



ÁREA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

Proposta de Redelimitação da ARU

Centro Histórico

Agosto 2017



INDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO	7
3. PROPOSTA	7
3.1 OBJETIVOS	7
3.2 JUSTIFICAÇÃO DA NOVA DELIMITAÇÃO	8
3.3 CARATERIZAÇÃO DA NOVA ZONA	9
4. PLANTA COM A REDELIMITAÇÃO DA ARU	12



1. INTRODUÇÃO

Ao longo dos anos, o concelho de Vila Real tem sido alvo de várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana, programadas para dar resposta a várias problemáticas e colmatar deficiências existentes.

Apesar dos investimentos, públicos e privados, realizados no âmbito de várias intervenções de reabilitação urbanística, quer do edificado, quer das infraestruturas e equipamentos, a cidade continua a debater-se com sintomas de degradação física e desqualificação funcional, sendo notórios os sintomas de erosão social e económica, situação que se procurou contrariar através de uma estratégia renovada de reabilitação urbana que permita enquadrar as necessárias operações de transformação do território.

No âmbito dessa estratégia o Município de Vila Real delimitou várias Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para as quais já foram aprovadas as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), nomeadamente a ARU do Centro Histórico de Vila Real que "*(...) engloba uma área de inegável valor histórico, cultural e patrimonial (...) formada por 3 zonas contíguas: a Vila Velha, o Bairro dos Ferreiros, e o Centro Histórico de Vila Real (...)*" conforme era referido na memória inicial da proposta de delimitação e onde se afirmava ainda que "*(...) cada uma destas 3 zonas possui uma funcionalidade própria, mas que se integram entre si numa lógica de complementaridade (...)*".

Na delimitação desta ARU, aprovada pela Assembleia Municipal de Vila Real, em 27 de fevereiro de 2014, posteriormente publicada em DR e publicitada na página da internet da Câmara Municipal, manteve-se a totalidade da antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), declarada por Decreto n.º 23/2004 de 25 de agosto, ao abrigo da anterior legislação, entretanto já revogada.

Ao fazê-lo, procurou-se integrar e complementar os esforços que já vinham sendo realizados neste território, no âmbito da reabilitação urbana, nomeadamente os decorrentes das intervenções realizadas pelo Programa Polis, e das anteriores e posteriores intervenções de Programas de Regeneração Urbana, numa estratégia de reconhecimento e constituição de "*um contínuo urbano*" e de estabilidade dos apoios e incentivos à intervenção privada.



Essa estratégia de intervenção foi operacionalizada através da correspondente Operação de Reabilitação Urbana desta ARU, que foi "*transportada*" para o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Vila Real, na sua componente de reabilitação urbana, através do seu Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), nas partes em que tal foi possível, face aos limites financeiros do quadro comunitário de suporte.

Contudo, e já depois da aprovação daquele PEDU e do correspondente PARU, no âmbito das reuniões e contactos havidos em sede do processo de aprovação das candidaturas mais recentes que o Município tem vindo a apresentar à Autoridade de Gestão do NORTE 2020, ficou claro que será possível uma nova redistribuição das verbas consignadas entre as intervenções de Mobilidade (PMUS) e de Reabilitação Urbana (PARU) previstas no PEDU.

Tal decorre, por um lado, de o Município ter assegurado o financiamento adicional decorrente das taxas de majoração da dotação contratada no âmbito do PEDU de Vila Real, decorrente do modelo de operacionalização do Acelerador de Investimento Municipal aprovado através da Deliberação n.º 21/2016 da CIC Portugal 2020.

E, por outro lado, da abertura manifestada pela Autoridade de Gestão para haver uma nova redistribuição das verbas inicialmente repartidas entre aquelas duas componentes do PEDU e que tinham sido fixadas no âmbito do processo negocial que decorreu na fase final de aprovação daquele plano.

Assim e pelas razões atrás explicadas existe agora um novo cenário em que é possível assegurar um financiamento mais completo das intervenções previstas no PEDU para a zona envolvente da antiga Estação de C.F., desde que estas sejam realizadas como intervenções de Reabilitação Urbana, ao invés de intervenções no âmbito da Mobilidade.

Ora, para que tal suceda é indispensável, entre outras condições, que esta zona esteja integrada numa ARU, tal como está definido na alínea c) do artigo 2.º e na SECÇÃO 18 - Reabilitação e Qualidade do Ambiente Urbano, ambos do Regulamento Específico Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, que constitui anexo único à Portaria n.º 57-B/2015 de 27 de fevereiro, na sua atual redação.

Tendo em conta este cenário e condições referidas anteriormente, a autarquia pretende agora reforçar ainda mais este processo de resposta integrada e coordenada de reabilitação e revitalização da sua zona urbana mais antiga, em resultado da avaliação do interesse e vantagem



no alargamento da área da atual ARU do Centro Histórico de Vila Real e, sobretudo, da necessidade de adequação e compatibilização com a estratégia do atual quadro comunitário.

A alteração contempla, a norte, a área do Mercado Municipal, com vista a integrar na ARU este equipamento, entendido como âncora desta zona da cidade e com necessidade de reabilitação. De igual modo são incluídos os edifícios onde se incluem o hotel e a antiga estação de camionagem - Cabanelas, carentes de intervenção que os valorize funcionalmente e promova a sua integração na envolvente do centro histórico da cidade.

A integração da área a sul tem como objetivo a qualificação de toda esta zona, entendida como charneira entre o centro histórico e a Universidade, e tendo em conta o papel que é dada à existência deste equipamento e dos seus utentes na estratégia de reabilitação do centro. Por outro lado, trata-se de uma importante “porta” de acesso ao centro, nomeadamente através da Alameda da Estação que conduz à ponte metálica, bem como constitui um ponto de interesse panorâmico, em especial a zona da meia Laranja. Acresce ainda a existência de diversos projetos de reabilitação para a zona, os quais interessa acolher e incentivar, na perspetiva de uma requalificação global da cidade.

Esta proposta de alargar a área inicial da ARU do Centro Histórico de Vila Real, resulta do facto de se ter concluído que efetivamente haverá vantagens para o município em alargar a atual área desta ARU, integrando nela todo o restante território que corresponde ao centro cívico e histórico da cidade, e que inclui um conjunto de edifícios privados, equipamentos públicos, e espaço público envolvente que necessitam de intervenções de requalificação.

Assumindo que a reabilitação urbana destas novas zonas será realizada seguindo a estratégia já anteriormente definida para esta ARU, e nos mesmos moldes que foram definidos pela correspondente ORU, assegurando-se uma homogeneidade em termos de imagem urbana e de coerência, entre as intervenções de ambos os lados da ponte metálica.

Garantindo ainda a igualdade de oportunidades, no que diz respeito aos apoios financeiros às intervenções privadas, numa zona para a qual se têm vindo a manifestar - e a concretizar - nos últimos anos, várias intenções de investimentos de reabilitação urbana.



Pretende-se assim contribuir para que também nesta zona se possam concretizar no terreno os objetivos da política urbana nacional e municipal, estimular o investimento e o envolvimento de outros atores, públicos e privados, em projetos de reabilitação urbana e de revitalização, que têm como objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas.

Nesse sentido, mantem-se a estratégia e objetivos de reabilitação e revitalização urbana para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Vila Real, apresentados no documento que acompanhava e fundamentava a proposta inicial de delimitação desta ARU, nomeadamente na respetiva memória descritiva e justificativa, onde era apresentada a visão e a estratégia para a reabilitação urbana da área de intervenção então delimitada, e que foi operacionalizada posteriormente através da respetiva operação de reabilitação urbana, nos termos aprovados pela Assembleia Municipal.

Assim, este documento fundamenta as intervenções de reabilitação urbana da nova zona da ARU, cuja redelimitação agora se propõe, permitindo operacionalizar um conjunto de intervenções municipais no espaço público que já foram candidatas e aprovadas pelo Norte 2020, através do PEDU de Vila Real e neste previstas, de modo a maximizar o respetivo apoio financeiro, que passará a ser realizado no âmbito da Reabilitação Urbana, assegurando ainda o apoio financeiro a diferentes atores públicos e privados, incluindo aqui proprietários, nos termos definidos na legislação e nos programas de reabilitação urbana.

Esta é uma exposição de razões e objetivos pelos quais merecerá propor-se a nova delimitação desta ARU do Centro Histórico de Vila Real, cuja planta se apresenta nos documentos anexos, assegurando-se a sua implementação de acordo com os objetivos e princípios gerais que o novo regime jurídico preconiza, e nos termos já definidos para a ARU inicial e respetiva ORU.



2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A proposta de redelimitação, enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei 32/2012, de 14 de agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao Código Civil, diz respeito à área geográfica que se apresenta em anexo e visa assegurar a extensão a esta nova zona, da implementação da estratégia de requalificação e revitalização, apresentada no documento inicial de fundamentação da ARU de fevereiro de 2014, e as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redefinição desta ARU, é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação, mantendo-se na sua totalidade as propostas iniciais relativas às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas, que se entendem atuais e fundamentais para o estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se pretende sejam estendidos à cidade de Vila Real no seu todo.

Sendo que, para este efeito, se entende manter todo o conteúdo definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU do Centro Histórico de Vila Real, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 27 de fevereiro de 2014, à exceção da planta de delimitação, que agora é alterada e apresentada em anexo.

3. PROPOSTA

3.1 OBJETIVOS

A alteração agora proposta pretende prosseguir os mesmos objetivos da delimitação inicial da ARU, ou seja:

- a) Captar mais investimento para a política de reabilitação do centro histórico;
- b) Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação;
- c) Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana;
- d) Integrar de forma mais clara e eficaz as diversas medidas de incentivo existentes;



- e) Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis;
- f) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação/ manutenção de emprego.

3.2 JUSTIFICAÇÃO DA NOVA DELIMITAÇÃO

Para que a reabilitação urbana nesta nova zona a integrar na ARU possa ser promovida pelo município, deverá ser antecedida da aprovação desta nova delimitação daquela ARU, e da posterior alteração da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) entretanto já aprovada, através de instrumento próprio.

Propõe-se que a aprovação da redelimitação da ARU seja realizada agora, nos termos do art.º 13.º do RJRU, antecedendo a alteração à Operação de Reabilitação Urbana em vigor, que poderá ser aprovada oportunamente no âmbito temporal fixado pelo artigo 15º do RJRU (prazo máximo de três anos após a delimitação da ARU), formalizando uma nova versão da ORU em vigor, de modo a permitir que esta acolha as alterações respeitantes à nova zona integrada na ARU, e enquadre e operacionalize as intervenções que aí venham a ser desenvolvidas.

Deste modo, a aprovação agora proposta da nova delimitação da ARU permitirá abreviar a oportunidade de conferir aos proprietários e demais titulares de direitos o acesso aos benefícios e apoios existentes para a reabilitação urbana, sem necessidade de esperar pela aprovação da alteração da ORU.

A manutenção da opção por uma ARU definida através de instrumento próprio justifica-se no sentido de simplificar e operacionalizar as intervenções, eliminando procedimentos de elaboração de novos IGT desnecessários, assegurando-se contudo o envolvimento e participação de todos, quer através dos processos de consulta pública previstos no RJRU, quer por via da sua obrigatória aprovação em Assembleia Municipal.

A delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística será garantido através da coordenação e gestão da correspondente ORU pelo município, enquanto entidade gestora, de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.



É importante ter presente que com as novas regras e regulamentos em vigor, a definição da redelimitação desta ARU é essencial para que se garanta o acesso aos benefícios e apoios previstos para a Reabilitação Urbana. Do mesmo modo, a ARU representa o compromisso do município para com a reabilitação e a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas. Só assim se poderá ambicionar como resultado a *coesão territorial* e a *inclusão social*, essenciais para o saudável funcionamento da cidade e do concelho.

Propõe-se assim a redelimitação da ARU do Centro Histórico de Vila Real, cuja definição obedeceu a alguns critérios e objetivos, dos quais salientamos a inclusão das zonas urbanas claramente consolidadas, nomeadamente as mais antigas (no eixo de ligação do centro histórico à estação dos C.F. e daí à UTAD), abrangendo património histórico e cultural relevante, mas em que fossem claros os sinais de degradação e obsolescência de edifícios, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, e infraestruturas, em especial no que toca às condições de estética, uso, solidez e segurança, e salubridade, justificando a necessidade de uma intervenção integrada.

A definição da ARU seguiu o princípio da integração, uma vez que se optou por escolher uma área cuja delimitação permitirá uma resposta adequada e articulada às componentes morfológicas, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano, abrangendo uma área com dimensão e características que assegurem a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana, baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada.

Esta redelimitação é essencial para garantir a prossecução da estratégia municipal para o concelho, permitindo ao município a apresentação de candidaturas a programas de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020 e, em especial do PO da Região Norte (NORTE 2020), bem como o acesso dos particulares àqueles financiamentos e aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), uma vez que a sua aprovação confere “...aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendida o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana...” nos termos do art.º 14.º do RJRU.

3.3 CARATERIZAÇÃO DA NOVA ZONA

A ARU do Centro Histórico de Vila Real passa assim a integrar uma área que está delimitada por uma linha que partindo do largo Dr. Henrique Botelho, segue pela rua Miguel Torga até à sua



interceção com a rua Marechal Teixeira Rebelo seguindo esta rua na sua curva inicial e depois inflete para nordeste perpendicularmente à rua António Valente da Fonseca seguindo os limites definidos pelos edifícios e o espaço ocupado pelo Seminário, continuando na direção nordeste até ao cruzamento da rua D. Pedro de Castro com a rua Santa Sofia, segue por esta última até ao largo do Pioledo contornando-o totalmente, segue então a rua do Calvário em direção a sudeste e contorna o edifício do arquivo distrital e segue perpendicularmente à Av. 1.º de Maio em direção ao Parque florestal contornando os terrenos do denominado edifício inacabado do Hotel da Av.º 1.º de Maio, depois segue o limite sul determinado pelos edifícios do Bairro dos Ferreiros até à ponte de Santa Margarida continuando a seguir o contorno definido pelos edifícios do Bairro dos Ferreiros (parte Nascente) até à antiga linha de caminho-de-ferro. O limite da Aru continua pela rua da Padrela até ao cruzamento desta com a rua do Alvão daí segue para sudeste pela rua Visconde de Carnaxide até à Av. Da Universidade, segue para sul até infletir para poente seguindo os limites da parcela que albergaram a Adega cooperativa de Vila Real, contorna quase toda essa parcela até encontrar a rua Madame Brouillard infletindo novamente para poente pela rua contornando os edifícios a sul da rua da fábrica, até à antiga linha do comboio até à antiga linha ferroviária do Corgo em direção a poente e contorna pela encosta do Rio Corgo todos os edifícios localizados a poente das instalações da antiga estação ferroviária de Vila Real, segue para norte até ao miradouro da Meia Laranja e daí para nordeste paralelamente à rua Monsenhor Jerónimo do Amaral, inflete para norte em direção ao Rio Corgo e depois para nascente em direção ao Colégio da Boavista e do encontro sul da Ponte de Ferro, depois segue para noroeste em direção ao sinaleiro. O limite da Aru continua a contornar todo o casario do denominado Bairro dos Ferreiros até à Av. 1.º de Maio seguindo esta via em direção a sul, contorna pelas escarpas do corgo todo conjunto edificado denominado de torres do Mira Corgo, no qual está inserido o Hotel Mira Corgo, e segue pela contorno nascente dos edifícios da rua Camilo Castelo Branco até à denominada zona da Vila Velha, contorna todo o perímetro da Vila Velha até ao limite das instalações do Liceu Camilo Castelo Branco seguindo então para norte pela rua do jazigo e regressa ao largo Dr. Henrique Botelho fechando o perímetro da ARU.

Nesta nova configuração da ARU, com cerca de 55,67 hectares, para além do património, equipamentos, e valores arquitetónicos, já referidos na memória descritiva inicial, encontram-se também diversos equipamentos e espaços relevantes, nomeadamente o mercado municipal, o Colégio da Boavista, o Arquivo Municipal, a antiga estação dos Caminhos-de-ferro (C.F.), o miradouro da Meia Laranja, entre outros, que nalguns casos ocupam edifícios com valor



patrimonial, a que se podem ainda juntar outros edifícios de natureza civil mas com elevado valor histórico e cultural.

A nova zona que passa a integrar a área da ARU é ainda dotada de uma forte componente habitacional, a que se associam alguns comércio e serviços, sendo caracterizada por ter alguma densidade e, sobretudo, uma forte centralidade. Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela ausência de ações de conservação, pela desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação ao nível das edificações.

Espera-se que esta forte aposta na requalificação do espaço público, associado à requalificação dos elementos patrimoniais mais relevantes nesta nova zona da ARU potenciem a sua dinamização e valorização, dotando-a de condições de acessibilidade e diversidade funcional, impulsionando a reabilitação do parque edificado e, de um modo global, um movimento de requalificação e revitalização com carácter mais permanente e duradouro.

A zona em análise caracteriza-se pela forte presença do eixo da Av. 5 de Outubro / R. Miguel Bombarda e do cruzamento desta com a Rua Monsenhor Jerónimo do Amaral, local onde se localiza a antiga estação dos Caminhos-de-ferro (C.F.) da linha do Corgo, espaço que constitui um elemento patrimonial de forte identidade histórica da cidade, que conferem ao local um valor cultural e paisagístico que importa preservar.



4. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU