



# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE EQUIPAMENTOS DA CIDADE DE VILA REAL

*Delimitação e Programa Estratégico de Reabilitação  
Urbana*

### Ficha Técnica do Documento

Título:	Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Equipamentos da Cidade de Vila Real: Delimitação e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
Descrição:	Documento que consubstancia a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Equipamentos da Cidade de Vila Real e de operacionalização da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), através de instrumento próprio – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Equipamentos da Cidade de Vila Real.
Data de produção:	27 de outubro de 2025
Data da última atualização:	6 de novembro de 2025
Versão:	01_01
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra   Geografia
Equipa técnica:	Beatriz Konstantinovas   Gestora do Projeto Liliana Sousa Rosa Silva Ana Rita Caldas
Código de documento:	021
Estado do documento:	Versão para aprovação do Município e envio ao IHRU.
Código do Projeto:	191171401
Nome do ficheiro digital:	ARU-E_PERU_VR_v01_01

## ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO .....	9
2.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....	11
3.	SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....	13
3.1	ASPETOS SOCIOECONÓMICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE .....	13
3.2	REDE DE EQUIPAMENTOS .....	15
3.3	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO .....	18
3.4	CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE .....	20
3.5	ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA .....	26
4.	UNIDADES DE INTERVENÇÃO .....	28
A	- Escola Básica Diogo Cão e envolvente .....	30
B	- Parque Florestal .....	33
C	- Centro de Ciências e envolvente .....	35
D	- Parque de Campismo .....	37
5.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	40
5.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU .....	40
5.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	41
5.3	COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL .....	42
6.	AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA .....	45
A	- Escola Básica Diogo Cão e envolvente .....	48
B	- Parque Florestal .....	50
C	- Centro de Ciências e envolvente .....	51
D	- Parque de Campismo .....	53
7.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS DE REABILITAÇÃO URBANA .....	54
7.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL .....	54
7.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA .....	59
7.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA .....	62
7.4	MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL .....	68
8.	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU .....	70
8.1	TIPOLOGIA .....	70
8.2	MODELO DE GESTÃO .....	71
8.3	MODELO DE EXECUÇÃO .....	76
8.4	PRAZO DE EXECUÇÃO .....	80

8.5	PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU .....	80
8.6	SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU .....	86
BIBLIOGRAFIA.....		87
PÁGINAS DE INTERNET .....		87
DOCUMENTOS LEGAIS .....		88
ANEXO I.....		89

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Estrutura etária da população residente (%) na freguesia e Vila Real e no concelho de Vila Real	14
Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados (%) na freguesia e Vila Real e no concelho de Vila Real .....	14
Quadro 3. Listagem dos equipamentos inseridos na delimitação da ARU-E.....	15
Quadro 4. Rede rodoviária do concelho de Vila Real .....	21
Quadro 5. Unidade de intervenção A - identificação do edificado .....	30
Quadro 6. Unidade de intervenção B - identificação do edificado.....	33
Quadro 7. Unidade de intervenção C - identificação do edificado.....	35
Quadro 8. Unidade de intervenção D - identificação do edificado .....	37
Quadro 9. Identificação das ações para a Unidade de intervenção A – Escola Básica Diogo Cão e envolvente .....	48
Quadro 10. Identificação das ações para a Unidade de intervenção B – Parque Florestal.....	50
Quadro 11. Identificação das ações para a Unidade de intervenção C – Centro de Ciências e envolvente ...	51
Quadro 12. Identificação das ações para a Unidade de intervenção D – Parque de Campismo .....	53
Quadro 13. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal .....	56
Quadro 14. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	58
Quadro 15. Modelo de governação e execução da ORU.....	75
Quadro 16. Investimento previsto para a ORU-E por Unidade de intervenção, por eixo temático e global ..	81
Quadro 17. Programa de investimento e financiamento da ORU-E da Cidade de Vila Real .....	82
Quadro 18. Cronograma das intervenções previstas para a ORU-E da Cidade de Vila Real .....	84

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Tramitação para aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada por instrumento próprio - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).....	10
Figura 2. Mapa pedonal de Vila Real .....	24
Figura 3. Percursos municipais de marcha e corrida .....	25

Figura 4. Parque do Corgo .....	27
Figura 5. Rua Dr. Manuel Cardona .....	31
Figura 6. Rua Diogo Dias Ferreira .....	31
Figura 7. Rua de Codessais .....	32
Figura 8. Arruamento sem nome (norte) .....	32
Figura 9. Arruamento sem nome (sul).....	32
Figura 10. Parque Florestal.....	34
Figura 11. Ligação entre o Centro de Ciências e o Teatro Municipal .....	36
Figura 12. Ciclovia junto do Centro de Ciências de Vila Real.....	36
Figura 13. Ligação do Parque de Campismo com o complexo de piscinas de Codessais .....	38
Figura 14. Antiga escadaria para a ligação do Parque de Campismo com o complexo de piscinas de Codessais .....	38
Figura 15. Parque de Campismo.....	39
Figura 16. Ligação pedonal entre o Clube Vilarealense de Pesca Desportiva e a ciclovia junto do Centro de Ciência .....	52
Figura 17. Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Vila Real.....	74

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Local de trabalho e estudo da população residente .....	20
Gráfico 2. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na freguesia de Vila Real ....	21

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Enquadramento geográfico do concelho de Vila Real .....	11
Mapa 2. Enquadramento geográfico da ARU-E.....	12
Mapa 3. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU-E .....	13
Mapa 4. Tipologia dos equipamentos inseridos na delimitação da ARU-E .....	16
Mapa 5. Estado de conservação dos edifícios da ARU-E .....	18
Mapa 6. Valor arquitetónico dos edifícios da ARU-E.....	19

Mapa 7. Rede rodoviária da ARU-E .....	22
Mapa 8. Circulação interna e ligações da ARU-E .....	23
Mapa 9. Áreas de utilização coletiva da ARU-E .....	26
Mapa 10. Zonamento das unidades de intervenção da ARU-E .....	29
Mapa 11. Ações a realizar na ARU-E da Cidade de Vila Real .....	46

## ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>BEI</b>	Banco Europeu de Investimento
<b>BGRI</b>	Base Geográfica de Referenciação da Informação
<b>CEB</b>	Council of Europe Development Bank
<b>EBF</b>	Estatuto de Benefícios Fiscais
<b>ELH</b>	Estratégia Local de Habitação
<b>EM</b>	Estrada Municipal
<b>EN</b>	Estrada Nacional
<b>FEE</b>	Fundo de Eficiência Energética
<b>IHRU</b>	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>JESSICA</b>	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
<b>MAEC</b>	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>PAICD</b>	Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas
<b>PAMUS</b>	Plano de Mobilidade Urbana Sustentável
<b>PARU</b>	Plano de Ação de Regeneração Urbana
<b>PEDU</b>	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
<b>PERU</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
<b>PUCVR</b>	Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
<b>RJUE</b>	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
<b>UTAD</b>	Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro



## 1. INTRODUÇÃO

Face ao processo de expansão urbana perpetuado pelas últimas três décadas, a reabilitação urbana surge como uma opção estratégica para reativar a atividade económico-social do meio urbano.

Neste sentido, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a resolução de problemáticas resultantes da degradação física e socioeconómica, com o objetivo de revitalizar os tecidos urbanos, de melhorar as condições funcionais e de habitabilidade do parque edificado, de garantir a proteção e valorização do património cultural, de modernizar as infraestruturas e, ainda, de promover a sustentabilidade ambiental dos espaços urbanos.

Portanto, a reabilitação urbana assume-se como uma *“componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem com os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e garantia, para todos, de uma habitação condigna”* (preâmbulo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Seja no domínio público ou no espaço privado, a reabilitação urbana é portadora de um potencial que integra dimensões económicas, sociais e culturais, determinantes para a consolidação dos fatores de sustentabilidade e de identidade que são referências da qualidade de vida dos núcleos urbanos.

O processo de delimitação de áreas de reabilitação urbana tem enquadramento no Artigo 13.º do RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto). Assim, com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, novos instrumentos são criados e uma nova dinâmica é associada à Reabilitação urbana, com o objetivo de tentar desencadear processos de reabilitação com regras e procedimentos mais flexíveis para a criação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

A delimitação de uma ARU determina, assim, a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. A aprovação de tal delimitação, por sua vez, obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana (IHRU, 2013).

Neste contexto, esta nova ARU é designada Área de Reabilitação Urbana de Equipamentos (ARU-E) de Vila Real, uma vez que a sua delimitação abrange apenas edificado de equipamentos públicos ou privados de uso público e, ainda, os espaços verdes e públicos adjacentes.

A aprovação da ARU-E de Vila Real foi publicada através do Aviso n.º 6565/2023 de 29 de março, seguindo-se a tramitação esquematizada na Figura 1.

Figura 1. Tramitação para aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada por instrumento próprio - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)



O conteúdo do presente documento, para além da presente introdução, tem a sua organização compartimentada em mais sete capítulos, que se encontram discriminados de seguida:

- ❖ O enquadramento territorial da área delimitada é estabelecido no **capítulo 2**;
- ❖ No **capítulo 3** é exposto o diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da ARU-E (breve análise da população, do parque edificado e o respetivo estado de conservação, da acessibilidade e mobilidade dos residentes e das características do espaço público e das infraestruturas e equipamentos urbanos);
- ❖ No **capítulo 4**, são apresentadas as unidades de intervenção da ARU-E, com a respetiva caracterização e apresentação dos principais focos de intervenção de cada área;
- ❖ No **capítulo 5**, são apresentadas as linhas preliminares da estratégia de reabilitação, juntamente com a visão de médio e longo prazo para a ARU e os objetivos estratégicos da reabilitação urbana para a Operação de Reabilitação Urbana;
- ❖ No **capítulo 6**, são delineadas as ações territoriais estruturantes da reabilitação urbana, por unidade de intervenção e por eixo temático;
- ❖ No **capítulo 7**, são instruídos os quadros de apoio e incentivo à reabilitação urbana, sendo apresentados os instrumentos de natureza fiscal, regulamentar e administrativa, e financeira, bem como as medidas de políticas complementares da iniciativa municipal;
- ❖ No **capítulo 8**, é enquadrado o modelo de operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana, pormenorizando a sua tipologia, modelo de gestão, de execução, o prazo de execução, o programa e cronograma de investimentos e de financiamento, e, por fim, sobre a monitorização da ORU-E.

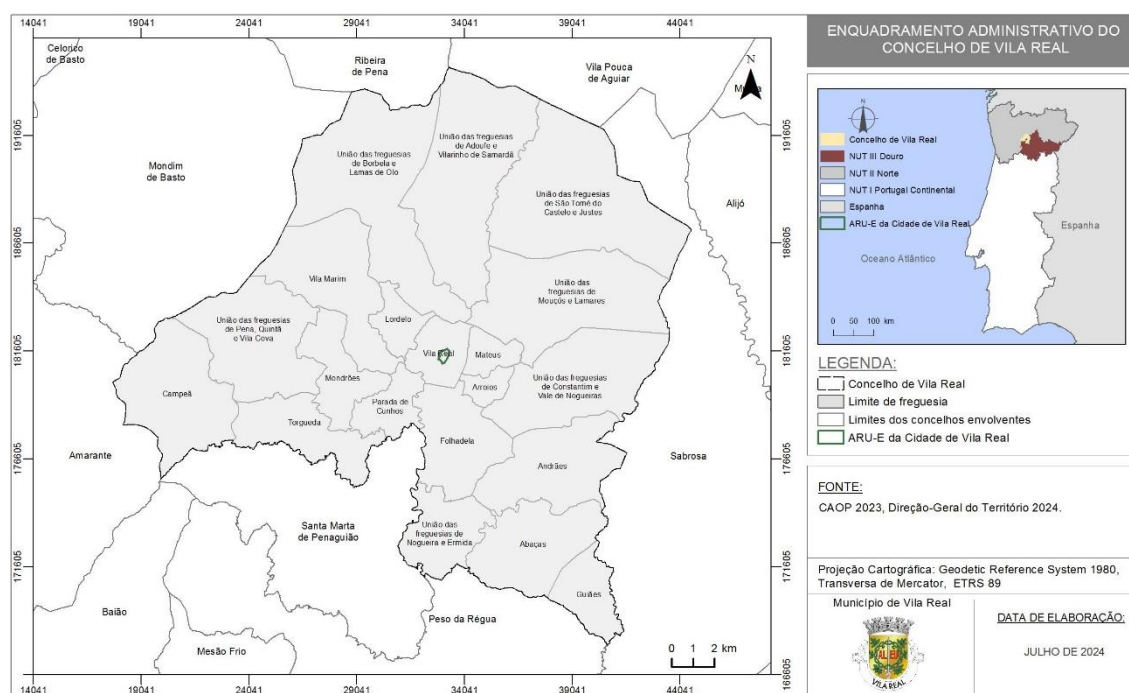
## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Vila Real localiza-se num planalto rodeado de altas montanhas, das quais se destacam as serras do Marão e do Alvão, situando-se a 450 metros de altitude e sendo atravessado pelo Rio Corgo (um dos afluentes do rio Douro). Este concelho dista, aproximadamente, 85 km, em linha reta, do Oceano Atlântico, que lhe fica a Oeste; 15 km do rio Douro, que lhe corre a Sul; e, para Norte, cerca de 65 km da fronteira com a Galiza, Espanha.

Sem prejuízo da feição urbana da sua sede (Cidade de Vila Real), o concelho de Vila Real, mantém características rurais bem marcadas, predominando dois tipos de paisagem: (i) a zona mais montanhosa das Serras do Marão e do Alvão, separadas pelo Vale da Campeã; (ii) para o Sul, com a proximidade do Douro, os vinhedos em socalco. Existem ainda linhas de água que irrigam a área do concelho, com destaque para o Rio Corgo, que atravessa a Cidade de Vila Real num pequeno, mas profundo vale.

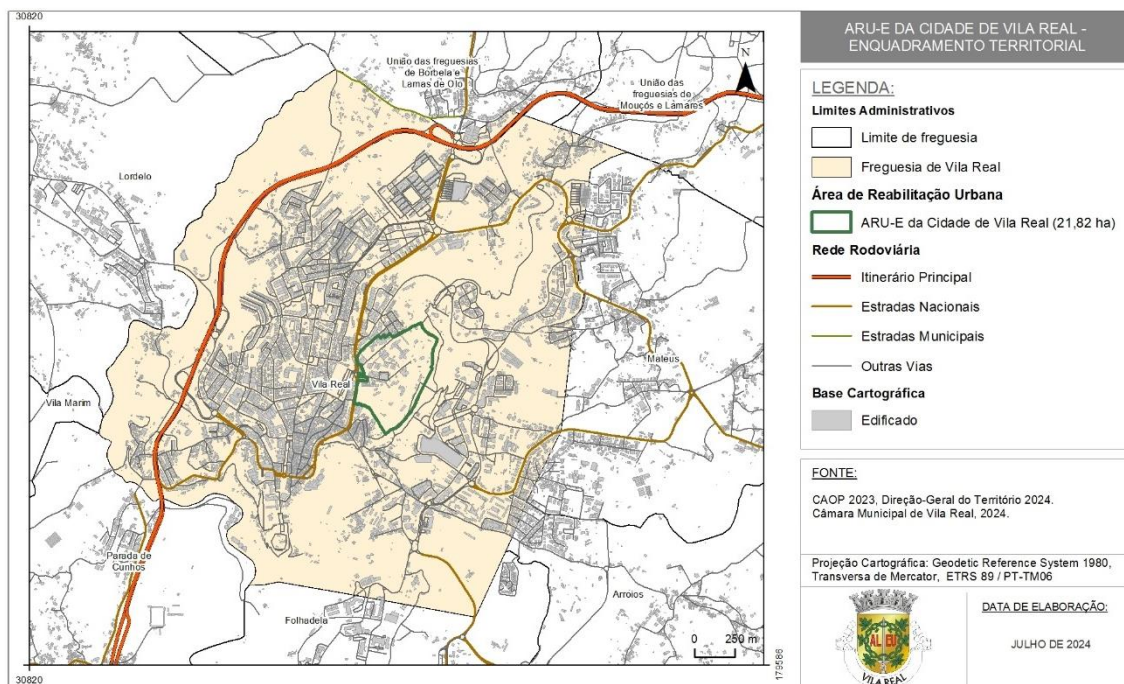
Neste contexto, a ARU-E de Vila Real encontra-se então inserida no concelho de Vila Real, mais concretamente na freguesia de Vila Real (Mapa 1).

**Mapa 1. Enquadramento geográfico do concelho de Vila Real**



A ARU-E situa-se na área urbana de Vila Real (Mapa 2), onde já existem seis Operações de Reabilitação Urbanas (ORU) estruturadas (do Centro Histórico de Vila Real, do Bairro de S. Vicente de Paula, do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiros, a do Bairro da Laverqueira, do Bairro de Parada de Cunhos e do Bairro de Vila Nova) e outras duas ARU independentes propostas, a ARU da Expansão Norte (ARU-EN) e a ARU de Vilalva/Marrão (ARU-VM).

Mapa 2. Enquadramento geográfico da ARU-E



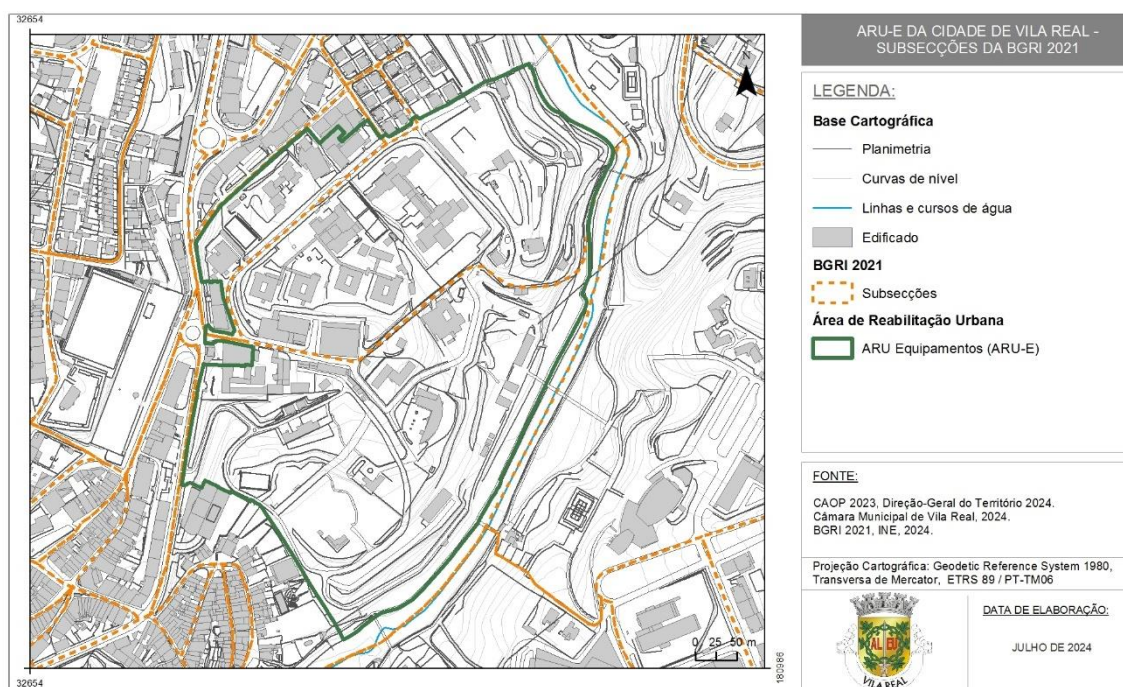
Sendo esta ARU-E constituída, na íntegra, por equipamentos, permitirá às diferentes entidades que tutelam os equipamentos existentes, promover a reabilitação do edificado que, ao longo dos anos tem sofrido parcas intervenções, sendo a manutenção o tipo de intervenção mais significativa, conjugando-se com a reabilitação do espaço público e espaços verdes de utilização coletiva, incluindo também os espaços de circulação.

### 3. SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Com vista a estabelecer a caracterização e diagnóstico da ARU-E de Vila Real, permitindo a perceção global da realidade observada na área delimitada, ao nível da população residente, do parque edificado, das condições de habitabilidade, da mobilidade e acessibilidades e da rede de equipamentos e espaços públicos, recorreu-se à informação oficial do INE, proveniente do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação, à escala da subsecção estatística – Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI) de 2021.

No Mapa 3 são apresentadas as subsecções estatísticas enquadradas na área delimitada, sendo contabilizado um conjunto de três subsecções.

Mapa 3. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU-E



#### 3.1 ASPETOS SOCIOECONÓMICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE

A respeito dos aspetos socioeconómicos da população residente, estes serão tratados de uma forma aproximada para a caracterização da área envolvente à da ARU-E, isto porque os limites da ARU-E abrangem apenas equipamentos, não tendo relevância em população residente. Assim, será apresentado o contexto em que esta área delimitada se insere, a fim de visualizar a população residente servida pela área em sua envolvente imediata, isto é, a freguesia de Vila Real.



No ano de 2021, de acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População, residiam no concelho de Vila Real 49.571 indivíduos e 17.343 indivíduos na freguesia de Vila Real. Na freguesia onde se localiza a ARU-E (freguesia de Vila Real), a população encontrava-se distribuída por 7.248 agregados domésticos privados, numa dimensão média, por agregado, de 2,4 pessoas. Dentro dos agregados domésticos, contabilizavam-se 5.228 núcleos familiares.

Relativamente à estrutura etária da população residente na freguesia de Vila Real, expressa no Quadro 1, mais de metade dos efetivos tinham idades compreendidas entre os 25 e 64 anos (55,41%). Os grupos etários das crianças (entre os 0 e 14 anos) e dos jovens (entre os 15 e 24 anos) assumiam pesos percentuais de, respetivamente, 13,54% e 10,52% na freguesia de Vila Real. Por sua vez, a população idosa (mais de 64 anos) representava 20,53% dos residentes na freguesia de Vila Real. Comparativamente ao concelho de Vila Real, a representatividade dos grupos etários ao nível da freguesia de Vila Real revela-se semelhante.

**Quadro 1. Estrutura etária da população residente (%) na freguesia e Vila Real e no concelho de Vila Real**

GRUPOS ETÁRIOS	FREGUESIA DE VILA REAL	CONCELHO DE VILA REAL
Crianças (0-14 anos)	13,54%	12,05%
Jovens (15-24 anos)	10,52%	10,45%
Adultos (25-64 anos)	55,41%	53,97%
Idosos (65 ou mais anos)	20,53%	23,53%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que se refere à **composição dos agregados domésticos privados** na freguesia de Vila Real (num total de 7.248, conforme mencionado anteriormente), em 2021, 60,11% correspondiam a agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas (4.357 agregados), enquanto os agregados com 3 ou mais pessoas assumiam uma representatividade de 39,89% (2.891 agregados). Comparativamente com o território concelhio, estas proporções eram igualmente semelhantes, conforme é possível constatar no Quadro 2.

**Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados (%) na freguesia e Vila Real e no concelho de Vila Real**

COMPOSIÇÃO DOS AGREGADOS	FREGUESIA	CONCELHO
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	60,11%	56,51%
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	39,89%	43,49%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que concerne a núcleos familiares, à mesma data, eram contabilizados 5.228 na freguesia de Vila Real, dos quais 2.659 (36,69%) eram núcleos familiares com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos.

Importa destacar que a dimensão populacional de Vila Real apresentada é menor que a realidade, na medida em que os dados estatísticos não contabilizam a população estudantil, nomeadamente os estudantes

oriundos de outras regiões e que residem em Vila Real durante o ciclo de estudos na Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD). Assim, conforme consta na Estratégia Local de Habitação de Vila Real, temos ainda a ter em consideração uma população de cerca de 6 mil alunos de ensino superior, sendo apenas 1 200 oriundos do concelho de Vila Real, revelando o peso de 11% da população estudantil para a freguesia de Vila Real.

### 3.2 REDE DE EQUIPAMENTOS

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, IP) apresenta uma definição de ARU de acordo com a legislação, referindo: “(...) *área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada (...)*”

Destaca-se, nesta definição, a referência aos equipamentos e aos espaços verdes de utilização coletiva, uma vez que se trata exatamente da realidade delimitada pela proposta apresentada.

Segundo a memória descritiva e justificativa da delimitação da ARU-E, existem 17 equipamentos de diferentes tipologias que são abrangidos por esta delimitação (Quadro 3 e Mapa 4).

Quadro 3. Listagem dos equipamentos inseridos na delimitação da ARU-E

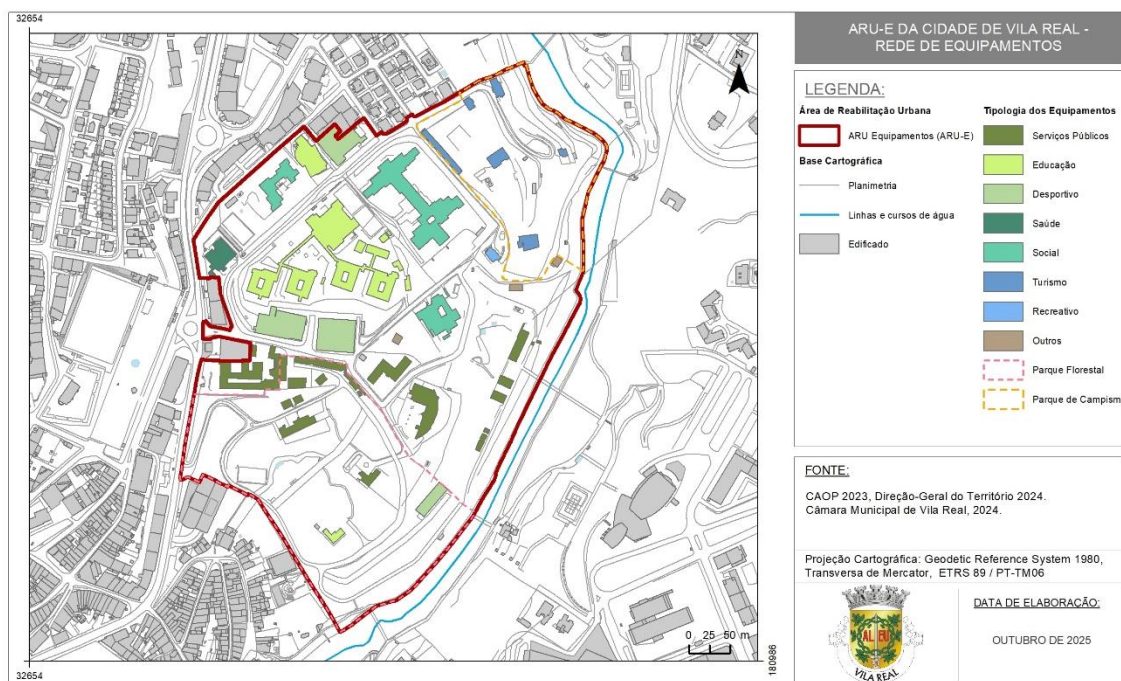
ID	Nome	Tipologia	Data Construção	Data Obras	Entidade
1	Ex-CIFOP	Social	Entre 1978 e 1980	Obras de requalificação em curso	Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro
2	Pavilhão Gimnodesportivo	Desporto	Inauguração em 1983	Obras de requalificação em curso	Município de Vila Real
3	Piscinas Cobertas	Desporto	Inauguração em 1979	2004	Município de Vila Real
4	Ginásio Clube de Vila Real	Desporto	Em 1991	2004	Privado
5	Centro de Alojamento Estudantil	Social	Entre 1984 e 1985	-	Município de Vila Real
6	Escola do 2.º e 3.º Ciclo Diogo Cão	Educação	Ano letivo 1973-1974	-	Município de Vila Real
7	Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)	Serviço Público	Inauguração em 1999	Não teve obras	Ministério da Agricultura
8	Serviços Municipais "Antiga fábrica de diamantes"	Serviço Público	-	-	Município de Vila Real
9	Parque de Campismo	Turismo	Inauguração em 1980	-	Município de Vila Real
10	Clube Vilarealense de Pesca Desportiva	Recreativo	-	-	Privado
11	Centro de Saúde - Unidade Familiar do Corgo	Saúde	Entre 1979 e 1980	1995	Ministério da Saúde
12	Instituto Português do Desporto e Juventude (IPDJ)	Educação	Inauguração em 1991	Obras interiores	Ministério da Educação

ID	Nome	Tipologia	Data Construção	Data Obras	Entidade
13	Complexo de Codessais	Social	Inauguração em 1989	Obras de requalificação em curso	Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro
14	Centro de Ciência	Serviço Público	Inauguração em 2015	-	Município de Vila Real
15	Quartel da Guarda Nacional Republicana (GNR) / Convento de São Francisco	Serviço Público	Século XVII	Século XVIII / XX	Estado central - Ministério da Administração Interna
16	Serviços Florestais (ICNF, I.P.)	Serviço Público	Entre 1959 e 1960	1994; 2003-2004	Instituto da Conservação da Natureza e Florestas
17	Serviço de Proteção da Natureza e do Ambiente (SEPNA)	Serviço Público	Entre 1959 e 1960	2007	Estado central - Ministério da Administração Interna
18	Sede do Agrupamento de Escuteiros de S. Pedro	Educação	-	-	Privado
19	Grupo de Montanhismo de Vila Real - Rocódromo	Desporto	-	-	Privado

Fonte: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Equipamentos: Memória descritiva e justificativa, CM Vila Real, 2021.

Como se pode verificar no quadro anterior e no Mapa 4, é pela diversidade de equipamentos e diferentes tipologias que esta proposta de delimitação enquadra, que se considera importante a salvaguarda dos bens e serviços aí presentes.

**Mapa 4. Tipologia dos equipamentos inseridos na delimitação da ARU-E**



A diversidade de equipamentos existente na área delimitada, sendo alguns enquadrados por espaços verdes públicos que carecem, também, de reabilitação, fez com que na delimitação desta ARU-E não se tenha incluído edifícios com usos habitacionais. Isto permitirá focar e dirigir as ações da ARU-E para o uso a que se referem cada um dos equipamentos aqui presentes, sendo eles públicos ou privados de uso público.



É de salientar ainda que alguns dos edifícios e equipamentos pertencem à UTAD e que se destacam pela importância que têm para a comunidade académica, pelo que é considerada a sua reconversão para outros usos, como exemplo, para residências universitárias. Conforme visto anteriormente, a população residente estudantil tem grande representatividade no concelho, pelo que a reconversão de tal edificado é de alta relevância.

Neste sentido, é importante destacar a idade da maioria dos edifícios que, embora não sejam anteriores ao período do estado novo, são equipamentos que refletem o início da existência dos serviços públicos prestados no período democrático e, por isso, com elevado valor histórico na perspetiva da geração do século XXI. Como exceção, existe nesta delimitação um edifício histórico, que, atualmente, serve de instalações ao Quartel da GNR de Vila Real: o Convento de São Francisco, um edifício de arquitetura religiosa, maneirista e barroca. Segundo o inventário do património<sup>1</sup>, este edifício refere-se ao *“Convento franciscano capucho, de construção tardo-medieval, de que não subsistem vestígios, tendo sido remodelado ao longo dos séculos 17 e 18, alterando significativamente a sua estrutura, a última tentando-o adequar às normas da Província da Conceição (...)”*.

No que concerne ao espaço público, esta é uma área de forte vivência social, com representação de diferentes faixas etárias, dada a diversidade de equipamentos ponderados. Esta zona urbana consagra-se como uma das que mais atividade encerra neste domínio, uma vez que apresenta dinâmicas muito significativas, que se refletem no espaço público, principalmente em períodos diurnos.

Por fim, destaca-se a integração, na ARU-E, de dois espaços verdes públicos, o Parque Florestal e o Parque de Campismo que, pela sua dinâmica turística e contributo para a qualidade de vida e do ambiente urbano, devem ser alvo de uma reabilitação.

---

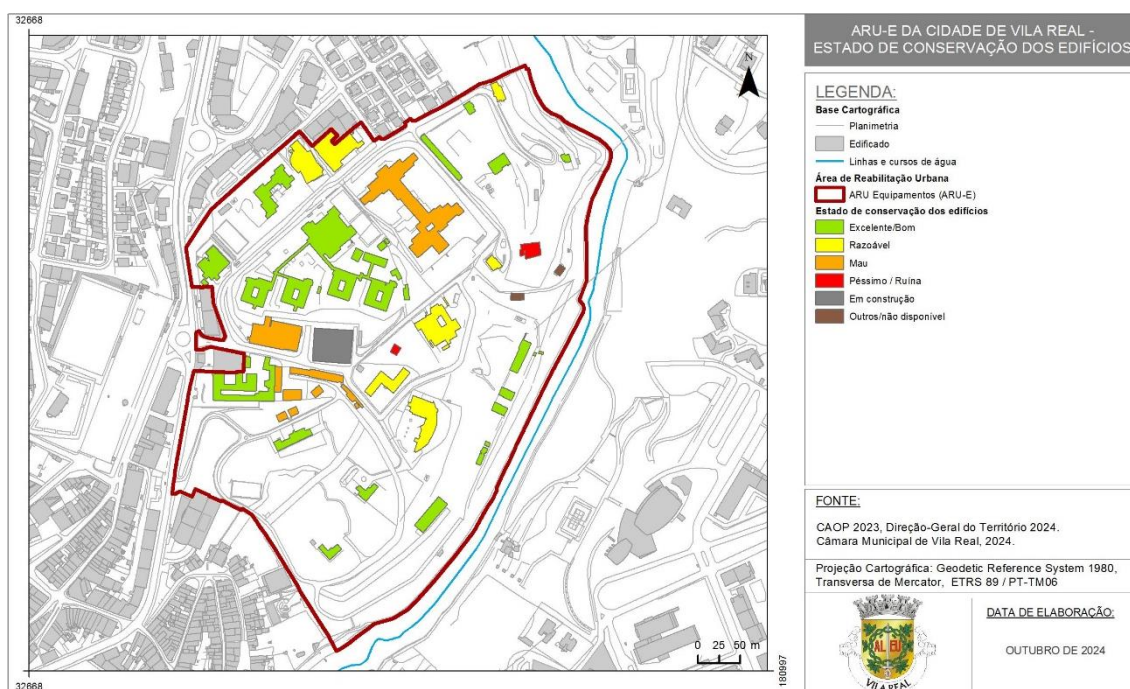
<sup>1</sup> Disponível em: [http://monumentos.gov.pt/site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=19861](http://monumentos.gov.pt/site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=19861) (Acedido a 9 de agosto de 2024).

### 3.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Sobre o estado de conservação do edificado que compõem a ARU-E, são identificados 23 edifícios, destes, 10 edifícios encontram-se em estado bom ou excelente de conservação, 7 encontram-se em estado razoável, 3 em estado mau e 2 edifícios estão em estado de ruína. Na área encontra-se também um edifício em obras de requalificação a decorrer.

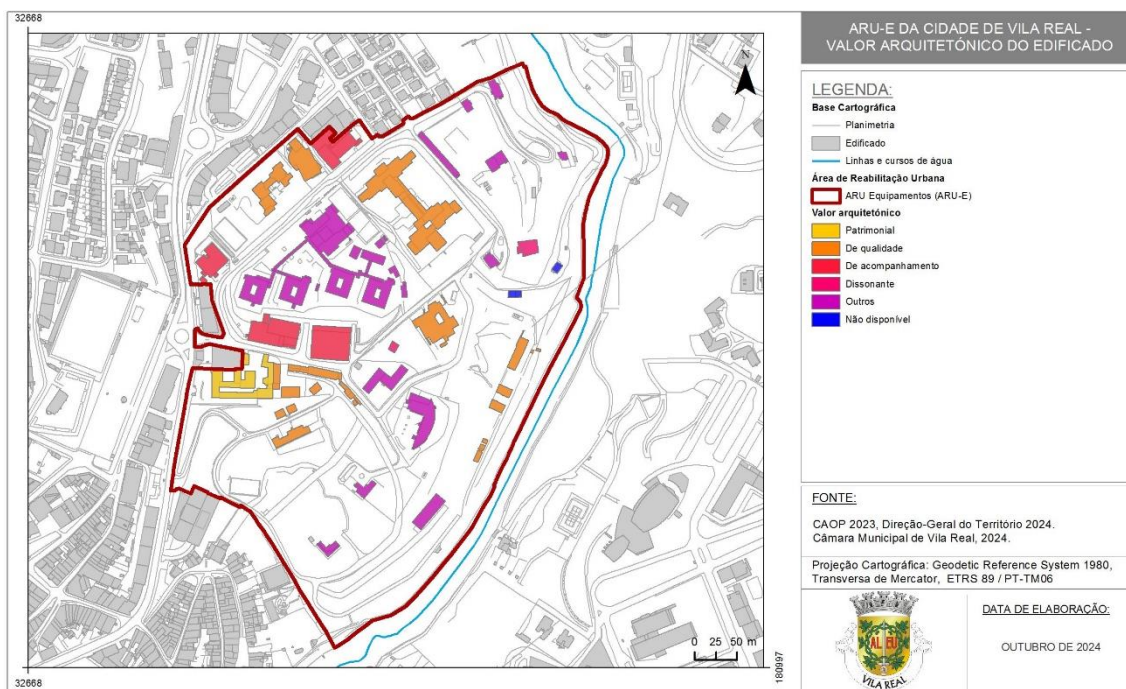
Tanto em número de edificado como em área de implantação abrangida por estes, o estado de conservação é maioritariamente bom para a área da ARU-E, assim, as ações de intervenção em edificado terão caráter pontual para a melhoria da conservação daqueles edifícios classificados com estado de conservação razoável ou mau, e para a eventual recuperação ou reconstrução para a utilização de ruínas existentes.

Mapa 5. Estado de conservação dos edifícios da ARU-E



Quanto ao valor arquitetónico atribuído aos edifícios, destaca-se um único com valor patrimonial: edifício da Guarda Nacional Republicana (GNR), que corresponde ao antigo Convento de São Francisco, conforme anteriormente mencionado. Também de destacar que a área abrange 10 edifícios com algum valor arquitetónico, sendo 6 de qualidade e 4 de acompanhamento, o que torna a área interessante do ponto de vista da conservação do edificado. De ressaltar que alguns destes edifícios identificados com algum valor arquitetónico, encontram-se em estado razoável e mau, apontando para a necessidade e importância de ações de reabilitação do edificado.

Mapa 6. Valor arquitetónico dos edifícios da ARU-E



### 3.4 CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

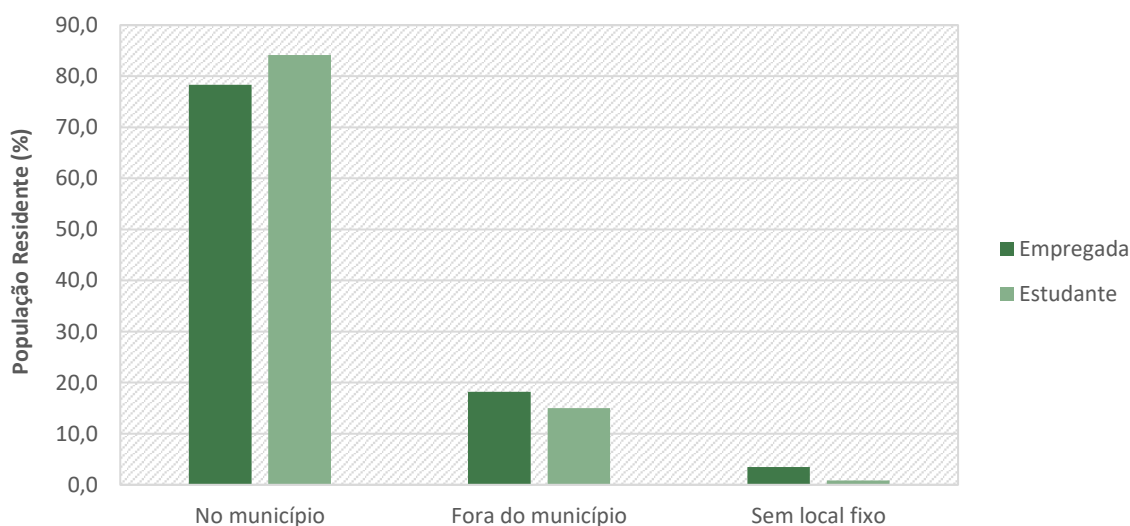
As relações intermunicipais baseiam-se na capacidade que cada território concelhio apresenta para exercer alguma atração sobre municípios vizinhos, além de se bastar a si próprio em determinados setores. Neste sentido, estabelecem-se polos de atração, movimentos pendulares (de trabalhadores e estudantes) e de abastecimento de bens e serviços.

Os movimentos pendulares são definidos pelo INE como correspondendo às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma elevada importância, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Para a análise desta temática, recorreu-se à informação estatística do INE, proveniente dos censos de 2021, tendo sido apenas possível obter a informação ao nível da freguesia de Vila Real.

Com efeito, e relativamente ao **local de trabalho e estudo**, verifica-se que, no referido ano censitário, cerca de 78,3% da população residente da freguesia exercia a sua atividade profissional no Município de Vila Real, enquanto 18,2% fazia-o fora do município e os restantes 3,5% não apresentava local de trabalho fixo (Gráfico 1). Por sua vez, a população residente estudante no território concelhio fixava-se nos 84,2%, superando largamente os estudantes fora do município (15,0%) e sem local fixo (0,8%).

Gráfico 1. Local de trabalho e estudo da população residente

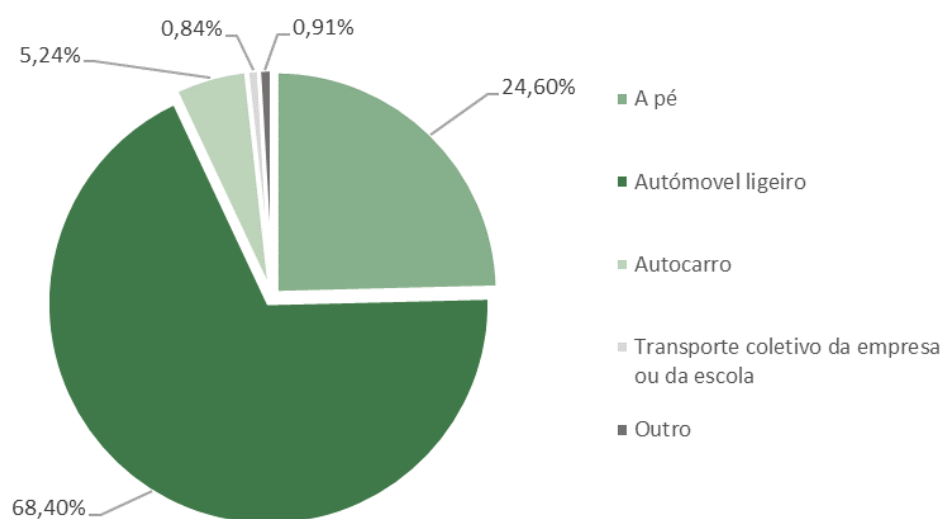


Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2022).

No que se refere ao **tempo gasto nos movimentos pendulares**, os residentes na freguesia de Vila Real, no ano de 2021, despendiam cerca de 15 minutos para se deslocarem desde a sua residência ao respetivo local de trabalho/estudo.

Em complemento, conforme patenteado no Gráfico 2, importa mencionar que o **meio de transporte mais utilizado** era o automóvel ligeiro, escolha de 68,40% dos residentes empregados ou estudantes. Em termos de representatividade, seguiam-se as deslocações a pé (24,60%), o autocarro (5,24%) e o transporte coletivo da empresa ou da escola (0,84%) e o outro (0,91%).

Gráfico 2. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na freguesia de Vila Real



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2023).

Relativamente a acessibilidades, importa denotar que o concelho de Vila Real dispõe de um conjunto de acessos, com ligação aos concelhos limítrofes. Em concreto, a rede viária concelhia é constituída pelos seguintes troços:

Quadro 4. Rede rodoviária do concelho de Vila Real

Tipologia	Designação e troços integrados no concelho
Rede Nacional Fundamental	<b>IP4/A4</b> (Porto - Quintanilha) ❖ Porto – Vila Real – Bragança – Quintanilha <b>IP 3/A24</b> (Vila Verde da Raia-Viseu) ❖ Vila Verde da Raia – Vila Real – Lamego – Viseu
Rede Nacional Complementar	❖ <b>EN 2</b> (Chaves - Faro); ❖ <b>EN 2-9</b> ; ❖ <b>EN 15</b> (Porto - Bragança); ❖ <b>EN 304</b> (Campeã - Santa Marta de Penaguião); ❖ <b>EN 313</b> (IP3 - Armamar); ❖ <b>EN 322</b> (Vila Real - Sabrosa); ❖ <b>EN 322-1</b> .

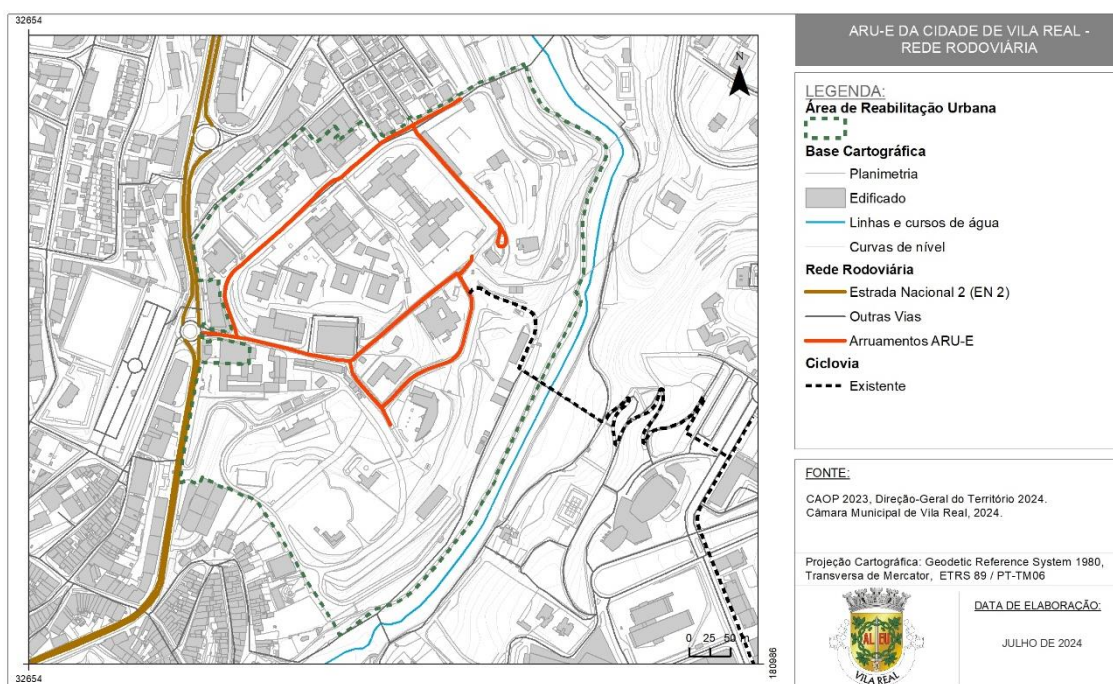


A rede municipal integra ainda as estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes:

- ❖ Rede municipal principal que integra todas as vias que se encontram classificadas como estradas e caminhos municipais;
- ❖ Rede municipal secundária que integra todas as restantes vias.

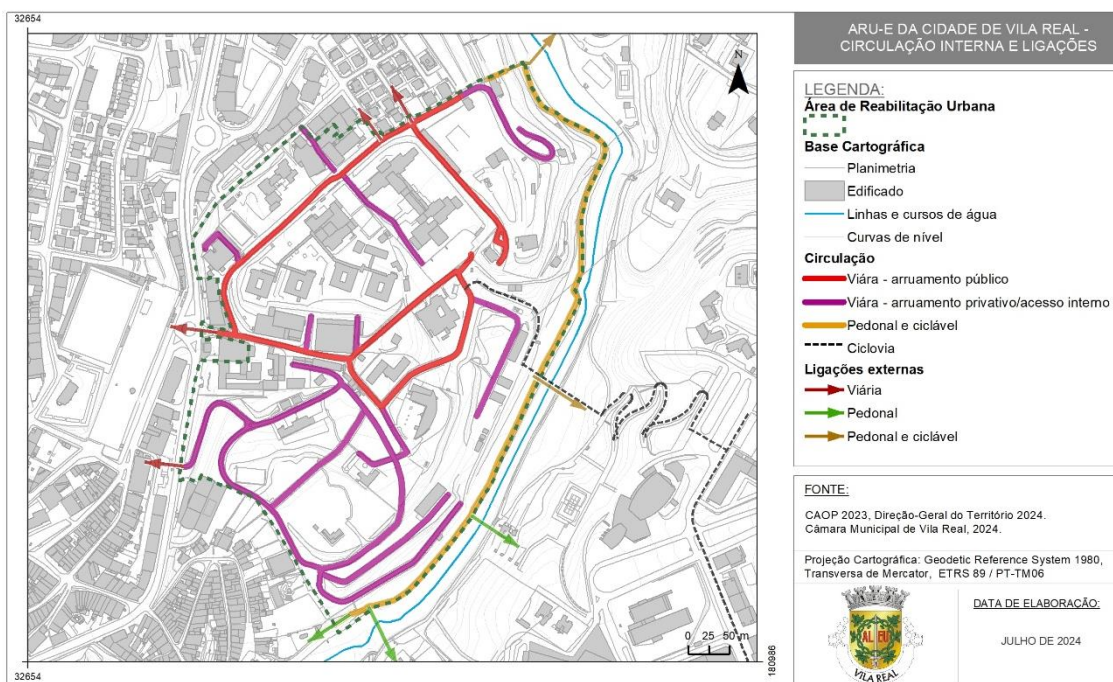
A rede rodoviária existente na ARU-E encontra-se representada no Mapa 7.

Mapa 7. Rede rodoviária da ARU-E



Além das vias principais supracitadas, a área delimitada é servida por uma rede complementar de arruamentos que garantem a circulação interna e acesso aos edifícios. A área também conta com um troço de percurso pedonal, o qual se enquadra na ecovia de Codessais. Os pontos de ligação da área da ARU-E com sua envolvente são 8, sendo dois exclusivamente pedonais, na porção sul, dois pedonais e cicláveis na porção nordeste e outros quatro através de ligações da rede viária da envolvente (Mapa 8).

Mapa 8. Circulação interna e ligações da ARU-E



Sobre o deslocamento pedonal, interessa destacar o enquadramento desta área em específico no que se refere ao acesso à restante Cidade de Vila Real. Verifica-se que a área faz parte de percursos pedonais de interesse, tanto no que diz respeito ao deslocamento pela cidade (Figura 2) como para desporto e lazer (Figura 3) incorporando percursos naturais ao longo do Rio Corgo.





Figura 3. Percursos municipais de marcha e corrida

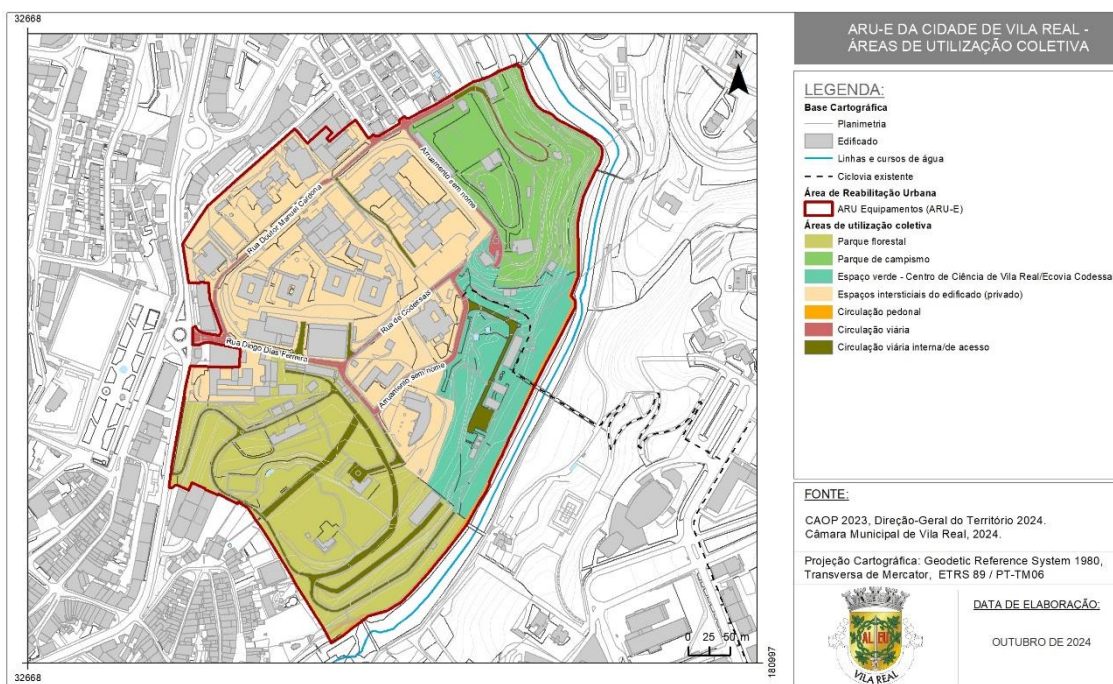


Fonte: Programa Nacional de Marcha e Corrida (disponível em: <http://www.marchaecorrida.pt/centro/86>)

### 3.5 ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Outra vertente importante da área em apreço são seus espaços de utilização coletiva. A área conta com as seguintes tipologias: vias de circulação (incluindo os passeios, vias pedonais e cicláveis), praças e áreas intersticiais aos edifícios, parque florestal e parque de campismo (Mapa 9).

Mapa 9. Áreas de utilização coletiva da ARU-E



Pela particularidade desta área abranger diversos equipamentos, importa destacar que as áreas intersticiais aos edifícios também compõem de forma significativa os espaços de circulação pedonal interna. Como exemplo temos a envolvente ao Centro de Ciências de Vila Real, o qual conjuga áreas de praça e circulação (automóveis, pedonal, ciclável), permitindo o uso do espaço de forma livre e complementar ao equipamento.

Para a zona envolvente ao Centro de Ciências de Vila Real, importa também destacar a sua incorporação no Parque do Corgo (Figura 4) e continuidade com a Ecovia de Codessais, assumindo a sua ligação direta à outra margem do Rio Corgo, na qual estão dispostos outros equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente o Teatro Municipal de Vila Real (sudeste) e Complexo de Piscinas de Codessais (nordeste), com acesso pelo Parque de Campismo.

Figura 4. Parque do Corgo



Fonte: Google Maps (2022)

#### 4. UNIDADES DE INTERVENÇÃO

Conforme exposto anteriormente, a área delimitada pela ARU-E teve por base a delimitação das áreas correspondentes aos edifícios de equipamentos, áreas de espaço de circulação, espaço verde e espaço público adjacentes, caracterizando-se pela coexistência e abrangência de áreas com características distintas, pela diversidade de equipamentos e diferentes tipologias, ainda que as mesmas desempenhem um papel complementar no contexto da malha e vivência urbana da Cidade de Vila Real.

Esta delimitação permitirá que as diferentes entidades que tutelam os equipamentos promovam a reabilitação do edificado que, ao longo dos anos, tem sofrido frugais intervenções, sendo a manutenção o tipo de intervenção mais significativa (salvaguardando raras exceções). Estas possíveis intervenções irão permitir potenciar o edificado já existente, uma vez que, estando todo em funcionamento, torna este local num dos maiores polos de concentração e diversidade de serviços existente na Cidade de Vila Real.

Quanto à reabilitação do espaço de circulação, espaço de utilização coletiva e adjacentes, a divisão em unidades de intervenção também permite alinhar espaços com características e necessidades mais semelhantes, a fim de facilitar a promoção da sua reabilitação e/ou manutenção.

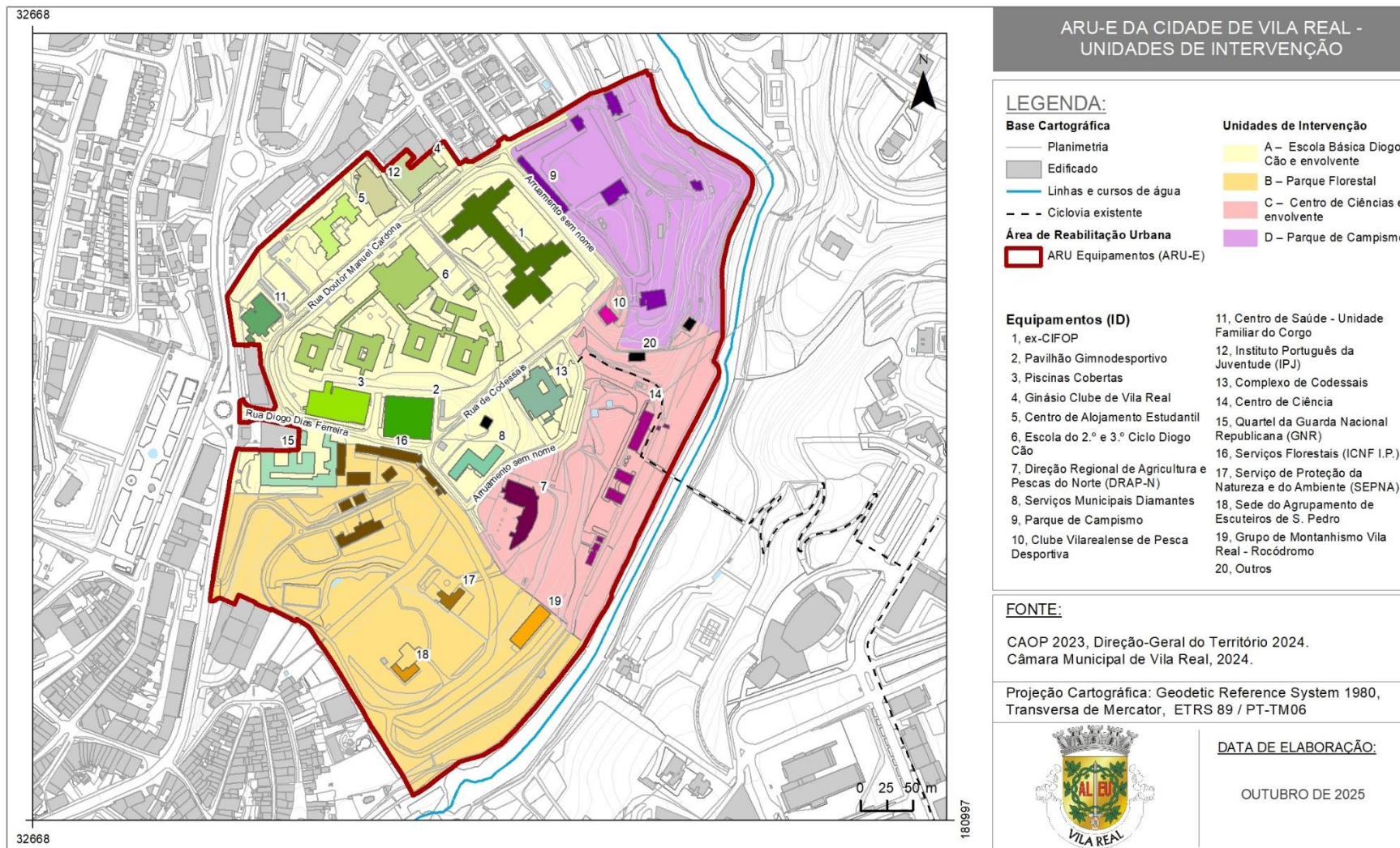
Assim, tendo em conta a diversidade e a concentração de serviços existentes da área delimitada, com uma dinâmica acrescida sobre o espaço público e, simultaneamente, agregando o turismo e os espaços verdes, optou-se pela delimitação de quatro unidades de intervenção, a fim de unir as áreas que merecem semelhantes tipologias de intervenção, permitindo um melhor foco em cada uma de suas especificidades.

Apresenta-se no mapa a seguir o zonamento das unidades de intervenção da ARU-E, que considera quatro áreas, designadamente:

- A – Escola Básica Diogo Cão e envolvente;
- B – Parque Florestal;
- C – Centro de Ciências e envolvente;
- D – Parque de Campismo.



Mapa 10. Zonamento das unidades de intervenção da ARU-E



Tais áreas (ou unidades) de intervenção, embora apresentem características morfotipológicas, funcionais e evolutivas distintas, assim como, em determinados casos, identidades e dinâmicas próprias, possuem uma relação sinérgica e de complementaridade, que se pretende potenciar através da operação de reabilitação urbana.

Nos pontos seguintes apresentam-se brevemente cada uma das referidas áreas, com destaque para as suas características identitárias e diferenciadoras, bem como para as principais fragilidades diagnosticadas. De referir que a informação relativa ao estado de conservação do edificado, valor arquitetónico bem como outras informações complementares como o registo fotográfico do edifício, constam integrados no Anexo I do presente relatório.

### A - Escola Básica Diogo Cão e envolvente

Esta unidade de intervenção corresponde a área mais densamente urbanizada da ARU-E e abrange o maior número de edifícios (12) e o maior número de arruamentos. O edificado é composto pelos seguintes equipamentos:

Quadro 5. Unidade de intervenção A - identificação do edificado

ID	Nome	Tipologia	N.º de pisos (máx)	Estado de conservação	Valor arquitetónico
1	ex-CIFOP	Social	2	Mau - com obras de requalificação em curso	De qualidade
2	Pavilhão Gimnodesportivo	Desportivo	3	Obras de requalificação em curso	De acompanhamento
3	Piscinas Cobertas	Desportivo	2	Mau	De acompanhamento
4	Ginásio Clube de Vila Real	Desportivo	2	Razoável	De acompanhamento
5	Centro de Alojamento Estudantil	Social	3	Excelente/Bom	De qualidade
6	Escola do 2.º e 3.º Ciclo Diogo Cão	Educação	2	Excelente/Bom	Outros
8	Serviços Municipais Diamantes	Serviço Público	1	Razoável	Outros
11	Centro de Saúde - Unidade Familiar do Corgo	Saúde	2	Excelente/Bom	De acompanhamento
12	Instituto Português da Juventude (IPJ)	Educação	4	Razoável	De qualidade
13	Complexo de Codessais	Social	8	Razoável – com obras de requalificação em curso	De qualidade
15	Quartel da Guarda Nacional Republicana (GNR)	Serviço Público	2	Excelente/Bom	Patrimonial
20	Outros (edifício devoluto)	Outros	1	Péssimo / Ruína	Dissonante



De destacar que mais da metade (7) dos edifícios apresenta um estado de conservação abaixo de bom e, destes, três são classificados como “de qualidade”, o que aponta uma necessidade de atenção especial, ainda que pontual, ao edificado desta unidade de intervenção.

Os espaços de utilização coletiva são compostos estritamente pelos espaços de circulação: arruamentos e respetivos passeios e áreas de circulação no interstício dos edifícios. Quanto aos arruamentos, é de ressaltar que parte destes já foi objeto de intervenção relativamente recente, como é possível ver através das imagens a seguir da Rua Dr. Manuel Cardona (Figura 5) e da Rua Diogo Dias Ferreira (Figura 6), parcialmente intervencionada.

**Figura 5. Rua Dr. Manuel Cardona**



Fonte: Google Maps (2023).

**Figura 6. Rua Diogo Dias Ferreira**



Fonte: Google Maps (2019).

Quanto à Rua de Codessais (Figura 7) verifica-se que esta não foi objeto de intervenção, carecendo, inclusive, de passeios adequados para a circulação pedonal e o mesmo verifica-se para o arruamento sem nome a norte (Figura 8). Quanto ao arruamento sem nome a sul, este também se encontra parcialmente intervencionado (Figura 9).

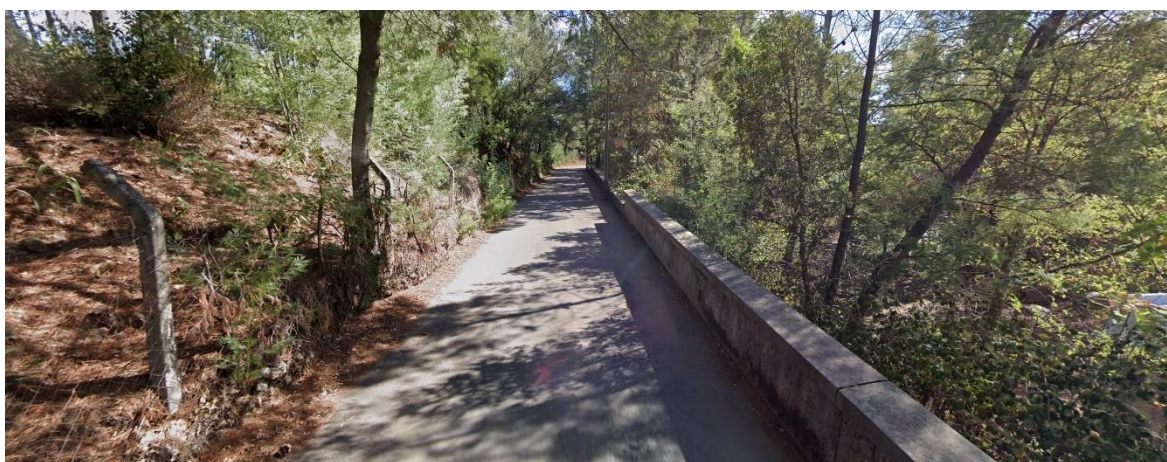


**Figura 7. Rua de Codessais**



Fonte: Google Maps (2019).

**Figura 8. Arruamento sem nome (norte)**



Fonte: Google Maps (2019).

**Figura 9. Arruamento sem nome (sul)**



Fonte: Google Maps (2019).



### Diagnóstico prévio de ações de intervenção

- Reabilitação pontual do edificado;
- Manutenção de espaços de circulação já intervencionados;
- Intervenção nos espaços de circulação desqualificados;
- Implementação de percurso ciclável;
- Manutenção de espaços de utilização coletiva no interstício dos edifícios.

### **B - Parque Florestal**

Esta unidade de intervenção abrange a área designada do Parque Florestal e, assim, apresenta como diferencial uma vocação para o turismo na Cidade de Vila Real. O edificado que compõe a unidade encontra-se maioritariamente em bom estado de conservação, sendo apenas um edificado em mau estado.

**Quadro 6. Unidade de intervenção B - identificação do edificado**

ID	Nome	Tipologia	N.º de pisos (máx)	Estado de conservação	Valor arquitetónico
16	Serviços Florestais (ICNF I.P.)	Serviço Público	2	Excelente/Bom	De qualidade
16	Serviços Florestais (ICNF I.P.)	Serviços Público	2	Mau	De qualidade
17	Serviço de Proteção da Natureza e do Ambiente (SEPNA)	Serviço Público	1	Excelente/Bom	Outros
18	Sede do Agrupamento de Escuteiros de S. Pedro	Educação	1	Excelente/Bom	Outros
19	Grupo de Montanhismo Vila Real - Rocódromo	Desportivo	1	Excelente/Bom	Outros

Pela pouca quantia de edifícios e pela predominância de estado de conservação em nível excelente/bom, o foco maior desta unidade de intervenção se volta para sua área de utilização coletiva, a qual corresponde às vias de circulação internas ao parque e o próprio Parque Florestal. O Parque Florestal, por sua vez, possui grande potencial turístico e de lazer, quer seja para população residente em Vila Real como também para visitantes externos, por proporcionar elementos de desporto e de possuir percursos pedonais e contemplativos (Figura 10).

Figura 10. Parque Florestal



Fonte: Google Maps



Para os diversos ambientes do parque, interessa ressaltar a necessidade de manutenção, seja dos corpos de água, sinalética e mobiliário urbano, como também para as vias de acesso e circulação interna.

Diagnóstico prévio de ações de intervenção:

- Manutenção do edificado;
- Manutenção das vias de circulação interna;
- Manutenção de sinalética existente;
- Intervenção nos espaços de contemplação e estar: corpo de água e equipamentos de mobiliário urbano;
- Manutenção nos acessos e ligações externas;
- Promoção do uso pelos residentes de Vila Real.

### **C - Centro de Ciências e envolvente**

Esta unidade de execução possui como particularidade estar integrado no Parque do Corgo e ter ligação com outros equipamentos de uso coletivo fora da área da ARU-E, como é o caso do Teatro Municipal. Em questão de edifícios existentes são 4, sendo dois em estado de conservação razoável.

**Quadro 7. Unidade de intervenção C - identificação do edificado**

ID	Nome	Tipologia	N.º de pisos (máx)	Estado de conservação	Valor arquitetónico
7	Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)	Serviço Público	2	Razoável	Outros
10	Clube Vilarealense de Pesca Desportiva	Recreativo	1	Razoável	Outros
14	Centro de Ciência	Serviço Público	1	Excelente/Bom	De qualidade
20	Outros	Outros	-	-	-

Quanto aos espaços de utilização coletiva, o Centro de Ciências e sua envolvente com espaços verdes, compõem uma grande área com potencial de uso complementar tanto para este equipamento como para o Parque do Corgo no qual se insere. Entretanto, este espaço verde não apresenta a qualificação necessária para seu uso regular.

A ligação entre estas duas áreas do Parque do Corgo proporciona vistas contemplativas e aproxima duas porções do Município de Vila Real cortadas pelo Rio Corgo (Figura 11) através de ponte pedonal a qual conta também com ciclovia (Figura 12).

**Figura 11. Ligação entre o Centro de Ciências e o Teatro Municipal**



Fonte: Google Maps (2019), adaptado

**Figura 12. Ciclovia junto do Centro de Ciências de Vila Real**



Fonte: Google Maps (2023).

**Diagnóstico prévio de ações de intervenção:**

- Manutenção de edificado;
- Manutenção dos espaços de circulação, com atenção para a ciclovia;
- Revitalização e qualificação do espaço verde envolvente ao Centro de Ciências de Vila Real;
- Promover o uso do Parque do Corgo em complemento aos equipamentos em sua envolvente.

#### D - Parque de Campismo

Esta unidade de intervenção abrange a área do Parque de Campismo e, assim como a unidade de intervenção B, apresenta como diferencial a vocação para o turismo na Cidade de Vila Real, sendo que esta área também se incorpora a componente de alojamento. O edificado que compõe a unidade encontra-se em estado de conservação menos bom, sendo dois edifícios devolutos e um em estado razoável.

Quadro 8. Unidade de intervenção D - identificação do edificado

ID	Nome	Tipologia	N.º de pisos (máx)	Estado de conservação	Valor arquitetónico
9	Parque de Campismo (devoluto)	Turismo	1	Péssimo / Ruína	Dissonante
9	Parque de Campismo	Turismo	2	Excelente/Bom	Outros
9	Parque de Campismo (restaurante)	Turismo	1	Razoável	Outros
20	Outros (devoluto)	Outros	-	-	-

Apesar da pouca quantidade de edifícios, pelo estado de conservação apresentado, esta unidade de execução também deve ter em atenção a renovação/reconstrução dos mesmos. Em paralelo, pelo alto potencial das suas áreas de utilização coletiva, este deverá ser o outro foco da unidade, tanto no que diz respeito à conservação e manutenção das vias de circulação interna, espaços de estar e instalações do equipamento voltadas para seus utentes como para a manutenção das áreas verdes. Em conjunto, estes dois focos irão proporcionar uma melhor qualidade à área, a fim de atrair o uso turístico e de lazer tanto da população residente em Vila Real como de visitantes externos.

Quanto à sua envolvente, importa destacar a ligação direta que possui, ao atravessar o Rio Corgo, com outro equipamento, o complexo de piscinas de Condessais (Figura 13) e a necessidade de recuperação para proporcionar melhor e mais acessível forma de acesso/ligação destas áreas. Esta ligação era realizada por uma pequena escadaria e, por encontrar-se bastante precária (Figura 14), o Município de Vila Real iniciou obras para a implementação de meio mecânico de ligação (elevador) associado à nova escadaria, elementos os quais encontram-se em fase de construção.



Figura 13. Ligação do Parque de Campismo com o complexo de piscinas de Codessais



Fonte: Google Maps.

Figura 14. Antiga escadaria para a ligação do Parque de Campismo com o complexo de piscinas de Codessais



Fonte: Google Maps (2020).

No que diz respeito às instalações do Parque de Campismo, é possível verificar a necessidade de manutenção em suas instalações, seja para o edificado seja para os espaços de utilização coletiva (Figura 15).



Figura 15. Parque de Campismo



Fonte: Google Maps.

Diagnóstico prévio de ações de intervenção:

- Reabilitação/Reconstrução do edificado;
- Manutenção do edificado;
- Manutenção dos espaços de circulação internos;
- Reabilitação da ligação externa que liga ao complexo de piscinas de Codessais (a decorrer);

## 5. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Conforme indica o Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (RJRU), o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) deve apresentar as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e também enquadrar as opções estratégicas da reabilitação e de revitalização da ARU com as opções de desenvolvimento do município, de forma a atestar o alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

O presente capítulo apresenta as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU-E da Cidade de Vila Real, as quais suportarão a operacionalização da respetiva ORU. Tais linhas estratégicas integram a visão a médio e longo prazo para o pretendido para a área e as orientações de planeamento a nível superior, de forma a qualificar o local e reforçar a sua atratividade.

### 5.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

A delimitação da ARU-E prevê uma abordagem integrada e em paralelo de intervenção no edificado e no espaço público, de forma a cumprir com os critérios de reabilitação - ao agregar valor ao construído, de harmonia - ao integrar as preexistências e ambiente natural da envolvente, e de democratização - ao promover um espaço de boa integração funcional e social.

O processo de delimitação da ARU permitirá operacionalizar um conjunto de projetos a submeter, por entidades públicas / privadas e pessoas singulares, ao novo quadro comunitário – Portugal 2030, a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português, a fim de cumprir com a sua visão de médio e longo prazo estabelecida.

A visão de médio e longo prazo estabelecida privilegia a qualidade urbanística para o edificado e também para os espaços de utilização coletiva, seja através da promoção da reabilitação dos edifícios (principalmente daqueles com avançado estado de degradação) seja pela requalificação do espaço de utilização coletiva, de forma a promover a sua utilização integrada e com espaços funcionais e coesos.

Neste processo, estabelecem-se como prioridades o combate aos aspetos de degradação do edificado e dos espaços de utilização coletiva, mediante a realização de investimentos públicos (quer seja municipal ou não) de requalificação urbana e também pela criação de condições e incentivos à intervenção dos particulares.

Assim, o propósito da ARU-E passa pela criação de um espaço com maior atratividade e que seja marcado pela qualidade urbanística que proporcione um espaço funcional, coeso, com boa acessibilidade e que valorize seus aspetos inerentes, como a abundância de espaços verdes na envolvente, a presença de património cultural e a integração com demais equipamentos municipais nas imediações. Tal propósito, visa não apenas a melhora na qualidade de vida e de utilização do espaço da ARU-E em si, mas também que este



se estenda à escala concelhia. Por conseguinte, a visão de médio e longo prazo para a ARU-E, é traduzida em objetivos estratégicos para se prosseguir com a ORU-E.

## **5.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Alinhados com os pressupostos estabelecidos no RJRU, os objetivos estratégicos do município no desenvolvimento e operacionalização da ORU são:

### **Reabilitação do espaço de utilização coletiva:**

- Requalificação e valorização do espaço de utilização coletiva, enquanto enquadramento e incentivo a ações de reabilitação do edificado, por iniciativa de proprietários, investidores e outras entidades, mas também como suporte de atividades de alavancagem económica e das dinâmicas urbanas, contribuindo para a integração e inclusão social, através do estímulo ao usufruto de infraestruturas comunitárias e espaço público requalificado;
- Ampliar a estrutura verde urbana qualificada.

### **Reabilitação do edificado dos equipamentos coletivos e de uso público:**

- Incentivar a reabilitação do edificado, contribuindo para aumentar a qualidade ambiental e a eficiência dos recursos, nomeadamente energéticos, através da conjugação dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, outros incentivos a definir em regulamento municipal, bem como demais apoios, incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.
- Envolver parceiros privados e associativos na estratégia de reabilitação bem como na respetiva concretização, através da promoção dos incentivos às ações de reabilitação do edificado, por iniciativa de proprietários, investidores e outras entidades.

### **Valorização do património natural, cultural e edificado:**

- Preservação e valorização do património histórico, arquitetónico existente com a correta preservação e reabilitação do edificado;
- Preservação e valorização do património natural existente, num contexto de promoção do usufruto dos seus serviços ecossistémicos.

### **Promoção da mobilidade sustentável e melhor acessibilidade:**

- Melhorar a acessibilidade e mobilidade internas e de ligação com a envolvente, promovendo os “modos suaves” de locomoção urbana: meios de transporte favoráveis ao ambiente, a circulação pedonal e ciclável;

- Adotar políticas e boas práticas de intervenção tendentes à eliminação de barreiras arquitetónicas e adoção dos princípios técnicos do que se designa por “Design Inclusivo”, “Universal” ou “Para Todos”, perseguindo a aproximação ao exercício do direito à acessibilidade e através dele, à plena cidadania;

#### **Promoção do envolvimento de parceiros privados e associativos:**

- No contexto da estratégia de reabilitação bem como na respetiva concretização, através da promoção dos incentivos às ações de reabilitação do edificado, por iniciativa de proprietários, investidores e outras entidades.

Assim, entende-se que a ORU-E contempla as diversas esferas de abrangência necessárias para a reabilitação urbana deste local, promovendo a devida melhoria na qualidade de vida da população que se utiliza dos seus espaços e equipamentos, tanto ao nível do edificado como dos espaços de utilização coletiva, o que potencializa o local como espaço de visita/utilização, passagem e, simultaneamente, de encontro e sociabilização.

A valorização do local pretendida tem a intenção de criar melhores condições de utilização do espaço coletivo e dos equipamentos existentes, sem desvirtuar o seu equilíbrio de funções e diversidade de usos.

### **5.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL**

Conforme o referenciado anteriormente, é clara a ideia de que a regeneração urbana é pensada de forma global para o município de Vila Real, de forma a incluir diversas temáticas e que beneficiem não apenas a área abordada, mas também que esta melhoria beneficie toda a restante área concelhia, concorrendo para a atratividade local e para o aumento da qualidade de vida de seus residentes.

Ao nível da compatibilidade com as opções de desenvolvimento municipal de Vila Real nota-se que a ARU-E corrobora intensamente com diversos objetivos e estratégia estabelecidos para o local, conforme se discrimina a seguir.

À escala municipal, o **Plano Diretor Municipal de Vila Real** (publicado através da Declaração de Retificação n.º 240/2018, DR 2.ª série — N.º 63 — 29 de março de 2018) em seu artigo 2.º, n.º 2, distingue o “*fortalecimento da coesão territorial*”, o “*acréscimo da mobilidade interna e externa*” e a “*preservação da qualidade ambiental e do património natural e edificado*” como parte de seus objetivos principais para a consolidação do papel da cidade e concelho de Vila Real no seu contexto regional, pontos estes que o pressuposto para a ARU-E se alinham fortemente.

A nível local, a ARU-E é abrangida pelo **Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real** (PUCVR). O PUCVR estabelece em seu artigo 2.º seus principais objetivos, estando a ARU-E alinhada com estes. Destacamos o

objetivo da coesão territorial, com o qual a ARU-E colabora com o reforço da centralidade de equipamentos existentes, a consolidação da área urbanizada, ao promover o melhor uso desta zona central da Cidade de Vila Real, a regeneração urbana, tanto ao nível do edificado como espaço público e modos de deslocação suaves e a salvaguarda dos valores de carácter patrimonial, ambiental e paisagístico, o qual se plasma nos objetivos da ARU-E tendo em conta que abrange edificado com valor patrimonial e também áreas de qualidade ambiental paisagística.

A nível da Cidade de Vila Real, podemos destacar o **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Vila Real**. O PEDU de Vila Real estabelece quatro eixos no seu programa de ação: Eixo 1 - promover a mobilidade sustentável, Eixo 2 - regenerar o centro histórico; Eixo 3 - inclusão social e combate à discriminação e Eixo 4 - governação e participação. Como incidência nestes eixos, foram concretizados três Planos (no âmbito da candidatura ao Programa de financiamento “Norte 2020”): 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)**.

De uma forma geral, a ARU-E corrobora diretamente para os objetivos dos dois primeiros eixos do PEDU, isto é, alinha-se com os pressupostos adotados para o PARU e para o PMUS de Vila Real, destacando-se:

- Qualificar o espaço público, sobretudo nos principais eixos de ligação pedonal, de modo a aumentar a quota dos modos suaves e do transporte público nas deslocações diárias (objetivo eixo 1)
- Alcançar uma cidade mais sustentável, com melhor ambiente e melhor qualidade de vida (objetivo eixo 1)
- Transformar o Centro Histórico numa zona exemplar e motivadora da transição para um modelo de vida mais sustentável, com melhor qualidade ambiental, e promotor de eficiência energética e da redução da poluição do ar e do ruído (objetivo eixo 2)
- Priorizar o investimento, disponibilizando e enquadrando as intervenções que poderão vir a merecer apoios, nomeadamente através do Instrumento Financeiro que poderá ter aqui um papel relevante (objetivo eixo 2)

No que diz respeito a projetos em concreto delineados pelo PMUS podemos destacar, por ter incidência na área da ARU-E, o projeto de **estruturação do eixo ciclável do centro da cidade – UTAD e Centro Comercial – Mateus**. Este projeto, parcialmente implementado no território, cumpre com os objetivos do eixo 1 do PEDU e também se enquadra nos pressupostos da ARU-E, estando ambos alinhados.

Sobre a **Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Vila Real**, importa ressaltar que os edifícios abrangidos pela ARU-E são todos equipamentos, ou seja, não existem edifícios destinados exclusivamente à habitação, porém, há que se destacar a existência de alojamentos estudantis, nomeadamente da UTAD. Assim, a ARU-E, ao promover a recuperação do edificado e, eventualmente, reconversão de edifícios para o

uso de alojamento estudantil, corrobora com a ELH do Município de Vila Real, pois, com a melhoria e aumento da oferta de alojamentos estudantis, reduz a pressão sobre o mercado tradicional de arrendamento.

## 6. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

As ações territoriais estruturantes que se pretendem para a ORU-E que se constitui, são intervenções integradas de reabilitação urbana e têm um enfoque principal na reabilitação do edificado dos equipamentos existentes, na reabilitação das infraestruturas urbanas, nomeadamente os espaços de circulação, e a reabilitação de espaços urbanos e verdes de utilização coletiva. Portanto, na programação da ORU-E não são previstas ações específicas de requalificação destinada a atividades económicas ou exclusivamente para edificado de uso habitacional.

### *Infraestruturas urbanas*

As infraestruturas urbanas que competem as ações para a ARU-E dizem respeito ao espaço de circulação e abrangem ações de manutenção e a implementação de novas componentes, como por exemplo via ciclável.

### *Equipamentos*

Os equipamentos têm um papel determinante na dinâmica urbana de uma cidade, podendo ser precursores de novas centralidades mesmo quando em edifícios isolados. No caso da ARU-E, com uma grande concentração de equipamentos, este fator fica ainda mais evidente e, portanto, ações sobre a requalificação dos equipamentos tornam-se essenciais.

Para além disso, é de ressaltar a importância da salvaguarda do património arquitetónico como um dos focos principais a se ter em conta para a reabilitação do edificado destes equipamentos

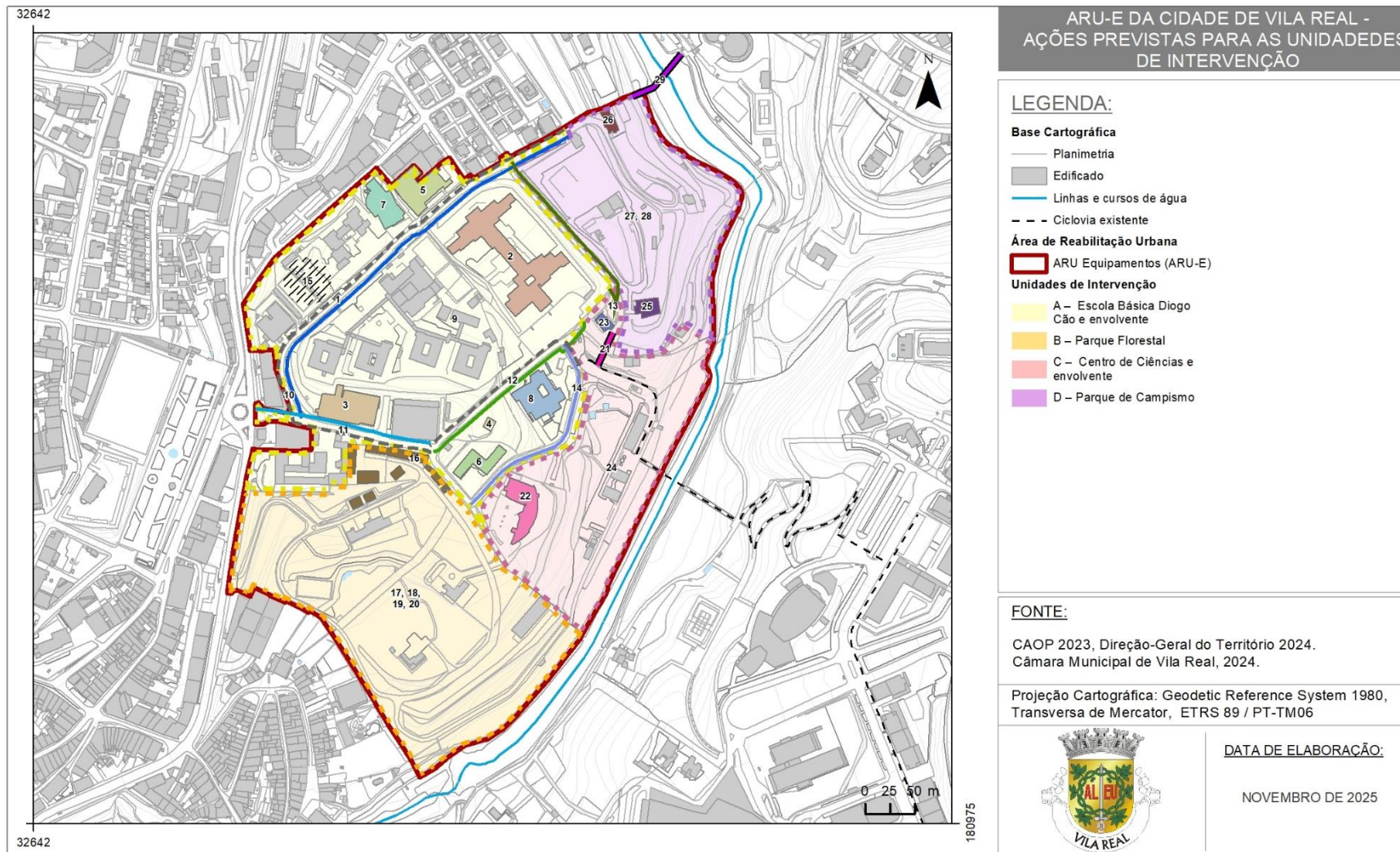
Por fim, dada a peculiaridade desta ARU-E apenas envolver equipamentos, outro diferencial para este setor temático será quais atores envolver, para parcerias a fim de alavancar a dinâmica das ações.

### *Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva*

Note-se que o artigo 3.º do RJRU reconhece como um dos objetivos a prosseguir no âmbito da reabilitação urbana “*requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva*”. Assim, sendo este um uso bastante evidente na área da ARU-E, serão pontuadas importantes ações a este respeito. Os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva da ARU-E abrangem tanto espaços de circulação – passeios, largos, espaços intersticiais do edificado –, como também grandes áreas verdes como Parque Florestal e o Parque de Campismo.

A seguir, as diversas ações são apresentadas para cada unidade de intervenção e divididas por setores temáticos, de acordo com a separação estabelecida no artigo 33.º do RJRU, e estão espacializadas conforme o Mapa 11.

Mapa 11. Ações a realizar na ARU-E da Cidade de Vila Real





## AÇÕES PREVISTAS PARA AS UNIDADES DE INTERVENÇÃO

### A

#### Infraestruturas Urbanas

== 1 - Via Ciclável

#### Equipamentos

2 - Reabilitação do edifício: ex-CIFOP

3 - Reabilitação do edifício: Piscinas cobertas

4 - Reabilitação do edifício: edifício devoluto

5 - Reabilitação do edifício: Ginásio Clube de Vila Real

6 - Reabilitação do edifício: Serviços Municipais Diamantes

7 - Reabilitação do edifício: Instituto Português da Juventude (IPJ)

8 - Reabilitação do edifício: Complexo de Codessais

### B

#### Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva

9 - Manutenção de espaços de utilização coletiva

10 - Manutenção dos espaços de circulação (R. Dr. Manuel Cardona)

11 - Manutenção dos espaços de circulação (R. Diogo Dias Ferreira)

12 - Requalificação dos espaços de circulação (R. de Codessais)

13 - Requalificação dos espaços de circulação (arruamento sem nome)

14 - Requalificação dos espaços de circulação (arruamento sem nome)

15 - Arborização de área de estacionamento

### B

#### Equipamentos

16 - Reabilitação do edifício: Serviços Florestais (ICNF, I.P.)

#### Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva

17 - Manutenção da sinalética; 18 - Intervenção nos espaços de contemplação e estar; 19 - Manutenção das vias de circulação interna; 20 - Manutenção dos acessos e ligações externas

### C

#### Infraestruturas Urbanas

21 - Ligação pedonal

#### Equipamentos

22 - Reabilitação do edifício: (extinta) Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)

23 - Reabilitação do edifício: Clube Vilarrealense de Pesca Desportiva

#### Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva

24 - Requalificação do espaço verde envolvente ao Centro de Ciências

### D

#### Equipamentos

25 - Reabilitação do edifício: Parque de campismo (edifício devoluto)

26 - Reabilitação do edifício: Parque de campismo (Restaurante)

#### Espaços Urbanos Verdes de Utilização Coletiva

27 - Requalificação dos espaços verdes; 28 - Manutenção dos espaços de circulação internos

29 - Reabilitação da ligação externa ao complexo de piscinas de Codessais

## A - Escola Básica Diogo Cão e envolvente

Para a Unidade de Intervenção A – Escola Básica Diogo Cão e envolvente, o diagnóstico identificou a necessidade de intervenções em espaços de circulação, seja para a sua manutenção seja para requalificação; de forma um pouco mais ampla que em outras UI, foram identificados alguns edifícios de equipamentos que encontram-se em estado de conservação mau e razoável, que também merecem ser alvo de ações de requalificação; E, por fim, as áreas intersticiais dos edifícios são merecedoras de atenção, e podem ser enquadradas com o tratamento de espaços públicos de forma complementar à requalificação do edificado e espaços de circulação.

Quadro 9. Identificação das ações para a Unidade de intervenção A – Escola Básica Diogo Cão e envolvente

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
<b>INFRAESTRUTURAS URBANAS</b>		
Via ciclável	<p>Ação para o término da implementação e estruturação do eixo ciclável do centro da cidade – UTAD e Centro Comercial – Mateus e prolongamento da ciclovia ao longo da rua Dr. Manuel Cardona, para ligação até o parque de campismo.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Melhora da circulação ciclável</li> <li>❖ Incentivo ao uso de modais de transporte suaves/ativos</li> </ul>	Município de Vila Real
<b>EQUIPAMENTOS</b>		
Reabilitação do edificado	<p>Reabilitação da estrutura edificada dos equipamentos, como complemento à requalificação do espaço público. Pretende dotar os espaços de melhores condições, quer ao nível das fachadas, coberturas e caixilharias, quer ao nível do conforto e eficiência energética.</p> <p><u>Edifícios alvo em mau estado de conservação:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ex-CIFOP (com obras de requalificação em curso)</li> <li>❖ Piscinas cobertas</li> <li>❖ Um edifício devoluto</li> </ul> <p><u>Edifícios alvo em razoável estado de conservação:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ginásio Clube de Vila Real</li> <li>❖ Serviços Municipais Diamantes</li> <li>❖ Instituto Português da Juventude (IPJ)</li> <li>❖ Complexo de Codessais (com obras de requalificação em curso)</li> </ul> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Regeneração do edificado;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	Entidades detentoras do edificado
<b>ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>		
Manutenção de espaços de	<p>Requalificação dos espaços de utilização coletiva que permeiam os edifícios, sendo complementar à requalificação do próprio edificado.</p> <p><b>Objetivos:</b></p>	Entidades detentoras do edificado

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
utilização coletiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	
Manutenção dos espaços de circulação	<p>Ação que visa manter o bom tratamento já efetuado em algumas vias de circulação, de forma a não se degradarem.</p> <p><u>Vias alvo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Rua Doutor Manuel Cardona;</li> <li>❖ Rua Diogo Dias Ferreira.</li> </ul> <p><b>Objetivos:</b></p> <p>Prevenir a degradação das vias já intervencionadas</p>	Município de Vila Real
Requalificação dos espaços de circulação	<p>Ação que visa a requalificação dos espaços de circulação, a nível de construção de passeios, arborização (eventual), pavimentação e sinalética.</p> <p><u>Vias alvo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Rua de Codessais;</li> <li>❖ Arruamentos sem nome a nordeste e sul da unidade de intervenção.</li> </ul> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística;</li> <li>❖ Incentivo ao uso de modais de transporte suaves/ativos.</li> </ul>	Município de Vila Real
Arborização de área de estacionamento	<p>Ação que visa a requalificação do espaço ocupado pelo estacionamento da rua Dr. Manuel Cardona.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação do espaço urbano;</li> <li>❖ Arborização.</li> </ul>	Município de Vila Real

## B - Parque Florestal

Para a Unidade de Intervenção B – Parque Florestal, o diagnóstico indicou a necessidade de intervenção em apenas um edificado – em estado mau e de valor arquitetónico de qualidade. Quanto aos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, estes abrangem mais ações, que são desde manutenção da sinalética existente no Parque Florestal até a manutenção dos espaços de circulação internos ao parque.

Quadro 10. Identificação das ações para a Unidade de intervenção B – Parque Florestal

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
<b>EQUIPAMENTOS</b>		
Reabilitação do edificado	<p>Reabilitação da estrutura edificada do equipamento, como complemento à requalificação do espaço público. Pretende dotar o espaço de melhores condições, quer ao nível das fachadas, coberturas e caixilharias, quer ao nível do conforto e eficiência energética.</p> <p><u>Edifício alvo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Serviços Florestais (ICNF I.P.)</li> </ul> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Regeneração do edificado;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	Entidade detentora do edificado
<b>ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>		
Manutenção da sinalética	<p>Ação que visa a melhor integração e uso da área através da manutenção da sinalética existente.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Manutenção da sinalética existente</li> </ul>	Entidade de tutela do parque; Município de Vila Real
Intervenção nos espaços de contemplação e estar	<p>Ação que visa a intervenção no espaço de contemplação e estar do Parque Florestal, nomeadamente no corpo de água e equipamentos de mobiliário urbano existentes.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação do espaço;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental e paisagística.</li> </ul>	Entidade de tutela do parque; Município de Vila Real
Manutenção das vias de circulação interna	<p>Ação que visa a manutenção das vias internas do Parque Florestal.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação do espaço;</li> <li>❖ Melhora na acessibilidade interna.</li> </ul>	Entidade de tutela do parque; Município de Vila Real
Manutenção dos acessos e ligações externas	<p>Ação que visa a manutenção das vias de acesso ao Parque Florestal</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação do espaço;</li> <li>❖ Melhora na acessibilidade ao Parque Florestal.</li> </ul>	Entidade de tutela do parque; Município de Vila Real

## C - Centro de Ciências e envolvente

Para a Unidade de Intervenção C – Centro de Ciências e envolvente, o diagnóstico apontou a existência de dois edifícios de equipamentos em estado de conservação razoável, pelo que ações de conservação são necessárias. Com maior expressão, temos os espaços urbanos de utilização coletiva, que abrangem a envolvente ao Centro de Ciências, incluindo a área inserida no Parque do Corgo e que merece a devida atenção para sua manutenção. Por fim, destaca-se a manutenção do troço de via ciclável implementado recentemente e a ligação pedonal entre o Clube Vilarealense de Pesca Desportiva e a ciclovía junto do Centro de Ciência.

Quadro 11. Identificação das ações para a Unidade de intervenção C – Centro de Ciências e envolvente

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
<b>INFRAESTRUTURAS URBANAS</b>		
Ligação pedonal	<p>Ação para criar uma ligação pedonal entre o Clube Vilarealense de Pesca Desportiva e a ciclovía junto do Centro de Ciência (Figura 16).</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental e urbanística;</li> <li>❖ Promoção da mobilidade ativa (pedonal).</li> </ul>	Município de Vila Real
<b>EQUIPAMENTOS</b>		
Reabilitação do edifício	<p>Reabilitação da estrutura edificada dos equipamentos, como complemento à requalificação do espaço público. Pretende dotar os espaços de melhores condições, quer ao nível das fachadas, coberturas e caixilharias, quer ao nível do conforto e eficiência energética.</p> <p><u>Edifícios alvo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)</li> <li>❖ Clube Vilarealense de Pesca Desportiva</li> </ul> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Regeneração do edifício;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	Entidade de tutela do equipamento; Particulares
<b>ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>		
Requalificação do espaço verde envolvente ao Centro de Ciências	<p>Ação que visa a requalificação do espaço envolvente ao Centro de Ciências, tendo em consideração sua integração com o Parque do Corgo.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	Município de Vila Real

Figura 16. Ligação pedonal entre o Clube Vilarealense de Pesca Desportiva e a ciclovia junto do Centro de Ciência



Fonte: Câmara Municipal de Vila Real (2025).



## D - Parque de Campismo

Para a Unidade de Intervenção D – Parque de Campismo o diagnóstico apontou para existência de um edifício do equipamento em estado razoável e um em ruína, sendo necessário a intervenção pontual em ambos. Quanto aos espaços urbanos verdes e de utilização coletiva, é apontada a necessidade de enquadrar, de forma geral, a reabilitação dos espaços, com enfoque nas zonas de circulação do parque e também para as áreas de acesso ao mesmo, para a ligação e conectividade com o entorno.

Quadro 12. Identificação das ações para a Unidade de intervenção D – Parque de Campismo

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
<b>EQUIPAMENTOS</b>		
Reabilitação/reconstrução do edificado	<p>Reabilitação/reconstrução do edificado, por este se encontrar em avançado estado de degradação.</p> <p><u>Edifício alvo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parque de Campismo – edifício devoluto</li> </ul> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação urbana;</li> <li>❖ Regeneração do edificado;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	Entidade de tutela do equipamento; Particular
Reabilitação do edificado	<p>Reabilitação da estrutura edificada do equipamento, como complemento à requalificação do espaço público. Pretende dotar os espaços de melhores condições, quer ao nível das fachadas, coberturas e caixilharias, quer ao nível do conforto e eficiência energética.</p> <p><u>Edifício alvo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parque de Campismo - restaurante</li> </ul> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Regeneração do edificado;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	Entidade de tutela do equipamento; Particular
<b>ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>		
Requalificação dos espaços verdes	<p>Ação que visa a requalificação dos espaços verdes do Parque de Campismo.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação do espaço;</li> <li>❖ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.</li> </ul>	Entidade de tutela do equipamento; Município de Vila Real
Manutenção dos espaços de circulação internos	<p>Ação que visa a manutenção das vias internas do Parque de Campismo.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação do espaço;</li> <li>❖ Melhora na acessibilidade interna.</li> </ul>	Entidade de tutela do equipamento; Município de Vila Real
Reabilitação da ligação externa ao complexo de piscinas de Codessais (a decorrer)	<p>Ação que visa a manutenção das vias de acesso ao Parque de Campismo, com atenção aos pontos de ligação e acesso direto da envolvente.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qualificação do espaço;</li> <li>❖ Melhora na acessibilidade com a envolvente imediata.</li> </ul>	Entidade de tutela do equipamento; Município de Vila Real

## 7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS DE REABILITAÇÃO URBANA

De forma a dinamizar a participação de outras entidades, bem como de privados, no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foram desenvolvidos instrumentos, ferramentas e mecanismos que servem de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana.

A delimitação e aprovação de uma ARU confere aos proprietários e titulares (de outros direitos, ônus e encargos sobre os edifícios ou frações neles integrados) o direito ao acesso a apoios e incentivos fiscais que visam a reabilitação urbana. Estes são estabelecidos em legislação aplicável e podem ser cumulativos com outros benefícios e incentivos relacionados ao património cultural (RJRU).

Dessa forma, na implementação do programa de intervenção, cabe ao setor público atuar em áreas como a regulação e monitoramento das ações, garantindo um conjunto de iniciativas, tanto materiais quanto imateriais, que incentivem outras entidades, especialmente as do setor privado, empresarial ou individual, a se envolverem no processo global de reabilitação.

Neste ponto, são apresentados alguns mecanismos de apoio e incentivo a serem mobilizados para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a ARU-E da Cidade de Vila Real. Também será apresentado o quadro geral dos benefícios fiscais destinados à reabilitação urbana, conforme a legislação vigente e aplicável no território nacional, sujeitos a certos pressupostos, como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

### 7.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

Conforme a alínea a) do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*.

Portanto, a definição do conjunto de benefícios fiscais e outros incentivos à reabilitação urbana relacionados à constituição legal da ARU-E da Cidade de Vila Real, bem como a implementação dos mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam aceder a tais benefícios e incentivos, será responsabilidade do Município de Vila Real, na qualidade de entidade gestora. Com a aprovação da ARU-E, os proprietários de prédios urbanos (ou frações destes) que estejam incluídos no limite da ARU-E e, eventualmente, com respetiva ORU aprovada, passam a ter acesso a um conjunto de benefícios fiscais.

Após a publicação do RJRU em 2009 (com revisão posterior), foi considerada necessária a introdução de medidas adicionais para o estímulo às ações de reabilitação urbana. Nesta senda, o Governo Português,

estabeleceu no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) benefícios fiscais e normativos referentes às ações de reabilitação urbana em prédios urbanos em zonas devidamente delimitadas por ARU. Como resultado, foi introduzido um novo artigo (n.º 71) ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), o qual estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU, e torna os benefícios fiscais em causa mais duradouros.

Considerando assim o anteriormente exposto, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a “intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii. *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.*

Assim, com a aprovação da ARU (e subsequente publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora se elencam:

#### IMI

- Os prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana são passíveis de isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

#### IMT

- São passíveis de isenção na aquisição 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 da aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

#### IRS

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF).

De acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, o regime de exceção aplicado à ARU, nomeadamente no caso dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal.

Nesta senda, uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, estabeleceu outra medida com grande relevância para o estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU. Esta normativa (artigo 18.º do CIVA, e verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao CIVA) acrescenta ao quadro de benefícios fiscais o seguinte<sup>2</sup>:

**IVA**

Aplicação de taxa reduzida de 6%

Empreitadas de reabilitação urbana, que pressupõem a existência de uma empreitada e a sua realização em ARU para a qual esteja previamente aprovada a respetiva ORU<sup>2</sup>, nomeadamente:

- ▶ Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, desde que pelo menos 70% dos prédios em propriedade horizontal (ou a totalidade), sejam afetos a um dos fins certificados pelo IHRU;
- ▶ Empreitadas de reabilitação de edifícios, empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública e localizados em ARU ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Na política de incentivo à reabilitação urbana podem os municípios ainda avançar mais um passo ao incluir outras medidas como por exemplo: premiar os proprietários que realizem obras de reabilitação do seu património (através da discriminação positiva), e penalizar os que descuidem da manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Ao encontro do mencionado temos o previsto pelo Código do IMI dos municípios, que definem um conjunto de majorações e/ou minorações em sede de imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal) nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína (Quadro 13).

**Quadro 13. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal**

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	<b>Elevar ao triplo</b> a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 6)	<b>Minoração até 30%</b> da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
		<b>Majoração até 30%</b> da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	<b>Redução até 20%</b> da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	<b>Majorar até 30%</b> a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados

<sup>2</sup> De acordo com o Acórdão de 2025-03-26 (Processo nº 012/24.9BALSb), de 26 de março. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/012-2025-929389475> (acedido a 3 de novembro de 2025).



De ressaltar que estas majorações e reduções em sede de IMI serão efetivadas apenas após aprovação em sede de Assembleia Municipal. Tais deliberações devem ainda ser comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, para vigorarem no ano seguinte.

Nos subpontos seguintes serão explicitadas as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto aceder aos benefícios fiscais agora apresentados.

### ***Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais***

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF, anteriormente enunciado, permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no presente documento em seu capítulo sétimo, não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar, através de vistorias, o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Conforme a alínea c) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), o qual ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação do edificado é então concretizada através de vistoria visual detalhada tendo por base 37 elementos funcionais, não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação apresentados no Quadro 14 e preconizados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

**Quadro 14. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC**

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

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

O artigo 3.º do referido diploma define também que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração deve ser efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (neste caso, a Câmara Municipal de Vila Real) optar entre as duas seguintes alternativas:

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

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

Os trâmites processuais descritos terão implicações organizativas e administrativas no Município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros.

Importa igualmente referir que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, especificamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU que possua a respetiva ORU aprovada.

#### ***Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais***

Conforme o anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, tanto antes do início das obras como depois destas finalizadas, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Vila Real) as obras que pretende efetuar, iniciando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria sugere-se a constituição de uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Os processos mencionados devem ser simples, flexíveis, céleres e tratados com a devida prioridade, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

## 7.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

O projeto Reabilitar como Regra, teve seu início em 2017 e trouxe como principal objetivo apresentar uma proposta de *“revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação”*, conciliando os *“atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato”* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro).

Neste contexto é promulgado o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, o qual estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional. Tal decreto define ainda três princípios fundamentais: o princípio da proteção e valorização do existente; o princípio da sustentabilidade ambiental; e o princípio da melhoria proporcional e progressiva.

O **princípio da proteção e valorização do existente** defende que a *“atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a*

*sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação”, a “proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores (artísticos ou estéticos; científicos ou tecnológicos; e socioculturais)”, e por fim, que os valores “assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade” (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).*

O **princípio da sustentabilidade ambiental** preconiza que a *“atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos”, a “reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis” e, por último, que “no fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva” (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).*

O **princípio da melhoria proporcional e progressiva** indica que *“a melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção” e ainda que “as intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas”, nomeadamente: i) Curto e longo prazo; ii) Financeira, social e cultural; iii) Individual e coletiva; iv) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.*

Este novo regime propõe uma série de alterações regulamentares ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) nos seguintes domínios: segurança contra incêndios, comportamento térmico e eficiência energética, comportamento acústico, acessibilidades e instalações. Ainda, articula-se com o domínio da segurança estrutural e sísmica e revoga os regulamentos nacionais de Estruturas – então substituídos pelo Eurocódigos. Neste cenário, o artigo 17.º prevê a publicação de seis portarias para a regulamentação dos domínios apresentados:

- ❖ Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro, que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas com licença de



construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;

- ❖ Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, que define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- ❖ Portaria n.º 297/2019, de 9 de setembro, que procede à quarta alteração da Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados do SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção;
- ❖ Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro, que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- ❖ Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro, que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;
- ❖ Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

O regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, esclarece ainda o entendimento de:

- ❖ a) «**Operações de reabilitação**» como as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:
  - i) Obras de alteração;
  - ii) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável.
- ❖ b) «**Total ou predominantemente afetos ao uso habitacional**», os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Com a criação deste regime, deixou de ser necessária a existência de um regime excecional e temporário e, como tal, foi revogado o anterior Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Tendo em conta o contexto da presente ARU-E, a qual é composta maioritariamente por edificado de equipamentos de uso coletivo públicos e privados e não abrangendo qualquer edificado de moradia, é de se destacar a existência de equipamento com uso afeto ao uso habitacional (moradias estudantis), isto é, tem enquadramento no anteriormente disposto apesar de não ter como uso moradias comuns. No entanto, os edifícios com uso afeto a equipamentos, são abrangidos pelo RJRU de igual forma, desde que as intervenções a levar a cabo sejam enquadráveis na definição mencionada de “reabilitação de edifícios” e “operações de reabilitação”.

### 7.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Pela complexidade que apresenta o processo de reabilitação urbana, é vital que a sua dinamização seja abordada por diferentes prismas. Neste âmbito os mecanismos financeiros são essenciais para a concretização de diversas intenções de investimento, sejam de natureza pública ou privada.

Assim, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de Operações de Reabilitação Urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

Serão de seguida explanados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU-E da Cidade de Vila Real.

#### *1. Programas de apoio ao investimento público no âmbito do Quadro de Apoio Comunitário*

As iniciativas de reabilitação do edificado têm sido tema de apoio de instrumentos financeiros há tempos, desde o período de programação 2007-2013, com a iniciativa JESSICA<sup>3</sup>, até o período de programação 2014-2020, com o IFFRU<sup>4</sup>, o que atesta a importância de tais iniciativas.

No Eixo 4 de “Reforço da Competitividade do Território”, do **Programa Operacional Portugal 2020** (Quadro Referência Estratégica Nacional 2014-2020) existem diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

Têm relevância para o âmbito do presente programa as Prioridades de Investimento 4.5-*Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para*

---

<sup>3</sup> Joint European support for sustainable investment in city areas (JESSICA).

<sup>4</sup> Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFFRU).

a atenuação; 6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído; e 9.8 - Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.

Ainda com relação ao período de programação mencionado, e à escala regional da NUT I - Norte, o **Programa Operacional Regional do Norte 2020<sup>5</sup>**, em seu **eixo prioritário 4 – Qualidade Ambiental** apresenta como objetivo específico “Promover a valorização da excelência do património cultural e natural no contexto de estratégias regionais distintivas de desenvolvimento turístico.” Com a possibilidade de abranger uma série de tipologias de ação passíveis de financiamento, das quais destacamos:

- ❖ i) valorização e promoção de bens histórico-culturais públicos e de equipamentos com vocação cultural e de elevado interesse turístico;
- ❖ ii) qualificação, desenvolvimento de uma oferta integrada de serviços e promoção de redes de áreas protegidas/classificadas com relevância turística;

Outro objetivo específico apresentado visa “Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos territórios de baixa densidade e de ocupação dispersa enquanto fator de diferenciação e afirmação regional.”

Sendo Vila Real um território de baixa densidade, são enquadráveis para financiamento as seguintes e relevantes tipologias de ação:

- ❖ i) reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços;
- ❖ iii) recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e de infraestruturas verdes;
- ❖ iv) reabilitação do espaço público, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente;
- ❖ v) qualificação do espaço público;

Quanto ao **eixo prioritário 5 – Sistema Urbano**, interessa destacar o objetivo específico “Promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável, num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional.”, o qual prioriza as seguintes tipologias de ação relevantes para a ORU-E:

---

<sup>5</sup> Disponível em [https://portugal2020.pt/wp-content/uploads/norte\\_3\\_brochura.pdf](https://portugal2020.pt/wp-content/uploads/norte_3_brochura.pdf) (acedido a 12 de dezembro de 2024)

- ❖ *i) incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal), podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas;*

Quanto ao objetivo específico “Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos de nível hierárquico superior enquanto fator de estruturação territorial, de bem-estar social e de competitividade regional.”, destacam-se as seguintes tipologias de ação relevantes para a ORU-E:

- ❖ *i) reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços;*
- ❖ *iii) recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e de infraestruturas verdes;*
- ❖ *iv) reabilitação de espaço público, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente;*
- ❖ *v) qualificação do espaço público;*

E ainda, quanto ao objetivo específico “Promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social.”, destacam-se as seguintes tipologias de ação relevantes para a ORU-E:

- ❖ *i) reabilitação e qualificação urbanística (incluindo habitação, arranjo do espaço público, eliminação de barreiras físicas condicionantes da mobilidade de população portadora de deficiência, programas de higiene e salubridade urbana); refuncionalização de equipamentos públicos (com potencial elevado de acolhimento de funções sociais ou económicas) e de áreas urbanas degradadas.*

À escala da NUT III – Douro, dentro do mesmo quadro de apoio, temos o **Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial (PDCT) da Comunidade Intermunicipal do Douro**<sup>6</sup> o qual apresenta as seguintes prioridades de investimento relevantes:

*04.03 Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas pública, nomeadamente nos edifícios públicos, e no setor da habitação;*

*05.01 Apoio ao investimento para a adaptação às alterações climáticas, incluindo abordagens baseadas nos ecossistemas.*

Para o atual Período de Programação (2021-2027) o novo Quadro de Referência Estratégica Nacional – **Portugal 2030**, inclui em seu modelo de governação cinco Objetivos Estratégicos (OP), dos quais se destacam

---

<sup>6</sup> Disponível em [https://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/programa/PDCT\\_Douro\\_Assinado.pdf](https://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/programa/PDCT_Douro_Assinado.pdf) (acedido a 12 de dezembro de 2024).



o OP5 em prol de um *“Portugal Territorialmente mais Coeso e Próximo dos Cidadãos”*, e o OP 2, que prevê, entre outras áreas, as intervenções das entidades municipais, intermunicipais e metropolitanas para a *“reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética; autoconsumo e comunidades de energia renovável”* (Decreto-Lei n.º 5/2023, de 25 de janeiro).

O **Portugal 2030** será implementado através de 12 programas: quatro de âmbito temático; cinco Regionais; dois das Regiões Autónomas; e um de Assistência Técnica. Entre tais programas, os Programas Regionais, referentes a cada uma das NUTS II do Continente, mobilizam a generalidade dos Objetivos Estratégicos, com particular destaque para aqueles focados na dimensão territorial das políticas públicas/territorialização das políticas públicas, onde se inclui o OP5 supramencionado.

Através do **Norte 2030**<sup>7</sup> (Estratégia de Desenvolvimento do Norte para Período de Programação 2021-2027 das Políticas da União Europeia), é apresentada a **Visão 2030** para a **sub-região do Douro**, nos quais se enquadra geograficamente a ARU-E da Cidade de Vila Real, e tem como perspetiva de futuro *“uma região ganhadora, coesa e inclusiva, sustentável e eficiente, empreendedora e inovadora, reconhecida pela sua atratividade e pela sua qualidade de vida”*. A visão da sub-região tem como uma das suas linhas estratégicas de articulação com as Agendas Temáticas do Portugal 2030 a Transição climática e sustentabilidade dos recursos, a qual aponta para, dentre outros, o *“Desenvolvimento de planos de apoio a uma gestão ambiental mais sustentável, incluindo a Agenda para a Sustentabilidade Urbana, o Plano Local de Ação para as Alterações Climáticas, o Plano de Auditorias Energéticas dos Edifícios Públicos, o Projeto de Monitorização Ambiental, entre outros.”*

## **II. Instrumento de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**

A NGPH é resultado da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, na qual se estabeleceu o seu sentido estratégico, os seus objetivos e os instrumentos de atuação. Os principais objetivos são garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público e criar condições para que tanto a reabilitação do edificado como a

---

<sup>7</sup> Disponível em <https://www.ccdr-n.pt/storage/app/media/2021/CCDRN%202030-compactado.pdf> (acedido a 12 de dezembro de 2024).

reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos disponíveis organizam-se consoante os objetivos preconizados, sendo que relativamente à reabilitação do edificado destaca-se o **Objetivo 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**, no âmbito do qual se referem os seguintes instrumentos:

- ❖ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRUU 2020)**<sup>8</sup>: destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRUU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso FEDER (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional) e FC (Fundo de Coesão), quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional. Este instrumento pretende financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, num alógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

As intervenções passíveis de apoio pelo **IFRUU 2020** referem-se à reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois), a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. O instrumento pretende, assim, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

- ❖ **Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU)**: incidindo diretamente nas ARU e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado, consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o Município de apoios financeiros a intervenções de regeneração urbana.
- ❖ **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética**: apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.

---

<sup>8</sup> Disponível em: [https://ifruu.ihru.pt/web/guest/ifruu2020#O\\_QUE\\_%C3%89](https://ifruu.ihru.pt/web/guest/ifruu2020#O_QUE_%C3%89) (acedido a 12 de dezembro de 2024).

No âmbito do **Objetivo 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional** da NGPH, importa destacar o seguinte instrumento de política passível de mobilização para fins de reabilitação:

- ❖ **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**<sup>9</sup>: passa por garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência. Assentará na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo especificamente no âmbito do presente documento: a reabilitação de prédios ou de frações para habitação; a aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação; e a aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Por fim, refere-se ainda um instrumento de política adotado no âmbito do **Objetivo 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado** da NGPH, a saber:

- ❖ **FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**<sup>10</sup>: pretende o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

### **III. Produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

O **Fundo de Eficiência Energética (FEE)** constitui um instrumento financeiro capaz de financiar os programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. Assim, é destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração

---

<sup>9</sup> Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito> (acedido a 12 de dezembro de 2024).

<sup>10</sup> Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado> (acedido a 12 de dezembro de 2024).

central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

#### **7.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL**

No artigo 67º do RJRU é definida a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações ou para *“incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática”*.

Considerando as opções estratégicas territoriais do Município de Vila Real para a elaboração deste PERU e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também concertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio/promoção da reabilitação urbana.

Estas ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana como sendo: a requalificação patrimonial e reforço da identidade do concelho, o aumento da atratividade e a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste seguimento, a definição de um Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana poderá ser uma ferramenta relevante a somar ao apoio à reabilitação urbana no concelho de Vila Real, assim como a alteração ao regulamento municipal de taxas em vigor referentes à gestão urbanística, aplicando o regime de exceção para as situações de reabilitação urbana com atribuição de isenções e reduções em casos, como é exemplo, a taxa de entrada de pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou emissão de alvará de obras.

Complementando o Programa de Ação da ORU-E, sugerem-se algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à Reabilitação Urbana captando o interesse dos privados e de outras entidades públicas para a participação conjunta em todo o processo, nomeadamente:

- ❖ Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- ❖ Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- ❖ Elaboração de um Plano de Comunicação e divulgação da ARU-E da Cidade de Vila Real;
- ❖ Organização e dinamização de fóruns de opinião e debate que permitam alargar o conhecimento e a troca de impressões sobre a ARU-E e PERU-E da Cidade de Vila Real.

Estas linhas vêm reforçar a importância de a política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, neste caso com o IHRU, as empresas concelhias, os privados ou os corpos associativos. Esta atuação, para além de permitir uma atuação mais eficaz, põe em prática os princípios de coordenação de



interesses e de contratualização referidos como princípios gerais importantes para a reabilitação urbana (artigo 4.º do RJRU).

## 8. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

### 8.1 TIPOLOGIA

Em concordância com o disposto na alínea j) do artigo 2.º do RJRU, a reabilitação urbana pode ser entendida como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*. De igual forma, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

Ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A ORU, por sua vez, estrutura a atuação na ARU através de instrumento próprio, é definida na alínea h) do artigo 2.º do RJRU, como *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as Operações de Reabilitação Urbana poderão ser simples ou sistemáticas, de acordo com a opção do Município.

#### ORU SIMPLES

- Consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução (n.º 2 do artigo 8.º do RJRU)

#### ORU SISTEMÁTICA

- Intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e a revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (artigo 8.º do RJRU)

As operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por instrumentos de programação designados por “*estratégia de reabilitação urbana*”, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por “*programas estratégicos de reabilitação urbana*”.

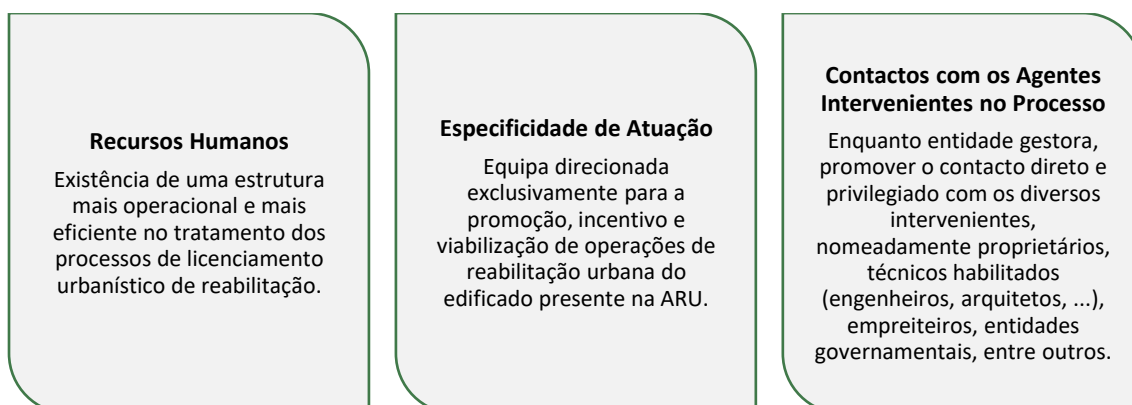
Especificamente sobre a ARU-E da Cidade de Vila Real, o Município optou pelo desenvolvimento de uma **ORU do tipo sistemático**, por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial naquele local, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores associada a um programa de investimento público.

O desenvolvimento deste processo será contínuo e participativo, adotando soluções integradas em que as respostas dadas possam ir ao encontro das aspirações não apenas do Município, mas também de todos os municípios.

Neste contexto, merece ainda referência o artigo 32.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU, ao indicar a aprovação de uma ORU como causa de utilidade pública mais concretamente que “*a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana*”.

## 8.2 MODELO DE GESTÃO

O objetivo primordial do modelo de gestão e execução é agilizar todo o processo de reabilitação em todos os seus níveis: recursos humanos, especificidade de atuação e contactos com os agentes intervenientes no processo.



O modelo de governação a implementar partilha os objetivos com o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027 que inclui, de forma simplificada, e entre outros, os seguintes princípios orientadores:

- ❖ **Simplificação:** priorizar a redução dos custos administrativos associados à gestão e tramitação processual, refletida numa redução e simplificação das interações necessárias dos beneficiários com o sistema;
- ❖ **Orientação para resultados:** assegurar a aplicação do financiamento centrada nos resultados a atingir, aprofundando os mecanismos de apropriação e responsabilização dos beneficiários;
- ❖ **Transparência:** aplicar à gestão de financiamentos boas práticas de informação pública dos apoios a conceder e concedidos e de avaliação dos resultados obtidos;
- ❖ **Segregação das funções** de gestão e de prevenção de conflitos de interesse: subordinar o modelo de gestão do financiamento ao primado da separação rigorosa de funções de análise, decisão e controlo;
- ❖ **Sinergias entre fontes de financiamento** nacionais e europeias: assegurar, tanto na dimensão de programação estratégica e orçamental, como na vertente de acompanhamento e avaliação, uma visão global dos recursos mobilizados ao serviço da estratégia.

A governação apresenta-se como uma componente vital para o sucesso da operacionalização da ORU e pretende-se que o modelo adotado promova a eficácia e eficiência na gestão financeira e do território, assente num processo ativo, comunicado e proativo. Para a boa execução de uma ORU é necessário um modelo de gestão e governação claro, eficiente, transparente, ágil e flexível, que promova sinergias e complementaridades com outras estratégias, programas e fontes de financiamento e no qual esteja assegurada a parceria com a sociedade civil.

Segundo n.º 3 do artigo 10.º do RJRU, estabelece-se o tipo de entidade gestora que é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana e conforme o número 1 do mesmo artigo, a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- ❖ Município;
- ❖ Empresa do setor empresarial local.

No presente caso, a **Câmara Municipal de Vila Real** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU-E da Cidade de Vila Real, garantindo a execução da respetiva ORU-E, assentando numa estrutura que assegure a adequada segregação de funções e independência no que se refere à seleção das operações.

Ao assegurar-se como entidade gestora de todo o processo, a Câmara Municipal deve garantir:



- ❖ Colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados (empresas, associações, residentes, proprietários, etc.);
- ❖ Criação de plano de marketing com plano de comunicação e promoção da regeneração urbana, destinado aos públicos interno e externo, para divulgação das intervenções no espaço público e dimensão económico-social;
- ❖ Normalização de procedimentos urbanísticos, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território;
- ❖ Implementação de métodos de avaliação e monitorização da situação atual e concretização do programa estratégico;
- ❖ Alterações normativas dependentes do município, através da aplicação de regulamentos municipais a rever e/ou a elaborar para a área da ARU e outros instrumentos de gestão do território;
- ❖ Candidatura a apoios financeiros no quadro comunitário de apoio vigente (período de programação 2021-2027);
- ❖ Promoção da utilização de instrumentos de execução de política urbanística, nos casos em que os proprietários não procedam à requalificação;
- ❖ Criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana;
- ❖ Dinamização e intervenção no património municipal;
- ❖ Disponibilização de informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes possam aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano;
- ❖ Assegurar a coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e muito especialmente à regeneração das infraestruturas urbanas.

Na Figura 17 expõe-se a organização estrutural e funcional do Município de Vila Real, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem e que são passíveis de mobilização para efeitos de operacionalização do modelo de gestão da ORU.



Figura 17. Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Vila Real

NOVEMBRO 2023



PROPOSTA DA ORGANIZAÇÃO DOS SERVIÇOS MUNICIPAIS EM CONFORMIDADE COM O  
LEI N.º 49/2012, DE 29 DE AGOSTO.

PRESIDENTE DA  
CÂMARA

GABINETE DA PRESIDÊNCIA  
E VERAÇÃO (GPV)

GABINETE DE PROTOCOLO  
E INFORMAÇÃO (GPI)

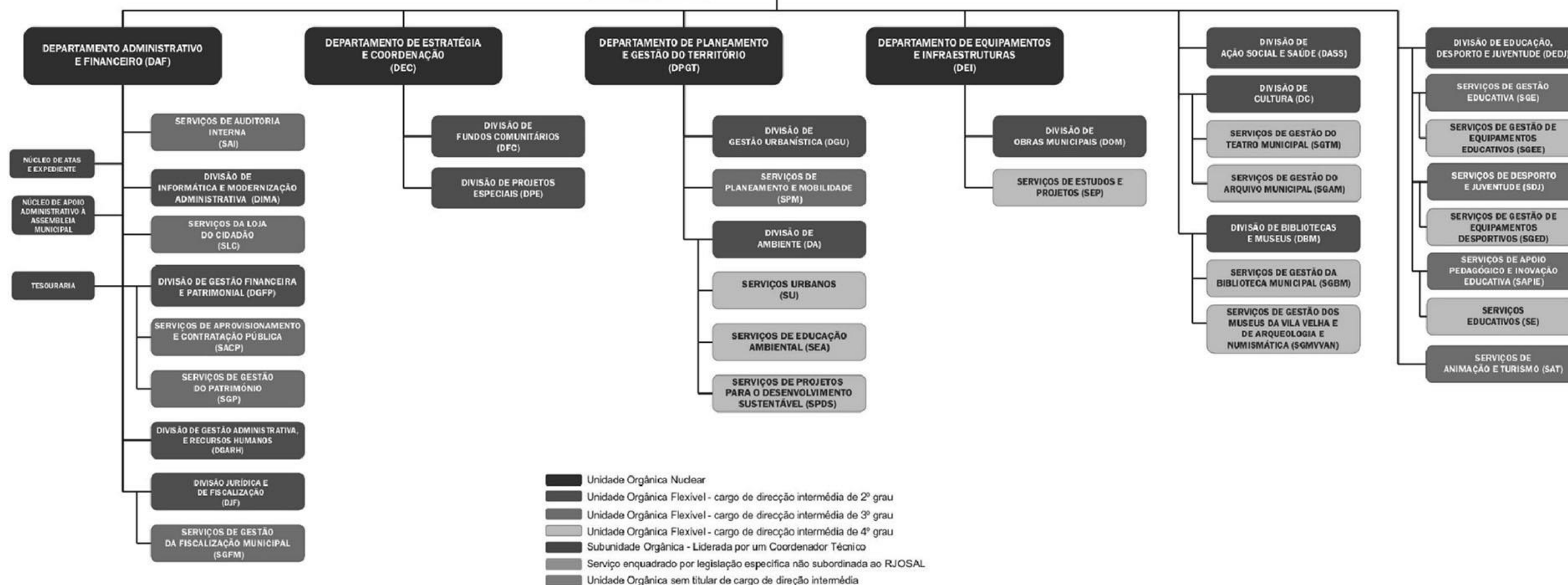
GABINETE DE PROTEÇÃO  
CIVIL E DEFESA DA FLORESTA  
(GPCDF)

AERÓDROMO  
MUNICIPAL (AM)

GABINETE DO MÉDICO  
VETERINÁRIO MUNICIPAL  
(GMVM)

ADMINISTRAÇÃO INDIRETA DO MUNICÍPIO

EMPRESA MUNICIPAL: VILA REAL SOCIAL - EM S.A.  
ÁGUAS DO INTERIOR NORTE (AdIN)  
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DO DOURO (CIM DOURO)  
ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DO VALE DOURO NORTE (AMVDN)  
ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DOUROALIANÇA  
ASSOCIAÇÃO RÉGIA DOURO PARK  
CONCESSÕES DE GESTÃO DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS  
- TRANSPORTES URBANOS  
- ESTACIONAMENTO PÚBLICO  
- TERMINAL RODOVIÁRIO  
PROTOCOLOS DE GESTÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS  
- PARQUE DE CAMPISMO  
- PISCINAS DO COMPLEXO DE CODESSAIS  
- CAMPO DE FUTEBOL DO CALVÁRIO



Unidade Orgânica Nuclear  
Unidade Orgânica Flexível - cargo de direcção intermédia de 2º grau  
Unidade Orgânica Flexível - cargo de direcção intermédia de 3º grau  
Unidade Orgânica Flexível - cargo de direcção intermédia de 4º grau  
Subunidade Orgânica - Liderada por um Coordenador Técnico  
Serviço enquadrado por legislação específica não subordinada ao RJOSAL  
Unidade Orgânica sem titular de cargo de direcção intermédia

Fonte: Aviso n.º 2240/2024, de 26 de janeiro, Diário da República n.º 19/2024, Série II de 2024-01-26

Tendo por base a referida estrutura orgânica, e alicerçado pelos princípios orientadores elencados anteriormente, o modelo de governação proposto assenta em dois níveis, os quais incluem setores de coordenação política e técnica (Quadro 15).

Quadro 15. Modelo de governação e execução da ORU

ESTRUTURA	EXECUÇÃO
Gestão política e estratégica	Presidente da Câmara.
Equipa estratégica – operacional	Equipa (vereador e técnicos).
Coordenador Técnico e operacional do PERU	Vereador.
Núcleos de Gestão Operacional	<p>Dirigentes/Técnicos das divisões da Câmara Municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Garantirão o apoio técnico nas áreas funcionais dos Núcleos de Gestão Operacional, propondo-se a criação de três unidades:<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>Administrativa, jurídica e financeira</b> – composto por dirigentes/técnicos dos seguintes departamentos: Departamento Administrativo e Financeiro e Departamento de Estratégia e Coordenação</li><li>– <b>Análise e seleção, execução e acompanhamento de candidaturas</b> – composto por dirigentes/técnicos dos seguintes departamentos: Departamento de Planeamento e Gestão do Território e Departamento de Equipamentos e Infraestruturas;</li><li>– <b>Monitorização e avaliação</b> – composto por dirigentes/técnicos dos seguintes departamentos: Departamento de Planeamento e Gestão do Território, Departamento de Equipamentos e Infraestruturas; Departamento de Estratégia e Coordenação</li></ul></li></ul>

Como forma de rentabilizar a estrutura já instalada e, respeitando a estrutura orgânica do Município, pretende-se utilizar um modelo simples que se enquadre na organização existente evitando complexificação de funções e duplicação de tarefas ou sobrecarga das equipas técnicas. A estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Vila Real, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU.

O nível da **Gestão Política e Estratégica** será assumido pelo Presidente da Câmara, com possibilidade de ser coadjuvado por vogais (a designar pelo município).

Articulada com este nível estará a **equipa estratégica e operacional**, a qual será composta por um grupo composto pela vereação e membros da equipa técnica do Município, dirigidos pelo **coordenador técnico e operacional da ORU**, titularidade atribuída ao vereador.

Esta comissão terá como responsabilidades principais: o acompanhamento da implementação do PERU, através da apreciação de relatórios de execução e resultados das operações; a monitorização dos progressos realizados face aos objetivos e metas traçados; e a emissão de recomendações e propostas de melhoria.

Os **Núcleos de Gestão Operacional** serão assumidos pelos dirigentes/ técnicos das divisões da Câmara Municipal que garantirão o apoio técnico nas áreas funcionais que lhes competem. Desta forma, a função administrativa, jurídica e financeira caberá ao Departamento Administrativo e Financeiro e do Departamento de Estratégia e Coordenação; a análise, seleção, execução e acompanhamento de candidaturas ficará sob a alçada do Departamento de Planeamento e Gestão do Território e do Departamento de Equipamentos e Infraestruturas; e a monitorização e avaliação será da competência, uma vez mais, do Departamento de Planeamento e Gestão do Território, do Departamento de Equipamentos e Infraestruturas e do Departamento de Estratégia e Coordenação

A **Comunicação** será assegurada através da disponibilização de informação via *internet* e canais convencionais, com a prestação regular de informação ao público, através da divulgação das ações e iniciativas da ORU, assim como dos progressos da sua realização e dos resultados.

Mais do que criar uma estrutura funcional de resposta à governação e gestão exigidas pela execução da ORU, pretende-se a rentabilização de todo o conhecimento e experiência já instalados no Município, como de toda a sua estrutura organizacional, a qual se afigura capaz de garantir os níveis de competência, autonomia e independência fundamentais para o sucesso da referida operação.

### 8.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O RJRU estabelece dois modelos de execução para as Operações de Reabilitação Urbana, com predominância das entidades privadas e por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos e por iniciativa das entidades gestoras. Em ambos os casos as ações delineadas para a execução de uma ORU sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras (artigo 31.º RJRU).

No caso da ORU-E da Cidade de Vila Real, o modelo de execução da ORU a adotar prevê a execução das ações, maioritariamente, por iniciativa dos organismos públicos – sendo poucas as ações designadas para a iniciativa de particulares, com apoio da entidade gestora, que será o Município de Vila Real.

Pretende-se, deste modo, que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos demais organismos públicos e particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

A inclusão dos demais organismos públicos e dos particulares em todo o processo de reabilitação urbana reveste-se de crucial importância estando plasmado num dos princípios do RJRU que defende a responsabilização dos proprietários (quer sejam públicos ou privados) e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (de acordo com o artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE –

Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Para além do exposto, considera-se também como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, aqui prevê-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais considerando-se a título excecional que as entidades públicas devem promover unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

De acordo com o n.º 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- ❖ Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- ❖ Inspeções e vistorias;
- ❖ Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- ❖ Cobrança de taxas;
- ❖ Receção das cedências ou compensações devidas.

Conforme o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Vila Real poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva da ORU e sempre que sejam cumpridos os princípios fundamentais que regem a utilização destes instrumentos: necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.

### **1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**

O Município de Vila Real pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

### **2. Empreitada única**

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Vila Real terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.



A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliada casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

### **3. Demolição de edifícios**

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

### **4. Direito de preferência**

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridas em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

### **5. Arrendamento forçado**

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executando as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verifiquem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

## **6. Servidões**

Conforme previsto no n.º 1 do artigo 60.º do RJRU *“podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.”*.

Estas servidões representam uma restrição ao direito de propriedade, por limitarem a utilidade dos prédios. Assim, é essencial, para este instrumento, que seja fundamentado com o intuito de concretizar a sua utilidade pública para a realização das ações necessárias, o que deverá se sobrepor ao interesse do proprietário, podendo estas serem de caráter definitivo – para o caso, por exemplo, da passagem de infraestruturas ou temporário – como para o realojamento ou funcionamento de atividades a decorrer durante a execução das ações da ARU (Baptista e Oliveira, 2013).

## **7. Expropriação**

Aquando do caso de os proprietários não cumprirem com a obrigação de promover a reabilitação do seu edifício, pode a entidade gestora optar pelo instrumento da expropriação, conforme regido pelo artigo 61.º do RJRU. Segundo o n.º 3 do mesmo artigo, este instrumento conta ainda com as seguintes especificidades:

- ❖ A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- ❖ A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;
- ❖ As expropriações possuem caráter urgente.

## **8. Venda forçada**

Igualmente, para o caso do não cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 55º do RJRU, poderá a entidade gestora optar pelo instrumento de venda forçada, em alternativa à expropriação. A venda forçada ocorre por hasta pública e fica o comprador obrigado a cumprir com o prazo estabelecido para a reabilitação, a contar da data do arremate. Este instrumento tem suas demais especificidades regidas pelo artigo 62.º do RJRU.

## **9. Reestruturação da propriedade**

O instrumento de execução de reestruturação da propriedade poderá ser utilizado a partir da expropriação por utilidade pública (conforme artigo 61.º do RJRU) para algumas finalidades específicas a concretizar com a ORU e que necessitem de áreas enquadradas de forma parcial em lotes e parcelas, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 64.º do RJRU:

- ❖ As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

- ❖ Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- ❖ Os terrenos destinados a construção adjacente a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- ❖ Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

#### **8.4 PRAZO DE EXECUÇÃO**

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) deverá estabelecer o período de intervenção da ORU com uma baliza máxima de duração de 15 anos, conforme o prazo máximo estipulado pelo RJRU em seu artigo 20.º.

Considerando esta possibilidade e dado o propósito de definir linhas de atuação territorial eficazes e de cariz duradouro neste território, prevê-se que a ORU-E da Cidade de Vila Real vigore por um período de 10 anos, decorrendo entre 2026 e 2036, com possibilidade de prorrogação por mais 5 anos.

#### **8.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU**

Uma das componentes mais relevantes a constar no PERU é a definição do programa de investimento e de financiamento público da ORU. Portanto, a seguir, é apresentada a estimativa dos custos totais da execução das ações estabelecidas no âmbito da ORU-E bem como a identificação das eventuais fontes de financiamento, de acordo com o estabelecido pelo artigo 33.º do RJRU.

Conforme as ações já apresentadas anteriormente, a serem levadas a cabo para cada unidade de intervenção e para cada um dos setores temáticos, importa agora apresentar a respetiva estimativa financeira para cada uma, por unidade de intervenção, por eixo temático e na sua globalidade (Quadro 16).

**Quadro 16. Investimento previsto para a ORU-E por Unidade de intervenção, por eixo temático e global**

EIXO TEMÁTICO	INVESTIMENTO (Público / Privado)
<b>A - ESCOLA BÁSICA DIOGO CÃO E ENVOLVENTE</b>	
I - Edifícios	A definir
II - Infraestruturas	70 000,00 €
III - Equipamentos	2 837 476,00 €
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	200 000,00 €
<b>B – PARQUE FLORESTAL</b>	
III - Equipamentos	A definir
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	A definir
<b>C – CENTRO DE CIÊNCIAS E ENVOLVENTE</b>	
II - Infraestruturas	195 000,00 €
III - Equipamentos	A definir
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	75 000,00 €
<b>D – PARQUE DE CAMPISMO</b>	
III - Equipamentos	550 000,00 €
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	1 455 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 382 476,00 €</b>

Note-se que o valor de investimento estimado decorre da consideração daquelas ações para as quais é possível apresentar, à data de elaboração deste PERU, a respetiva estimativa de custos. Assim, existem ações programas nos eixos temáticos A, B, C e D, para as quais não foi possível estimar, de forma sustentada, nomeadamente pela necessidade de desenvolvimento de estudos específicos, e, na maioria dos casos, por implicar o envolvimento de privados, o valor de investimento.

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado. Note-se, a este respeito, que a reabilitação do edificado privado localizado na ARU-E da Cidade de Vila Real constitui uma das ações de intervenção preconizadas para a ORU, ainda que em menor quantidade.

Apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente exposto, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU-E da Cidade de Vila Real, no que ao investimento público diz respeito, com referência à estimativa orçamental de cada uma das intervenções, às entidades envolvidas na sua concretização, o possível enquadramento financeiro, assim como o nível de prioridade que cada um deles assume (Quadro 17).



Quadro 17. Programa de investimento e financiamento da ORU-E da Cidade de Vila Real

EIXO TEMÁTICO / UI / Ação	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL		ANO DE INÍCIO	FINANCIAMENTO	PRIORIDADE
		PÚBLICO	PRIVADO			
A - ESCOLA BÁSICA DIOGO CÃO E ENVOLVENTE						
I - Edifícios						
✓ Um edifício devoluto	Privado/CMVR	A definir	-	A definir	IP /PRR/ FEEL/ Outro	Baixa
II - Infraestruturas						
✓ Via ciclável	CMVR	70 000,00 €	-	2027	FEEL/ Outro	Média
III – Equipamentos						
✓ Ex-CIFOP	UTAD	2 837 476,00 €	A definir	A decorrer	OM / IP/ FEEL/ RR	Alta
✓ Piscinas cobertas	CMVR	A definir	-	A definir	PRR / FEEL/ Outro	Baixa
✓ Ginásio Clube de Vila Real	Privado	-	A definir	A definir	PRR / FEEL/ Outro	Baixa
✓ Serviços Municipais Diamantes	CMVR	A definir	-	2028	FEEL/ Outro	Alta
✓ Instituto Português da Juventude (IPJ)	Estado central	A definir	-	A definir	PRR / FEEL/ Outro	Baixa
✓ Complexo de Codessais	UTAD	-	A definir	A decorrer	OM / IP/ FEEL/ RR	Alta
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva						
✓ Manutenção de espaços de utilização coletiva	CMVR	Orçamento Municipal anual	-	2026	PRR / FEEL/ Outro	Alta
✓ Manutenção dos espaços de circulação	CMVR	Orçamento Municipal anual	-	2026	PRR / FEEL/ Outro	Alta
✓ Requalificação dos espaços de circulação	CMVR	175 000,00 €	-	2027	FEEL/ Outro	Alta
✓ Arborização de área de estacionamento	CMVR	25 000,00 €	-	2026	PRR / FEEL/ Outro	Alta
SUBTOTAL	-	3 107 476,00 €	-	-		
B – PARQUE FLORESTAL						
III - Equipamentos						
✓ Serviços Florestais (ICNF I.P.)	Estado central	A definir	-	A definir	PRR / FEEL/ Outro	Baixa
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva						
✓ Manutenção da sinalética	Estado central	A definir	-	2026	PRR / FEEL/ Outro	Média
✓ Intervenção nos espaços de contemplação e estar	Estado central	A definir	-	A definir	PRR / FEEL/ Outro	Média
✓ Manutenção das vias de circulação interna	Estado central	A definir	-	2026	PRR / FEEL/ Outro	Média
✓ Manutenção dos acessos e ligações externas	Estado central	A definir	-	2026	PRR / FEEL/ Outro	Média
SUBTOTAL	-	-	-	-		
C – CENTRO DE CIÊNCIAS E ENVOLVENTE						





EIXO TEMÁTICO / UI / Ação	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL		ANO DE INÍCIO	FINANCIAMENTO	PRIORIDADE
		PÚBLICO	PRIVADO			
II - Infraestruturas						
✓ Ponte pedonal	CMVR	195 000,00 €	-	2027	FEEI/ Outro	Alta
III - Equipamentos						
✓ Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)	Estado central	A definir	-	2030	FEEI/ Outro	Baixa
✓ Clube Vilarealense de Pesca Desportiva	Privado	A definir	-	2027	FEEI/ Outro	Média
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva						
✓ Requalificação do espaço verde envolvente ao Centro de Ciências	CMVR	75 000,00 €	-	2028	FEEI/ Outro	Média
SUBTOTAL	-	270 000,00 €	-	-		
D – PARQUE DE CAMPISMO						
III - Equipamentos						
✓ Parque de Campismo – edifício devoluto	CMVR	500 000,00 €	-	2027	OM/ FEEI/ PRR	Média
✓ Parque de Campismo - restaurante	CMVR	50 000,00 €	-	2027	OM/ FEEI/ PRR	Média
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva						
✓ Requalificação dos espaços verdes	CMVR	50 00,00 €	-	2027	OM/ FEEI/ PRR	Alta
✓ Manutenção dos espaços de circulação internos	CMVR	50 000,00 €	-	2026	OM/ FEEI/ PRR	Alta
✓ Reabilitação da ligação externa ao complexo de piscinas de Codessais (a decorrer)	CMVR	1 400 000,00 €	-	A decorrer	OM/ FEEI/ PRR	Alta
SUBTOTAL	-	2 005 000,00 €	-	-		
TOTAL	-	5 407 476,00 €	-	-		

#### Legenda

CMVR – Câmara Municipal de Vila Real

OM – Orçamento Municipal

IP – Investimento Privado

FEEL – Fundos Europeus Estruturais e de Investimento

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

Para além da estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas. Como o RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos, que obriga a existência de uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Portanto, apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar tendo em conta ao período de 10 anos considerado para execução da presente Operação (Quadro 18).



Quadro 18. Cronograma das intervenções previstas para a ORU-E da Cidade de Vila Real

UNIDADE DE INTERVENÇÃO / EIXO TEMÁTICO / AÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>A - ESCOLA BÁSICA DIOGO CÃO E ENVOLVENTE</b>											
<b>I - Edifícios</b>											
✓ Um edifício devoluto											
<b>II - Infraestruturas</b>											
✓ Via ciclável											
<b>III - Equipamentos</b>											
✓ Ex-CIFOP											
✓ Piscinas cobertas											
✓ Ginásio Clube de Vila Real											
✓ Serviços Municipais Diamantes											
✓ Instituto Português da Juventude (IPJ)											
✓ Complexo de Codessais											
<b>IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva</b>											
✓ Manutenção de espaços de utilização coletiva											
✓ Manutenção dos espaços de circulação											
✓ Requalificação dos espaços de circulação											
✓ Arborização de área de estacionamento											
<b>B – PARQUE FLORESTAL</b>											
<b>III - Equipamentos</b>											
✓ Serviços Florestais (ICNF I.P.)											
<b>IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva</b>											
✓ Manutenção da sinalética											
✓ Intervenção nos espaços de contemplação e estar											
✓ Manutenção das vias de circulação interna											
✓ Manutenção dos acessos e ligações externas											
<b>C – CENTRO DE CIÊNCIAS E ENVOLVENTE</b>											
<b>II - Infraestruturas</b>											
✓ Ponte pedonal											
<b>III - Equipamentos</b>											
✓ Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N)											
✓ Clube Vilarealense de Pesca Desportiva											
<b>IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva</b>											
✓ Requalificação do espaço verde envolvente ao Centro de Ciências											
<b>D – PARQUE DE CAMPISMO</b>											



UNIDADE DE INTERVENÇÃO / EIXO TEMÁTICO / AÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>III - Equipamentos</b>											
✓ Parque de Campismo – edifício devoluto											
✓ Parque de Campismo - restaurante											
<b>IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva</b>											
✓ Requalificação dos espaços verdes											
✓ Manutenção dos espaços de circulação internos											
✓ Reabilitação da ligação externa ao complexo de piscinas de Codessais (a decorrer)											

#### Legenda

Período previsto para a execução da ação



## 8.6 SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU

A Câmara Municipal de Vila Real, na posição de Entidade Gestora, irá elaborar anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Assim, a cada cinco anos de vigência da Área de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da ORU-E, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, seguindo os ditames indicados no artigo 20.º A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. Na sequência, tanto os relatórios como os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Mesmo que não esteja estabelecido em diploma legal, é inerente ao sucesso de toda a operação a participação e a divulgação de todas as ações a realizar pelo Município, sendo parte de uma estratégia fulcral para o envolvimento de todos os atores que transitam sobre o território.

Para o estímulo à participação e em prol da transparência e do apelo ao compromisso considera-se que, findo este processo de definição da ORU-E da Cidade de Vila Real, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta ARU.

## BIBLIOGRAFIA

- ❖ Baptista, Diana de Abreu e Oliveira, Fernanda Paula Marque (2013). “Reabilitação Urbana - Poderes da Administração vs. Garantias dos Particulares” Disponível em <https://hdl.handle.net/10316/34692>
- ❖ Câmara Municipal de Vila Real, “Estratégia Local de Habitação de Vila Real” (2021).
- ❖ Delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Equipamentos: Memória descritiva e justificativa, CM Vila Real, 2021.
- ❖ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>
- ❖ Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRUU 2020). Disponível em: [https://ifrru.ihru.pt/web/guest/ifrru2020#O\\_QUE\\_%C3%89](https://ifrru.ihru.pt/web/guest/ifrru2020#O_QUE_%C3%89) (acedido a 12 de dezembro de 2024).
- ❖ Norte 2030 - Estratégia de Desenvolvimento do Norte para Período de Programação 2021-27 das Políticas da União Europeia. Disponível em <https://www.ccdr-n.pt/storage/app/media/2021/CCDRN%202030-compactado.pdf> (acedido a 12 de dezembro de 2024).
- ❖ Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial (PDCT) da Comunidade Intermunicipal do Douro. Disponível em [https://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/programa/PDCT\\_Douro\\_Assinado.pdf](https://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/programa/PDCT_Douro_Assinado.pdf) (acedido a 12 de dezembro de 2024).
- ❖ Programa Operacional Portugal 2020 - Quadro Referência Estratégica Nacional 2014-2020.
- ❖ Programa Operacional Regional do Norte 2020. Disponível em [https://portugal2020.pt/wp-content/uploads/norte\\_3\\_brochura.pdf](https://portugal2020.pt/wp-content/uploads/norte_3_brochura.pdf) (acedido a 12 de dezembro de 2024).

## PÁGINAS DE INTERNET

- ❖ Câmara Municipal de Vila Real - <https://www.cm-vilareal.pt/>
- ❖ Direção-Geral do Território - <http://www.dgterritorio.pt/>
- ❖ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- ❖ Instituto Geográfico do Exército - <https://www.igeoe.pt>
- ❖ Instituto Nacional de Estatística - <https://www.ine.pt>



## DOCUMENTOS LEGAIS

- ❖ Acórdão de 2025-03-26 (Processo nº 012/24.9BALSb), de 26 de março
- ❖ Aviso nº 2240/2024, de 26 de janeiro: Alteração à estrutura orgânica do Município de Vila Real
- ❖ Decreto-Lei nº 121/2018, de 28 de dezembro: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
- ❖ Decreto-Lei nº 215/89 (em sua redação atual): Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- ❖ Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- ❖ Decreto-Lei nº 5/2023, de 25 de janeiro: Estabelece o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027
- ❖ Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho: regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas
- ❖ Lei nº 32/2012, de 14 de agosto: Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana
- ❖ Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro: Orçamento de Estado para 2009.
- ❖ Portaria nº 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro): Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios.
- ❖ Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de maio: Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação
- ❖ Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de maio: estabeleceu o seu sentido estratégico, os seus objetivos e os instrumentos de atuação
- ❖ Resolução do Conselho de Ministros nº 170/2017, de 9 de novembro: Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra».

## **Anexo I**

Diagnóstico do edificado na área da ARU-E de Vila Real, julho de 2024