



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Projeto de definição da ORU
Relatório Final

Março 2019

EQUIPA TÉCNICA

Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.

Daniel Miranda [Quatenaire Portugal – **Coordenação**]

Elisa Pérez Babo [Quatenaire Portugal]

Rute Afonso [Quatenaire Portugal]

Joana Martins [Quatenaire Portugal]

Hipólito Sousa [SOPSEC – consultoria externa especializada no domínio da engenharia civil]

Filipe Freitas [SOPSEC – consultoria externa especializada no domínio da engenharia civil]

Filipa Pereira [SOPSEC – consultoria externa especializada no domínio da engenharia civil]

Acompanhamento e apoio técnico do Município de Vila Nova de Famalicão

Francisca Magalhães [Diretora do Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística]

Ana Pinto Tsou [Arquiteta no Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística]

Adriana Pereira [Arquiteta no Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
2. DA NECESSIDADE DE DEFINIR UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA A CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	10
3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	16
3.1. DELIMITAÇÃO APROVADA E SUA FUNDAMENTAÇÃO	16
3.2. CONTEXTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	21
3.3. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DO TERRITÓRIO DELIMITADO.....	35
4. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO: TIPOLOGIA E JUSTIFICAÇÃO	68
5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA	69
5.1. PROPOSTA DE VISÃO PARA O TERRITÓRIO DELIMITADO.....	71
5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	74
5.3. SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS E SUA ESPACIALIZAÇÃO	76
6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	111
6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA.....	111
6.2. INSTRUMENTOS E MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	117
7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA.....	140
7.1. MODELO DE GESTÃO	140
7.2. MODELO DE EXECUÇÃO.....	143
7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	144
7.4. SÍNTESE DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	145
ANEXOS	149
ANEXO 1 PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	149
ANEXO 2 PLANTA GLOBAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU.....	149
ANEXO 3 QUADRO SÍNTESE DE AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO E PLANTA COM CODIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSIDERADOS	149
ANEXO 4 MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS.....	149
ANEXO 5 PLANO DE AÇÃO DO PERU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	149

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU	9
FIGURA 2 UNIDADES DE ANÁLISE DO SISTEMA URBANO CONCELHO, DEFINIDAS NO DOERU.....	14
FIGURA 3 EXTRATO DA PUBLICAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM SEDE DE DIÁRIO DA REPÚBLICA	16
FIGURA 4 PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA (ALTERAÇÃO DE 2018) DA ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	17
FIGURA 5 ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO: DELIMITAÇÃO DE 2015 VS DELIMITAÇÃO DE 2018	18
FIGURAS 6 E 7 EXTRATOS DAS CARTAS MILITARES DE 1948 E 1974, COM A REPRESENTAÇÃO DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO ...	19
FIGURAS 8 E 9 EXTRATO DA CARTA MILITAR DE 1997 E DO PDM, COM A REPRESENTAÇÃO DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO	20
FIGURA 10 CARTOGRAMA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1920.....	24
FIGURA 11 PRAÇA CONDE DE S. COSME DO VALE, ATUAL PRAÇA 9 DE ABRIL, EM 1912	24
FIGURA 12 FÁBRICA DA BOA REGULADORA E ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO, EM 1912.....	25
FIGURA 13 HOSPITAL DA MISERICÓRDIA E CAPELA DA LAPA EM 1929	25
FIGURA 14 AVENIDA DR. OLIVEIRA SALAZAR (ANTIGA AVENIDA DA REPÚBLICA E ATUAL AVENIDA 25 DE ABRIL) EM 1951 – LIGAÇÃO DA RUA ADRIANO PINTO BASTO À ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO E ESTAÇÃO DE SERVIÇO “Íris” NA ESQUINA	26
FIGURA 15 PRAÇA 9 DE ABRIL E O MONUMENTO AOS MORTOS DA GRANDE GUERRA, EM 1951 (AO FUNDO O HOSPITAL DA MISERICÓRDIA NA RUA DIREITA).....	26
FIGURA 16 CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1953	27
FIGURA 17 CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1971	28
FIGURA 18 EDIFÍCIO DOS PAÇOS DO CONCELHO INAUGURADO EM 1961.....	29
FIGURA 19 CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1983	31
FIGURA 20 COMPLEXO HABITACIONAL DAS LAMEIRAS.....	32
FIGURA 21 CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1995	34
FIGURA 22 DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO, CIDADE E ARU.....	37
FIGURA 23 DIMENSÃO DOS AGREGADOS FAMILIARES	37
FIGURA 24 NÍVEIS DE ESCOLARIDADE DOS RESIDENTES.....	38
FIGURA 25 EMPREGO POR SETOR DE ATIVIDADE	39
FIGURA 26 ESTRUTURA FUNCIONAL DO EDIFICADO NA ARU, NA CIDADE E NO CONCELHO DE VNF.....	40
FIGURA 27 TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS CLÁSSICOS NA ARU DA CIDADE.....	41
FIGURA 28 NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA CIDADE DE VNF	41
FIGURA 29 ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU E NO CONCELHO	42
FIGURA 30 PLANTA GLOBAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU	44
FIGURA 31 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DA ARU DE ACORDO COM OS DIFERENTES NÍVEIS DE CONSERVAÇÃO	45
FIGURAS 32 E 33 TROÇO DA RUA 25 DE ABRIL E DA RUA BARÃO DA TROVISQUEIRA	48
FIGURAS 34 E 35 TROÇO POENTE DA RUA BARÃO DA TROVISQUEIRA E DA RUA DA LIBERDADE, NA ENVOLVENTE DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA	49
FIGURAS 36 E 37 INTERIOR DE QUARTEIRÃO JUNTO À RUA ANTÓNIO SILVA REGO E QUARTEIRÃO NORTE DA RUA VASCONCELOS E CASTRO.	49
FIGURAS 38 E 39 DESARTICULAÇÕES NO INTERIOR DOS LOTES E QUARTEIRÃO – TRAVESSA DOS EIXIDOS.....	50
FIGURA 40 E 41 DISSONÂNCIAS VOLUMÉTRICAS NAS RUAS CONSELHEIRO SANTOS VIEGAS E SEN. SOUSA FERNANDES.....	50
FIGURA 42 DINÂMICA URBANÍSTICA NA ARU: ÉPOCAS DE LICENCIAMENTO DO EDIFICADO	51
FIGURA 43 DINÂMICA URBANÍSTICA NA ARU: DISTRIBUIÇÃO TERRITORIAL DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO POR ÉPOCA DE EMISSÃO.....	52
FIGURA 44 LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS IDENTIFICADOS NO LEVANTAMENTO DE TERRENO	55
FIGURA 45 PLANTA DE USO DO SOLO E SITUAÇÃO EXISTENTE	57
FIGURAS 46 E 47 PRAÇA E JARDIM D. MARIA II	58
FIGURAS 48 E 49 RUAS SEBASTIÃO DE CARVALHO, DO FERRADOR E LOURENÇO DA SILVA OLIVEIRA.....	59

FIGURAS 50 e 51 FUNDAÇÃO CUPERTINO DE MIRANDA E FÁBRICA NACIONAL DOS RELÓGIOS “BOA REGULADORA”	60
FIGURA 52 REDE VIÁRIA CLASSIFICADA	63
FIGURA 53 REDE CONCESSIONADA DOS TRANSPORTES URBANOS DE FAMALICÃO (OPERAÇÃO DE 2013).....	64
FIGURAS 54, 55 e 56 CONDIÇÕES DE MOBILIDADE PEDONAL NAS PRAÇAS MOUZINHO DE ALBUQUERQUE E D. MARIA II E NA AV. NARCISO FERREIRA	65
FIGURA 57 REDUÇÃO DO ESPAÇO AUTOMÓVEL NO CRUZAMENTO DAS RUAS ADRIANO PINTO BASTOS COM MANUEL PINTO DE SOUSA.....	66
FIGURA 58 ABORDAGEM ESTRATÉGICA	69
FIGURA 59 SUBSISTEMA 1 - CENTRO CÍVICO E COMERCIAL (TRADICIONAL) DA CIDADE	78
FIGURAS 60 e 61 RUA DIREITA (ESQ.) E PRAÇA D. MARIA II (DIR.).....	79
FIGURA 62 QUARTEIRÕES ENTRE A RUA CAMILO CASTELO BRANCO E A AV. 25 DE ABRIL.....	80
FIGURAS 63 e 64 PRAÇA MANUEL SOTTOMAIOR E RUA DIREITA	80
FIGURA 65 SUBSISTEMA 2 – NÚCLEOS RESIDENCIAIS CONSOLIDADOS (EM TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO PLURIFAMILIAR).....	82
FIGURAS 66, 67, 68 e 69 FRENTE URBANA DE ELEVADA DENSIDADE A POENTE DA AV. CARLOS BACELAR.....	83
FIGURAS 70, 71 e 72 FRENTE URBANA DA RUA ERNESTO CARVALHO	84
FIGURAS 73, 74 e 75 FRENTES URBANAS DA AV. DE FRANÇA E RUA SAINT FARGEAU Pointhiery	84
FIGURA 76 NÚCLEO RUA LUÍS BARROSO / PARQUE DA JUVENTUDE.....	85
FIGURA 77 QUARTEIRÕES LOCALIZADOS A NORTE DA ARU	85
FIGURA 78 PRAÇA MADALENA FONSECA.....	85
FIGURA 79 PORMENOR DA RUA LUÍS BARROSO	86
FIGURA 80 SUBSISTEMA 3 – NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE TIPOLOGIA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR	87
FIGURA 81 QUARTEIRÃO FORMADO PELAS RUAS MANUEL PINTO DE SOUSA, CONSELHEIRO SANTOS VIEGAS E ARTUR CUPERTINO DE MIRANDA	88
FIGURAS 82 e 83 RUA DE OLIVENÇA E RUA DE CONDE DE S. COSME DO VALE	88
FIGURAS 84 e 85 CASA DAS PEREIRAS E RUA NORTON DE MATOS	89
FIGURA 86 QUARTEIRÕES RESIDENCIAIS A NORTE DA ARU DE TIPOLOGIA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR	89
FIGURA 87 SUBSISTEMA 4 – REDE DE CONJUNTO RESIDENCIAIS DE PROMOÇÃO SOCIAL	91
FIGURAS 88 e 89 BAIRRO DAS BÉTULAS	92
FIGURAS 90 e 91 BAIRRO FREDERICO ULRICH	92
FIGURAS 92 e 93 BAIRRO MULTIFAMILIAR DO RORIGO	92
FIGURAS 94 e 95 EDIFÍCIO EX- FUNDAÇÃO SALAZAR.....	92
FIGURAS 96 e 97 EDIFÍCIO DO POÍDO.....	93
FIGURAS 98 e 99 BAIRRO MULTIFAMILIAR DE BARGOS	93
FIGURAS 100 e 101 EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR SITUADO NA RUA ÁLVARO CASTELÕES	93
FIGURAS 102 e 103 EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR DA TRIPEIRA	93
FIGURAS 104 e 105 EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR SITUADO NA RUA MONSENHOR TORRES CARNEIRO	94
FIGURA 106 SUBSISTEMA 5 – ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO DIVERSA, COM MALHA DESESTRUTURADA OU EM FASE DE ESTRUTURAÇÃO.....	95
FIGURA 107 SETOR SUDOESTE DA ARU, INCLUINDO PARTES DOS ARRUAMENTOS DE ABERTO SAMPAIO, LIBERDADE, ANTÓNIO SANTOS DE OLIVEIRA, JOAQUIM DE AZUAGA E ANTÓNIO MACHADO.....	96
FIGURA 108 QUARTEIRÕES COMPREENDIDOS ENTRE A RUA BARÃO DE TROVISQUEIRA, A ESCOLA SECUNDÁRIA D. SANCHO I, A RUA PADRE ANTÓNIO CARVALHO GUIMARÃES, A RUA 5 DE OUTUBRO E A AV. DE FRANÇA	96
FIGURA 109 FRENTE URBANA DA AV. 9 DE JULHO, LOCALIZADA A NORTE DA ARU, INCLUINDO A RUA NORTON DE MATOS	97
FIGURA 110 FRENTE NORTE DA RUA JOSÉ DE CARVALHO, JARDIM 1º DE MAIO E TRASEIRAS DA FRENTE EDIFICADA NORTE DA AV. 25 DE ABRIL (ENTRE JARDIM 1º DE MAIO E RUA ERNESTO DE CARVALHO)	97
FIGURA 111 SETOR SUDESTE DA ARU, NOS QUARTEIRÕES COMPREENDIDOS ENTRE A AV. JOSÉ MANUEL MARQUES, A AV. MARECHAL HUMBERTO DELGADO, A AV. REBELO MESQUITA, E PROLONGAMENTO PELA RUA DE SÃO JULIÃO, RUA DOM SANCHO I E ALAMEDA DOS BARGOS	97
FIGURA 112 SUBSISTEMA 6 – REDE DE ESPAÇOS E SERVIÇOS COLETIVOS À POPULAÇÃO	99

FIGURA 113 PRAÇA E JARDIM D. MARIA II.....	100
FIGURA 114 CAMPO MOUZINHO DE ALBUQUERQUE	100
FIGURA 115 CAMPO DA FEIRA.....	101
FIGURA 116 ÁREA ESCOLAR E DESPORTIVA	101
FIGURA 117 ESPAÇO VERDE URBANO NA PRAÇA MADALENA FONSECA	102
FIGURA 118 SUBSISTEMA 7 – SISTEMA DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE.....	103
FIGURA 119 ESTRATÉGIA E PROGRAMA GERAL PARA O SISTEMA PEDONAL DA CIDADE.....	105
FIGURA 120 PLANO DA REDE DE CICLOVIAS DA CIDADE DE VNF	106
FIGURA 121 ESQUEMA BASE DE ORGANIZAÇÃO DO SISTEMA DE ENCAMINHAMENTO PARA OS PARQUES ESTRATÉGICOS (SEPE).....	107
FIGURA 122 SUBSISTEMA 8 – ESPAÇOS E EIXOS ESTRATÉGICOS DE CONEXÃO URBANA	108
FIGURA 123 SÍNTESE DOS SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS DA ARU DE VNF	110
FIGURA 124 POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO PRIVADO EM PRESENÇA NA ARU	114
FIGURA 125 SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	126
FIGURA 126 ENQUADRAMENTO DO SERVIÇO DE PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA NA PROPOSTA DE NOVA ORGÂNICA MUNICIPAL ..	143

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 SÍNTESE DE INDICADORES DEMOGRÁFICOS	38
QUADRO 2 INDICADORES DE DESEMPREGO	39
QUADRO 3 EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS EM PRESENÇA NO CONCELHO, CIDADE E ARU	40
QUADRO 4 TIPO DE ESTRUTURA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NO CONCELHO, CIDADE E ARU	43
QUADRO 5 ALOJAMENTOS FAMILIARES SEGUNDO O TIPO DE ALOJAMENTO NO CONCELHO, CIDADE E ARU	46
QUADRO 6 ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS SEGUNDO A FORMA DE OCUPAÇÃO NO CONCELHO, CIDADE E ARU	47
QUADRO 7 CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E DE INFRAESTRUTURAÇÃO DOS ALOJAMENTOS NO CONCELHO, CIDADE E ARU	47
QUADRO 8 REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO, CIDADE E ARU.....	54
QUADRO 9 PATRIMÓNIO EDIFICADO INVENTARIADO EM PRESENÇA NA ARU	61
QUADRO 10 EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU QUE SE ENCONTRAM, EM 2018, EM RUÍNA, EM PÉSSIMO E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO	113
QUADRO 11 CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	113
QUADRO 12 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA	115
QUADRO 13 QUADRO FINANCEIRO DE SÍNTESE DOS INVESTIMENTOS EM AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES	117
QUADRO 14 INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU, DECORRENTES DO EBF	120
QUADRO 15 NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC.....	125
QUADRO 16 INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU, DECORRENTES DO CIVA.....	127
QUADRO 17 INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU, DECORRENTES DO CIMI.....	128
QUADRO 18 AÇÕES IMATERIAIS DE INICIATIVA MUNICIPAL A EXECUTAR.....	138
QUADRO 19 QUADRO SÍNTESE DOS INSTRUMENTOS E MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA ..	139
QUADRO 20 SÍNTESE DO INVESTIMENTO PREVISTO NO PERU DO CENTRO URBANO DE VNF	145
QUADRO 21 QUADRO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DO PERU DO CENTRO URBANO DE VNF	146

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O documento que agora se apresenta, respeitante ao **projeto de definição da Operação de Reabilitação Urbana [ORU] do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão e integrado no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU]**, é o corolário de um processo longo e maturado, que se desenvolveu de forma faseada: num primeiro momento a delimitação e aprovação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, e num segundo momento a definição da respetiva ORU, que deverá ser alvo de deliberação por parte da Câmara e Assembleia Municipal, sendo de permeio sujeita a um período obrigatório de discussão pública.

Deste modo, esta operação abrange a ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, cuja delimitação inicial foi aprovada em Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série, através do Aviso n.º 3972/2015, de 14 de abril de 2015 e posteriormente alterada por nova deliberação da Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão, tendo sido publicada em Diário da República através do Aviso n.º 3013/2018, de 6 de março de 2018. No referido Aviso pode ler-se: *“a Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão deliberou, na Reunião Ordinária Pública n.º 22, de 23 de novembro de 2017, aprovar a alteração aos limites da área de reabilitação urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão, incluindo a memória descritiva e justificativa, a planta com a nova delimitação e o quadro dos benefícios fiscais”*.

Como referido no documento do projeto de delimitação desta ARU, a decisão de se avançar para a definição deste território, enquanto prioritário do ponto de vista da promoção da reabilitação urbana e para a definição da respetiva ORU, partiu do Executivo Municipal, ao entender que esta abordagem permitiria dotar o município de instrumentos legais que possibilitassem o acesso da autarquia a fundos estruturais do atual ciclo de programação 2014-2020, bem como a outros instrumentos de política pública de habitação e reabilitação urbana.

Não se pretende apenas desenhar a estratégia de desenvolvimento deste território, mas também desenvolver um plano de ação de médio prazo que consubstancie a estratégia, definindo os projetos e ações de natureza pública e privada a levar a cabo, quantificando-os e identificando as respetivas fontes de financiamento. É evidente que este tipo de trabalho implica um grau elevado de conhecimento do local e de envolvimento dos atores locais, sob pena de o tornar inexecutável ou desajustado das expectativas endógenas.

Tendo em consideração as orientações recentes ao nível das políticas urbanas em Portugal, o enquadramento mais adequado para se alcançarem estes objetivos parece ser o da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e o desenvolvimento dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, em consonância com os pressupostos estabelecidos no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (de acordo com a atual redação da **Lei n.º 32/2012 - RJRU**). Com este instrumento legal (as ORU), o Município de Vila Nova de Famalicão, para além de ficar dotado de uma estratégia de intervenção e de um plano muito concreto de ações e projetos a desenvolver no curto/ médio prazo, ficará em condições mais favoráveis para aceder aos instrumentos de financiamento do novo ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020 (Portugal 2020) e poderá disponibilizar aos proprietários e investidores em presença neste território o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação urbana.

Importa salientar neste capítulo introdutório que este diploma legal entende este **conceito de reabilitação urbana** 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” (Lei 32/2012)*. No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O mesmo diploma define uma ARU como uma *“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...” (Lei 32/2012)*.

Perante a possibilidade, prevista no RJRU, de os municípios encetarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU), e estando a ARU do centro urbano de Vila Nova de Famalicão publicada em Diário da República desde março de 2018, o Município de Vila Nova de Famalicão disporá até fevereiro de 2021 para desenvolver e aprovar a ORU para esta área, prazo após o qual a caducará a atual delimitação.

Ora, o documento que agora se apresenta, procura dar resposta a esta necessidade, contendo a **proposta de Operação de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, através de instrumento próprio**, para validação técnica e política por parte do Município de Vila Nova de Famalicão, e que deverá conter, de acordo com o estabelecido no Artigo 16º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana:

- ➔ a definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática);
- ➔ a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Estando previamente definido pelo Município que esta ORU seria do tipo sistemática, fica o Município de Vila Nova de Famalicão obrigado a elaborar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para este território.

De acordo com o **Artigo 33º do RJRU**, um programa deste tipo deverá apresentar os **conteúdos** referidos em seguida e aos quais se pretende dar resposta com este documento:

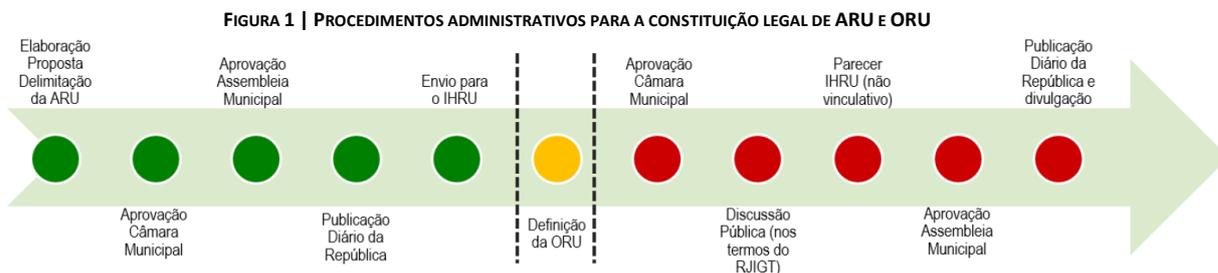
- i) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- ii) Estabelecer o prazo de execução da ORU;
- iii) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- iv) Estabelecer o programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

- v) Determinar o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- vi) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- vii) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- viii) Definir o programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Estando o PERU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão discutido e validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Operação de Reabilitação Urbana. De acordo com o RJRU a definição de uma ORU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que, para ter efeito legal, o projeto de definição desta ORU terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal**.

Como se procura esclarecer no fluxograma apresentado em seguida, estando a ORU aprovada pela Câmara Municipal, esta deverá ser remetida ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU)**, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. Simultaneamente com esta remessa, **o projeto de ORU deverá ser submetido a discussão pública**, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Concluídos estes processos, o projeto de ORU deverá ser remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da ORU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo finalmente divulgado no portal eletrónico do Município de Vila Nova de Famalicão.



Fonte: QP

2. DA NECESSIDADE DE DEFINIR UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA A CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Como se pode ler no recente (março de 2016) Relatório Nacional sobre habitação e desenvolvimento urbano sustentável – Nova Agenda Urbana Habitat III (UN-HABITAT), a *“inadequação e desarticulação das políticas sócio urbanísticas, a continuação da expansão urbana e o subaproveitamento dos ativos construídos, a par com a falta de investimento em reabilitação urbana e as dificuldades de coordenação entre políticas públicas setoriais, e entre investimento público e privado, acarretaram, não apenas a degradação das áreas urbanas centrais, sobretudo nas principais cidades que têm vindo a perder população, mas também a expansão desordenada das periferias, com o agravamento da dispersão urbanística e a fragmentação dos espaços livres, agrícolas e naturais”*.

Não será por isso surpreendente que um dos principais desafios urbanos a abordar nesta Nova Agenda Urbana para o século XXI passe pela continuidade dos processos de requalificação dos centros antigos, mas também de outras áreas consolidadas degradadas e desqualificadas, residenciais ou industriais, localizadas principalmente nas periferias das cidades, *“que carecem de maior multifuncionalidade e autonomia, melhor acessibilidade aos equipamentos e serviços básicos quotidianos, e uma melhor articulação com as diferentes formas de mobilidade”* (Relatório Nacional Habitat III – Portugal, 2016).

É inequívoco que a reabilitação urbana está na ordem do dia. Quer no quadro das políticas públicas, quer no debate técnico-científico, quer ainda ao nível do mercado imobiliário e da indústria da construção, a reabilitação urbana surge como uma nova tendência que se tem vindo a evidenciar. Tal como outros conceitos de base técnica que foram ganhando espaço no discurso corrente, a reabilitação urbana está sujeita a diversas interpretações. É todavia no domínio das políticas públicas que maiores dificuldades se colocam à concretização deste paradigma e, curiosamente, é esta a vertente que menos debate tem suscitado.

As opções e técnicas de reabilitação de edifícios são importantes, mas são apenas uma das “faces da moeda”. A reabilitação urbana, entendida como a intervenção sobre o tecido urbano existente (incluindo edifícios, infraestruturas, equipamentos, espaços de utilização coletiva e dinâmicas sociais, culturais e económicas), pressupõe uma ação integrada sobre o território que deve ser promovida pelas autarquias locais de uma forma estruturada.

Importa, assim, garantir a articulação entre a política municipal de reabilitação urbana (e o seu quadro operativo) e os instrumentos de planeamento territorial. As recentes mudanças no quadro legal do ordenamento territorial (Nova Lei de Bases da Política Pública dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo e novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) vieram reforçar o papel dos planos municipais na promoção da reabilitação urbana através do controle da expansão urbana e da adoção da viabilidade económico-financeira como um dos princípios base do regime de uso do solo.

A prática recente em Portugal tem permitido constatar que as opções municipais em matéria de ordenamento do território e da reabilitação urbana são definidas “de costas voltadas”, como se de questões totalmente distintas se tratasse. A panóplia de instrumentos colocada à disposição dos municípios para agir nas duas temáticas em apreço é muito vasta: alguns instrumentos são de natureza regulamentar, outros têm natureza operativa; uns são mais

abrangentes em termos territoriais, outros mais circunscritos a determinadas áreas urbanas; uns têm um horizonte de aplicação alargado, enquanto outros têm um carácter mais conjuntural na medida em que respondem a incentivos financeiros específicos.

O carácter vinculativo dos planos territoriais, relativamente às iniciativas dos particulares, é determinante para a concretização das opções em matéria de reabilitação (afinal, cabe aos planos territoriais regular aspetos como a edificação e o uso de solo). Por seu lado, o carácter operacional e os efeitos fiscais dos instrumentos previstos no regime jurídico da reabilitação urbana são essenciais para a implementação de qualquer política desta natureza. Assim, estas duas vertentes devem ser entendidas como complementares.

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. A constituição legal de ARU no concelho de Vila Nova de Famalicão foi o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana. No entanto, esta opção carece de fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada.

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção a este nível, consubstanciada na proposta de ORU que se apresenta neste documento, resulta da convergência de diversos processos relacionados com as políticas públicas ao nível nacional e local.

Do ponto de vista nacional, são dois os eixos que sustentam esta conclusão inicial:

- ➔ O **regime jurídico da reabilitação urbana** (RJRU – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto), que implica a delimitação de áreas e a formulação de estratégias específicas para enquadramento das operações de requalificação dos imóveis dentro das mesmas, dinamizando o mercado, orientando o crescimento urbano para áreas já consolidadas das cidades e otimizando a complementaridade de intervenções públicas e privadas. A definição das ARU, a que se deverá seguir um conjunto de decisões acerca, por exemplo, (i) do modelo de intervenção e de gestão do processo, (ii) dos incentivos, fiscais ou de outro tipo, a conceder aos promotores e proprietários, (iii) das intervenções públicas estruturantes a realizar ou (iv) do modelo de financiamento das operações, é, portanto, uma resposta necessária, do ponto de vista jurídico, para que no espaço municipal se possam aplicar os instrumentos de política disponíveis.
- ➔ O **quadro de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para 2014-2020** que, tanto para o setor público como para os promotores privados, disponibiliza mecanismos de financiamento (incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis, através da intervenção de fundos de desenvolvimento urbano), mas condiciona a sua aplicação a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de ARU e que dispuserem de um significativo conjunto de instrumentos de planeamento e programação – no caso de Vila Nova de Famalicão, estamos a referir-nos ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano e às suas componentes operativas: o Plano de Ação para a Reabilitação Urbana, o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e o Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas, conforme a tipologia de projetos que pretendam desenvolver-se, sem

esquecer os instrumentos financeiros de incentivo à reabilitação, com destaque para o IFRRU 2020.

Esta nova geração de políticas urbanas, que prioriza temas como a eficiência energética, a economia de baixo carbono, a mobilidade sustentável e a regeneração social e económica dos espaços urbanos, tem acrescida importância para Vila Nova de Famalicão, dada a sua integração no grande arco metropolitano do noroeste português.

Já do ponto de vista local, é importante referir que esta estratégia dará continuidade a um processo sistemático e consistente de planeamento territorial e socioeconómico no concelho, que tem vindo a ser aprofundado e concretizado nas últimas décadas.

De facto, e no seguimento do trabalho preconizado no âmbito do **Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU, 2013)**, tendo em vista a concretização de uma estratégia municipal de reabilitação urbana, selecionaram-se áreas de intervenção consideradas prioritárias numa rede urbana concelhia, de leitura por vezes pouco clara.

A seleção das unidades de análise ficou a dever-se à necessidade de identificar as áreas prioritárias de intervenção em matéria de reabilitação urbana, de modo a concentrar esforços em áreas específicas, promovendo o reforço do seu desempenho e qualificando deste modo o sistema urbano e a rede urbana concelhia.

A delimitação das unidades de análise pode ser explicada através do sistema urbano concelho e dos núcleos de condensação de atividades, podendo ser divididos segundo o carácter e a dependência das atividades que suportam, criando assim um conjunto de relações dentro e fora do concelho. Desta forma, encontra-se para cada uma das unidades de análise consideradas, núcleos com as características que a seguir se descrevem e que permitem perceber a identidade própria de cada unidade, assim como a sua complementaridade:

- **Núcleos urbanos consolidados** com grande atração, como é o caso do centro da cidade de **Vila Nova de Famalicão – Centro Urbano** e que apresenta uma grande oferta a nível de comércio e dos serviços, nomeadamente, os mais representativos que se encontram no perímetro urbano da cidade e de forma inicial nalguns centros das localidades. Para além do centro urbano consolidado, inclui-se também o **centro urbano em consolidação**, como é o caso do parque da Devesa e parte da localidade de Gavião, que apresenta uma grande oferta de equipamentos com grande atração, como a Casa das Artes, a Biblioteca Municipal e o Tribunal, e que correspondem a quarteirões mais ou menos consolidados ainda que frequentemente não constituam frente continua. Verifica-se que nestes núcleos, o espaço público parece mais consolidado e consegue alguma continuidade;
- **Núcleo urbano singular** que engloba o **centro da vila de Riba d’Ave e também o centro de Oliveira S. Mateus**. A sua natureza e grau de consolidação não podem dissociar-se da sua origem industrial e de todo o processo de desenvolvimento associado, relacionado com habitação para os operários e equipamentos afins;
- **Núcleos urbanos em consolidação**, concretamente nas **vilas de Joane e de Ribeirão/Lousado**. Nos últimos anos têm visto consolidar o seu centro devido às boas acessibilidades e à sua influência em áreas que extravasam os limites concelhios, permitindo fixação de pessoas que se traduz em áreas urbanas em consolidação;

- **Núcleos urbanos com potencialidade** como é o caso do centro de **Nine** com possibilidade de se tornar num polo importante por suportar o desdobramento da linha do Minho com o ramal de Braga;
- **Núcleos urbano-rurais** nas localidades de **Gondifelos, Bairro/ Delães, Vermoim, Landim e Seide S. Miguel**. Os três primeiros são polos com um caráter diferente, associados a atividades mais locais, permitindo estruturar ainda grandes áreas com características agrícola-urbanas. Landim e Seide S. Miguel, ao mesmo tempo que desempenham estas funções têm um maior ativo cultural e turístico, o que lhes confere uma projeção supramunicipal.

Ainda é possível identificar um nível inferior que corresponde aos **pequenos polos dispersos pelo concelho que têm um papel fundamental na agregação coletiva da identidade**. Geralmente suportam equipamentos muito locais, nomeadamente as juntas de freguesia, paróquias ou pequenas áreas de comércio.

Esta hierarquia relaciona-se claramente com a consolidação do sistema urbano, apresentando coesão urbana, espaços públicos e malhas consolidadas, criando mobilidades e dependências maiores, seja dentro do concelho ou fora dele.

Num território disperso, estas unidades também têm um papel fundamental na agregação coletiva da identidade e na legibilidade do território, não podendo ser descuradas numa estratégia de reabilitação abrangente, que deverá também integrar os territórios do “difuso em perda”.

Destacam-se, assim, os núcleos rurais com interesse patrimonial, os núcleos associados a instalações industriais relevantes com interesse patrimonial e as ocupações lineares ao longo de linhas de água, trilhos ou caminhos onde o património temático associado e a componente ambiental são preponderantes.

Assim, pode-se considerar que a escolha das unidades de análise parte de uma análise estruturada do sistema urbano concelhio e da necessidade de qualificar e conservar os núcleos urbanos principais e revitalizar os aglomerados que contribuem para o reforço da rede urbana complementar, incentivando de forma particular:

- i) A reabilitação do edificado nos centros urbanos e nas áreas urbanas consolidadas mais degradadas;
- ii) Qualificação de periferias;
- iii) Vincular as grandes opções de transformação urbana a objetivos de caráter ambiental e social;
- iv) Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos;
- v) Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades;
- vi) Regenerar zonas urbanas e territórios afetados por fenómenos de segmentação socioeconómica;
- vii) Valorizar frentes ribeirinhas como espaços de identidade com vocação para atividades de lazer e recreio.

financiamento comunitário a projetos de reabilitação urbana, e em segundo lugar que se dê início a um debate e reflexão alargada em torno da temática da reabilitação urbana no concelho de Vila Nova de Famalicão, debate este que deverá ter em linha de conta as especificidades deste território – um território polinucleado, difuso e densamente ocupado, posicionando-se o território de Vila Nova de Famalicão como campo de experimentação e a génese desta discussão e reflexão em Portugal.

3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

3.1. DELIMITAÇÃO APROVADA E SUA FUNDAMENTAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, na sua primeira delimitação, foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 6 de março de 2015, tendo sido posteriormente publicada em Diário da República a 14 de abril de 2015, através do Aviso n.º 3972/2015.

Contudo, e após dois anos de vigência da ARU, o Município de Vila Nova de Famalicão sentiu necessidade de corrigir esta delimitação inicial, procurando uma maior coerência morfotológica do tecido urbano e abarcar um conjunto de edifícios com necessidades e potencial do ponto de vista da reabilitação e transformação urbana.

Deste processo resultou uma **nova delimitação da ARU do centro urbano de Vila Nova de Famalicão**, ligeiramente mais extensa, mas que se entendeu ser a mais coerente. Esta alteração à ARU foi **publicada em Diário da República através do Aviso n.º 3013/2018, de 6 de março de 2018** (que se transcreve abaixo).

FIGURA 3 | EXTRATO DA PUBLICAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM SEDE DE DIÁRIO DA REPÚBLICA

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Aviso n.º 3013/2018

Aprovação da alteração aos limites da área de reabilitação urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão

Paulo Alexandre Matos Cunha, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, torna público que, nos termos do n.º 4 e 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão deliberou, através da Deliberação n.º 8/2017, em reunião de 27 de dezembro de 2017, aprovada pela Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, na Reunião Ordinária Pública n.º 22, de 23 de novembro de 2017, aprovar a alteração aos limites da área de reabilitação urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão, incluindo a memória descritiva e justificativa, a planta com a nova delimitação e o quadro dos benefícios fiscais.

Torna-se ainda público que os interessados poderão consultar os referidos elementos, identificados no n.º 2 do artigo 13.º do citado Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na página eletrónica do município de Vila Nova de Famalicão, em www.vilanovadefamalicao.org.

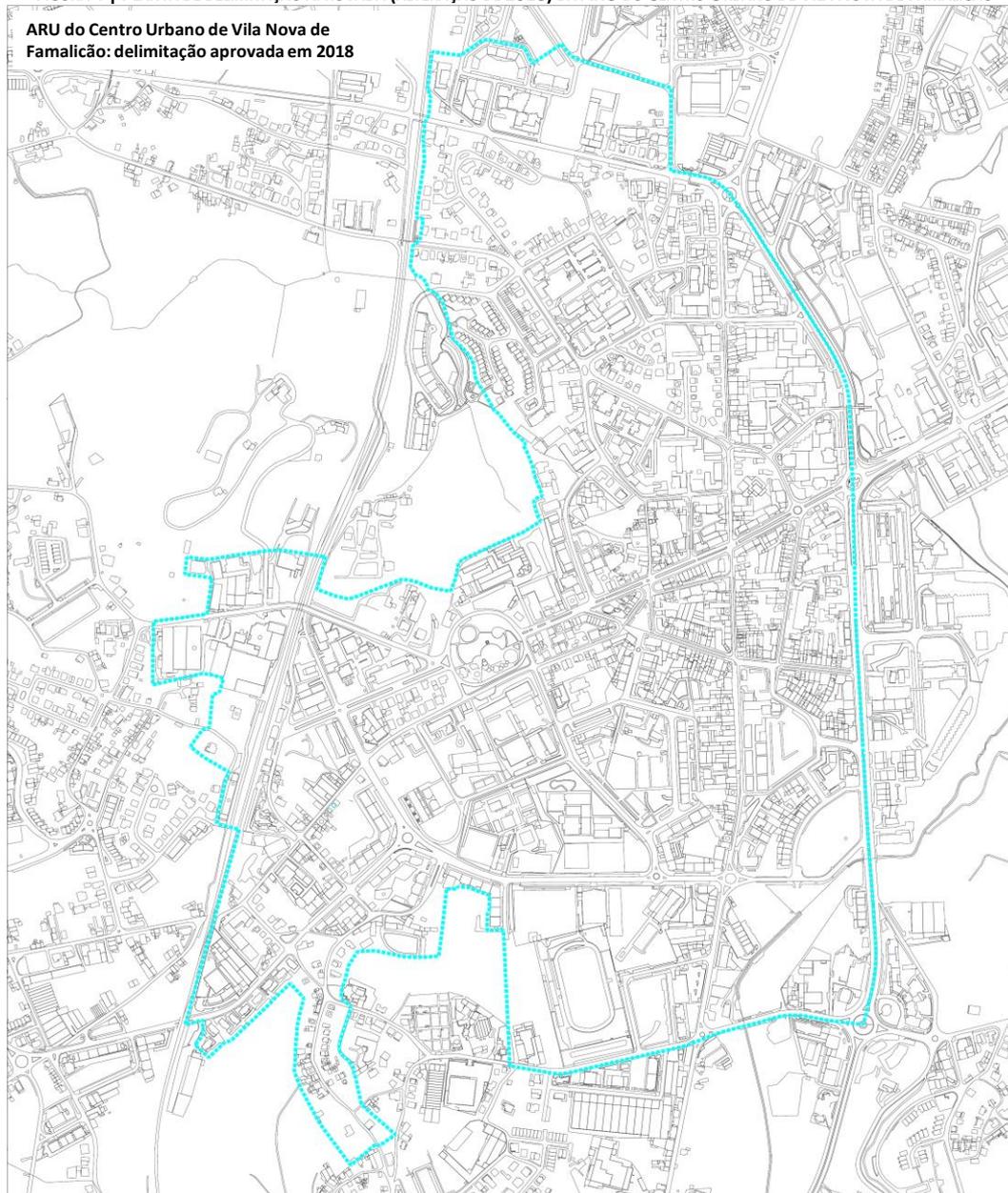
3 de janeiro de 2018. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Alexandre Matos Cunha*, Dr.

311096769

Fonte: Diário da República, 2.ª série — N.º 46 — 6 de março de 2018

Na figura seguinte apresenta-se a **planta com a recente delimitação da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão**. Remete-se a consulta desta delimitação com maior pormenor para ficheiro anexo ao presente relatório.

FIGURA 4 | PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA (ALTERAÇÃO DE 2018) DA ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO



LEGENDA:

 Delimitação ARU 2018

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Planta de delimitação da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão
[Publicada em Diário da República através do Aviso n.º 301/2018, de 6 de março de 2018]

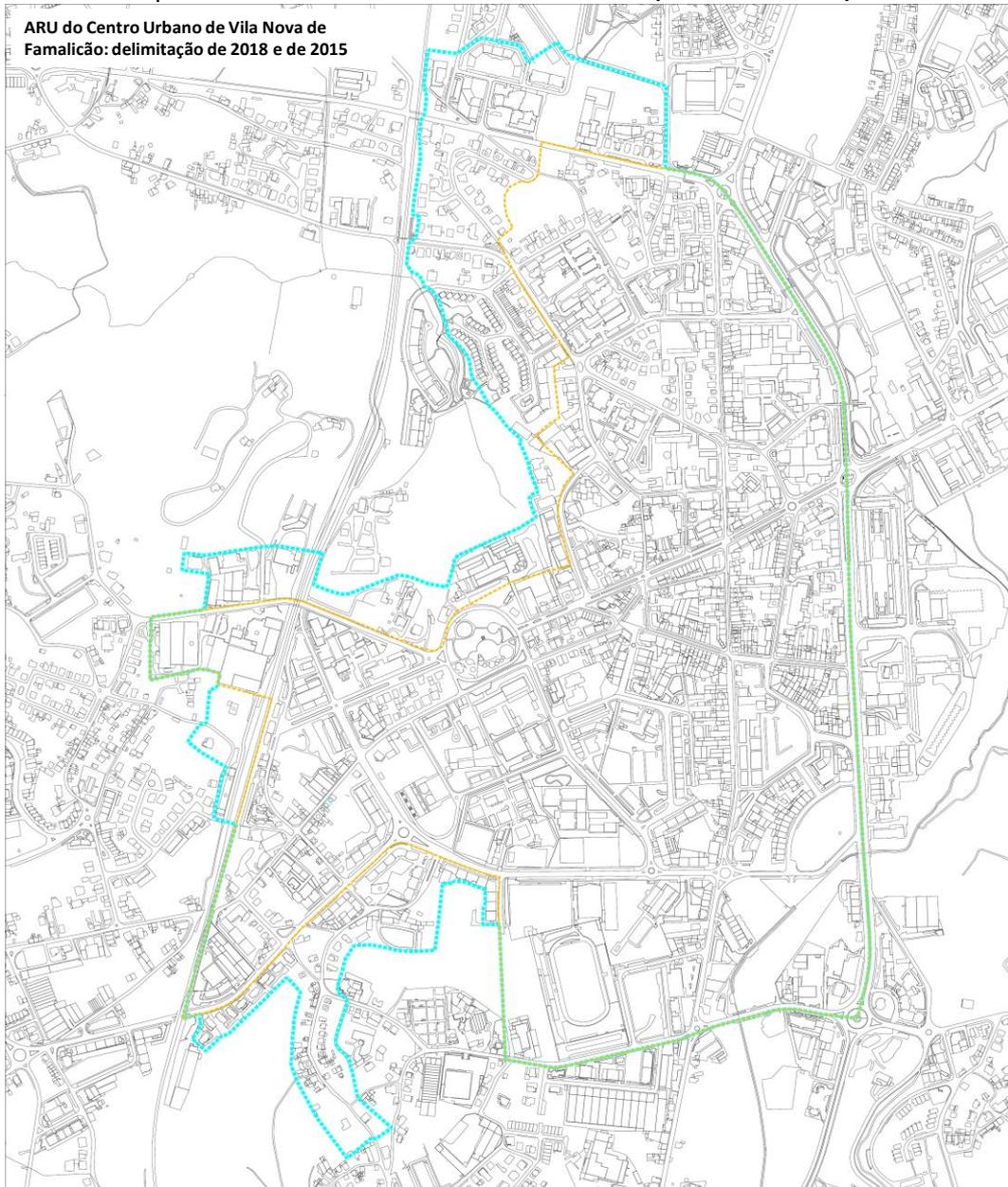
Gabinete de Planeamento | DOGU


Escala: 1/5000
Julho de 2018
Folha 01

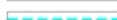
Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2018. Tratamento QP.

Na figura seguinte é possível confrontar os limites da primeira delimitação da ARU, de 2015, entretanto revogada, com a subsequente alteração de 2018.

FIGURA 5 | ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMILIÇÃO: DELIMITAÇÃO DE 2015 VS DELIMITAÇÃO DE 2018



LEGENDA:

-  Delimitação ARU 2015
-  Delimitação ARU 2018

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão: delimitação revogada de 2015 vs delimitação em vigor de 2018

Gabinete de Planeamento | DOGU


Escala: 1/5000
Julho de 2018
Folha **01**

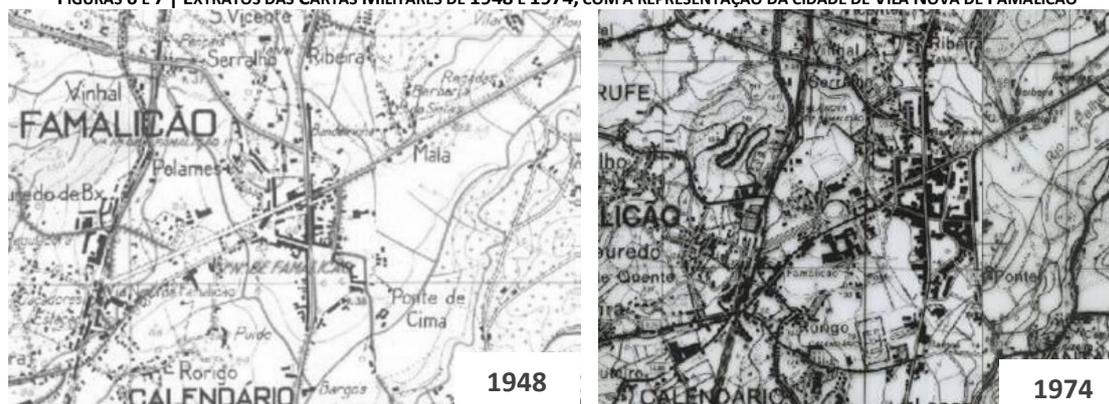
Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2018. Tratamento QP.

Como se pode verificar pela análise da planta de delimitação desta ARU, conclui-se que o território abrangido engloba o centro urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão com maior potencial de atratividade económica e social, face à localização de atividades culturais relevantes, espaços verdes, equipamentos e serviços.

De facto, a ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, correspondente ao núcleo mais antigo da área central da cidade, abrange os dois núcleos urbanos primordiais que vem a formar a cidade de Vila Nova de Famalicão. Um destes núcleos, e o mais importante, desenvolve-se, numa lógica predominantemente linear, ao longo da estrada nacional EN14, e a partir do local de cruzamento deste importante eixo viário – a estrada de ligação Porto / Braga, com a via de acesso à estação ferroviária. O segundo núcleo desenvolve-se, precisamente a partir da estação de caminho-de-ferro, configurando também uma certa lógica linear ao longo deste canal ferroviário, estendendo-se sobretudo para sul.

A densificação da malha urbana existente junto ao principal eixo rodoviário EN14 durante as décadas de 50 e 60 é bem visível na carta militar de 1972 (ver figura abaixo). Continua a ser determinante uma lógica longitudinal de ocupação do território, centrada nesse eixo viário. Nesse mesmo período, não é evidente a densificação de outros espaços urbanos dentro da área que separa este núcleo urbano do outro núcleo, mais contido, junto à estação. Neste caso, o crescimento ao longo dessas décadas é bastante ténue.

FIGURAS 6 E 7 | EXTRATOS DAS CARTAS MILITARES DE 1948 E 1974, COM A REPRESENTAÇÃO DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO



Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Esta lógica de crescimento urbano mantém-se até ao último quartel do século XX, com uma clara densificação das duas áreas que ladeiam o eixo viário principal (EN14), num modelo de malha que vai perdendo progressivamente a sua forma predominantemente linear, e que vai incorporando novas vias e novos quarteirões, com formas muito diversas e irregulares, uns mais influenciados do que outros pelos aspetos orgânicos das pré-existências rurais.

Na segunda metade da década de 90, com a deslocalização do eixo viário principal EN14 para nascente, para o atual traçado da Avenida Marechal Humberto Delgado, o centro urbano da cidade consolida a sua estrutura, mais densa (intensiva) e simultaneamente mais equilibrada. Este equilíbrio assenta não apenas numa maior articulação interna entre os principais arruamentos, com alguma hierarquização entre si, mas também em novas funções urbanas centrais progressivamente instaladas, incluindo as que decorrem de novos equipamentos coletivos urbanos (Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, entre outros), bem como na consolidação ou criação de novos espaços públicos (incluindo o Jardim e praça D. Maria II e o Jardim 1º de maio, entre outros).

No final da década de 90 o crescimento da cidade fazia-se sobretudo no sentido poente, pelo que era notória a ocupação crescente dos espaços periurbanos entre a cidade mais consolidada (junto ao antigo eixo da EN14 e atual Rua Luís Barroso e Rua Adriano Pinto Basto) e o núcleo junto à estação. Este crescimento concentra-se predominantemente entre os eixos da Avenida 25 de Abril e da Avenida de França que, de certo modo, estruturam a principal zona de consolidação da cidade no final do século.



Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Atualmente o centro da cidade de Vila Nova de Famalicão (correspondendo, grosso modo, à delimitação da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão), constitui um tecido contínuo e compacto, apesar de variações significativas ao nível da densidade de ocupação dos quarteirões, das suas formas e da tipologia dos elementos físicos e funcionais que os constituem. Estamos perante um modelo de cidade clássica, cuja estrutura é suportada em ruas e praças com níveis de hierarquia diferenciados, as quais formam quarteirões predominantemente de formas irregulares, alguns ocupados por equipamentos coletivos centrais (municipais), a maioria com funções predominantemente residenciais, em que a massa de edifícios é mais ou menos compacta e outros, ainda, que mantêm sinais de ocupações pré-existentes de perfil industrial, tendencialmente em reconversão.

Porém, analisando a organização urbana da cidade é possível constatar que o “centro urbano”, independentemente do seu valor patrimonial e cultural, com o natural desenvolvimento da cidade deixou de ser a principal área de fixação da população.

Num momento de decréscimo da atividade construtiva, em que a oferta imobiliária excede a procura e os municípios são obrigados a lidar com as consequências do recente crescimento disperso da habitação e das infraestruturas associadas, a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar a cidade como espaço privilegiado de ocupação e congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado e inverter um ciclo de esvaziamento populacional e segregação urbana.

3.2. CONTEXTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

O TERRITÓRIO DO VALE DO AVE

Vila Nova de Famalicão é atualmente, no contexto do sistema urbano nacional, uma cidade de média dimensão (30.817 residentes segundo os Censos de 2011), situada no Noroeste Peninsular, sede de um município com 133.832 habitantes (Censos 2011), pertencente ao Distrito de Braga e à NUT III do Ave.

O território onde se insere é, até hoje, fortemente industrializado, e está intrinsecamente ligado à implantação das primeiras indústrias têxteis nacionais, instaladas ao longo do rio Ave e dos seus afluentes, no final do séc. XIX. A concentração industrial foi igualmente um fator determinante para o desenvolvimento de algumas freguesias do concelho, como no caso de Riba d’Ave, (polo pioneiro do têxtil), Ribeirão e Joane.

O Vale do Ave é um território densamente povoado, com um padrão de urbanização difuso assente na rede viária, de cariz urbano-rural-industrial. De facto, trata-se de um sistema urbano policêntrico, onde as cidades canónicas limitadas e facilmente identificáveis têm pouco peso, e a grande maioria da população vive dispersa pela globalidade do território¹. Estamos diante de uma *“estrutura heterogénea onde se conjugam: habitação unifamiliar, unidades ou conjuntos de habitação coletiva, unidades industriais e comerciais e equipamentos dispersos, raramente permitindo uma leitura de conjunto que vá para além do sistema viário”*².

Num contexto de povoamento disperso, a cidade de Vila Nova de Famalicão (freguesias de VNF, Antas, Brufe, Calendário e Gavião) assume-se como o principal núcleo consolidado do concelho, cuja importância e papel central no território tem vindo a ser reforçado através da criação de novos equipamentos e infraestruturas, com importância a nível dos setores terciário, desportivo, cultural e de lazer, a par do reforço do tecido institucional e das funções centrais.

O padrão de ocupação do vale do Ave tem sido intensamente estudado a nível académico, desde os anos 80 do passado século, dando origem a vários trabalhos de investigação e publicações, que permitem alcançar uma melhor compreensão das causas e condicionantes deste território, favorecendo a capacidade de análise e intervenção sobre o mesmo.

Um dos mais recentes trabalhos de investigação sobre as questões territoriais no vale do Ave, denominado *“Território: Casa Comum”* (2015-2016), resultou de uma parceria entre a Autarquia e a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), sendo executado pelo grupo de Morfologias e Dinâmicas do Território (MDT) da FAUP. Os resultados destes trabalhos resultaram num conjunto de atividades, na maioria sediadas na Casa do Território, incluindo uma exposição e várias atividades paralelas como visitas, conferências e publicações.

¹ DOMINGUES, Álvaro et al (2006) *“Cidade e democracia: 30 anos de transformação urbana em Portugal”*. Lisboa: Argumentum.

² LEMOS, Clara e PEDRO, Fernando Figueira (2006) *“O centro urbano de Vila Nova de Famalicão – Três décadas de desenvolvimento”*. Boletim Cultural “III série, nº2”, Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, p. 285-320

A cidade mantém uma posição relevante dentro do sistema urbano regional, potenciada pela sua participação na rede Quadrilátero Urbano para a Competitividade, a Inovação e a Internacionalização, juntamente com Braga, Guimarães e Barcelos.

EVOLUÇÃO DO CENTRO URBANO DE VNF

A origem de Vila Nova de Famalicão remonta a 1205, quando D. Sancho I concedeu o primeiro foral ao lugar de Vila Nova. Apesar disso, o aglomerado apenas foi elevado a vila em 1841, no reinado de D. Maria II. A realização de uma feira, enquanto espaço de trocas essencial, torna-se determinante na evolução urbana de Famalicão, adquirindo maior importância a partir de 1839, quando adquire uma regularidade semanal.

A importância regional de Famalicão vem a estabelecer-se através da sua localização e acessibilidade, para o que contribui definitivamente o atravessamento da vila pela Estrada Nacional 14 (EN 14), principal ligação rodoviária entre o Porto e Braga, concluída em 1850 e reivindicada pelos municípios à Rainha D. Maria II.

Em 1853 é concluída a ligação rodoviária a Viana do Castelo. A ligação a Guimarães (iniciada em 1857) e à Póvoa de Varzim (1862) solidificam o carácter de encruzilhada (entroncamento) de Famalicão. A chegada do Caminho-de-Ferro em 1875 e a respetiva construção da Estação contribuíram para um período de grande desenvolvimento da Vila, reforçando a sua posição no quadro do sistema de acessibilidades regional.

É durante o séc. XIX que Famalicão assiste a um grande desenvolvimento das infraestruturas e à construção de equipamentos relevantes, com funções centrais, que vão permitir a consolidação do seu núcleo urbano. Constroem-se edifícios públicos como o Matadouro (edificado em 1842 no lugar de Talvai), a Casa de Teatro (existe registo de um atombamento de um terreno em 1842 com vista à construção de uma Casa de Teatro no Lugar dos Pelames, local que seria adjacente à Rua de Santo António e à Praça da Mota), o Cemitério Municipal (antigo cemitério da Avenida Barão da Trovisqueira edificado em 1858), o Hospital da Misericórdia (edificado em 1878 no Largo da Lapa), o edifício dos Paços do Concelho (num primeiro momento, os Paços do Concelho situavam-se na Rua Direita, sendo que a partir da construção da Estrada Nacional 14 Porto-Braga, mudam de instalações para um edifício construído em 1881 num terreno que viria a tomar o nome de Praça do Príncipe Real - atual Praça Álvaro Marques. Este edifício sofreu um incêndio em 1952, tendo sido demolido e substituído pelo edifício atual em 1961), para além de alguns palacetes privados edificados por emigrantes regressados do Brasil, como é o caso do palacete do Barão da Trovisqueira, construído em 1857 e situado na antiga Rua Formosa (atual Rua Adriano Pinto Basto) onde funciona o Museu Bernardino Machado.

No final do séc. XIX, período de grande industrialização da região, instala-se em Famalicão a fábrica “A Boa Reguladora”, a mais antiga fábrica de relógios da Península Ibérica, tirando partido da localização para transporte das matérias-primas (em terreno adjacente à Estação de caminho-de-ferro) e da proximidade à vila, para a mão-de-obra. Em 1924, as instalações do edifício original foram ampliadas, tendo sido construído o edifício que ainda existe atualmente, englobado na delimitação da presente ARU.

O desenvolvimento urbano da cidade mantém-se de alguma forma alicerçado aos principais fatores já anteriormente referidos, conjugação de acessibilidades de importância regional (que configuram um importante nó viário), concentração de alguns novos equipamentos e funções

urbanas, com efeito de centralidade no povoamento disperso que entretanto, na transição de século, se vai densificando no território de proximidade e fixação de novos residentes urbanos, com capacidade de criar novos modelos arquitetónicos ao nível do edificado habitacional privado, que trazem dimensões diferentes de urbanidade.

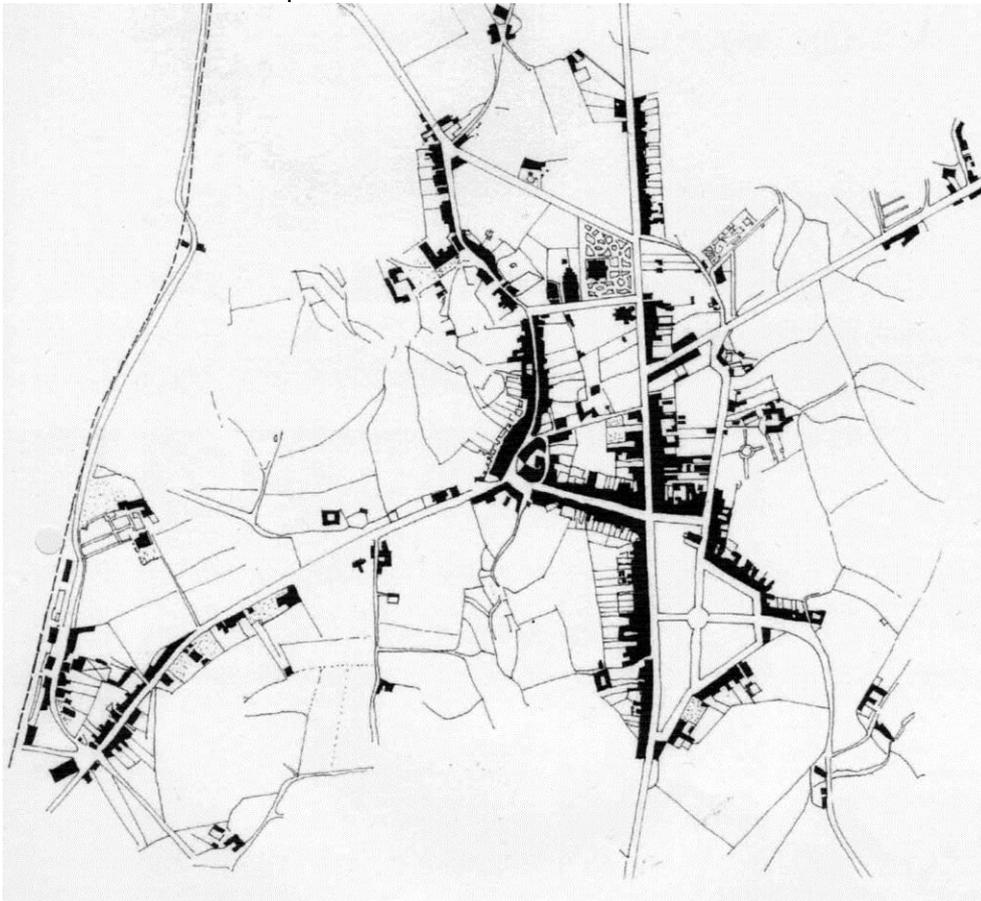
Na **cartografia de 1920** (ver figura seguinte) é possível observar alguns dos elementos fundamentais que estruturam a malha e forma urbana da cidade de Vila Nova de Famalicão, nomeadamente:

- A **Rua Direita**, provavelmente o eixo mais antigo de Famalicão, constituía-se como o centro cívico e comercial da Vila, antes da abertura da Estrada Nacional 14, para onde se deslocaram as principais funções. Estabelece a ligação entre a atual **Praça 9 de Abril** (denominada anteriormente de Terreiro do Paço, Praça da Mota e Praça Conde de São Cosme do Vale), onde se situa a Igreja Matriz, com o atual **Largo Tinoco de Sousa** (anteriormente Largo da Lapa), onde foi edificado o Hospital da Misericórdia (instalações atuais da Universidade Lusíada) e a Capela da Lapa (transformada em Museu de Arte Sacra);
- A **Rua de Santo António**, uma das principais ruas comerciais da Vila, estabelece a ligação entre a Praça da Mota e o campo da feira;
- A atual **Rua Adriano Pinto Basto**, (antiga Rua Formosa e EN14 Porto - Braga), artéria importante onde se localiza o principal comércio, alguns palacetes, o Hotel Vilanovense (no gaveto com a Rua de Santo António, onde posteriormente será construído o Hotel Garantia). No seu desenvolvimento linear apoiam-se também o campo da feira, a sul, e o edifício dos Paços do Concelho, localizado na atual **Praça Álvaro Marques** (anterior Praça da República e Praça do Príncipe Real), a norte;
- O antigo **campo da feira**, (antigo Campo Mouzinho de Albuquerque e atual **Praça D. Maria II**), espaço que cumpre um papel relevante no desenvolvimento urbano de Famalicão.
- Um pequeno aglomerado junto à **Estação de Caminho-de-Ferro** (aberta em 1875), onde se encontra também a **Fábrica da Boa Reguladora**, fundada em 1892.

Constata-se ainda que o edificado de cariz predominantemente habitacional ou terciária se apoia linearmente nas vias principais, enquanto os espaços agrícolas envolventes são pontuados por casas agrícolas e quintas.

De facto, a cidade, ao longo da primeira metade do século XX, vai crescendo de forma mais ou menos linear, densificando-se a ocupação no prolongamento dos principais arruamentos existentes, com especial incidência nos eixos de ligação entre o núcleo central, da Rua Direita, Rua de Santo António, Rua Adriano Pinto Basto e atual Praça D. Maria II e a Estação ferroviária. Este crescimento está associado, por um lado ao papel que assume o caminho-de-ferro no desenvolvimento urbano e, por outro lado, na industrialização crescente do território envolvente (região do Vale do Ave), a qual atrai, para além de investimento, novos residentes urbanos.

FIGURA 10 | CARTOGRAMA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1920



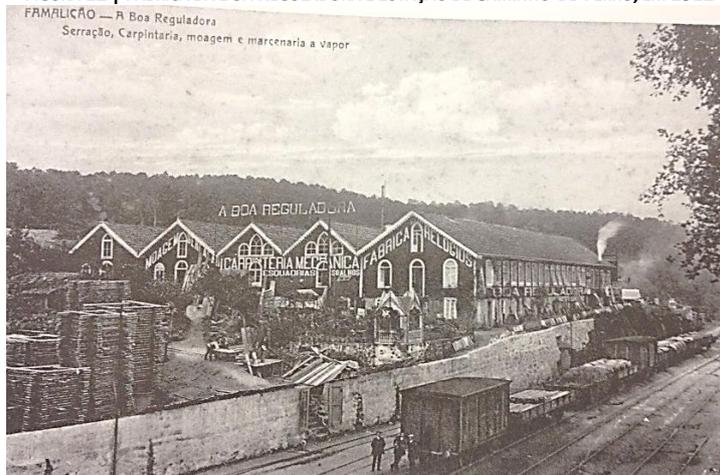
Fonte: MASCARENHAS DE LEMOS, Eduardo Cardoso (2004) "Trabalho Inicial de Introdução à Morfologia Urbana de Vila Nova de Famalicão"

FIGURA 11 | PRAÇA CONDE DE S. COSME DO VALE, ATUAL PRAÇA 9 DE ABRIL, EM 1912



Fonte: SILVA, António Joaquim da (1990) *Imagens de Famalicão antigo* - VNF: C.M.

FIGURA 12 | FÁBRICA DA BOA REGULADORA E ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO, EM 1912



Fonte: SILVA, António Joaquim da (1990) *Imagens de Famalicão antigo* - VNF: C.M.

FIGURA 13 | HOSPITAL DA MISERICÓRDIA E CAPELA DA LAPA EM 1929



Fonte: SILVA, António Joaquim da (1990) *Imagens de Famalicão antigo* - VNF: C.M.

Na **cartografia de 1950** podemos observar que já se encontra construída a Avenida da República (atual Avenida 25 de Abril, concluída em 1936), ligando a Rua Adriano Pinto Basto com a estação de caminho-de-ferro. O projeto desta avenida foi essencial para articular o centro pré-existente com o edificado crescente junto à estação, criando condições para a expansão urbana da vila para oeste e contribuindo para a consolidação de um novo centro urbano. O projeto e desenho de um novo jardim público, atual Jardim 1º de Maio, no meio da Avenida da República, reforçam também a tentativa de criar, dentro da malha urbana, uma nova centralidade, numa lógica Este-Oeste, afastada e contrariando a linearidade Norte-Sul imposta pela EN14.

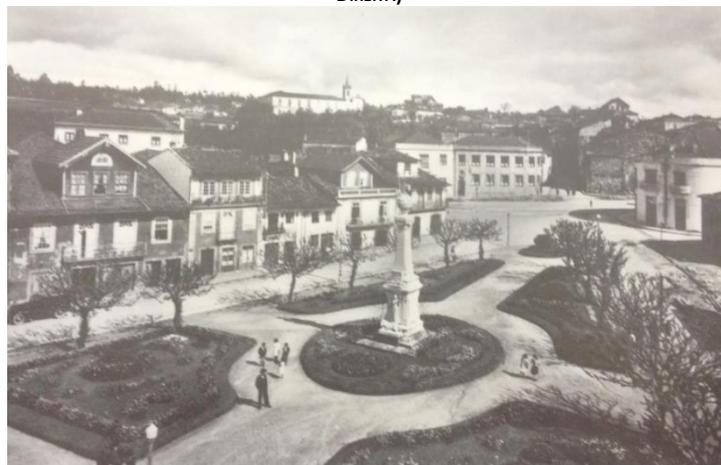
FIGURA 14 | AVENIDA DR. OLIVEIRA SALAZAR (ANTIGA AVENIDA DA REPÚBLICA E ATUAL AVENIDA 25 DE ABRIL) EM 1951 – LIGAÇÃO DA RUA ADRIANO PINTO BASTO À ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO E ESTAÇÃO DE SERVIÇO “ÍRIS” NA ESQUINA



Fonte: SILVA, António Joaquim da (1990) *Imagens de Famalicão antigo* - VNF: C.M.

A abertura desta avenida levou à expropriação de alguns edifícios na Rua Direita, necessários ao corte do novo traçado, e ao redesenho da Praça 9 de Abril (antiga Praça Conde de S. Cosme do Vale), onde se situa a Igreja Matriz.

FIGURA 15 | PRAÇA 9 DE ABRIL E O MONUMENTO AOS MORTOS DA GRANDE GUERRA, EM 1951 (AO FUNDO O HOSPITAL DA MISERICÓRDIA NA RUA DIREITA)



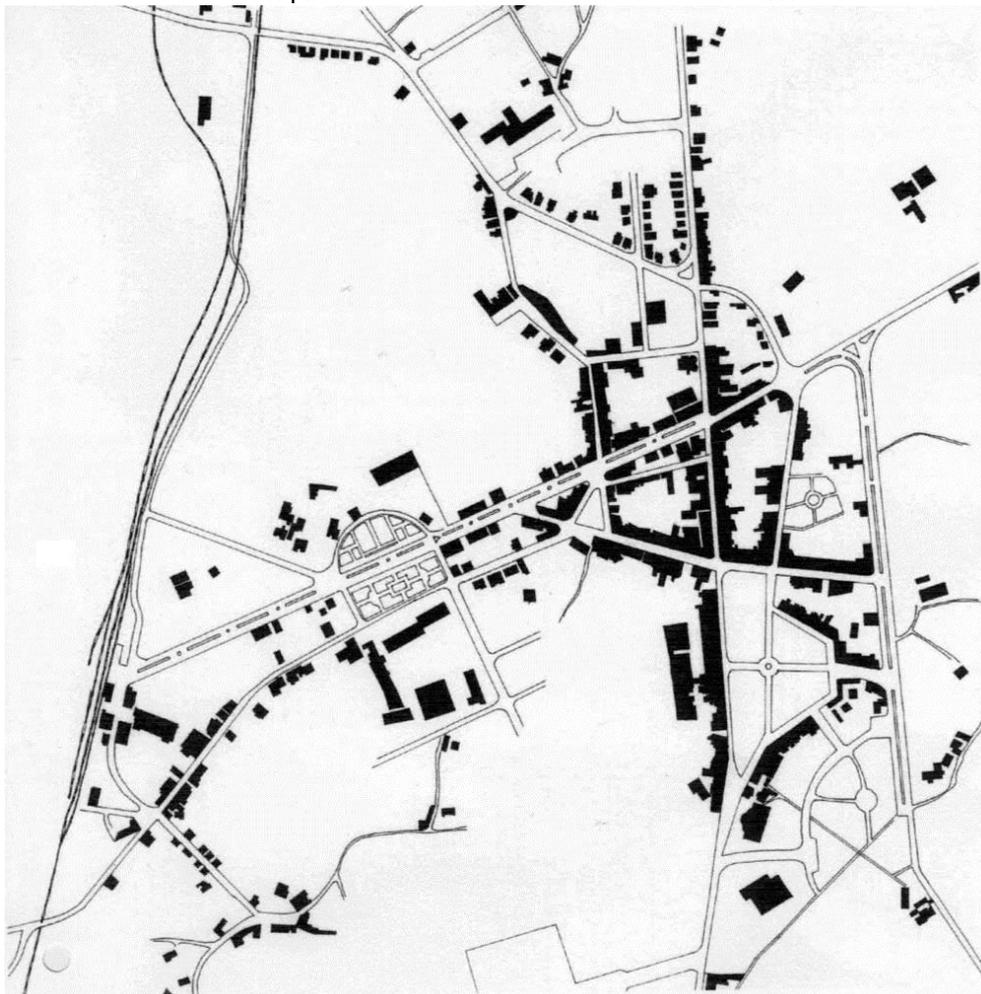
Fonte: SILVA, António Joaquim da (1990) *Imagens de Famalicão antigo* - VNF: C.M.

Na **cartografia de 1953** (figura seguinte) já aparece parcialmente construída a Avenida Marechal Humberto Delgado, que se constituiu como alternativa à EN 14, libertando o centro da cidade do tráfego intenso. É de referir que já na publicação em *Diário da República do Antepiano de Urbanização para Vila Nova de Famalicão (1948)*, da autoria do Eng.º Miguel Resende, é possível verificar a proposta de variante à EN14, traçando o que hoje corresponde

às Avenidas Marechal Humberto Delgado e Avenida Carlos Bacelar³. Não se encontram documentos relativos a este Antepiano devido provavelmente ao incêndio ocorrido nos Paços do Concelho⁴.

Igualmente visível na cartografia de 1953, é o Mercado Municipal, aberto ao público nesse ano, e localizado na esquina do Campo Mouzinho de Albuquerque com a atual Rua Capitão Manuel Carvalho. A sul, associado ao eixo da Avenida Marechal Humberto Delgado aparece um novo espaço público: a atual Praça Mouzinho de Albuquerque, área para onde seria transferida a realização da feira.

FIGURA 16 | CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1953



Fonte: MASCARENHAS DE LEMOS, Eduardo Cardoso (2004) "Trabalho Inicial de Introdução à Morfologia Urbana de Vila Nova de Famalicão"

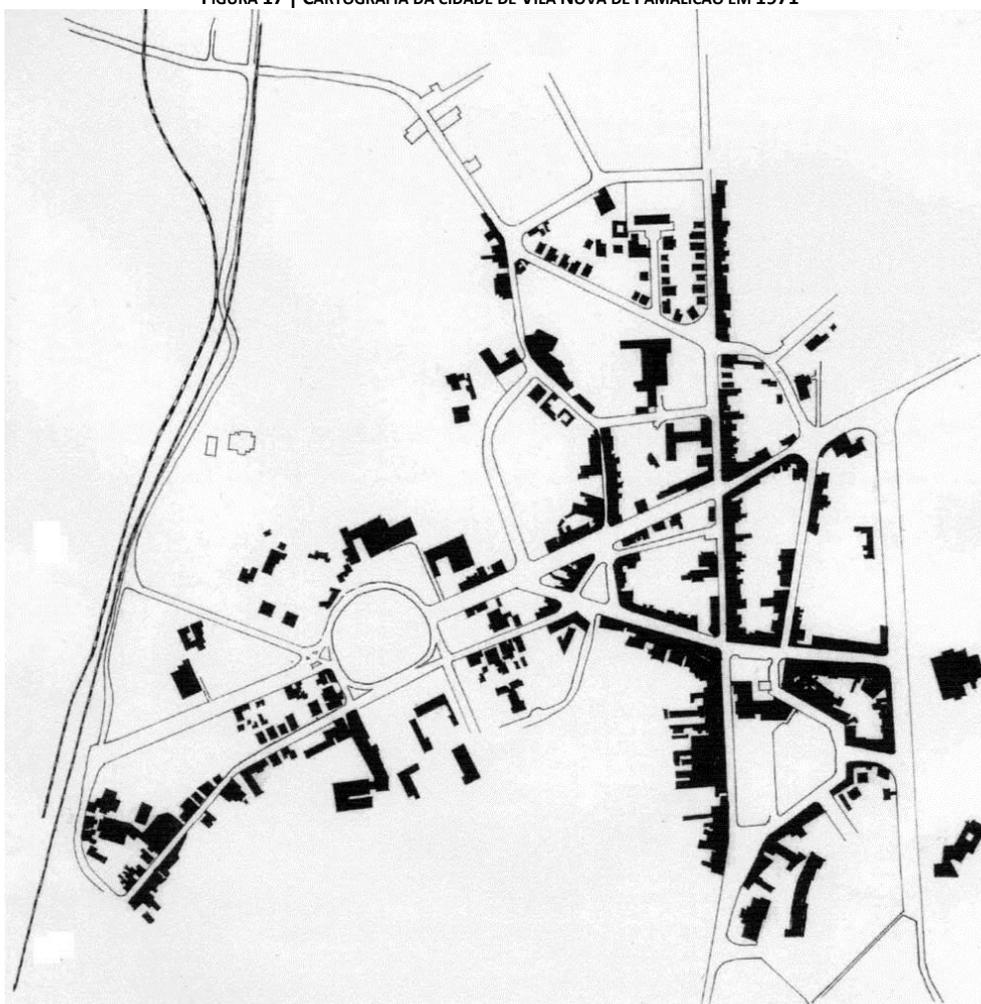
³ LEMOS, Clara e PEDRO, Fernando Figueira (2006) "O centro urbano de Vila Nova de Famalicão – Três décadas de desenvolvimento". Boletim Cultural "III série, nº2", Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

⁴ LEMOS, Clara e PEDRO, Fernando Figueira (2006) "O centro urbano de Vila Nova de Famalicão – Três décadas de desenvolvimento". Boletim Cultural "III série, nº2", Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Já na segunda metade do século XX, a evolução do centro urbano é marcada, entre outros, pelo surgimento de alguns novos edifícios emblemáticos que reforçam a sua centralidade e, simultaneamente, introduzem novas linguagens arquitetónicas na cidade.

Na **cartografia de 1971** (figura seguinte) já aparece o novo edifício dos Paços do Concelho, inaugurado em 1961 e construído no mesmo lugar que o anterior, destruído por um incêndio em 1952. Surge também o edifício da Fundação Cupertino de Miranda, inaugurado em 1972, projeto da autoria do Arq. João Abreu Castelo Branco (acompanhado e completado pelo Arq.º Luís Praça) com painéis de azulejo da autoria de Charters de Almeida, implantado num terreno de 1.189m², cedido pela Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, no espaço da antiga feira (atual Jardim Dona Maria II).

FIGURA 17 | CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1971



Fonte: MASCARENHAS DE LEMOS, Eduardo Cardoso (2004) "Trabalho Inicial de Introdução à Morfologia Urbana de Vila Nova de Famalicão"

No que diz respeito às principais transformações na malha urbana destacam-se a alteração do desenho do Jardim 1.º de Maio, que apresenta já a configuração atual em rotunda (na planta de 1950 aparece atravessado pela Avenida da República), bem como a abertura da Rua Ernesto Carvalho, em frente ao edifício do Hospital da Misericórdia e Capela da Lapa (atuais

instalações da Universidade Lusíada e do Museu de Arte Sacra), que serve de fecho da malha a poente da Rua Direita.

FIGURA 18 | EDIFÍCIO DOS PAÇOS DO CONCELHO INAUGURADO EM 1961



Fonte: SILVA, António Joaquim da (1990) *Imagens de Famalicão antigo* - VNF: C.M.

A década de 70 é marcada por um importante investimento do Município em planeamento urbano, pondo em evidência o forte dinamismo de crescimento a que a cidade de Vila Nova de Famalicão é sujeita. Torna-se fundamental acompanhar esse processo de crescimento, intenso ou acelerado, garantindo uma melhor consolidação da malha urbana existente, conferindo-lhe também maior coerência, promovendo uma hierarquização da rede viária, ditando regras de ocupação nas zonas de expansão e reforçando a rede de equipamentos e serviços coletivos à população.

Neste sentido foram elaborados **três planos parciais de urbanização, um plano geral de urbanização e um plano de pormenor**, cujas opções principais seriam as seguintes:

A. Plano Parcial de Urbanização da Zona Oriental (1971) – Arq. Arménio Losa

Uma das principais propostas do Plano consistia em transformar a Avenida Marechal Humberto Delgado numa via de carácter mais urbano, integrada na malha pré-existente da cidade. Este plano não foi concretizado na sua totalidade, sendo portanto impossível ter uma leitura global do desenho previsto para esta área. Foi apenas construído um dos seus quarteirões, o Complexo das Lameiras, projeto do Arq. Noé Dinis de 1972, importante intervenção pública no campo da habitação social, num período em que a cidade atraía enormes fluxos de população industrial.

B. Plano Parcial de Urbanização da Zona Desportiva e de Ensino (1971) – Arq. Arménio Losa

Este plano procurou estabelecer regras para a ocupação de uma grande área não construída, de carácter agrícola, localizada a sudoeste do núcleo antigo, entre a EN14 e a linha de caminho-de-ferro, definindo os espaços destinados a equipamentos educativos e desportivos.

É desenhado um novo sistema viário, de forma a integrar esta nova área de equipamentos na malha urbana pré-existente, surgindo assim uma ligação nova – a Avenida de França, entre a estação de caminho-de-ferro e o cruzamento a sul da Praça D. Maria II e uma via complementar de acesso aos equipamentos – a Rua Padre Benjamim Salgado. Surgem, neste plano, apontamentos para a construção de um interface na estação de caminho-de-ferro e de um cinturão à malha urbana existente, ideia que permanece em planos posteriores e que não chegou a ser concretizada na totalidade.

C. Plano Parcial de Urbanização a Nascente da Zona Desportiva e de Ensino (1974) – Arq. Lúcio Miranda

O Plano propõe uma área, a Nordeste da zona desportiva, destinada a Parque Verde, e que resultará no atual Parque da Juventude.

D. Plano Geral de Urbanização de Vila Nova de Famalicão (1978) – Arq. Lúcio Miranda

O plano apresenta estudos e propostas para o sistema viário à escala do aglomerado urbano. Aponta a concretização da variante à EN14, presente no Antepiano de 1948, e do qual só se tinha concretizado o troço entre a EN204 e o Mercado Municipal.

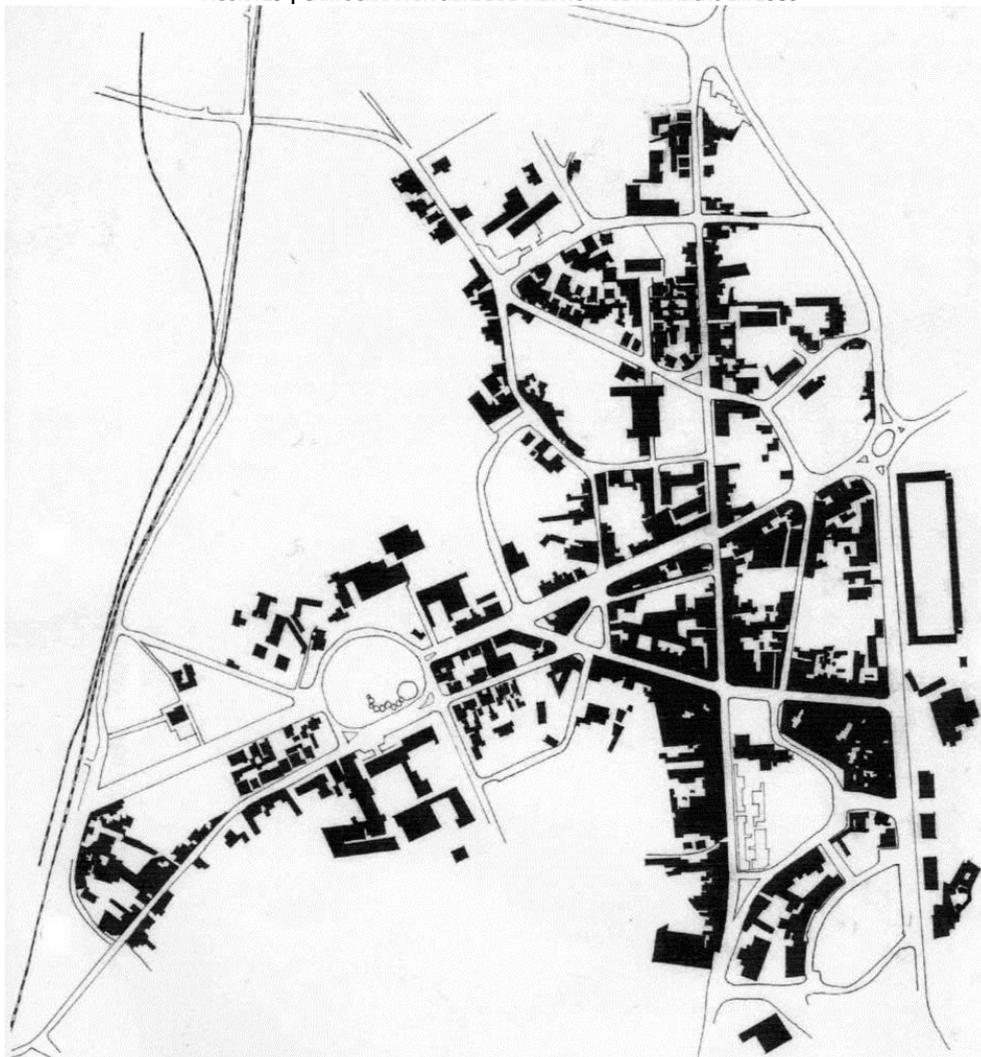
São estabelecidos entretanto três grandes espaços de expansão da cidade consolidada: a poente, para além da linha de caminho-de-ferro; a nascente, na encosta sul adjacente à EN206; e para norte ao longo da EN14.

E. Plano de Pormenor do Sector Sul do Plano Parcial de Urbanização da Zona a Norte de Vila Nova de Famalicão (1980 – 1982) – Arq. Lúcio Miranda

Neste plano são distinguidas duas áreas predominantemente destinadas a ocupação residencial e que vêm no seguimento das políticas orientadas para dar resposta à densificação da cidade e ao seu crescimento demográfico muito significativo. Uma das áreas, junto à linha de caminho-de-ferro, destina-se predominantemente a habitações unifamiliares, enquanto a outra área, junto à EN206, é desenhada de modo a enquadrar predominantemente edifícios multifamiliares. No caso destes planos, grande parte deles foi concretizada através da figura de loteamento, apenas com algumas variações ao nível da implantação. Em geral, não foi definido um sistema viário compatível com a capacidade construtiva proposta, o que se reflete hoje na falta de coerência global e de hierarquia que apresentam as ligações entre a malha urbana pré-existente e a nova malha urbana gerada na sua maioria a partir de loteamentos novos.

O processo de crescimento e expansão da cidade continuará a intensificar-se durante a segunda metade da década de 70 e a década de 80. Na **cartografia de 1983** podemos já verificar um aumento significativo da urbanização, com particular densificação ao longo do eixo da EN14 e da Avenida Marechal Humberto Delgado. Surge também o prolongamento desta avenida para norte (Avenida Carlos Bacelar). Estas duas avenidas, que começam por ter um carácter de alternativa à EN14, constituindo uma variante ao centro urbano, irão progressivamente estabelecer-se como um eixo estruturante de um novo modelo de cidade.

FIGURA 19 | CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1983



Fonte: MASCARENHAS DE LEMOS, Eduardo Cardoso (2004) "Trabalho Inicial de Introdução à Morfologia Urbana de Vila Nova de Famalicão"

A implantação, na área nascente da cidade, do edifício de habitação coletiva a custos controlados, denominado por "Complexo das Lameiras", projeto de 1972 do Arq. Noé Dinis (segundo o Plano Parcial de Urbanização da Zona Oriental, do Arq. Arménio Losa) no âmbito do Fundo de Fomento à Habitação, teve um importante impacto neste sentido. Este edifício com 290 habitações, cerca de 1.500 residentes e 30 lojas, implanta-se seguindo uma lógica de quarteirão definido como edifício único, cujo interior não é construído e destina-se a espaço público e equipamentos coletivos.

FIGURA 20 | COMPLEXO HABITACIONAL DAS LAMEIRAS



Fonte: <http://amlameiras.pt/>

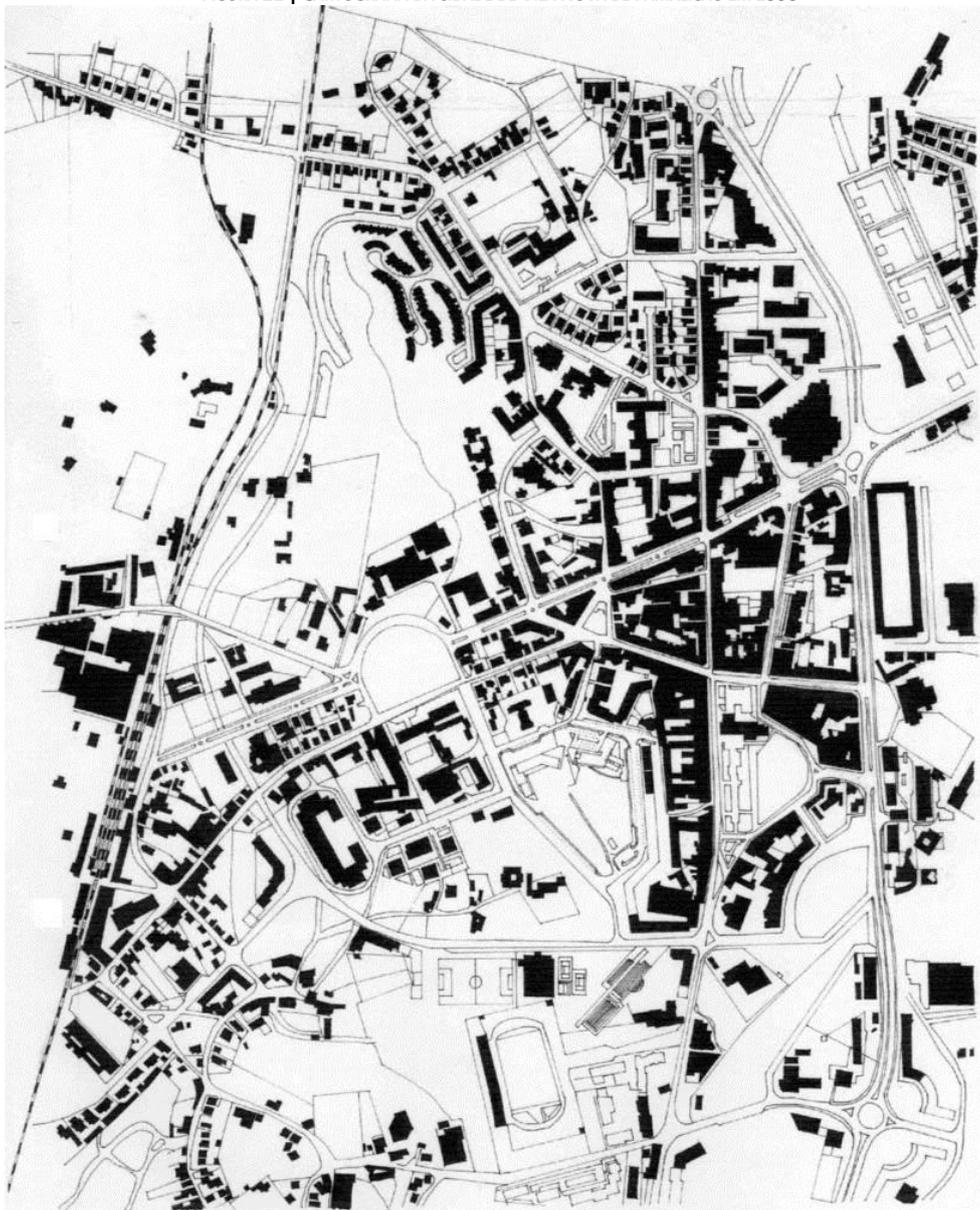
Já mais tarde, na transição da década de 80 para a de 90, o **Plano de Pormenor da Zona Adjacente ao Edifício das Lameiras (1990)** vem procurar consolidar a construção na frente nascente da Avenida Marechal Humberto Delgado, prolongando-se ao longo da EN206. Neste plano é apresentada, pela primeira vez, uma proposta de um parque verde urbano para o centro urbano de Vila Nova de Famalicão, considerado de extrema necessidade para o equilíbrio da estrutura ecológica da cidade, e que pretendia servir de enquadramento a novos equipamentos coletivos urbanos. Nesse sentido, surgem as propostas de implantação do Centro Tecnológico Têxtil do Vale do Ave (CITEVE), de um Centro Museológico, de um hotel e de uma escola primária. Na primeira fase de execução do plano apenas foram construídos o CITEVE e a escola, não tendo sido executado o parque urbano proposto por falta de capacidade financeira da autarquia para proceder às expropriações necessárias. Esta área verde a nascente do núcleo antigo continua a ser apontada no **Plano Diretor Municipal (1994)** como um vértice estruturador do sistema ecológico urbano, tendo sido regulamentada através do **Plano de Urbanização da Devesa**, publicado duas décadas depois, em 2012.

Entre 1991 e 2001, a cidade continua a manter um crescimento muito significativo (o crescimento da população residente nesta década é de 25%). Esta dinâmica continua a justificar e a traduzir um processo de urbanização crescente do território e um sucessivo investimento em novos equipamentos e serviços, que tendem igualmente a concentrar-se em determinadas áreas de expansão. Para isso contribuiu o **Estudo Urbanístico do Eixo Norte-Sul (1992)**, da autoria do Arq. Manuel Fernandes de Sá, que se apresenta como uma proposta de crescimento urbano norte-sul, apoiada num parque verde que funcionaria como eixo estruturante. Dividia-se em vários setores: “unidades de construção” ou “áreas de trabalho”. A operatividade deste estudo revelou-se na implantação de vários equipamentos localizados na frente nascente das Avenidas Marechal Humberto Delgado e Carlos Bacelar, como é o caso da Casa das Artes, da nova Biblioteca (situada no Parque de Sinções), do Instituto de Emprego e Formação Profissional e do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão, consolidando a urbanidade desta nova frente da cidade.

Nesta mesma década, a cidade sofre um impacto significativo com a construção das autoestradas A3 (Valença- Lisboa) e A7 (Póvoa de Varzim-Guimarães), que contribuíram para reforçar a sua acessibilidade e atratividade regional e, para além disso, em termos de malha urbana, para aliviar a pressão sobre o eixo norte-sul (EN14). Contudo, a nova variante à EN14

construída a poente do eixo das Avenidas Marechal Humberto Delgado e Carlos Bacelar, não foi suficiente para dotar estas avenidas de um carácter mais urbano (afastado de uma lógica urbanística de estrada de atravessamento) e aliviar a forte carga rodoviária que ainda atualmente se sente. O perfil das avenidas, com duas faixas de rodagem automóvel em cada sentido de trânsito e separador central, existência de troços em túnel e passeios desqualificados, descontínuos e de largura insuficiente, remete mais rapidamente para a imagem de estrada nacional do que para uma alameda urbana. Este eixo permanece enquanto barreira física entre a nova área de expansão habitacional e equipamentos e verde urbano (Parques da Devesa e Sinçães) a Este e o antigo centro urbano, a Oeste. A reestruturação deste eixo será indispensável para aproximar as duas partes da cidade, fomentando a melhor articulação entre elas.

FIGURA 21 | CARTOGRAFIA DA CIDADE DE VILA NOVA DE FAMALICÃO EM 1995



Fonte: MASCARENHAS DE LEMOS, Eduardo Cardoso (2004) "Trabalho Inicial de Introdução à Morfologia Urbana de Vila Nova de Famalicão"

A generalização de uma capacidade construtiva que, posteriormente, se verificou excessiva, prevista no **Plano Diretor Municipal (1994)**, associada à pressão imobiliária que se fez sentir na década de 90, ameaçavam alterar inevitavelmente a estrutura pré-existente, através da substituição e destruição progressiva das áreas do núcleo antigo. Tornou-se então necessária a implantação de medidas que permitissem preservar a identidade dos espaços urbanos do núcleo original, fomentando a sua consolidação e promovendo a reabilitação do edificado, o que levou em 1998, à criação do **Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização da Área Central da Cidade**. Este regulamento estabeleceu regras para o uso funcional do edificado (privilegiando a componente habitacional de forma a evitar a desertificação do

centro urbano), promovendo a sua classificação, definindo cêrceas e características arquitetónicas a preservar.

Contudo, o regulamento não foi suficiente para controlar a forte tendência de pressão urbanística dos últimos 20 anos, mantendo-se nalguns setores da cidade ainda défices expressivos de falta de consolidação. A profusão de blocos isolados de habitação coletiva, com fraca articulação com a malha viária e com os espaços públicos envolventes, as cêrceas excessivas em inúmeros conjuntos habitacionais de edifícios plurifamiliares (loteamentos realizados ao longo das décadas) e também, não raramente, de pouca qualidade arquitetónica e construtiva, contribuíram para a presença de partes da malha deficientemente estruturadas e para uma imagem urbana com défice de qualificação.

3.3. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DO TERRITÓRIO DELIMITADO

Como foi já salientado, a cidade de Vila Nova de Famalicão constitui-se como o principal aglomerado do sistema urbano municipal, pese embora o modelo de ocupação singular do concelho, em que se destacam *“cordões urbanos de dimensões e caráter variados sem que exista uma centralidade do ponto de vista formal”*. [in, Departamento de Urbanismo e Habitação, Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, Plano de Urbanização da Devesa, maio 2011].

O forte crescimento demográfico e urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão nas últimas décadas contribuiu para a consolidação do perímetro urbano, o qual abrange o centro da cidade e alguns núcleos urbanos limítrofes ligados por vias estruturantes (predominantemente nas freguesias de Antas e Calendário). A oferta, a partir da década de 70, de novos equipamentos municipais e estruturantes, designadamente nos domínios da educação, I&C&T, cultura, saúde e desporto, contribuíram para reforçar as funções comerciais, de serviços e administrativas que a cidade já dispunha e para configurar uma crescente centralidade dentro do sistema urbano concelhio, apesar de, em termos de malha urbana, a maioria das áreas de expansão da cidade não possuir ainda um nível de consolidação elevado.

No âmbito do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, a cidade é classificada dentro da estrutura urbana do concelho como aglomerado de nível 1, abrangendo as freguesias que possuem as maiores densidades populacionais e uma forte presença de atividades do setor terciário, integrando serviços de influência municipal e regional em diversos domínios sectoriais. Dentro da estratégia de atuação do Plano Diretor Municipal (PDM) trata-se de um aglomerado urbano principal a consolidar, assim com no âmbito da estratégia de reabilitação urbana.

Fazem parte desta área delimitada a União de Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário e a União de Freguesias de Antas e Abade de Vermoim. Porém o território alvo do presente programa incide sobre o centro da cidade de Vila Nova de Famalicão e as áreas adjacentes de Calendário e Antas.

Neste subcapítulo faz-se uma leitura de diagnóstico do tecido urbano delimitado como Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, tendo como base alguns documentos de orientação estratégica municipal em matéria de política urbana (com destaque para os já referidos DOERU, PDM e PEDU), informação estatística oficial (que à escala que importa para este diagnóstico, a subsecção estatística do INE, pode estar já algo desatualizada,

uma vez que a informação mais recente deriva do último Censo 2011) e informação de carácter qualitativo recolhido em fase de trabalho de terreno e de auscultação de atores-chave neste domínio.

Uma nota final para a metodologia utilizada para a aferição dos dados estatísticos referentes ao último período censitário: como referido, recorreu-se à informação estatística à escala da subseção (unidade geográfica mais pequena) para os anos de 2001 e 2011, ajustando-se a partir destas unidades ao perímetro da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão. Claro que esta aproximação não é exatamente coincidente com os limites da ARU, sendo ainda de registar as diferenças que decorrem do Censo de 2001 para o de 2011 em matéria de definição destas unidades estatísticas. Seja como for, o resultado final permite afirmar com alguma segurança que ao tratarmos a unidade territorial “ARU cidade” nos estamos a referir de facto ao território em questão, com margens de erro muito reduzidas.

DINÂMICAS SOCIODEMOGRÁFICAS

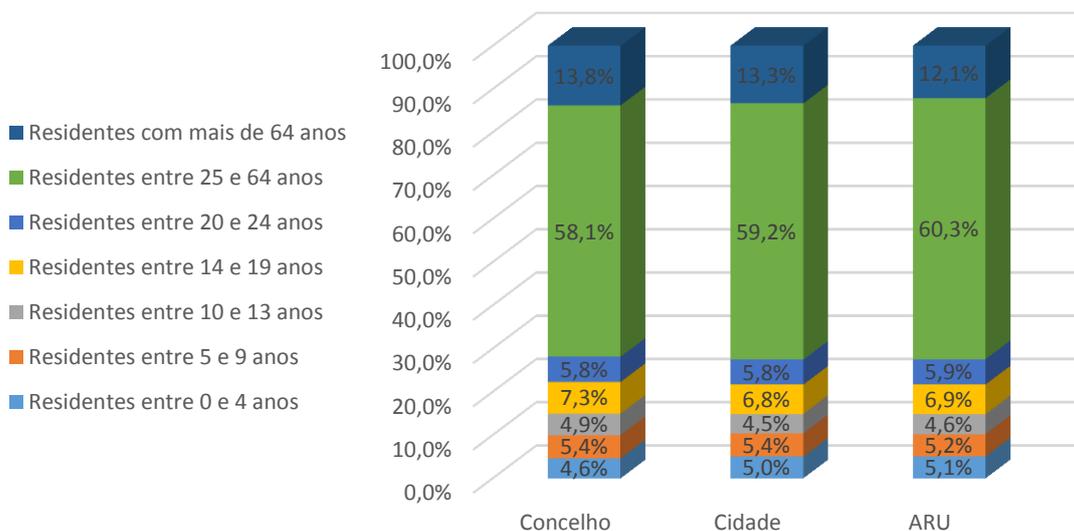
Atualmente o centro da cidade de Vila Nova de Famalicão, incluindo a área junto à Estação, constitui um tecido contínuo e compacto, apesar de variações significativas ao nível da densidade de ocupação dos quarteirões, das suas formas e da tipologia dos elementos físicos e funcionais que os constituem.

Do ponto de vista demográfico, e de acordo com as informações estatísticas dos dois últimos períodos censitários, **a ARU do Centro Urbano de VNF abarcava em 2011 10.643 residentes** (quase 32% do total da população da cidade e 8% do total do concelho). Contudo, constata-se que a dinâmica demográfica neste território específico abrangido pela ARU se tem pautado por uma ligeira regressão, registando um défice populacional de 2% quando comparado com os dados de 2001.

Deste modo, a ARU da cidade tem vindo a perder população, ao contrário da cidade e do concelho de Vila Nova de Famalicão que revelam ganhos populacionais muito interessantes (a cidade regista um acréscimo populacional acima de 10%, enquanto que o concelho cresce quase 5%). Ao invés, o número de famílias, de edifícios e de alojamentos regista um acréscimo percentual significativo (mas sempre abaixo das médias da cidade e do concelho).

Relativamente ao **envelhecimento populacional**, a ARU verificou, no período de 2001 a 2011, um aumento de 31% da sua população idosa enquanto que a nível concelhio este aumento foi de 36%. O envelhecimento da população foi acompanhado de um decréscimo da população jovem (indivíduos com menos de 24 anos) na ordem dos 62% na ARU e de 47% no concelho. O grupo etário 25-64 anos concentra o maior número de indivíduos, tanto na ARU como no concelho, representando respetivamente 58% e 60% dos indivíduos residentes.

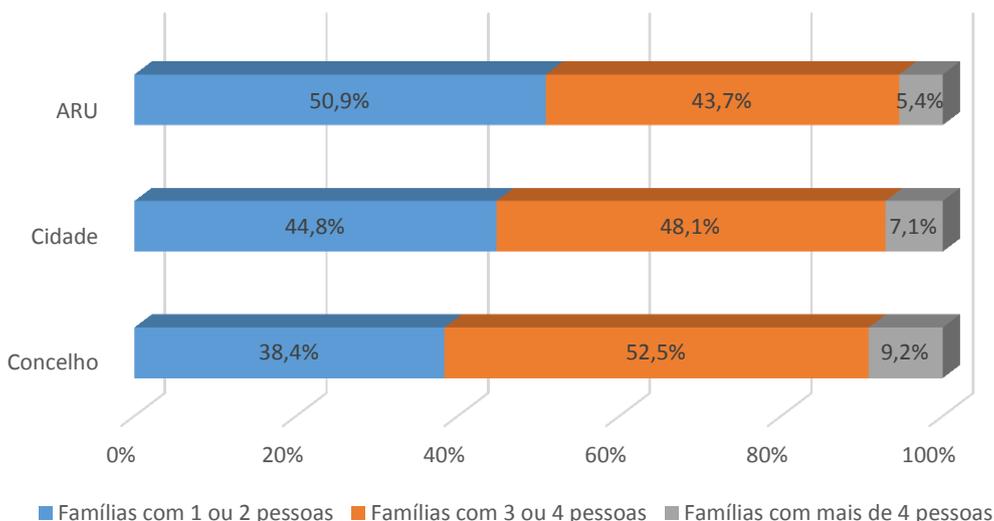
FIGURA 22 | DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO, CIDADE E ARU



Fonte: INE, Censo 2011.

No que concerne à **dimensão média das famílias**, constata-se que no concelho ela é de 2,96 indivíduos por família sendo superior à que se regista na ARU, com uma média de 2,73 indivíduos distribuídos pelas 3.902 famílias clássicas em presença na ARU (o que representa 8.6% do total de famílias existentes no concelho). De facto, a dimensão dos agregados familiares em presença na ARU é menor do que a nível concelhio, e mesmo da cidade, havendo respetivamente 51% contra 38% de famílias de pequena dimensão (1-2 indivíduos), enquanto que as famílias clássicas com mais do que 4 pessoas representa apenas 5,4% do total das famílias no caso da ARU, valor que sobe para 9,2% se atentarmos ao total do concelho.

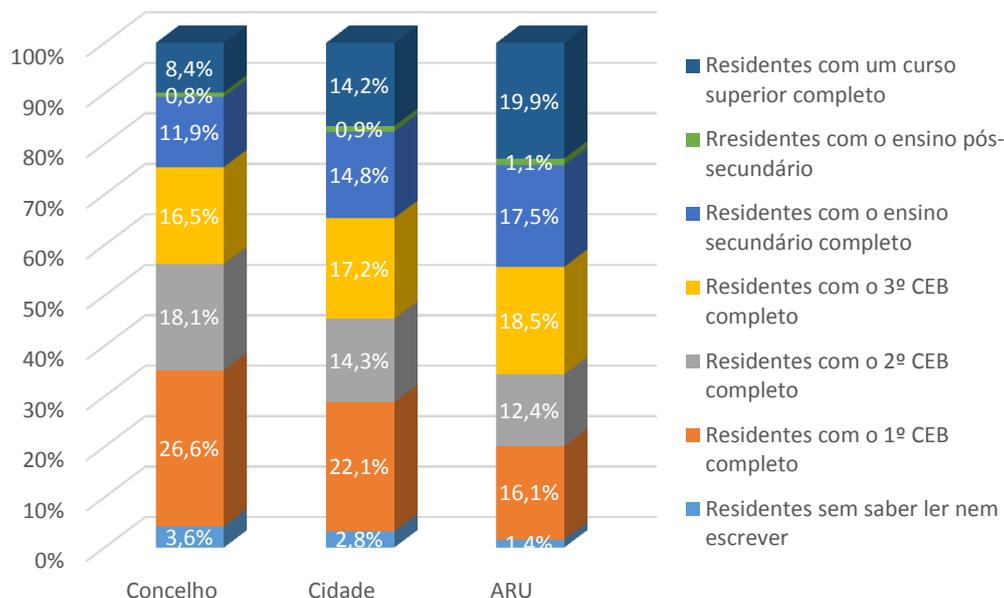
FIGURA 23 | DIMENSÃO DOS AGREGADOS FAMILIARES



Fonte: INE, Censo 2011.

No que diz respeito à **escolaridade** dos residentes, a ARU da cidade apresenta níveis mais altos de escolaridade do que a nível concelhio. Como se constata pela leitura do gráfico seguinte, apenas 1,4% dos residentes não sabe ler nem escrever, valor que atinge os 3,6% no concelho e 2,8% na cidade. Por seu turno, quase 20% dos residentes na ARU tinha concluído um curso do ensino, enquanto que no concelho, apenas 8% dos residentes tinha obtido o mesmo grau académico.

FIGURA 24 | NÍVEIS DE ESCOLARIDADE DOS RESIDENTES



Fonte: INE, Censo 2011.

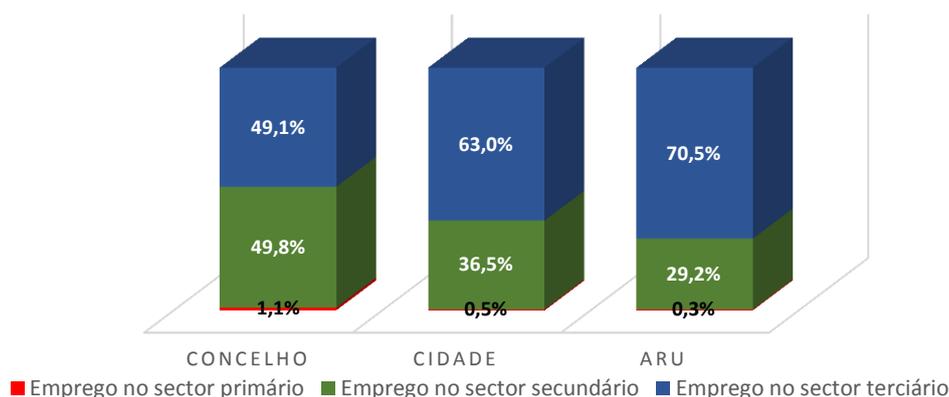
QUADRO 1 | SÍNTESE DE INDICADORES DEMOGRÁFICOS

Indicador	Concelho		Cidade		ARU			
	nº	%	nº	%	nº	%	% do concelho	% da cidade
Indivíduos residentes com idade entre 0 e 4 anos	6.216	4,6%	1.673	5,0%	539	5,1%	8,7%	32,2%
Indivíduos residentes com idade entre 5 e 9 anos	7.207	5,4%	1.810	5,4%	553	5,2%	7,7%	30,6%
Indivíduos residentes com idade entre 10 e 13 anos	6.593	4,9%	1.506	4,5%	485	4,6%	7,4%	32,2%
Indivíduos residentes com idade entre 14 e 19 anos	9.801	7,3%	2.266	6,8%	731	6,9%	7,5%	32,3%
Indivíduos residentes com idade entre 20 e 24 anos	7.812	5,8%	1.934	5,8%	626	5,9%	8,0%	32,4%
Indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos	77.759	58,1%	19.837	59,2%	6.422	60,3%	8,3%	32,4%
Indivíduos residentes com idade superior a 64 anos	18.444	13,8%	4.461	13,3%	1.287	12,1%	7,0%	28,9%
Indivíduos residentes TOTAL	133.832	100,0%	33.487	100,0%	10.643	100,0%	8,0%	31,8%
Famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas	17.314	38,4%	5.375	44,8%	1.986	50,9%	11,5%	36,9%
Famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas	23.692	52,5%	5.774	48,1%	1.706	43,7%	7,2%	29,5%
Famílias clássicas com mais de 4 pessoas	4.132	9,2%	853	7,1%	210	5,4%	5,1%	24,6%
Total de famílias clássicas	45.138	100,0%	12.002	100,0%	3.902	100,0%	8,6%	32,5%
Residentes sem saber ler nem escrever	4.817	3,6%	932	2,8%	146	1,4%	3,0%	15,7%
Residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	35.656	26,6%	7.401	22,1%	1.712	16,1%	4,8%	23,1%
Residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	24.183	18,1%	4.791	14,3%	1.321	12,4%	5,5%	27,6%
Residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	22.065	16,5%	5.754	17,2%	1.968	18,5%	8,9%	34,2%
Residentes com o ensino secundário completo	15.972	11,9%	4.948	14,8%	1.865	17,5%	11,7%	37,7%
Residentes com o ensino pós-secundário	1.024	0,8%	314	0,9%	119	1,1%	11,6%	37,9%
Residentes com um curso superior completo	11.245	8,4%	4.766	14,2%	2.114	19,9%	18,8%	44,4%
Total de indivíduos residentes	133.832	100,0%	33.487	100,0%	10.643	100,0%	8,0%	31,8%

Fonte: INE, Censo 2011.

No que toca à **atividade económica** dos indivíduos residentes na ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, os dados do último Censo evidenciam que 70,4% dos residentes em idade ativa se encontravam a trabalhar, valor ligeiramente superior ao registado no concelho, que era de 68,2%. Como seria de expectável num território com esta dimensão e importância, o setor de atividade que predomina é o terciário, representando 70,5% do emprego (no concelho este valor é de 49,1%), enquanto que o primário assume uma expressão meramente residual – 0,3% (contra 1,1% no concelho).

FIGURA 25 | EMPREGO POR SETOR DE ATIVIDADE



Fonte: INE, Censo 2011.

Por seu turno, a taxa de desemprego registada em 2011 era ligeiramente superior no território delimitado pela ARU do que no concelho e na cidade: na ARU esta taxa era de 12,1%, enquanto que na cidade era de 11,4% e no concelho de 12,0%.

QUADRO 2 | INDICADORES DE DESEMPREGO

Indicador	Concelho		Cidade		ARU	
	n ^e	%	n ^e	%	n ^e	%
Residentes em idade ativa	85.571	--	21.771	--	7.048	--
Residentes desempregados / Taxa desemprego	10.248	12,0%	2.475	11,4%	852	12,1%
Residentes desempregados à procura do 1º emprego	1.533	15,0%	409	16,5%	147	17,3%
Residentes desempregados à procura de novo emprego	8.715	85,0%	2.066	83,5%	705	82,7%

Fonte: INE, Censo 2011.

Destes residentes desempregados, a tendência geral é para que a maioria sejam desempregados de longa duração (à procura de novo emprego).

CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

A caracterização do parque edificado dentro desta área do centro urbano foi feita tendo por base um duplo trabalho: (i) análise de informação estatística proveniente do último Censo (2011) à escala da subseção estatística, permitindo uma aproximação efetiva ao território delimitado como ARU e (ii) a um levantamento exaustivo de terreno, elaborado pela equipa técnica do município e verificado pela equipa de engenharia contratada. Este levantamento foi elaborado em dois momentos, primeiro em 2016 e posteriormente em 2018, aquando do alargamento da ARU, foi feita uma verificação dos dados inicialmente compilados e complementado com os edifícios que entretanto integraram a ARU.

O parque edificado existente na ARU da cidade, no ano de 2011, era constituído por **1.132 edifícios** (quase 3% do total do concelho) que por sua vez abarcavam **5.441 alojamentos** (quase 10% do total do concelho).

Como se pode ver na tabela seguinte, a estrutura funcional do edificado em presença na ARU distancia-se da estrutura funcional do concelho (e mesmo da cidade na sua globalidade), evidenciando uma preponderância de edifícios principalmente residenciais (edifícios de uso misto onde coexistem outras funções para além da função habitacional), representando 32% do edificado da ARU em contraponto aos 6% do edificado do concelho.

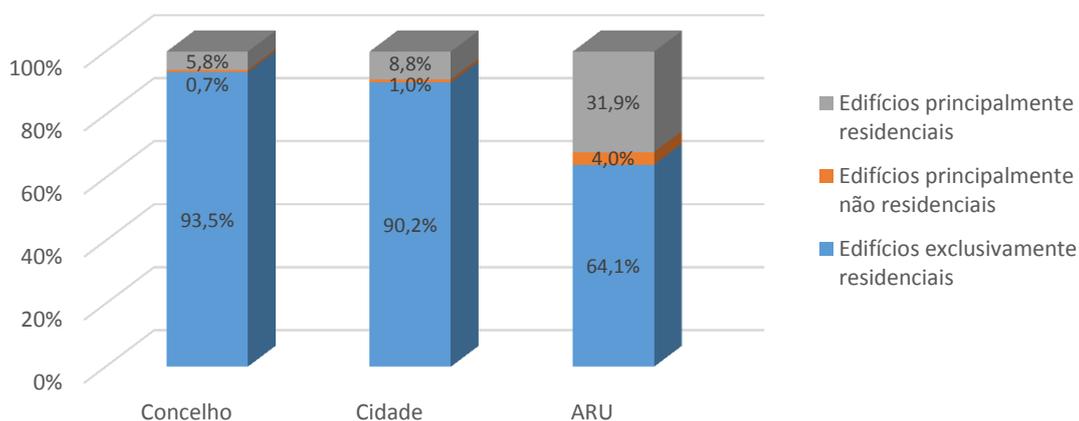
QUADRO 3 | EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS EM PRESENÇA NO CONCELHO, CIDADE E ARU

Indicador	Concelho		Cidade		ARU			
	nº	%	nº	%	nº	%	% do concelho	% da cidade
Edifícios clássicos	38.868	--	7.150	--	1.132	--	2,9%	15,8%
Edifícios exclusivamente residenciais	36.331	93,5%	6.447	90,2%	726	64,1%	2,0%	11,3%
Edifícios principalmente não residenciais	268	0,7%	71	1,0%	45	4,0%	16,8%	63,4%
Edifícios principalmente residenciais	2.269	5,8%	632	8,8%	361	31,9%	15,9%	57,1%
Total de Alojamentos	55.331	--	15.132	--	5.441	--	9,8%	36,0%
Alojamentos familiares clássicos	55.252	99,9%	15.109	99,8%	5.429	99,8%	9,8%	35,9%
Alojamentos familiares não clássicos	33	0,1%	2	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%
Alojamentos colectivos	46	0,1%	21	0,1%	12	0,2%	26,1%	57,1%

Fonte: INE, Censo 2011.

De facto, as tipologias existentes são muito diversificadas, incluindo diversos tipos de edifícios de habitação – edifícios de vários pisos, residenciais plurifamiliares ou multifuncionais, edifícios residenciais unifamiliares, independentes ou geminadas, etc. Como é evidente, no concelho são os edifícios exclusivamente residenciais que predominam, representando 94% do total do edificado.

FIGURA 26 | ESTRUTURA FUNCIONAL DO EDIFICADO NA ARU, NA CIDADE E NO CONCELHO DE VNF



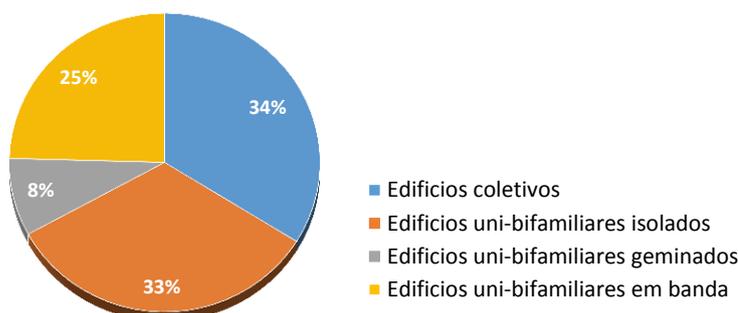
Fonte: INE, Censo 2011.

Como já foi realçado, estamos perante um modelo de cidade clássica, cuja estrutura é suportada em ruas e praças com níveis de hierarquia diferenciados, as quais formam quarteirões predominantemente de formas irregulares, alguns ocupados por equipamentos coletivos centrais (municipais), a maioria com funções predominantemente residenciais, em que a massa de edifícios é mais ou menos compacta e outros, ainda, que mantêm sinais de ocupações pré-existentes de perfil industrial, tendencialmente em reconversão.

Em termos das **tipologias edificatórias**, o centro urbano da cidade inclui uma diversidade muito acentuada de modelos residenciais e de tipologias de edifícios unifamiliares e plurifamiliares.

Os dados do último Censo permitem concluir que na ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão predominam os edifícios clássicos construídos para conter 1 ou 2 alojamentos (edifícios uni e bifamiliares), que constituem 66% do total de edifícios, enquanto os edifícios clássicos construídos para abarcar 3 ou mais alojamentos (edifícios plurifamiliares) representam 34% do edificado.

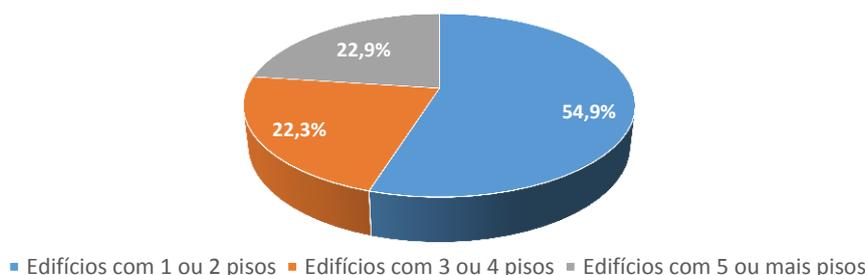
FIGURA 27 | TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS CLÁSSICOS NA ARU DA CIDADE



Fonte: INE, Censo 2011.

A informação referente à **cércea** confirma esta diversidade morfológica do edificado em presença na ARU, com predomínio dos edifícios com 1 e 2 pisos, que representam 55% do total, enquanto os edifícios com 3 ou 4 pisos representam 22% e os edifícios com 5 ou mais pisos somam 23%.

FIGURA 28 | NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA CIDADE DE VNF



Fonte: INE, Censo 2011.

Determinados eixos viários do núcleo urbano da cidade concentram funções comerciais e, neste caso, a maioria dos edifícios possuem uma natureza multifuncional, predominando o comércio nos pisos de rés-do-chão. Destacam-se neste caso a Rua Luís Barroso, a Praça D. Maria II, a Rua Alves Roçadas, a Rua de Santo António e a Praça 9 de abril.

Noutras áreas predominam as tipologias de edifícios densos em bloco, com espaços abertos interiores e envolventes, alguns deles ajardinados e onde se concentra alguma densidade de lojas e serviços de proximidade. Alguns destes modelos localizam-se ao longo da Rua S. João de Deus, na frente nascente, entre a Avenida Narciso de Ferreira e a Rua Adriano Pinto Basto e, no quadrante sul, nos quarteirões formados pelos eixos da Rua da França, Rua Padre Benjamim Salgado, Rua Fernando II e Rua de Santo António.

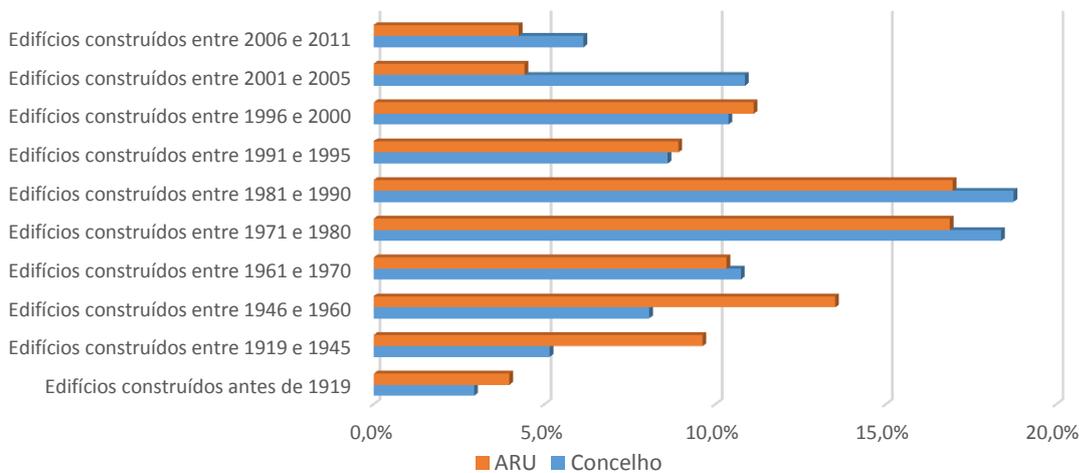
Os eixos da Avenida 25 de Abril e da Rua Barão de Trovisqueira concentram uma tipologia de habitação unifamiliar independente, incluindo habitações com jardins e outras geminadas, com padrões mais qualificados, quer ao nível da arquitetura quer das soluções construtivas, a necessitar, no entanto, de obras de reabilitação.

Destacam-se ainda algumas intervenções ao nível de bairros residenciais de cariz social, alguns de iniciativa pública municipal e que se mantêm atualmente propriedade do município. Tratam-se dos bairros sociais das Bétulas, da Ex. Fundação Salazar e do Bairro Frederico Ulrich.

Junto à estação de caminho-de-ferro, fundamentalmente a sul desta, na área entre a Rua da Liberdade e a Rua Alberto Sampaio, as tipologias de habitação predominantes são de baixos recursos, seja edifícios unifamiliares ou plurifamiliares, dentro de uma malha que mantém sinais ainda de um modelo anterior de características periurbanas.

Quanto à **época de construção dos edifícios**, a ARU da cidade apresenta um parque edificado mais antigo do que o concelho, concentrando um maior número de edifícios anteriores a 1945 (14% na ARU e 8% no concelho), dos quais os edifícios anteriores a 1919 representam 4% na ARU e 3% no concelho. A maior fatia do edificado insere-se no período temporal 1971-1990, constituindo 34% do construído na ARU e 37% no concelho. A nível concelhio, houve uma maior dinâmica de construção recente do que a verificada na ARU, com 17% de edifícios construídos entre 2001 e 2011 no concelho contra apenas 9% na ARU.

FIGURA 29 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU E NO CONCELHO



Fonte: INE, Censo 2011.

Contudo, estes dados evidenciam que estamos perante um centro urbano recente, uma vez que apenas 154 edifícios foram construídos antes de 1945. Deste facto poderá inferir-se que os problemas de degradação do edificado estarão menos relacionados com a sua vetustez, mas sim associados a problemas de padrões de construção menos qualificados.

Relativamente ao **tipo de estrutura do parque edificado** da ARU, há um predomínio da estrutura em betão armado (63%), refletindo o carácter recente de uma grande parte do edificado, seguindo-se a estrutura de alvenaria com placa (23%) e a estrutura em alvenaria sem placa (12%), valores não muito distintos dos que se registam na globalidade do concelho e da cidade de Vila Nova de Famalicão.

QUADRO 4 | TIPO DE ESTRUTURA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NO CONCELHO, CIDADE E ARU

Indicador	Concelho		Cidade		ARU	
	nº	%	nº	%	nº	%
Edifícios com estrutura de betão armado	24.553	63,2%	4.530	63,4%	718	63,4%
Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa	10.538	27,1%	1.926	26,9%	256	22,6%
Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa	3.042	7,8%	619	8,7%	135	11,9%
Edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta	532	1,4%	34	0,5%	8	0,7%
Edifícios com outro tipo de estrutura	203	0,5%	41	0,6%	15	1,3%
Total de edifícios	38.868	100,0%	7.150	100,0%	1.132	100,0%

Fonte: INE, Censo 2011.

No que se refere ao **estado de conservação do edificado** da ARU de VNF, e como foi já referido, este foi objeto de um levantamento pormenorizado (em 2016, com atualização já em 2018), de forma a completar as informações estatísticas fornecidas pelos Censos de 2011. Neste levantamento de terreno, feito somente a partir de observação exterior dos edifícios, optou-se por uma gradação do estado de conservação de cinco níveis: “bom”, “razoável”, “mau”, “péssimo” e em “ruína”.

Pela observação da planta seguinte, referente ao levantamento de terreno efetuado em 2018, podemos verificar que as áreas com maior concentração de edifícios a necessitar de intervenção mais profunda de reabilitação (níveis “mau”, “péssimo” e em “ruína”) se situam nos quarteirões que constituem os eixos urbanos originais e estruturadores da cidade e respetivas áreas limítrofes: Rua Adriano Pinto Basto, Rua Alves Roçadas, Praça D. Maria II, Rua Vasconcelos e Castro e Praça D. Maria II. Para além desta zona central mais antiga, importa salientar que há outras zonas da cidade que apresentam baixa qualificação quer ao nível do edificado quer do ambiente urbano (essencialmente no quadrante oeste da ARU), com destaque para:

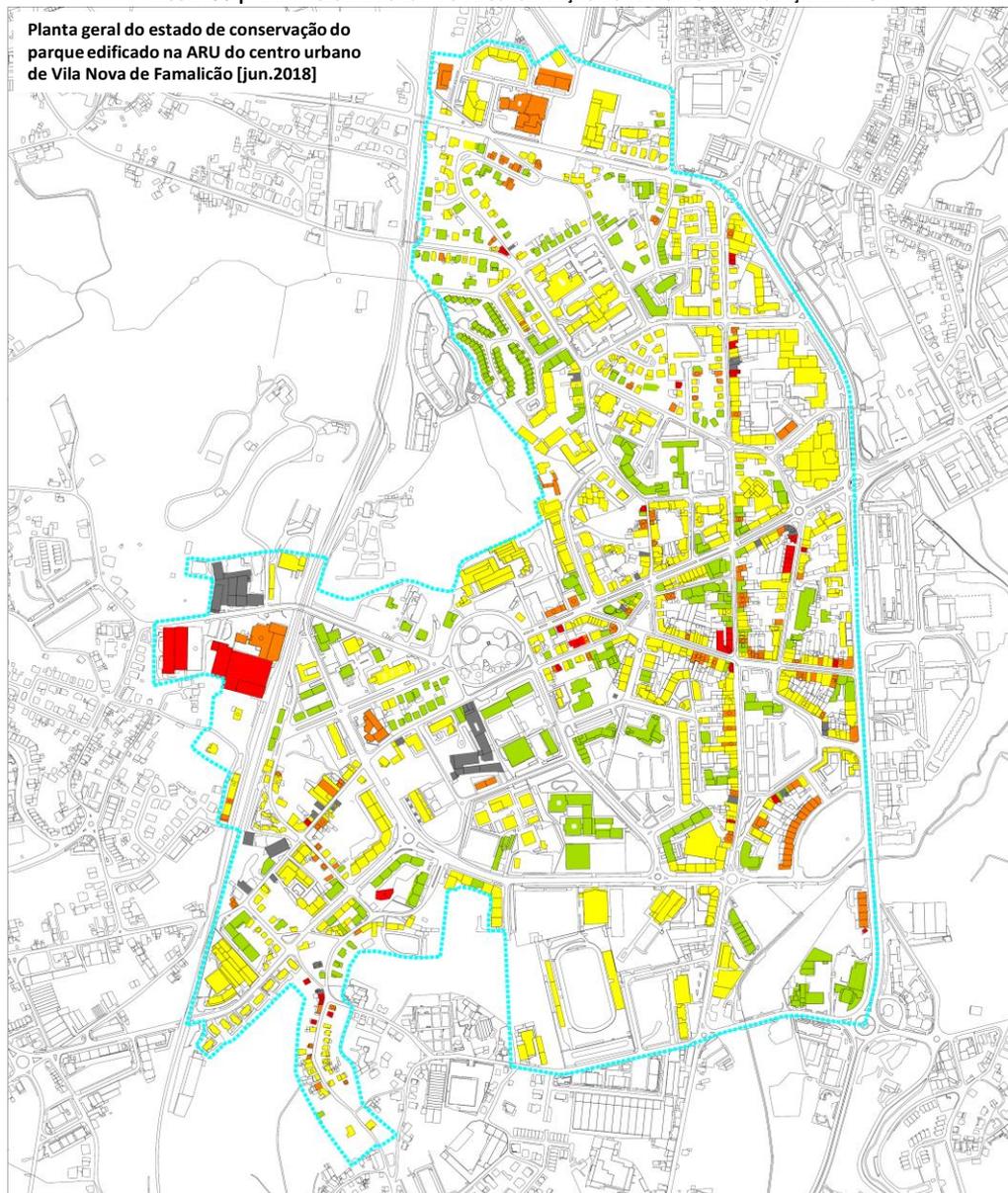
- Quarteirões de matriz industrial a poente da estação de caminho-de-ferro (delimitados pela Rua José Carvalho e pela Rua Francisco de Oliveira e Silva) onde se encontram algumas unidades industriais abandonadas ou em acentuado estado de degradação, das quais o destaque vai para a antiga Fábrica Nacional de Relógios “Boa Reguladora”, quer pela sua importância histórica na cidade, quer pela sua dimensão e potencial de reabilitação;
- Frentes urbanas da Rua António Santos Oliveira, da Rua da Liberdade e da Rua Barão de Trovisqueira, com destaque para o quarteirão onde se encontrava instalada a antiga empresa de metalomecânica Cegonha;
- Frente urbana da Rua da Castela, no quadrante sudoeste da ARU;
- Quarteirão a norte a Avenida 9 de Julho (EN 204), onde pontuam alguns edifício multifamiliares que evidenciam algumas necessidades de intervenção.

De acordo com este levantamento de 2018, **foram identificados 138 edifícios em deficientes condições de conservação (88 em mau estado de conservação, 27 em péssimo estado de conservação e 23 em ruína)**, o que corresponde a cerca de 12% do edificado em presença na ARU do Centro Urbano de VNF.

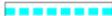
Contudo, verifica-se que, mesmo que o edificado apresente um estado “razoável” de conservação, a falta de hábitos de manutenção conduzem a uma degradação do ambiente urbano e a um empobrecimento de frente de rua que é necessário inverter.

Em ficheiro anexo ao presente documento apresenta-se a planta seguinte com maior pormenorização, referente ao levantamento do estado de conservação do parque edificado em presença na ARU do centro urbano de Vila Nova de Famalicão.

FIGURA 30 | PLANTA GLOBAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU



LEGENDA:

-  Delimitação ARU 2018
-  Bom
-  Razoável
-  Mau
-  Péssimo
-  Ruína

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

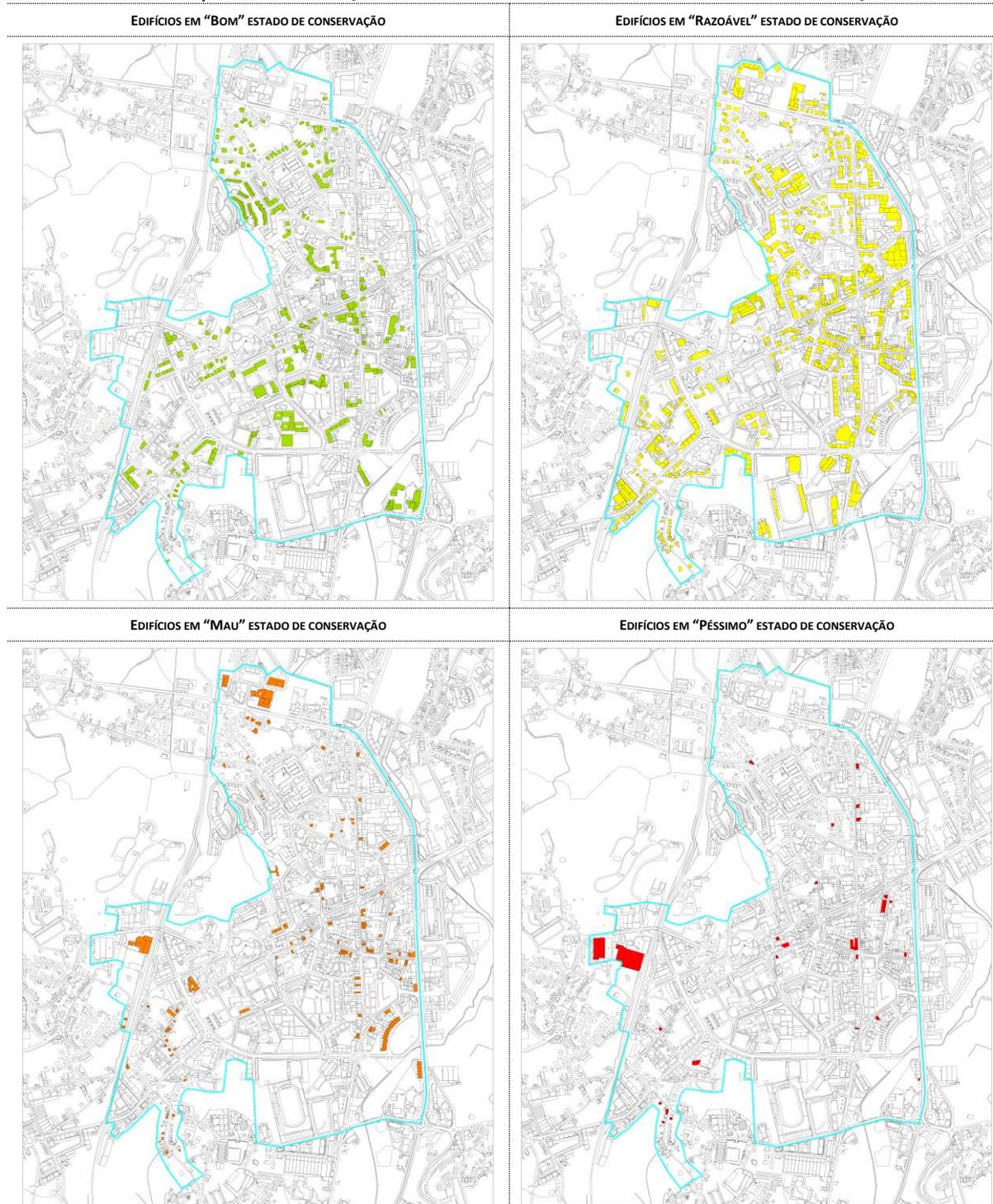
MAPA DE DEVOLUTOS [ESTADO DE CONSERVAÇÃO] ARU_V.N. FAMILIÇÃO
Planta Estado de Conservação Edificado em ARU
Gabinete de Planeamento

 Escala: 1/5000
Julho de 2018
Folha 01

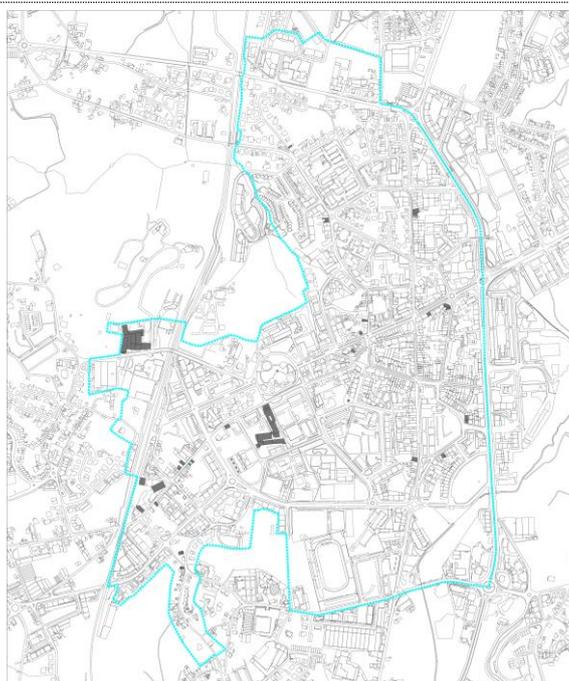
Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2016 e 2018. Tratamento QP.

Se analisado cada um dos níveis de conservação dos edifícios de modo individualizado será mais fácil ter a perceção de que, de um modo geral, o estado de conservação é satisfatório, prevalecendo os edifícios em “bom” e em “razoável” estado de conservação, distribuindo-se de forma homogénea por todo o território delimitado como ARU.

FIGURA 31 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DA ARU DE ACORDO COM OS DIFERENTES NÍVEIS DE CONSERVAÇÃO



EDIFÍCIOS EM “RUÍNA”



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2016 e 2018. Tratamento QP.

Por seu turno, os edifícios que revelam o maior potencial de reabilitação, devido ao seu estado de degradação (edifícios em “mau” e “péssimo” estado de conservação, bem como em “ruína”), evidenciam alguma tendência de concentração nos arruamentos mais antigos da cidade, para além das já referidas unidades industriais abandonadas ou em fase de degradação acelerada.

De acordo com a informação publicada do INE à escala da subsecção estatística, não se registava em 2011 a existência na ARU de nenhum tipo de alojamento não clássico (barracas ou outros), sendo a totalidade dos alojamentos familiares do tipo clássico.

QUADRO 5 | ALOJAMENTOS FAMILIARES SEGUNDO O TIPO DE ALOJAMENTO NO CONCELHO, CIDADE E ARU

Alojamentos familiares segundo o tipo de alojamento	Concelho		Cidade		ARU	
	nº	%	nº	%	nº	%
Alojamentos familiares clássicos	55.252	99,9%	15.109	100,0%	5.429	100,0%
Alojamentos familiares não clássicos (barracas e outros)	33	0,1%	2	0,0%	0	0,0%
Total de alojamentos familiares	55.285	100,0%	15.111	100,0%	5.429	100,0%

Fonte: INE, Censo 2011.

Quanto à **forma de ocupação dos alojamentos**, os dados do Censo de 2011 revelam que 76% dos alojamentos familiares clássicos existentes na ARU são de residência habitual, proporção inferior à do concelho e da cidade (80% e 81% respetivamente). Outro importante indicador para aquilo que pode ser o potencial da dinâmica de reabilitação urbana diz respeito à percentagem de alojamentos familiares vagos (para venda, aluguer, demolição ou outro), que no caso da ARU do centro urbano da cidade é de 14%, valor superior à média concelhia (9%) e da cidade (11%). De referir ainda que este 778 alojamentos vagos na ARU representavam, em 2011, 45% do total de alojamentos vagos da cidade de Vila Nova de Famalicão e 15% do total do concelho.

Ainda no que respeita à forma de ocupação, e como se constata pela análise da tabela seguinte, de sinalizar que 10% destes alojamentos eram de uso sazonal ou secundário (valores próximos às médias concelhias e da cidade).

QUADRO 6 | ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS SEGUNDO A FORMA DE OCUPAÇÃO NO CONCELHO, CIDADE E ARU

Alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação	Concelho		Cidade		ARU			
	nº	%	nº	%	nº	%	% do concelho	% da cidade
Alojamentos de residência habitual	44.914	81,3%	12.042	79,7%	4.104	75,6%	9,1%	34,1%
Alojamentos de uso sazonal ou secundário	5.238	9,5%	1.339	8,9%	547	10,1%	10,4%	40,9%
Alojamentos vagos	5.100	9,2%	1.728	11,4%	778	14,3%	15,3%	45,0%
Total de alojamentos familiares clássicos	55.252	100,0%	15.109	100,0%	5.429	100,0%	9,8%	35,9%

Fonte: INE, Censo 2011.

Importa ainda atentar às **condições de habitabilidade e de infraestruturção dos alojamentos**, analisando indicadores que permitam ter uma perceção aproximada da qualidade de vida das famílias residentes na ARU do centro urbano da cidade de VNF.

Como se constata pela leitura do quadro abaixo, os níveis de infraestruturção básica dos alojamentos presentes no território da ARU é bastante satisfatório, assumindo uma expressão residual os alojamentos sem abastecimento de água (3 alojamentos), sem sistema de esgotos (2 alojamentos), sem retrete (3 alojamentos) e sem equipamento de banho (12 alojamentos). Se comparado com as médias do concelho e da cidade, conclui-se que o nível de infraestruturção é superior no território da ARU em todas as variáveis.

QUADRO 7 | CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E DE INFRAESTRUTURÇÃO DOS ALOJAMENTOS NO CONCELHO, CIDADE E ARU

Indicadores de infraestruturção dos alojamentos familiares de residência habitual	Concelho		Cidade		ARU	
	nº	%	nº	%	nº	%
Alojamentos sem sistema de abastecimento de água	243	0,5%	32	0,3%	3	0,1%
Alojamentos sem sistema de esgotos	157	0,3%	19	0,2%	2	0,0%
Alojamentos sem retrete	163	0,4%	17	0,1%	3	0,1%
Alojamentos sem equipamento de banho	759	1,7%	105	0,9%	12	0,3%
Alojamentos com área até 50 m ²	2.782	6,2%	601	5,0%	179	4,4%
Alojamentos com área de 50 m ² a 100 m ²	13.343	29,7%	3.661	30,4%	1.242	30,3%
Alojamentos com área de 100 m ² a 200 m ²	23.618	52,6%	6.621	55,0%	2.416	58,9%
Alojamentos com área maior que 200 m ²	5.138	11,4%	1.157	9,6%	267	6,5%
Alojamentos com estacionamento p/ 1 veículo	19.194	42,8%	5.531	45,9%	1.928	47,0%
Alojamentos com estacionamento p/ 2 veículos	11.860	26,4%	2.659	22,1%	718	17,5%
Alojamentos com estacionamento p/ 3 ou + veículos	4.841	10,8%	915	7,6%	190	4,6%
Alojamentos sem estacionamento	8.986	20,0%	2.935	24,4%	1.268	30,9%
Total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	44.881	--	12.040	--	4.104	--

Fonte: INE, Censo 2011.

Quanto à dimensão média dos alojamentos, constata-se que não é muito díspar entre a ARU e o concelho, havendo porém um maior número de habitações com áreas superiores (> 200 m²) a nível do concelho (11% contra 7% na ARU), enquanto que na ARU prevalecem os alojamentos com áreas entre 100-200 m² (59% contra 53% a nível do concelho). Este facto pode ficar a dever-se à presença significativa de alojamentos em edifícios plurifamiliares, com dimensões tipificadas entre os 50 e os 200 m².

Finalmente, e no que se refere ao estacionamento, o dado que mais se destaca é a existência na ARU de mais de 30% de alojamentos familiares de residência habitual sem estacionamento privativo, um indicador típico dos centros urbanos mais antigos, onde grande parte dos edifícios não está estruturalmente preparado para acolher viaturas e onde o espaço é mais exíguo e mais dispendioso.

DINÂMICA URBANÍSTICA

A **estrutura de propriedade** no núcleo antigo da cidade é bastante diversa, considerando quer as parcelas ocupadas por equipamentos, de propriedade pública ou privada, quer as parcelas ocupadas por edifícios residenciais, plurifamiliares, ou de edifícios multifuncionais.

Dentro deste centro urbano da cidade encontram-se inúmeras parcelas de maior dimensão, cuja ocupação inicial esteve associada a funções agrícolas (quintas) e industriais e que presentemente, na sua maioria, se encontram ocupadas com equipamentos coletivos (em parte propriedade do município) afetos a serviços administrativos, escolas, equipamentos desportivos (campos desportivos, polidesportivos, etc.), ou foram objeto de urbanizações de escala mais significativa, ou ainda mantém a mesma função, algumas em fase de reconversão (caso do Edifício da Boa Reguladora) e outras em avançado estado de degradação.

FIGURAS 32 E 33 | TROÇO DA RUA 25 DE ABRIL E DA RUA BARÃO DA TROVISQUEIRA



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, Projeto de delimitação da ARU do Centro Urbano de VNF, 2015.

Noutros setores urbanos da ARU, como é o caso dos quarteirões que se localizam a sul da estação de caminho-de-ferro (freguesia de Calendário), a propriedade é bastante fracionada e mantém em geral dimensões muito pequenas, predominando tipologias de habitação unifamiliar e cuja ocupação se fez mais cedo, ainda numa lógica de ocupação de transição do rural para o urbano.

De facto, na área entre a Rua da Liberdade e a Rua Alberto Sampaio, as tipologias de habitação predominantes são de baixos recursos, seja edifícios unifamiliares ou plurifamiliares, dentro de uma malha que mantém sinais ainda de um modelo anterior de características periurbanas.

FIGURAS 34 E 35 | TROÇO POENTE DA RUA BARÃO DA TROVISQUEIRA E DA RUA DA LIBERDADE, NA ENVOLVENTE DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, Projeto de delimitação da ARU do Centro Urbano de VNF, 2015.

No núcleo antigo da cidade, a estrutura urbana em geral apresenta quarteirões de formas e dimensões muito irregulares, cumprindo um modelo que não obedece no essencial a qualquer plano e desenho urbano predeterminados.

FIGURAS 36 E 37 | INTERIOR DE QUARTEIRÃO JUNTO À RUA ANTÓNIO SILVA REGO E QUARTEIRÃO NORTE DA RUA VASCONCELOS E CASTRO



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, Projeto de delimitação da ARU do Centro Urbano de VNF, 2015.

A inconstância do perfil dos arruamentos cria diversas situações de desqualificação urbanística, como é o caso da existência de vazios urbanos e espaços intersticiais ambíguos, a presença de empenas sem tratamento (apenas cobertas com chapa de fibrocimento) e a visibilidade das traseiras dos edifícios – muitas vezes com necessidade de tratamento e reabilitação - a partir de vários pontos de vista.

Estes interstícios dão origem a desarticulações físicas e visuais em relação ao espaço público, criando indefinições no seu uso e caracterização. Estes espaços – de carácter semipúblico e privado- são na sua maioria usados como estacionamento exterior dos edifícios, aparecendo frequentemente implantados a cotas diferentes, quer inferiores (criando fossos sem relação com o espaço público), quer superiores (assentes em plataformas separadas, justapostas e sobrepostas, através do uso de muretes de proteção). Estas características, aliadas por vezes a um tipo de construção de pouca qualidade, propiciam o avanço da degradação destes espaços, resultando numa fraca qualificação do ambiente urbano.

FIGURAS 38 E 39 | DESARTICULAÇÕES NO INTERIOR DOS LOTES E QUARTEIRÃO – TRAVESSA DOS EIXIDOS



Fonte: QP

As dinâmicas mais recentes de construção tendem a ocupar alguns destes espaços intersticiais destas áreas da cidade ou a transformar áreas de tipologias de ocupação residencial de menor densidade (habitação unifamiliar antigas), ou áreas ocupadas por funções industriais, por tipologias de habitação plurifamiliar mais densas, incluindo edifícios de cêrceas mais elevadas, plurifuncionais (com habitação, comércio e serviços). Em certos casos, as novas urbanizações incluem edifícios altos inseridos em espaços verdes abertos, com padrões de conforto urbana tendencialmente mais elevados. Os edifícios de uso coletivo de carácter recente implantam-se, em alguns casos, de forma irregular no lote e independente do perímetro do quarteirão, sem estabelecerem ligações físicas entre si, causando dissonâncias urbanísticas. Como resultado, temos uma presença constante de espaços intersticiais desqualificados, sem coesão e coerência espacial.

FIGURA 40 E 41 | DISSONÂNCIAS VOLUMÉTRICAS NAS RUAS CONSELHEIRO SANTOS VIEGAS E SEN. SOUSA FERNANDES

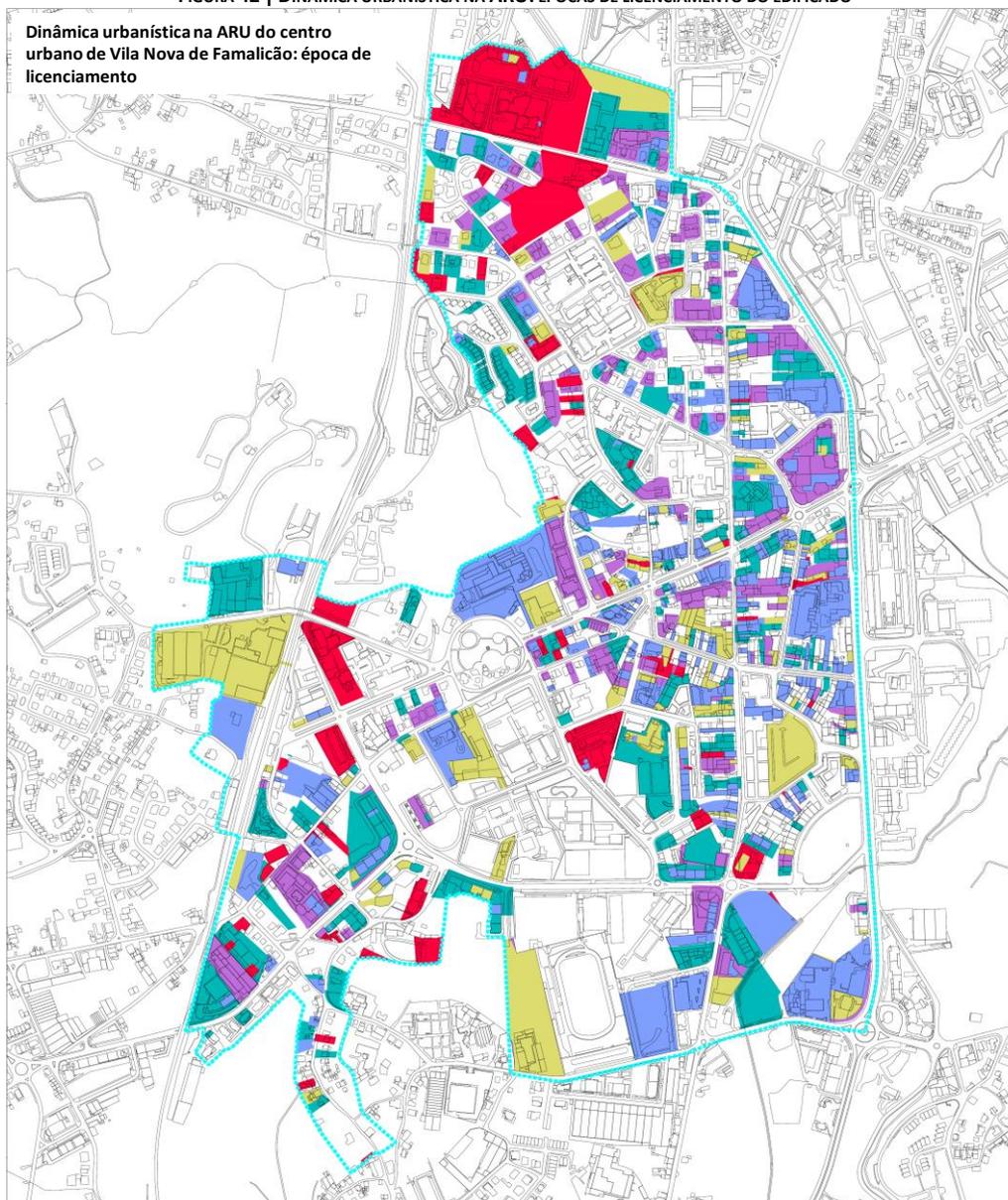


Fonte: QP

Os dados mais recentes de **dinâmica imobiliária** (construção e arrendamento), à escala da freguesia (e analisando apenas as freguesias que integram a ARU da cidade), evidenciam um crescimento significativo na última década: no caso da freguesia de Antas registou-se um aumento de 27,2% no número de edifícios e de 51,7% no número de alojamentos; na freguesia de Calendário um crescimento de 10,9% de edifícios e 24,7% de alojamentos; e na freguesia de Vila Nova de Famalicão um crescimento de 7,0% de edifícios e 20,2% de crescimento de alojamentos.

Esta dinâmica urbanística é corroborada pelos dados da gestão urbanística do Município. Como se pode ver na figura seguinte, a quase totalidade do território delimitado pela ARU foi alvo de algum tipo de licenciamento urbanístico nos últimos trinta anos.

FIGURA 42 | DINÂMICA URBANÍSTICA NA ARU: ÉPOCAS DE LICENCIAMENTO DO EDIFICADO



LEGENDA:

-  Delimitação ARU 2018
-  Até 89
-  90_99
-  2000_2005
-  2006_2010
-  Mais 2010

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

ÉPOCAS DE LICENCIAMENTO DO EDIFICADO EM ARU | V. N. FAMILIÇÃO

Planta Épocas Licenciamento Nova Delimitação ARU

Gabinete de Planeamento


Escala: 1/5000
Julho de 2018

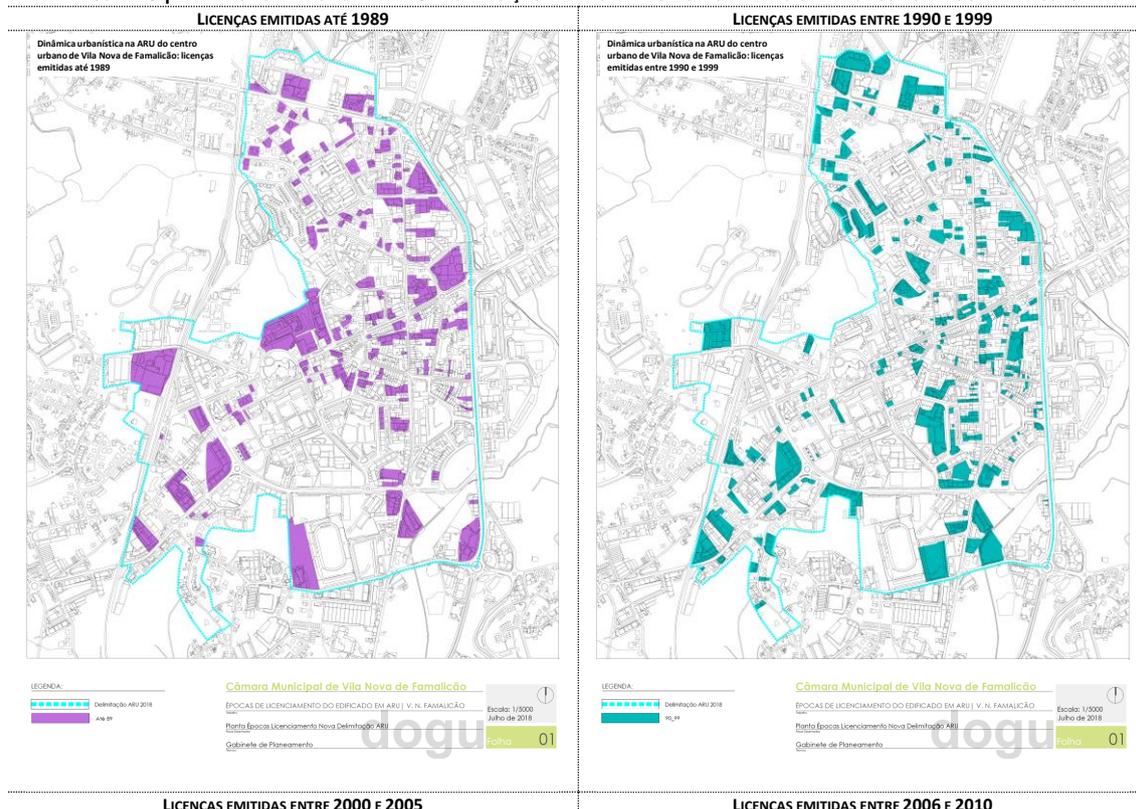
Folha 01

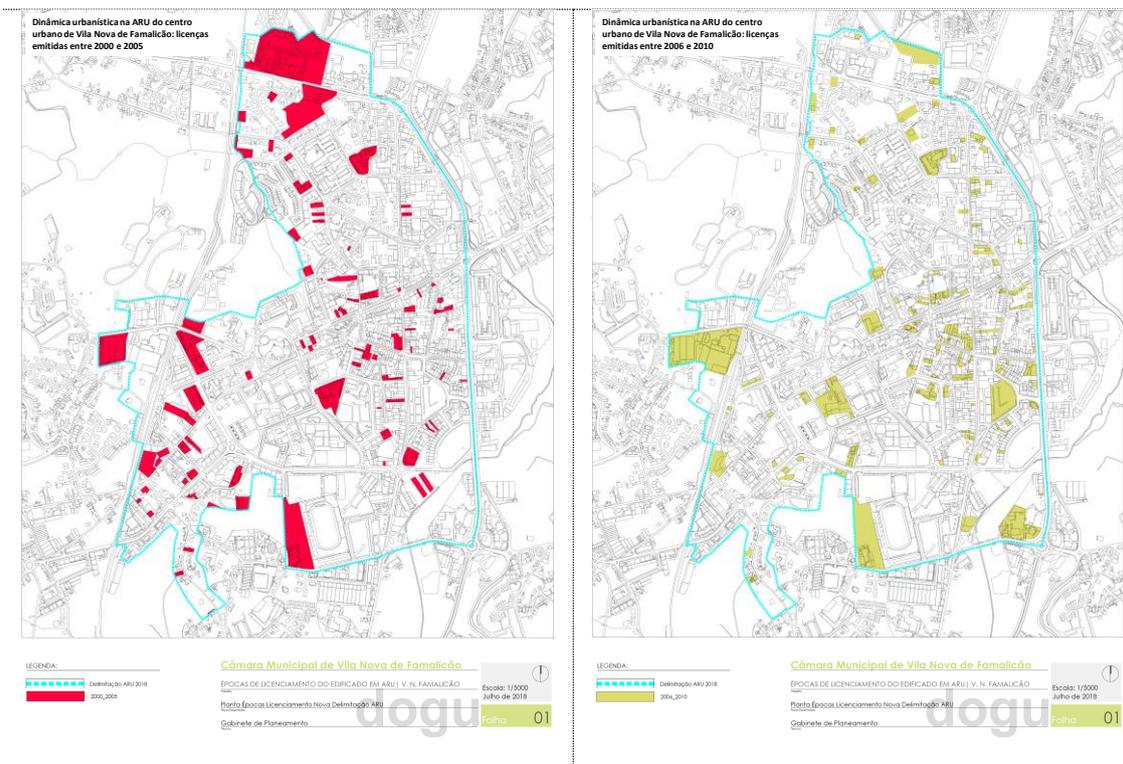
Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2016 e 2018. Tratamento QP.

Analisando a distribuição territorial por época de licenciamento (figuras seguintes), é sem surpresa que se constata uma maior entrada de pedidos de licenciamento urbanístico no centro antigo da cidade a partir do ano de 2006 até à atualidade. Esta tendência aparece alinhada com a tendência nacional de regresso aos centros urbanos. Em contraponto, nas

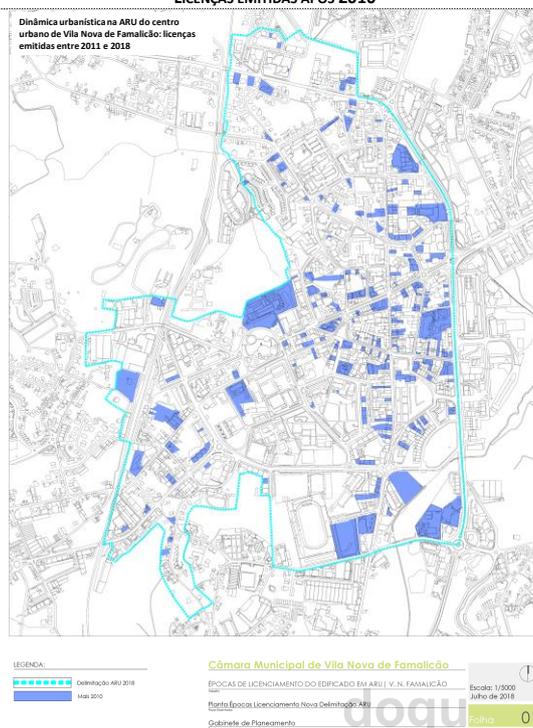
décadas de oitenta e noventa do século anterior regista-se uma tendência para pedidos de licenciamento na envolvente ao centro antigo da cidade, com prevalência de grandes operações urbanísticas.

FIGURA 43 | DINÂMICA URBANÍSTICA NA ARU: DISTRIBUIÇÃO TERRITORIAL DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO POR ÉPOCA DE EMISSÃO





LICENÇAS EMITIDAS APÓS 2010



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2016 e 2018. Tratamento QP.

Como aflorado anteriormente, e tendo como base os dados do último Censo, o **nível de ocupação dos alojamentos** familiares clássicos na ARU afasta-se da média do concelho e da

cidade (na ARU a taxa de ocupação dos alojamentos é de 85,7%, enquanto na cidade era de 88,6% e no concelho subia para os 90,7%), podendo indiciar a disponibilidade de um *stock* habitacional por ocupar significativo – neste caso, representando um universo potencial de 778 alojamentos vagos.

Se analisarmos o **regime de ocupação dos alojamentos** de residência habitual conclui-se que o mercado de arrendamento do setor residencial observa uma maior dinâmica na ARU da cidade do que nas restantes unidades de análise – cidade e concelho (vera tabela abaixo), registando, em 2011, um total de 1.025 alojamentos arrendados para fins residenciais.

QUADRO 8 | REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO, CIDADE E ARU

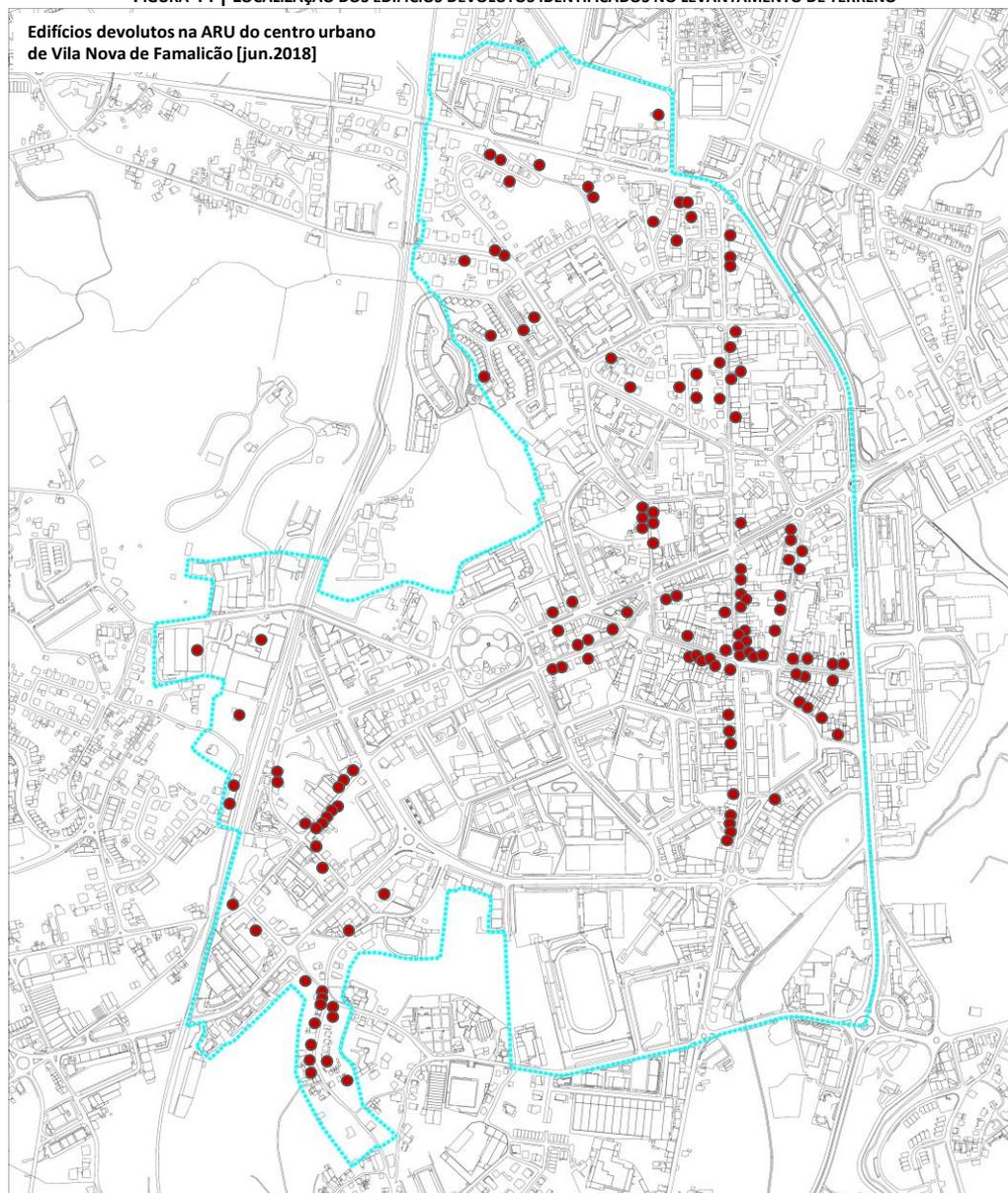
Regime de ocupação dos alojamentos	Concelho		Cidade		ARU	
	nº	%	nº	%	nº	%
Alojamentos de residência habitual com proprietário ocupante	37.393	83,3%	9.662	80,2%	3.079	75,0%
Alojamentos de residência habitual arrendados	7.521	16,7%	2.380	19,8%	1.025	25,0%
Total de alojamentos de residência habitual	44.914	--	12.042	--	4.104	--

Fonte: INE, Censo 2011.

Sendo o estímulo ao mercado de arrendamento um importante objetivo desta estratégia de reabilitação urbana, a informação quanto ao *stock* habitacional disponível assume um papel muito relevante. Uma vez que a informação oficial do INE já data de 2011 e pode, por esse motivo, estar já desatualizada, aquando dos trabalhos de levantamento de terreno, aproveitou-se a oportunidade para identificar alguns imóveis ou frações de imóveis que aparentassem estar **devolutos** e, de algum modo, disponíveis no mercado imobiliário (de venda e de arrendamento).

É óbvio que este trabalho não foi tão profundo quanto o do último Censo e portanto fica longe dos 778 alojamentos vagos aí identificados. De facto, neste trabalho de terreno foi possível identificar um **universo de 137 edifícios ou frações devolutas e no mercado imobiliário**, distribuídas de acordo com o cartograma seguinte.

FIGURA 44 | LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS IDENTIFICADOS NO LEVANTAMENTO DE TERRENO



LEGENDA:

-  Delimitação ARU 2018
-  Devoluto (total ou parcial, para venda ou arrendamento)

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Planta de devolutos da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão
[Imóveis identificados como devolutos aquando do levantamento de terreno efetuado pela equipa municipal]

Gabinete de Planeamento | DOGU

Escala: 1/5000
Julho de 2018

Folha **01**

Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2016 e 2018. Tratamento QP.

Da análise do cartograma anterior é possível vislumbrar três zonas de maior concentração de devolutos: (i) o centro antigo da cidade, nos quarteirões compreendidos entre a Rua Adriano Pinto Basto, Rua de Santo António, Rua Vasconcelos e Castro e Praça Dona Maria II, (ii) o quadrante oeste da ARU, na envolvente à estação ferroviária, fundamentalmente na Rua da Liberdade e na Rua de Castela, e (iii) no quadrante norte da ARU, aqui de forma mais dispersa.

REDE DE EQUIPAMENTOS

A área do centro urbano continua a concentrar a maioria dos polos de atração da cidade, incluindo um significativo número de equipamentos de escala municipal, dentro dos diversos setores (educação, social, de saúde, cultural e de lazer, desporto, etc.), áreas de localização do tecido económico terciário, incluindo comércio e serviços, assim como o terciário superior (com destaque para os serviços às empresas).

De facto, alguns dos principais equipamentos coletivos do concelho estão localizados na ARU da cidade. Destacam-se dentro do nível superior de equipamentos coletivos de âmbito municipal ou supramunicipal, a Casa da Cultura, o Museu Bernardino Machado, o Museu Soledade Malvar, o Arquivo Municipal, o Mercado Municipal e o Edifício Paços do Concelho, a que se associam os edifícios da Divisão de Ambiente e o edifício da Divisão de Obras Municipais.

Para além destes equipamentos municipais públicos, destaca-se a presença da Fundação Cupertino de Miranda, incluindo o Museu e a Biblioteca, o Campus da Universidade Lusíada de Famalicão, bem como a Associação Comercial e Industrial de Famalicão.

Dentro da área ainda se localizam vários equipamentos de educação, incluindo a EB1 Sede n.º 1 e a Escola Secundária e 3º ciclo Camilo Castelo Branco, o Parque infantil 1º de maio e outros pequenos equipamentos desportivos.

Contíguo a esta área, situam-se as Piscinas Municipais, Pavilhão Gimnodesportivo e Estádio Municipal (com particular destaque para as bancadas que necessitam de intervenção urgente) que necessitam de obras.

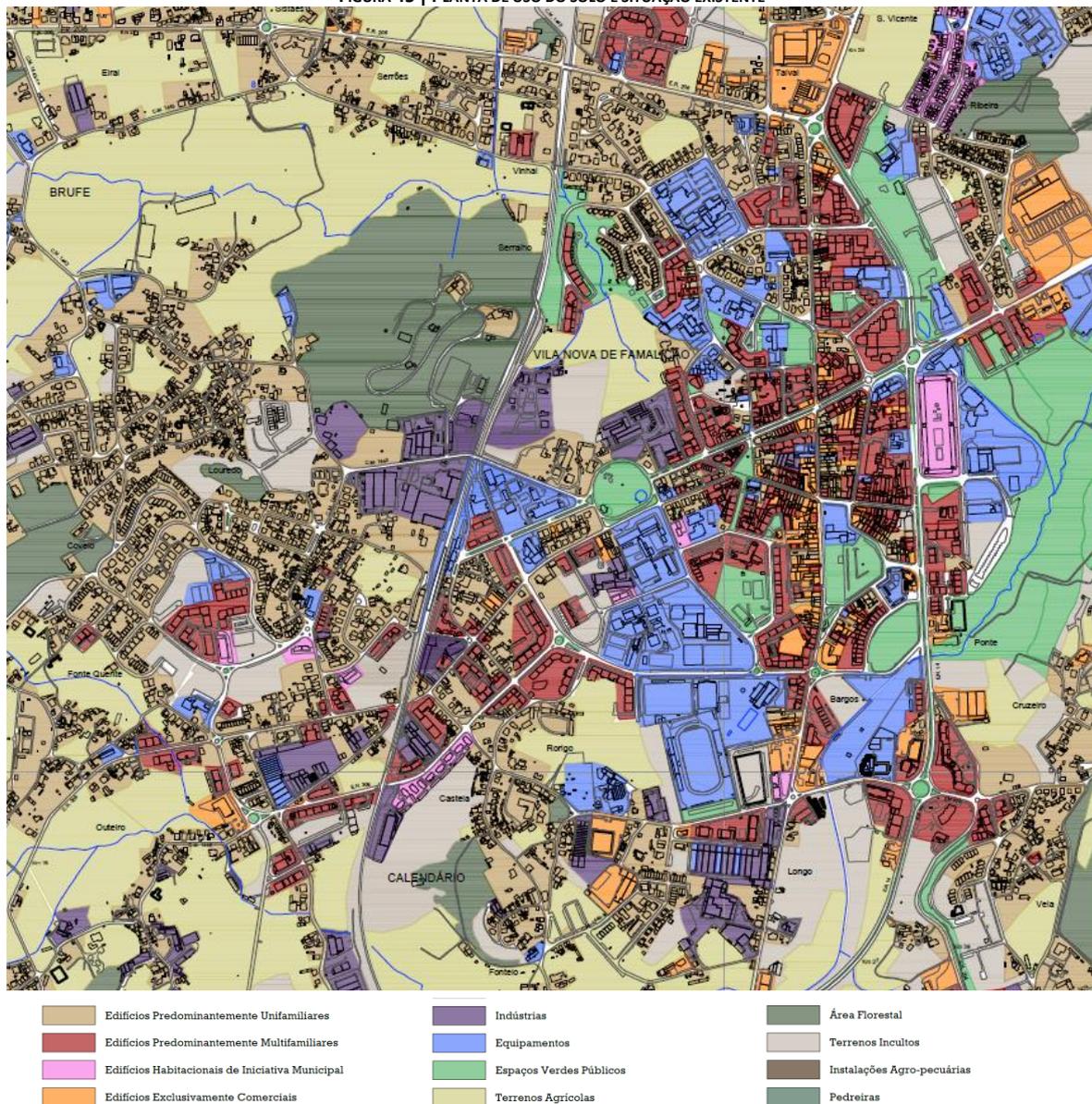
Apesar desta concentração, o município tem vindo a reforçar a rede de equipamentos coletivos, incluindo a sua modernização e requalificação, nomeadamente do setor educativo e cultural. As dinâmicas recentes mais importantes associam-se à qualificação de alguns polos culturais de nível supramunicipal – particularmente o do novo Centro de Estudos do Surrealismo – Fundação Cupertino de Miranda.

Este núcleo integra alguns polos importantes como sejam o núcleo do espaço da antiga feira e edifício do Mercado Municipal que mantém uma dinâmica comercial e possui um importante potencial de evolução em termos das dinâmicas comerciais, de restauração e de atividades de lazer e práticas de convivialidade urbanas; os principais eixos comerciais da cidade.

O crescimento demográfico na sede do concelho tem contribuído por sua vez para apoiar o crescimento do setor de atividades comerciais, incluindo o comércio de proximidade. O crescimento da oferta de novas parcelas de edifícios destinadas à localização de serviços (escritórios) tem contribuído também para fixação no núcleo antigo de novas atividades terciárias.

A figura seguinte, extraída do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão em vigor, permite verificar a existência de grandes “manchas” de equipamentos no centro da cidade (manchas azuis).

FIGURA 45 | PLANTA DE USO DO SOLO E SITUAÇÃO EXISTENTE



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, PDM em vigor, 2015.

ESPAÇO PÚBLICO

O núcleo antigo da cidade da Vila Nova de Famalicão concentra alguns dos espaços públicos com maior significado e qualificação urbana no contexto municipal, com capacidade de atração a nível concelhio para práticas de consumo e de lazer, dos quais se destacam a Praça e Jardim D. Maria II, que estabelecem uma estreita relação com o edifício da Fundação Cupertino de Miranda, e o Jardim 1º de Maio localizado na Avenida 25 de Abril. O Jardim da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão entre a Rua Adriano Pinto Basto e a Rua Camilo Castelo Branco e o Parque da Juventude, localizado na Rua Benjamim Salgado, apresentam também bons níveis de qualificação e desenho urbano.

FIGURAS 46 E 47 | PRAÇA E JARDIM D. MARIA II



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, Projeto de delimitação da ARU do Centro Urbano de VNF, 2015.

A estes espaços urbanos acrescem a Praça Mouzinho de Albuquerque e o terreiro dedicado à feira semanal, delimitado pela Avenida José Marques, pela Avenida Marechal Humberto Delgado, pela Avenida Rebelo Mesquita e pela Rua D. Sancho I, que, apesar da posição central que detêm no núcleo urbano, necessitam de uma maior definição espacial, que deverá assentar numa maior definição do perímetro e colmatação do quarteirão.

De referir ainda que a Praça Mouzinho de Albuquerque tem a sua área inteiramente dedicada ao estacionamento descoberto automóvel, usado como apoio ao tráfego local e à feira semanal, não possuindo funções de praça urbana, com áreas dedicadas ao uso pedonal e a práticas de estadia e lazer.

Também a Praça D. Maria II apresenta uma grande área conformada ao estacionamento automóvel, de apoio às funções centrais da cidade.

Para além destes principais espaços, o centro urbano dispõe de alguns espaços abertos associados a edifícios plurifamiliares (de vários pisos), alguns com áreas comerciais nos pisos térreos e que têm sido ocupados pela população residente em atividades de lazer e convivialidade urbana. Estes espaços, nalguns casos, têm um nível de qualidade e de conforto urbano muito baixo, com tendência para se degradarem.

A estrutura viária e de artérias no núcleo antigo tem uma composição bastante diversa, incluindo algumas das principais avenidas da cidade, alguns eixos secundários que concentram uma forte estrutura comercial – comércio tradicional de rua, e outras artérias secundárias com níveis de qualidade e conforto para o peão muito variáveis.

Em determinadas zonas do núcleo antigo, a estrutura de vias públicas mantém insuficiências ao nível da sua hierarquização e existem inúmeras situações em que a intensidade dos fluxos rodoviários está mal adequada ao dimensionamento do canal. Também se encontram situações dentro da área (nomeadamente em artérias mais pequenas, que têm vindo a alterar o tipo de ocupação com novas tipologias de edifícios) em que as ruas não dispõem de passeios nem de mobiliário urbano adequado ao perfil de fluxos e de ocupação funcional que hoje possuem.

FIGURAS 48 E 49 | RUAS SEBASTIÃO DE CARVALHO, DO FERRADOR E LOURENÇO DA SILVA OLIVEIRA



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, Projeto de delimitação da ARU do Centro Urbano de VNF, 2015.

PRESENÇA DE ATIVOS CULTURAIS E SIMBÓLICOS

O Património de Vila Nova de Famalicão é rico, diversificado e bastante desconhecido, é sobretudo rural e do domínio privado, podendo-se encontrá-lo nas inúmeras casas antigas, que remontam os alicerces da nacionalidade, por vezes solares, casas senhoriais e com capela, e que foram pertença da velha nobreza rural, muitas delas com arquitetura tradicional e traça rústica.

O território delimitado pela ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão assume-se como uma centralidade não apenas ao nível urbano, mas concelhio, fornecendo, para além disso, alguns elementos simbólicos que fazem parte da história e da identidade municipal. São de destacar:

- o edifício da Fundação Cupertino de Miranda – *“emblemático tanto pelo seu revestimento azulejar, da autoria de Charters de Almeida (n. 1935), como pela estrutura helicoidal da torre”* (os painéis cerâmicos têm decoração alegórica às missões da própria fundação), construído em 1966 com projeto do Arq.º João Abreu Castelo Branco (acompanhado e completado pelo Arq.º Luís Praça) e *“inaugurado a 8 de dezembro de 1972 com a exposição intitulada 1.ª Bienal Nacional de Artistas Novos, constituindo um ato de extraordinário relevo público e social”* para a cidade;
- o edifício oitocentista onde está instalado o Museu Bernardino Machado, uma figura ligada à ciência, à pedagogia e à política, de referência nacional;
- o edifício dos Paços do Concelho, datado de 1961, obra do Arq.º Januário Godinho, associado a *“factos e episódios que fazem parte da memória coletiva famalicense”* uma vez que foi decidido construir no seguimento de um incêndio (5 de abril de 1952) que destruiu por completo o antigo edifício dos Paços do Concelho, e que hoje reforça bastante a centralidade cívica desta zona da cidade.

No extrato da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão – Património Edificado e Arqueológico estão ainda incluídos outros ativos patrimoniais que contribuem para a qualificação da imagem da cidade.

Este conjunto de ativos patrimoniais edificados abrange alguns monumentos religiosos, como a Capela da Senhora da Lapa e Alminhas do Senhor do Cabido (no Largo Tinoco de Sousa e Rua Álvaro de Castelões) e a Capela de Santo António (Rua Alves Roçadas), edifícios urbanos ou de perfil rural com qualidade arquitetónica significativa, como o Palacete Barão da Trovisqueira (atual Museu Bernardino Machado), e edifícios industriais, de que se destaca o Edifício da antiga Fábrica Nacional de Relógios - “A Boa Reguladora” junto à Estação de caminho-de-ferro, também este um imóvel de valia patrimonial significativo e sinalizado na Carta Patrimonial que acompanha o PDM.

FIGURAS 50 E 51 | FUNDAÇÃO CUPERTINO DE MIRANDA E FÁBRICA NACIONAL DOS RELÓGIOS “BOA REGULADORA”



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, Projeto de delimitação da ARU do Centro Urbano de VNF, 2015.

Para além da sua inquestionável utilidade e eficácia enquanto instrumento de planeamento e ordenamento territorial, a referida Carta Patrimonial pretende despertar a consciência e a responsabilidade cívica da proteção da memória e da herança do passado. Como pode ler-se no relatório deste instrumento de planeamento, *“entende-se que o património deve ser protegido e salvaguardado da destruição e do seu perpétuo desaparecimento, em nome das gerações futuras e do seu direito em conhecer e usufruir dos vestígios dos seus antepassados. Todavia, entende-se igualmente que o cuidado e a proteção do património não lhe devem conferir um estatuto estático, petrificado, sagrado e imóvel. Os vestígios patrimoniais devem ser integrados na modernidade sustentável, auxiliada pela tecnologia e pela ciência, de modo a tornarem-se atraentes, rentáveis e dinâmicos, contribuindo para o desenvolvimento do turismo e da atração de novos públicos”*.

Apesar de não existir na ARU em estudo património classificado ou em vias de classificação, é possível encontrar uma série de outros valores arquitetónicos de enorme importância espalhados de forma homogénea pelo território da ARU e que aguardam classificação: igrejas, capelas e alminhas, casas, palacetes urbanos e solares, conjuntos habitacionais, edifícios urbanos de serviços e industriais, passando ainda pelas pontes, cruzeiros e chafarizes.

Todo este património é seguramente uma grande valia para o município, que deverá encontrar formas de valorizá-lo e conservá-lo, enquadrando-o sempre que possível em itinerários turísticos para o reconhecimento de quem o visita.

No quadro seguinte apresenta-se o património edificado inventariado na Carta Patrimonial que acompanha o PDM de Vila Nova de Famalicão em presença na ARU.

QUADRO 9 | PATRIMÓNIO EDIFICADO INVENTARIADO EM PRESENÇA NA ARU

Localização (freguesia)	Código	N.º Imóvel	Designação	Tipo de Imóvel
Vila Nova de Famalicão	381	GPC.4803C01	Igreja de Santo Adrião de Vila Nova de Famalicão	Igreja\Paroquial
	383	GPC.4806C01.01	Capela da Senhora da Lapa e Alminhas do Senhor do Cabido	Capela\Alminhas\Oratório
	384	GPC.4806C05	Dispensário de Assistência Nacional aos Tuberculosos	Edifício\Serviços\Saúde
	386	GPC.4809C01B	Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e Tribunal	Edifício\Serviços\Administrativos
	387	GPC.4810C01	Casa da Cultura	Casa
	389	GPC.4813C01	Palacete Barão da Trovisqueira	Casa\Apalaçada
	390	GPC.4820	Tipografia Minerva	Edifício\Serviços
	458	GPC.4816C02	Fundação Cupertino de Miranda	Edifício\Cultural
	459	GPC.4813C02	Casa Senador Sousa Fernandes	Casa
	461	GPC.4808C01.01	Casa da Quinta do Louredo	Casa
	462	GPC.4808C02	Casa do Giestal	Casa\Solarenga
	463	GPC.4806C04	Casa Paulo Dias Costa	Casa
	465	GPC.4806C01	Hospital da Misericórdia	Edifício\Serviços\Saúde
	561	GPC.4810C03	Casa da Rua Direita	Casa
	897	GPC.4816C01	Solar dos Machados	Casa\Solarenga
	898	GPC.4816C03	Hotel Garantia	Edifício\Serviços
	899	GPC.4816C04	Caixa Geral de Depósitos	Edifício\Serviços\Bancário
	900	GPC.4819	A Eléctrica	Edifício\Serviços
	908	GPC.4826	Cadeia Comarcã de Vila Nova de Famalicão	Edifício\Serviços\Segurança\Prisional
	911	GPC.4827	Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova de Famalicão	Edifício\Serviços\Sociais
1145	GPC.4806C06	Fonte dos Pelames	Fonte-Fontanário-Bica	
1146	GPC.4810C02	Chafariz da Praça Manuel Soutto Maior	Chafariz	
Calendário	110	GPC.0816C01	Casa de Rorigo	Casa\Solarenga
	111	GPC.0816C02	Casa junto à Casa de Rorigo	Casa\Solarenga
	112	GPC.0817C01	Casa I de Rorigo	Casa
	116	GPC.0820C01	Casa da Quinta do Castelo	Casa
	118	GPC.0822	Casa de Santa Maria	Casa\Solarenga
	121	GPC.0825	A Boa Reguladora	Edifício\Industrial
	122	GPC.0827C01	Casa (cor-de-rosa) à margem da Estrada	Casa
	125	GPC.0829	Casa Santa Teresinha	Casa\Solarenga
	126	GPC.0831C	Bairro Operário "Vila Moreira"	Conjunto\Habitacional
	128	GPC.0833	Estação "Famalicão"	Estação Ferroviária
Antas	13	GPC.0204	Ponte Velha\ Pontão de Antas	Ponte
	17	GPC.0210C02B	Capela de Santo António	Capela
	18	GPC.0215C01	Casa das Lameiras	Casa\Solarenga
	19	GPC.0215C01.01	Capela da Senhora da Conceição	Capela
	22	GPC.0226	Mercado Municipal de Famalicão	Mercado
	23	GPC.0227C	Bairro Frederico Ulrich	Conjunto\Habitacional
	25	GPC.0229	Junta Autónoma de Estradas	Edifício\Serviços
	910	GPC.0230C01	Casa nº 295 a 299	Casa
	1149	GPC.0210C01	Cruzeiro da Capela de Santo António	Cruz-Cruzeiro

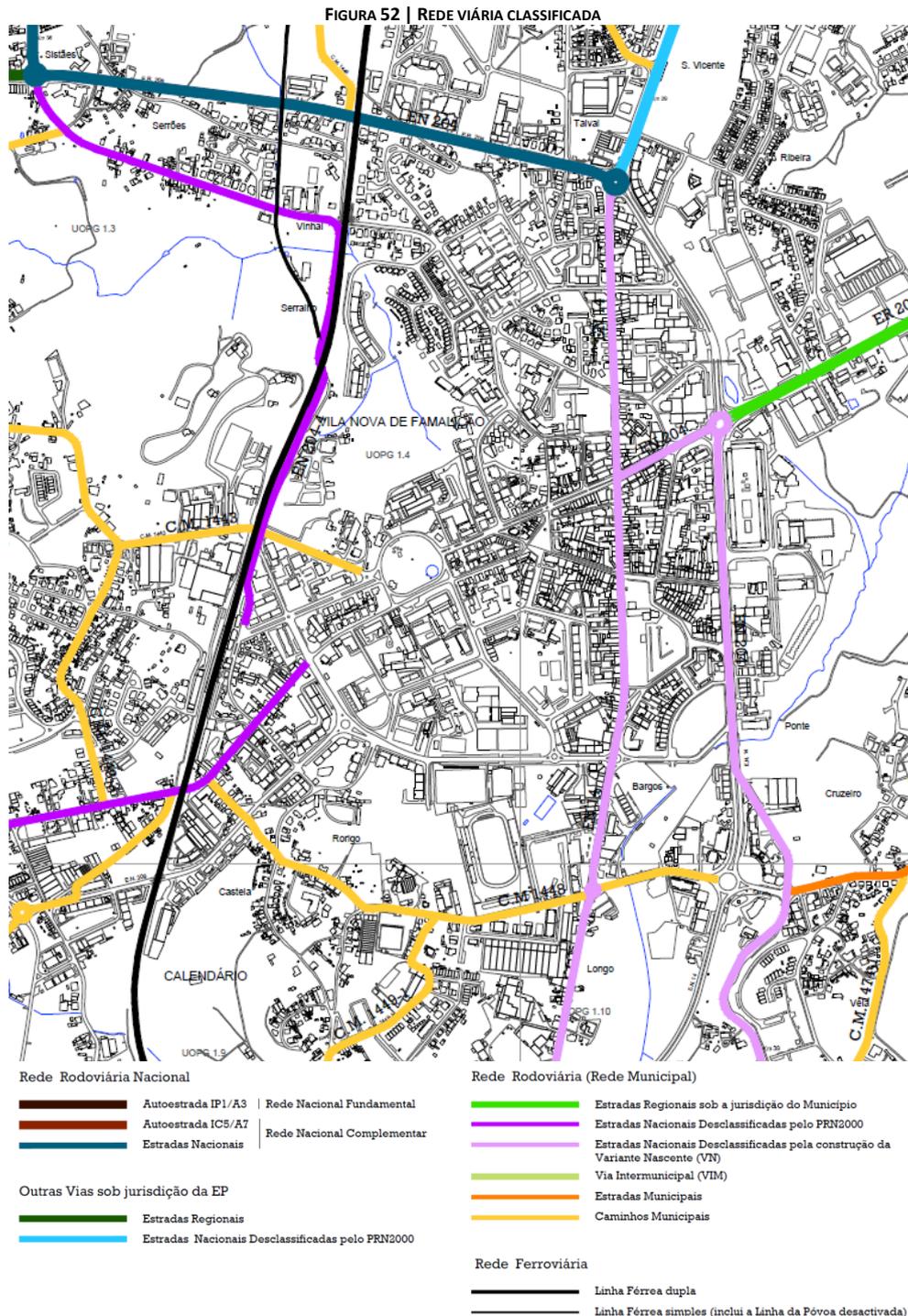
Fonte: Relatório da Carta Patrimonial de Vila Nova de Famalicão, Município de Vila Nova de Famalicão, 2014.

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

O centro urbano da cidade dispõe de um nível razoável de acessibilidade rodoviária interna e externa, no que respeita ao transporte particular.

O centro urbano da cidade tem uma excelente ligação à atual Variante Nascente de Famalicão, que estabelece as ligações pela estrada N14 com Braga e com o Porto e a Trofa, através da Av. Brasil e a partir da rotunda com Av. Marechal Humberto Delgado, e a partir da rotunda desta mesma avenida com a Rua Frei Bartolomeu dos Mártires. Estas são igualmente duas das principais saídas da cidade que ligam o centro urbano à rede nacional de itinerários principais (autoestradas), neste caso à A3, eixo de autoestrada Porto – Valença e à A7, eixo de ligação entre o litoral norte (Póvoa de Varzim) e Vila Pouca de Aguiar (nó da A24).

As ligações do centro urbano com os eixos viários que ligam Guimarães – Vila Nova de Famalicão – Póvoa do Varzim (antiga EN206) e Vila Nova de Famalicão – Vila do Conde (antiga EN 309) são também facilitadas. No primeiro caso, trata-se igualmente da Av. Marechal Humberto Delgado, através da rotunda com a referida Rua Frei Bartolomeu dos Mártires, que faz a ligação à EN 204, e no segundo caso, da Rua de França que liga com a Rua Alberto Sampaio e faz a ligação à EN309.



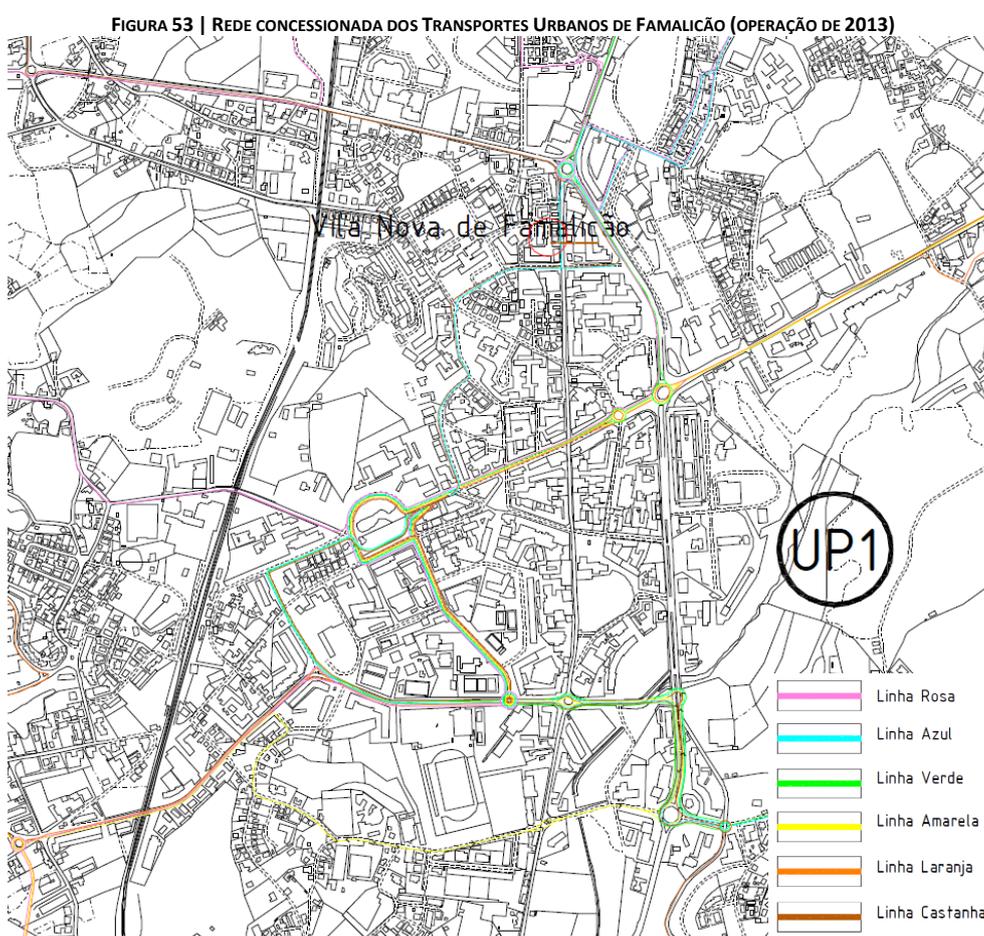
Fonte: Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, 2015.

Importa referir que esta análise não contempla, contudo, aspetos de densidade e de congestionamento de tráfego, nem de frequência de acidentes e condições de segurança rodoviária, os quais implicam um análise concreta e mais discriminada.

A acessibilidade externa desta zona da cidade por via ferroviária é também excelente, considerando que a estação de caminho-de-ferro de Vila Nova de Famalicão fica situada

dentro da área, no topo poente da Av. 25 de Abril. Esta estação está servida pelas ligações de comboios do serviço Alfa Pendular entre Braga e Lisboa. Ao nível dos serviços urbanos do Porto, a cidade dispõe do serviço da Linha Porto-Braga, com um bom nível de frequência de ligações e tempo de viagem para até ao Porto e até Braga.

No que respeita aos transportes coletivos rodoviários, a cidade é servida pela empresa de transportes urbanos TUF – Transporte Urbanos de Famalicão, que funcionam por concessão direta da Câmara Municipal. A rede destes transportes coletivos urbanos limita-se a servir a cidade, com uma estrutura radial a partir do centro. Algumas das seis linhas existentes atravessam o núcleo antigo da cidade, fazendo a ligação desta com freguesias limítrofes (conforme figura seguinte).



Fonte: Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, 2015.

De forma breve, pode dizer-se que o território da ARU apresenta níveis de mobilidade elevados, concentrando uma significativa parte das deslocações pendulares do concelho (e que são particularmente intensas com os concelhos de Guimarães, Santo Tirso, Trofa, Braga, Barcelos e também Porto).

Dentro do centro urbano a circulação pedonal, que constitui uma parte representativa das deslocações pendulares (casa trabalho e casa escola), é facilitada pela qualidade em geral das infraestruturas (passeios) e da sinalização. No entanto, em algumas artérias secundárias, mais

pequenas e em zonas mais limítrofes deste centro, os passeios ou são inexistentes ou apresentam condições insuficientes.

FIGURAS 54, 55 E 56 | CONDIÇÕES DE MOBILIDADE PEDONAL NAS PRAÇAS MOUZINHO DE ALBUQUERQUE E D. MARIA II E NA AV. NARCISO FERREIRA



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, Projeto de delimitação da ARU do Centro Urbano de VNF, 2015.

Recentemente, o município tem procurado implementar no perímetro alargado da cidade de Vila Nova de Famalicão uma estratégia global e efetiva para a mobilidade urbana sustentável, consagradas no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila Nova de Famalicão e posteriormente desenvolvidas no Programa de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável para a Cidade de VNF, e que elegem quatro objetivos estruturantes para a atuação municipal, a saber (retirado deste último documento, de julho de 2017):

- ➔ **Objetivo 1 – Promover o crescimento da mobilidade intraurbana** tendo por base um aumento muito significativo da preponderância dos modos de transporte suaves na forma de funcionamento das circulações de pessoas e veículos no espaço público central.

Ao aumentar o grau de partilha entre diferentes modos de transporte e ao aumentarem os canais de circulação/ estadia de pessoas e veículos de duas rodas, por redução do ‘espaço automóvel’, pretende-se alterar de forma significativa o padrão de mobilidade urbana, com benefícios claros para as condições ambientais locais.

Acresce dizer que quando se evoca a necessidade de promover crescimento da mobilidade intraurbana, se está a pressupor a existência de fracos indicadores do padrão de mobilidade, assim como a consciência de que só valerá a pena apostar na sua melhoria (aumento do número de deslocações por variados motivos que não só os casa-trabalho/ estudo), se não forem agravadas as condições de sustentabilidade ambiental e económica das famílias.

- ➔ **Objetivo 2 – Criar condições para o significativo aumento da utilização dos transportes coletivos urbanos**, não só por razões de melhoria do padrão de mobilidade da população, como ainda por razões de economia urbana, melhoria ambiental e sustentabilidade financeira do próprio serviço.

Sendo certo que o município de Vila Nova de Famalicão tem em curso um trabalho de reordenamento do sistema de transportes coletivos em autocarro que permitirá melhorar substancialmente a oferta a partir de 2020, sabe-se como a gestão da procura é essencial para a prossecução deste objetivo, razão pela qual se dá especial ênfase à evolução futura da estrutura das interfaces principais, assim como ao plano de comunicação, informação e sensibilização.

O aumento gradual da procura nos transportes públicos dependerá de um processo iterativo entre a melhoria da oferta e a gestão da mobilidade, desempenhando neste

vertente um papel essencial a sensibilização, a mobilização e a educação cívica, no sentido da promoção do cidadão multimodal, ou seja, que sabe adequar a escolha, dia a dia, das suas necessidades de deslocação à diversidade da oferta de soluções (caso existam).

- ➔ **Objetivo 3 – Estabilizar para o centro da cidade de Vila Nova de Famalicão um conceito consolidado de circulação e estacionamento** que permita uma transição gradual da forma de funcionamento da estrutura urbana, passando de uma situação de ‘preponderância automóvel’ para um cenário de mobilidade urbana sustentável. E considerando a circulação, em sentido lato, associada aos modos ‘a pé’, ciclável e automóvel.

A consideração destes três tipos de circulação intraurbana deverá estar sempre presente nas preocupações de quem projeta e planeia a cidade tendo em vista manter soluções equilibradas na repartição do espaço público disponível. O projeto urbano tende a ser ‘excessivamente competente’ na geometria automóvel e isso provoca em geral um sobredimensionamento de espaço motorizado que depois atrofia os restantes modos e incentiva uma repartição modal desequilibrada. É a alteração destes termos que está em causa e que será da responsabilidade municipal enquanto entidade gestora do sistema (infraestrutura mais serviços), processo de que a Câmara Municipal de Famalicão já deu provas nos últimos anos e em diversas intervenções já plenamente consolidadas, como evidencia a intervenção recente de redução do espaço automóvel no cruzamento das ruas Adriano Pinto Bastos com Manuel Pinto de Sousa

FIGURA 57 | REDUÇÃO DO ESPAÇO AUTOMÓVEL NO CRUZAMENTO DAS RUAS ADRIANO PINTO BASTOS COM MANUEL PINTO DE SOUSA



Fonte: Googlemaps/ street view (www.google.pt/maps), retirado do Programa de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável para a Cidade de VNF, julho de 2017.

A sustentabilidade nos transportes tende a privilegiar uma atuação que garanta equilíbrio de soluções na acessibilidade a dar aos diferentes modos de transporte. A presença de veículos, cujo funcionamento é através da utilização de combustíveis fósseis, em termos ambientais e de saúde pública poderão ser mais ou menos rapidamente ultrapassados com evolução tecnológica.

Para a concretização deste objetivo, define-se como estratégia principal a alteração das condições de acesso ao estacionamento público e privado. Sabe-se como a gestão dessas condições influencia claramente o abaixamento da taxa de utilização automóvel, quer por parte dos residentes como das pessoas que trabalham na cidade

e residem fora da zona mais central. Acresce ainda a necessidade de acelerar os processos de internacionalização do concelho e esse desígnio só é viável com a oferta de um novo cenário urbano não automóvel-dependente, em que a interface ferroviária assuma papel central na equação da acessibilidade urbana a partir do exterior – comboio associado a metro e avião. E essa será a melhor forma de fazer passar um sinal de forte exigência e eficiência por parte da gestão municipal, contributo decisivo para essa estratégia de internacionalização.

A centralidade ferroviária deverá por isso ser amplamente incrementada através da concentração de oferta diversa capaz de fixar atividades de muitos tipos, associadas ao perfil industrial do concelho (centro de negócios), ao perfil jovem e universitário, às indústrias criativas, à cultura, etc.

Este objetivo geral tem por isso múltiplos objetivos específicos ou secundários que respeitam não só à mobilidade das pessoas e mercadorias, como também à qualificação urbana, à sustentabilidade ambiental e à estratégia municipal de internacionalização.

- ➔ **Objetivo 4 – Promover a mobilidade inclusiva** através da reformulação física dos espaços de circulação tendo em vista a plena integração de todos os cidadãos numa estratégia de acessibilidade intraurbana, independentemente da sua condição definitiva ou temporariamente limitada por circunstâncias diversas.

Complementarmente, este objetivo geral visa também tornar a cidade de Vila Nova de Famalicão altamente atrativa do ponto de vista da fixação de novos residentes num espaço territorial de forte concorrência entre um conjunto de cidades com forte semelhança e dimensão, até porque essa capacidade de atração já estará em determinados aspetos minorizada pela inexistência de um centro histórico ao nível do que oferecem Guimarães e Braga. Contudo isso poderá constituir uma vantagem em termos de custos de acesso à habitação em espaço central que deverá ser devidamente apresentado e divulgado. E, um dos principais polos de reforço da função residencial é precisamente a zona da interface ferroviária.

Os objetivos enunciados são enquadráveis numa estratégia mais global que tem sido seguida pelo município em termos das políticas urbanísticas, de transportes e ambiente para a cidade de Vila Nova de Famalicão no âmbito do que poderá vir a ser o seu papel no sistema urbano local de charneira entre a Área Metropolitana do Porto e o Vale do Ave.

Referimo-nos concretamente ao subsistema urbano definido na proposta técnica do Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região do Norte de Portugal e que integra o ‘triângulo’ formado pelas cidades de Santo Tirso, da Trofa e de Vila Nova de Famalicão. Subsistema que está atualmente a ser estudado em termos da evolução possível da rede de transportes coletivos e que beneficia da forte presença do serviço ferroviário quer na Linha do Minho como na Linha de Guimarães.

4. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO: TIPOLOGIA E JUSTIFICAÇÃO

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o tipo de operação de reabilitação urbana [ORU] que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

De acordo com a Lei 32/2012 uma ORU mais não é do que a “*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*”, podendo optar-se por dois tipos distintos de ORU:

- ➔ **ORU simples**, que visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários;
- ➔ **ORU sistemática**, que “*consiste numa 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 revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*” (Lei 32/2012)

Conscientes de que as intervenções de reabilitação urbana necessárias na cidade de Vila Nova de Famalicão não se resumem apenas à reabilitação física dos edifícios em deficiente estado de conservação e de habitabilidade, o Município entendeu como mais adequada uma abordagem mais abrangente, optando pela **ORU sistemática a ser aprovada através de instrumento próprio**, e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física (edifícios, espaço público, infraestruturas urbanas), a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

Ao optar por este tipo de ORU, a entidade gestora da operação (que neste caso será o Município) fica obrigada a desenvolver o correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. O documento que agora se apresenta procura dar resposta a esta exigência, apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes (com distinção entre o que é de iniciativa pública e privada), determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

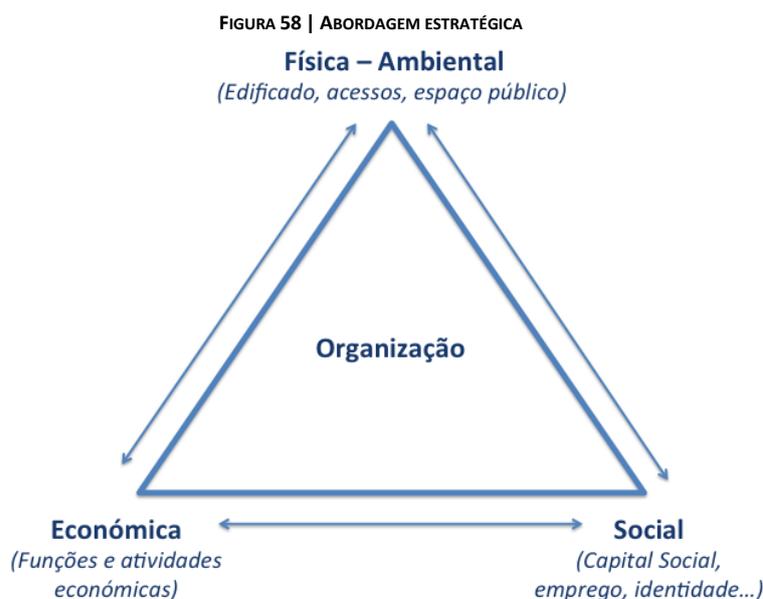
Importa ainda salientar que (de acordo com o Artigo 32º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes nas ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Como se pode ler no Relatório Nacional sobre habitação e desenvolvimento urbano sustentável – Nova Agenda Urbana Habitat III (UN-HABITAT, março de 2016), a “*inadequação e desarticulação das políticas sócio urbanísticas, a continuação da expansão urbana e o subaproveitamento dos ativos construídos, a par com a falta de investimento em reabilitação urbana e as dificuldades de coordenação entre políticas públicas setoriais, e entre investimento público e privado, acarretaram, não apenas a degradação das áreas urbanas centrais, sobretudo nas principais cidades que têm vindo a perder população, mas também a expansão desordenada das periferias, com o agravamento da dispersão urbanística e a fragmentação dos espaços livres, agrícolas e naturais*”.

Como plasmado no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU, Lei 32/2012), a reabilitação/regeneração urbana deve ser entendida como um processo que combina em simultâneo diferentes dimensões de mudança. Para serem bem-sucedidas (e.g. para aumentarem em simultâneo a atratividade e coesão de um certo espaço urbano), as estratégias devem necessariamente combinar diferentes esferas de intervenção (por simplificação e sem ordem específica):

- ➔ Físicas/ambientais (e.g. melhorias do edificado, dos acessos, infraestruturas, espaços públicos, espaços verdes, gestão de fluxos, etc.);
- ➔ Económicas (atração, dinamização, retenção de funções e atividades económicas, de proximidade, competitivas e/ou diferenciadoras);
- ➔ Sociais e culturais (condições de emprego, salubridade, capital social, identidade, copresença de diferentes estratos sociais e participação comunitária, património cultural, etc.).



Nas áreas urbanas, incluindo nas mais deprimidas e com evidência de declínio, todas estas dimensões estão fortemente associadas e apresentam um elevado nível de interdependência. Por exemplo, o decréscimo de atratividade económica resulta na degradação do ambiente físico e social (e.g. abandono de edifícios, desemprego e subemprego, envelhecimento); por outro lado, constrangimentos físicos e infraestruturais limitam também a atração, fixação ou desenvolvimento de novas atividades económicas e o usufruto do espaço por diferentes grupos sociais. A forte interligação entre estas dimensões leva a fenómenos de círculo vicioso e de causalidade circular e cumulativa que determinam a necessidade de intervenção pública e de natureza integrada.

Só é possível melhorar sustentadamente as condições físicas deste tipo de áreas urbanas se nelas melhorar também a dinâmica económica e atratividade para novos e antigos residentes. Para além disso, melhorias de âmbito social estão fortemente ligadas à melhoria das condições económicas (e.g. emprego, atratividade). Para além disso, a atratividade económica beneficia da qualidade do espaço físico mas também da coerência social, cultural e identitária da área.

A evidência de décadas de estratégias de regeneração urbana na Europa mostra que as dimensões físicas tendem a ser privilegiadas, com a ambição de alavancar a transformação funcional e atratividade económica/investimento e, por esta via, gerar novo emprego e mais coesão social. Todavia, este mecanismo tende a falhar. Por um lado, as melhorias físicas *per se* são geralmente insuficientes para dinamizar sustentadamente nova atividade económica. Por outro lado, o sobre investimento em melhorias físicas (e.g. reabilitação de edificado e do espaço público) pode tender, sem outras medidas, a fazer subir os preços do imobiliário e a alterar o perfil social e identitário da área, com consequências na sua coesão. Tal pode levar à “expulsão” de antigos residentes, bem como de atividades que outrora o tornavam atrativo, constituindo num processo frequentemente designado por “gentrificação”.

Uma intervenção de regeneração urbana integrada exige, assim, a antecipação dos efeitos integrados das intervenções físicas no contexto socioeconómico (e vice-versa). Exige ainda a calibração e integração no local de políticas setoriais com dinâmicas de mercado, dado existirem bastantes instrumentos de política e estímulos (ou desincentivos) que impactam na regeneração urbana mas que estão além das competências municipais. Assim, uma intervenção integrada de regeneração urbana é intensiva em “capacidade organizacional” e durante longos períodos de tempo. Esta requer, entre outros, forte articulação entre departamentos municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação.

A prática recente em Portugal tem permitido constatar que as opções municipais em matéria de reabilitação urbana e de ordenamento do território, em muitos casos, são definidas “de costas voltadas”, como se de questões totalmente distintas se tratassem. A panóplia de instrumentos colocada à disposição dos municípios para agir nas duas temáticas em apreço é muito vasta: alguns instrumentos são de natureza regulamentar, outros têm natureza operativa; uns são mais abrangentes em termos territoriais, outros mais circunscritos a determinadas áreas urbanas; uns têm um horizonte de aplicação alargado, enquanto outros têm um carácter mais conjuntural na medida em que respondem a incentivos financeiros específicos. Importa por isso garantir a articulação entre a política municipal de reabilitação urbana (e o seu quadro operativo) e os instrumentos de planeamento territorial.

Neste sentido, é importante clarificar desde logo as opções estratégicas que deve estar na base de um processo como o que se apresente neste Programa. Se nos capítulos anteriores se

procurou fundamentar a escolha desta parcela do território urbano da cidade como uma ARU, centrado numa robusta contextualização, caracterização e diagnóstico, importa agora definir as opções estratégicas municipais em matéria de reabilitação urbana, que antecedem e justificam o quadro operativo que se proporá no capítulo sexto.

De acordo com a metodologia proposta para este trabalho, deverá ser postulada uma proposta de visão para o território delimitado como ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão e declinada em objetivos específicos e mensuráveis em matéria de reabilitação urbana. Finalmente, e de modo a auxiliar na organização do próprio plano de ação, optou-se por definir um quadro estratégico espacial (eixos centrais da estratégia), estruturado por um conjunto de subsistemas estratégicos espacializados que interligam as grandes linhas e conclusões do diagnóstico com as necessidades específicas de intervenção em matéria de reabilitação urbana.

5.1. PROPOSTA DE VISÃO PARA O TERRITÓRIO DELIMITADO

Ao dar início ao processo de definição de uma estratégia de reabilitação urbana para este setor da cidade de Vila Nova de Famalicão, o Município pretende que seja um território piloto e campo de experimentação à atividade urbana. É neste contexto que se enquadra o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, assumindo-se como instrumento fundamental para a implementação de uma política municipal desta natureza, que vá de encontro a um novo paradigma de urbanismo, que substitua o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação urbana é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação do já edificado e dos espaços expectantes dentro da cidade.

Num momento em que o mercado imobiliário nos centros das cidades médias dá sinais de maior dinâmica, em que a procura imobiliária começa a exceder a oferta, e em que os municípios ainda são obrigados a lidar com as ainda recentes consequências do crescimento disperso da habitação e das infraestruturas associadas, a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar a cidade como espaço privilegiado de ocupação e congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado e inverter um ciclo de esvaziamento populacional e segregação urbana.

Ao dotar as estruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, é possível qualificar os imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável em relação à construção nova edificada fora do perímetro urbano.

No seguimento do exposto, importa salvaguardar que a definição de uma visão de médio prazo para a ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão se baseie num conjunto sólido e maturado de linhas de intervenção de política urbana municipal, provenientes de:

- ➔ **uma política de planeamento espacial e de composição urbana:** integrar e sustentar a estratégia de reabilitação urbana na política de desenvolvimento territorial da cidade e do concelho de Vila Nova de Famalicão, nomeadamente nas opções de ordenamento consagradas nos diversos instrumentos de planeamento e de desenvolvimento

urbano, e que deverão verter algumas ações para este território. A abrangência desta política deverá:

- a) concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível residencial;
 - b) concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível industrial;
 - c) contribuir para a colmatação de espaços vazios;
 - d) acentuar o caráter e a legibilidade da paisagem urbana;
 - e) alcançar soluções de urbanidade, ou seja, do modo como espaços da cidade acolhem as pessoas;
 - f) promover ações que conduzam a soluções de sustentabilidade ambiental.
- ➔ **uma política de habitação inclusiva:** num contexto cada vez mais competitivo entre territórios, a atração e fixação de residentes assume particular relevo como objetivo de política urbana. Para o alcançar, será importante desenhar uma estratégia de intervenção municipal ao nível da habitação, não apenas numa vertente assistencialista (habitação social), mas também almejando soluções que possibilitem a disponibilidade de oferta de habitação nos centros das cidades, seja no mercado de arrendamento, seja no mercado de aquisição, aos diversos perfis familiares e de rendimentos (famílias de classe média), que aportam identidade e comunidade às cidades.
- ➔ **uma política social:** potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa do centro urbano como espaço cultural e de participação social. Esta política deverá ser alcançada através de mecanismos como:
- a) apelar à intervenção cívica dos cidadãos no sentido de partilhar a corresponsabilização na tomada de decisão (a este propósito, importa exemplificar com a iniciativa “*Se as paredes falassem...*” que muito contribuiu para a identificação das aspirações da população para novos usos dos edifícios degradados e para a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana);
 - b) participação comunitária no desenvolvimento e gestão de espaço públicos;
 - c) desenvolver estratégias de comunicação com a comunidade transversal a todos os atores intervenientes na cidade;
 - d) promover atividades de reflexão sobre o território da cidade.
- ➔ **uma política de promoção da mobilidade urbana sustentável:** as cidades foram criadas a pensar nos automóveis, mas hoje, as circunstâncias são diferentes e têm que ser introduzidas medidas para os modos de transporte suaves reduzindo impactes ambientais, como é o caso da rede ciclável e pedonal proposta para a cidade de Vila Nova de Famalicão. A forma como nos deslocamos nas cidades está a mudar. Flexibilidade, integração, rapidez, eficiência de recursos e informação marcam as exigências atuais. De facto, a utilização de modos suaves de transporte apresenta inúmeras vantagens contribuindo de forma inequívoca para a melhoria do ambiente e da qualidade de vida urbana.

- ➔ **uma política de valorização do património:** o entendimento de que a preservação do património edificado e urbanístico da cidade de Vila Nova de Famalicão é um fator diferenciador deste território e que contribui para o sentimento de pertença dos residentes. A perda de património edificado e urbanístico (nos seus múltiplos usos e funções) associado à acelerada transformação urbana tem que ser revertida de forma célere e assertiva, mas sem descurar a vertente pedagógica associada a uma intervenção de reabilitação urbana.
- ➔ **uma política de valorização da economia urbana:** assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à reabilitação urbana, dando origem a um tecido urbano requalificado. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação, contribuindo para a criação e manutenção de emprego. A concretização desta prática conduzirá à fixação de novas atividades de serviço e comércio. A assunção deste compromisso deverá interligar-se com opções de sustentabilidade que exigem competências multidisciplinares de várias áreas e redes e que promovam o aproveitamento de oportunidades associadas ao mercado das cidades inteligentes.

Pode concluir-se que estas opções de desenvolvimento urbano municipal concorrem para a resolução ou mitigação de muitas das patologias urbanas determinantes identificadas em sede de diagnóstico, e que se podem sintetizar em:

- Insuficiências ao nível da coerência e do equilíbrio da malha urbana, que resulta numa deficiente integração de alguns espaços limítrofes dentro da malha urbana consolidada do núcleo antigo;
- Falta de articulação entre as zonas centrais (nomeadamente onde se localizam alguns dos principais equipamentos coletivos) e os espaços limítrofes (não urbanizados) ou as áreas de perfil marcadamente residencial, de que é exemplo a deficiente qualificação das zonas envolventes ao caminho-de-ferro;
- Existência de espaços físicos ou funcionalmente dissonantes, resultantes de intervenções de rutura na malha urbana existente e/ ou da construção de tipologias de edifícios com défice de integração no tecido edificado existente;
- Presença significativa de vazios urbanos, de diferentes dimensões e impacto visual;
- Problemas de circulação e de estacionamento, registados quer em artérias principais, quer na malha viária secundária, a que se associam a evidente falta de hierarquia da rede de artérias secundária (com especial destaque para algumas áreas pertencentes à freguesia de Calendário) e a deficiente qualidade do espaço público adjacente, muitas vezes inexistentes ou a evidenciar carências em termos do mobiliário urbano e da sinalização;
- Falta de espaços urbanos abertos que contribuam para reforçar o sentido de urbanidade e/ou qualificar as dinâmicas de sociabilidade e de convivialidade, com destaque para a falta de qualificação do antigo espaço da feira semanal;
- Presença de um número significativo de edifícios com necessidades de reabilitação e requalificação física em áreas residenciais, em particular edifícios de habitação unifamiliar de baixos recursos (bairros sociais e espaços envolventes).

Com a delimitação da ARU e definição da correspondente Operação de Reabilitação Urbana procura-se resolver estas patologias urbanas, integrando políticas e instrumentos provenientes de diversos setores de atuação municipal, combinando a atuação pública (essencialmente municipal) com a intervenção privada, enquanto dinamizador fundamental da reabilitação urbana, disponibilizando aos proprietários e demais intervenientes mecanismos que incentivem a manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável.

Tendo consciência que a concretização de uma política de promoção da reabilitação urbana não pode ser responsabilidade única das entidades públicas, recai, contudo, sobre a sua alçada o estabelecimento de diretrizes orientadoras do investimento dos diferentes agentes, tanto privados como públicos. O objetivo é garantir uma ação concertada otimizadora da sua eficácia e impacto na renovação e na recuperação do espaço urbano e na melhoria da qualidade de vida dos utilizadores, assumindo o Município um papel dinamizador, regulador e facilitador da intervenção do privado.

Tendo por base estes pressupostos de intervenção pública no que respeita ao desenvolvimento e à reabilitação urbana e as principais patologias urbanas que urge resolver ou mitigar, é possível formular uma **VISÃO de longo prazo (10/15 anos) para o território delimitado como ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão** e que pode ser sintetizada da seguinte forma:

UM TERRITÓRIO SUSTENTÁVEL, INCLUSIVO E MULTIFUNCIONAL, EM QUE O PATRIMÓNIO EDIFICADO E URBANÍSTICO É PRESERVADO E VALORIZADO, CAPAZ DE ATRAIR E FIXAR RESIDENTES DE DIVERSOS PERFIS SOCIOGRÁFICOS, NUM AMBIENTE DE CRESCENTE URBANIDADE E CONVIVIALIDADE.

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A estratégia de reabilitação urbana que agora se apresenta para o território da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, tendo em conta as principais patologias urbanas e as linhas de intervenção de política urbana municipal anteriormente identificadas, deverá concorrer para o alcance dos seguintes **objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana**:

- A. Fomentar práticas de manutenção e reabilitação sistemática do património edificado** (público, mas essencialmente privado), com especial destaque para o edificado degradado e devoluto, de acordo com princípios de atuação que visem a promoção da coesão sócio territorial e o rejuvenescimento da população residente no centro da cidade, através:

- do levantamento e estudo das patologias mais frequentes e a formulação de soluções e de instrumentos de intervenção adequados, consagrados em manuais de boas-práticas e de apoio à promoção de obras de reabilitação de edifícios;
 - da agilização da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;
 - da implementação de um quadro de medidas fiscais e administrativas, com o duplo objetivo de incentivar intervenções de reabilitação e de penalizar a inação dos proprietários perante cenários de avançada degradação do património e de continuada expectativa no mercado imobiliário;
 - da promoção do mercado de arrendamento e da introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.
- B. Integrar e consolidar a área central da cidade de Vila Nova de Famalicão,** promovendo operações urbanísticas de colmatação de vazios urbanos e de refuncionalização de edifícios degradados e devolutos de maior escala, contribuindo para a densificação e ordenamento da malha e da paisagem urbana, de acordo com um racional de sustentabilidade ambiental e energética dos espaços urbanos;
- C. Valorizar o património arquitetónico mais relevante e a identidade cultural como forma de afirmação urbana,** garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado, definindo prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património com valor cultural (público e privado), como são os casos do Hotel Garantia, do edifício da Caixa Geral de Depósitos, do complexo industrial A Boa Reguladora, do Mercado Municipal e as frentes urbana do século XIX e do primeiro quartel do século XX.
- D. Elaborar programas de requalificação do espaço público e das redes de infraestruturas urbanas** que abranjam, designadamente, as dimensões da rede e circulação viária, da sinalética, do estacionamento e da requalificação de eixos viários principais e de espaços públicos abertos e espaços verdes urbanos com elevado impacto na perceção das qualidades paisagísticas da cidade;
- E. Promover práticas de mobilidade e a acessibilidade sustentáveis,** através de uma nova e eficiente política de gestão do estacionamento, de valorização do transporte público, de promoção da multimodalidade (com destaque para o interface rodoviário), da implementação de um sistema pedonal urbano confortável e atrativo e da concretização da rede de ciclovias urbanas;
- F. Promover e atrair funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos no centro urbano e em outras áreas da cidade:**
- privilegiando a instalação de serviços e de comércio de carácter criativo;
 - promovendo uma oferta hoteleira proporcional às necessidades de procura;
 - identificando os edifícios municipais existentes, tendo em conta a sua ocupação e desenvolvimento dos respetivos planos de reconversão;
 - apostando no reforço do comércio tradicional no centro urbano e implementando medidas fiscais especiais (discriminação positiva e negativa).

G. Criar condições para a melhoria da participação e governance urbana no quadro das intervenções de regeneração e reabilitação urbana promovidas pela autarquia.

Parece evidente que uma política pública de estímulo à reabilitação urbana somente será bem-sucedida se conseguir mobilizar e congregar os interesses de natureza pública com os de natureza privada. No entanto, para o sucesso de uma estratégia de reabilitação urbana não será suficiente formatar um quadro coerente e abrangente de projetos públicos e privados de reabilitação física. Este terá que ser acompanhado por projetos de dinamização económica, de valorização cultural, de promoção da coesão social, que aproximem e envolvam todos os atores e públicos-alvo neste processo. Entidades como associações empresariais, agências de desenvolvimento, instituições de ensino e comunidade escolar, fundações, empresas públicas e privadas, associações locais de diversos âmbitos e outras instituições públicas têm que ter condições para trabalhar em conjunto e de forma concertada para o mesmo fim: o de revitalizar e qualificar o centro urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão.

5.3. SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS E SUA ESPACIALIZAÇÃO

Como foi salientado na introdução deste quinto capítulo, de acordo com a metodologia contratualizada para o desenvolvimento deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos apresentados no ponto anterior deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise, mormente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas, em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Assim, resulta deste exercício a definição, para a ARU, de um conjunto de subsistemas estratégicos que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos da ORU do Centro Urbano de VNF.

A demarcação de cada um dos subsistemas obedeceu a critérios diversos, relacionados com as suas características endógenas, com a forma como participam na relação com outros subespaços da ARU e com as restantes áreas da cidade e, para além disso, com o seu potencial de dinamização da estratégia de reabilitação a prosseguir com a ORU.

Neste sentido, são definidos para esta ARU os seguintes **oito subsistemas estratégicos**:

- ➔ SUBSISTEMA 1 – *Centro cívico e comercial (tradicional) da cidade*
- ➔ SUBSISTEMA 2 – *Núcleos residenciais consolidados (em tipologia de habitação plurifamiliar)*
- ➔ SUBSISTEMA 3 – *Núcleos residenciais de tipologia predominantemente unifamiliar*
- ➔ SUBSISTEMA 4 – *Rede de conjuntos residenciais de promoção social*
- ➔ SUBSISTEMA 5 – *Espaços de ocupação diversa (residencial, terciário “pesado” e unidades industriais), com malha desestruturada ou em fase de estruturação*
- ➔ SUBSISTEMA 6 – *Rede de espaços e serviços coletivos à população*

- ➔ **SUBSISTEMA 7 – Sistema de acessibilidade e mobilidade**
- ➔ **SUBSISTEMA 8 – Espaços e eixos estratégicos de conexão urbana**

Este conjunto de subsistemas estratégicos (que são descritos em seguida) não só permitem visitar o diagnóstico, mas, também e sobretudo, espacializar a estratégia de reabilitação urbana para a área em apreço. Trata-se de um cruzamento de elementos de diagnóstico com elementos prospetivos, concretizadas em unidades territoriais não estanques e que, como se poderá constatar, se intersejam, temática ou territorialmente, múltiplas vezes.

O conceito de subsistema diferencia-se de um conceito de (macro) zonamento, na perspetiva em que o que se aborda em cada um dos subsistemas identificados não é apenas o conjunto de características morfológicas e tipológicas das zonas urbanas estabelecidas, mas estas, no seu significado histórico, urbanístico e na relação que estabelecem com os sistemas económicos, humanos, institucionais, sociais e culturais que lhes estão ligados.

O objetivo desta delimitação é o de identificar diferentes vocações e traços funcionais-identitários que permitam balizar diferentes tipos de intervenções de regeneração urbana dentro da ARU. Todavia, estes subsistemas não devem ser entendidos como áreas isoladas, uma vez que existem pontos de sobreposição e fortes relações entre as áreas, e o sucesso das estratégias a desenvolver numa área deverão ter claro impacto nas outras e vice-versa. Por outras palavras, o “todo” estratégico será superior à soma das “partes”.

A abordagem aos subsistemas tem um suporte essencial no diagnóstico estratégico da situação e das dinâmicas urbanas associadas, mas simultaneamente, incorpora uma visão estratégica prospetiva sobre os desafios e perspetivas que se colocam no futuro para cada um dos subsistemas no quadro da estratégia global de reabilitação urbana da ARU.

A cada subsistema estratégico será associado, no capítulo sexto, um quadro de investimentos públicos e privados que permitirão alcançar os objetivos agora propostos. Alguns destes investimentos assumem-se como estruturantes da estratégia de reabilitação urbana deste território, podendo funcionar como elementos de indução de uma dinâmica mais robusta de regeneração física, económica e cultural.

SUBSISTEMA 1 – CENTRO CÍVICO E COMERCIAL (TRADICIONAL) DA CIDADE

S1. ENQUADRAMENTO

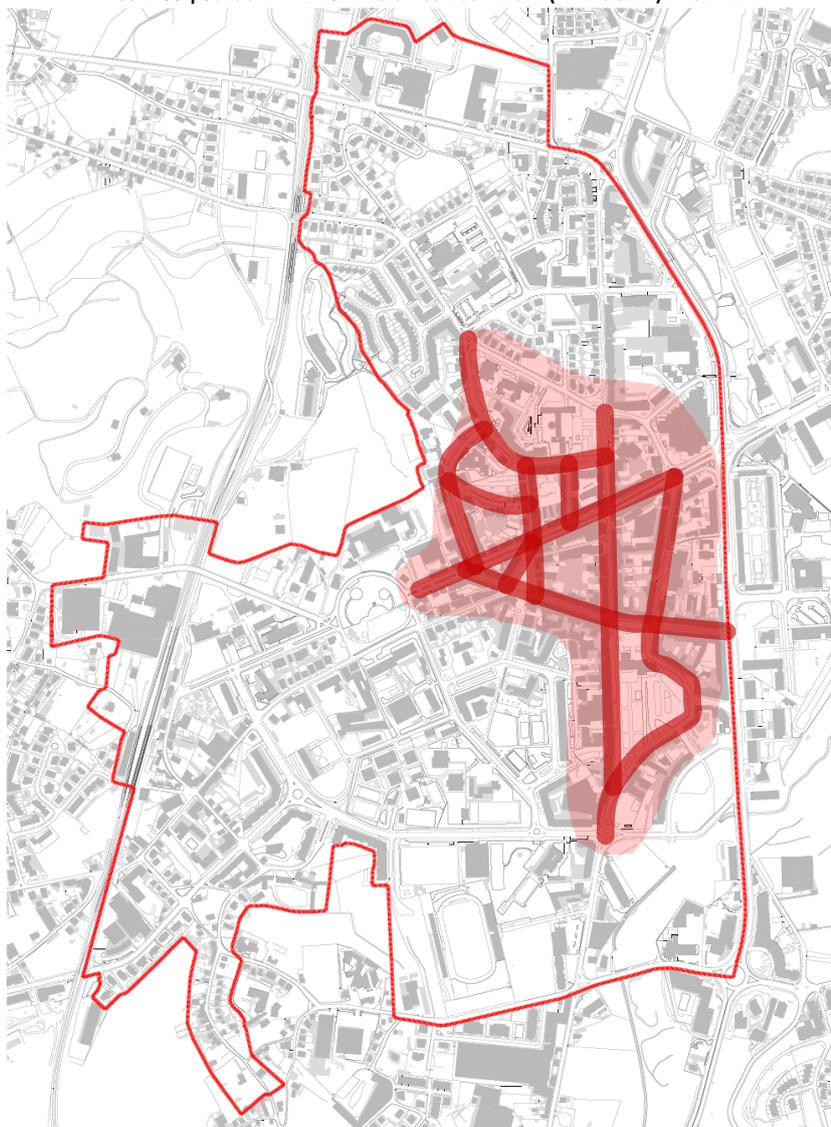
Os arruamentos determinantes na formação e consolidação do centro da cidade são: a Rua Direita (na parte que ainda perdura, entre a Av. 25 de Abril, junto à Praça 9 de Abril e à Igreja Matriz, e a transição entre a Rua Camilo Castelo Branco e a Rua Dr. Francisco Alves); a Rua Adriano Pinto Basto (antiga Rua Formosa e que coincide com o traçado original da EN14, que estabelecia a ligação entre a cidade do Porto e a cidade de Braga); e a Av. 25 de Abril (anterior Av. da República, construída em 1936 e que vem assegurar, para além de uma ligação do centro da vila à estação de caminho-de-ferro, aberta em 1875, um eixo de estruturação do crescimento da cidade a poente da então EN14).

A malha urbana antiga e central, estruturada em grande medida por estes três eixos, abrange no sentido norte, o antigo Hospital da Misericórdia – São João de Deus (onde atualmente se encontra instalada a Universidade Lusíada), os antigos Paços do Concelho e jardim envolvente (localização que mantém os atuais Paços do Concelho e Jardim da Câmara), e no sentido sul, o atual Jardim D. Maria II (antigo Campo da feira). Para nascente, esta malha central é, mesmo antes de 1950, delimitada pelo novo eixo da Av. Marechal Humberto

Delgado, construída para servir de variante à EN14 (que adquire assim, definitivamente, um perfil de eixo urbano).

S1. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 59 | SUBSISTEMA 1 - CENTRO CÍVICO E COMERCIAL (TRADICIONAL) DA CIDADE



S1. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

Este sistema é estruturado pela malha que marca a génese da vila / cidade de Vila Nova de Famalicão, sendo que algumas das ruas originais (Rua Direita, por exemplo) já não possuem hoje a totalidade do seu traçado.

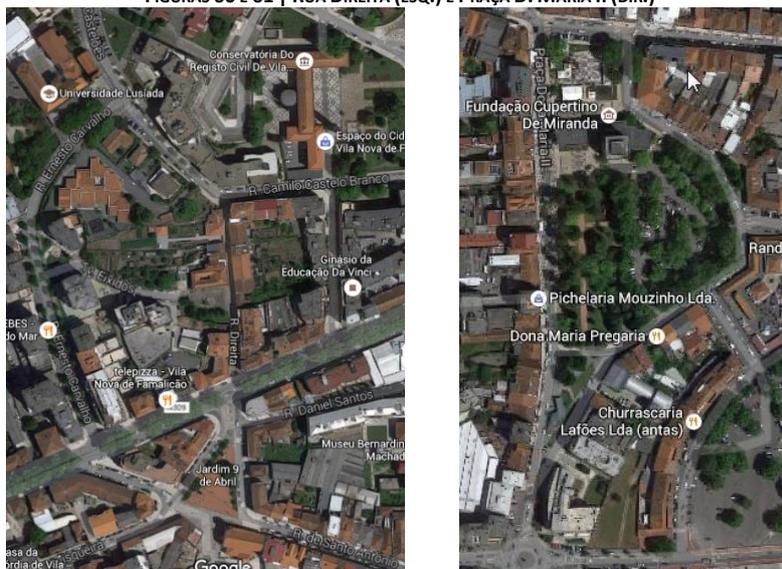
Esta malha antiga e central da cidade concentra atualmente:

- Uma oferta significativa do tecido comercial da cidade – principalmente a Praça D. Maria II, a Rua José Gomes Matos, a Rua Lourenço da Silva Oliveira e a Rua João Faria de Guimarães e todo o quarteirão envolvente (incluindo a frente voltada para a Praça Mouzinho de Albuquerque), a Rua de Santo António e Praça 9 de Abril, as ruas Alves Roçadas e Adriano Pinto Basto e a Av. 25 de Abril (entre cruzamento com Rua Alves Roçadas e a Rua Júlio de Araújo);
- Alguma oferta de restauração, concentrado em parte na praça D. Maria II (incluindo a memória do antigo Restaurante Íris localizado na Garagem do mesmo nome);

- Alguns equipamentos culturais municipais, como são: a Casa da Cultura (na Rua Direita); o Museu Municipal Bernardino Machado / Arquivo Municipal Alberto Sampaio, localizado num edifício oitocentista - o Palacete Barão de Trovisqueira, totalmente restaurado pela autarquia; a Fundação Cupertino de Miranda que inclui um Museu, uma Biblioteca e um Auditório e onde fica instalado o Centro de Estudos do Surrealismo (integrando obras de surrealistas portugueses, designadamente, coleção de Cruzeiro Seixas, Mário Cesariny, Eurico Gonçalves e Fernando Lemos; o Museu de Arte Sacra (na antiga Capela da Lapa, adjacente ao Antigo Hospital da Misericórdia); Casa Museu Soledade Malvar.
- Um conjunto de imóveis com valor patrimonial, associados à concentração de capital simbólico da cidade, incluindo: a Igreja Matriz Velha, junto à Praça 9 de Abril; a atual praça D. Maria II, antigo campo da feira; a Universidade Lusíada, localizada no antigo Hospital da Misericórdia (ou Hospital São João de Deus); diversos edifícios ao longo da atual Rua Adriano Pinto Basto, que representam as casas mais abastadas da vila ao longo do séc. XIX; a sede da Fundação Cupertino de Miranda, edifício projetado pelo Arq. João Abreu Castelo Branco e “inspirado nas obras de modernistas brasileiros” e azulejos da autoria de Charters de Almeida;
- Alguns serviços públicos, que reforçam o seu perfil de centro cívico, com destaque para os Paços do Concelho e Conservatória de Registo Civil.

A malha urbana consolidada mantém algumas memórias do traçado original da malha primitiva (caso da Rua Direita, da Praça 9 de Abril, Praça D. Maria II, quarteirão dos antigos Paços do Concelho). Posteriormente, verificou-se o rasgamento de novas vias na primeira metade do século XX (Av. 25 de Abril, Rua Augusto Correia e a Rua Vasconcelos e Castro) ou de redesenho do espaço, dando origem à edificação de novos edifícios (Fundação Cupertino de Miranda e do novo edifício dos Paços do Concelho).

FIGURAS 60 E 61 | RUA DIREITA (ESQ.) E PRAÇA D. MARIA II (DIR.)



O crescimento e densificação demográfica contribuíram para uma alteração das tipologias tradicionais de morfologia e edificado, incluindo em algumas das artérias originais (casos das ruas Alves Roçadas, Adriano Pinto Basto, Daniel Santos ou Santo António), dando lugar à substituição de edifícios unifamiliares de habitação, por edifícios de tipologia plurifamiliar e com habitação e comércio.

A alteração de tipologias originou em diversos casos a ocupação dos quarteirões com edificado (edifícios plurifamiliares), alterando completamente a estrutura fundiária do centro da cidade (casos como os dos quarteirões formados pelas ruas Augusto Correia, Camilo Castelo Branco, Adriano Pinto Basto e Av. 25 de Abril ou das ruas Ernesto de Carvalho, Direita e Travessa dos Eixidos).

FIGURA 62 | QUARTEIRÕES ENTRE A RUA CAMILO CASTELO BRANCO E A AV. 25 DE ABRIL



Esta densificação, que na maior parte dos casos evoluiu sobre a mesma estrutura viária original gerou consequências importantes ao nível da densificação de trânsito e de necessidades de estacionamento, acentuadas pela presença de uma estrutura comercial intensa.

Uma rede de espaços públicos com forma de pequenas praças interiores e jardins públicos contribuiu para qualificar esta zona da cidade, favorecendo a qualidade do ambiente urbano.

FIGURAS 63 E 64 | PRAÇA MANUEL SOTTOMAIOR E RUA DIREITA



S1. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Malha urbana de perfil relativamente orgânica, estruturada por dois eixos que se cruzam, Rua Adriano Pinto Basto e Av. 25 de Abril, com sinais de rasgamento de alguns quarteirões originais por novas artérias;
- Morfologia parcelar com ruturas evidentes num número representativo de quarteirões, associadas à substituição do cadastro e do edificado tradicionais por novos edifícios com tipologias diferentes (cérceas e volumetrias mais elevadas de funções mistas e plurifamiliares);
- Diversidade acentuada das tipologias das frentes de parcelas em diversas artérias, com consequências ao nível da uniformidade do espaço público (criação de recantos ou variações que frequentemente se tornam focos de degradação ambiental);
- Qualidade do espaço público em geral, ao nível dos arruamentos e dos passeios nas artérias mais comerciais (renovação recente associada por vezes a opções de pedonalização);
- Densidade de funções urbanas, com congestionamento acentuado de trânsito e problemas de

estacionamento;

- Presença de galerias comerciais de primeira geração que carecem de alguma modernização ou, em alguns casos, refuncionalização. Ao nível dos centros comerciais de primeira geração, foi possível identificar neste subsistema o centro comercial Fénix (Rua António Carvalho Faria), o centro comercial Barreiro (Avenida Narciso Ferreira), centro comercial D. Sancho I (Rua São João de Deus), centro comercial Vinova (entre as Ruas Adriano Pinto Basto e São João de Deus), centro comercial Galiza (entre as Ruas Direita e Augusto Correia), centro comercial Bezerra (entre as Ruas de Sto António e Alves Roçadas) e o centro comercial Town (na Praça D. Maria II). Foram ainda identificadas galerias comerciais Santo António (entre as Ruas de Sto António e Alves Roçadas), Cidadela (na Praça D. Maria II), Centrais (na Praça D. Maria II) e Santo António Park (na Rua Alves Roçadas);
- Presença de alguns imóveis ou conjuntos de interesse patrimonial quer pelo valor arquitetónico individual, quer pelo valor de conjunto;
- Rede de espaços públicos verdes e de lazer, alguns deles recentemente renovados, que dotam este centro da cidade de alguma atratividade para atividades e práticas de sociabilidade e convivialidade urbanas – Praça 9 de Abril, Praça D. Maria II, Praça Álvaro Marques, Parque 1º de Maio e Rua Direita/ Praça Manuel Sottomayor.

S1. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

- ➔ Induzir novas dinâmicas de reabilitação do edificado privado, com prioridade para os edifícios com nível de degradação muito elevado ou devolutos e para os edifícios com significado ou valor arquitetónico mais elevado;
- ➔ Fomentar projetos de reabilitação de edificado orientado para o mercado de arrendamento;
- ➔ Promover a qualificação do tecido comercial, incluindo atratividade de galerias comerciais de primeira geração e algumas lojas âncora, de forma a competir com outros aparelhos comerciais tradicionais de núcleos urbanos mais próximos;
- ➔ Reforçar a dinâmica de programação e oferta cultural nos equipamentos localizados no centro da cidade;
- ➔ Aumentar as condições de atratividade da população para os principais espaços verdes urbanos localizados nesta zona, resolvendo inclusive o impacto do estacionamento ou trânsito viário (em especial do caso do Praça D. Maria II e do Parque 1º de Maio).

SUBSISTEMA 2 – NÚCLEOS RESIDENCIAIS CONSOLIDADOS (EM TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO PLURIFAMILIAR)

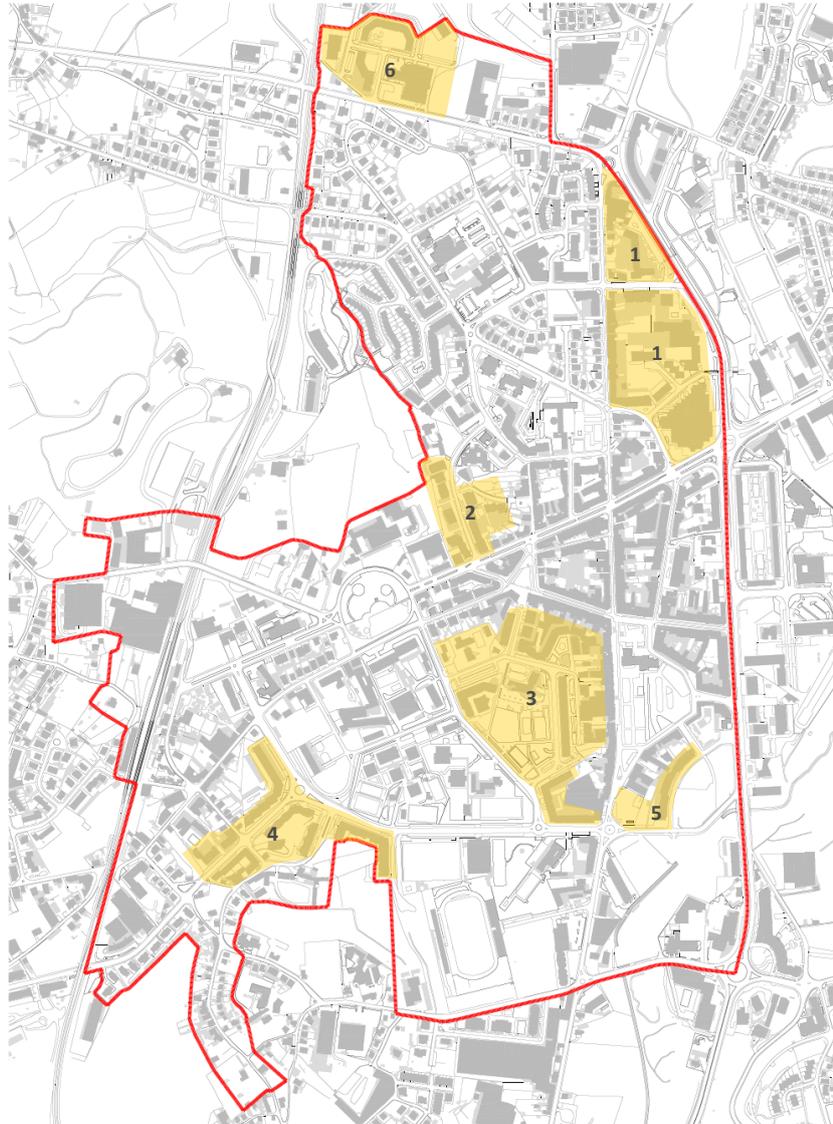
S2. ENQUADRAMENTO

Sistema que integra determinados núcleos da malha urbana, com diferentes escalas, que representam “conglomerados” de edifícios plurifamiliares de dimensões (número de pisos e áreas de implantação) também variáveis, onde predomina a função residencial, de que se destacam:

- [1] Quarteirões delimitados a nascente pela Av. Marechal Humberto Delgado e posterior prolongamento para a Av. Dr. Carlos Bacelar, a sul pela Av. Narciso Ferreira e a poente, pelas ruas Adriano Pinto Basto, Conselheiro Santos Viegas e parte da Rua Sen. Sousa Fernandes;
- [2] Frentes da Rua Ernesto de Carvalho (ligação da Universidade Lusíada e a Av. 25 de Abril);
- [3] Conjunto da Rua Luís Barroso, Praceta Artur Joaquim Gomes Teixeira de Melo, Rua Dom Fernando II e Alameda Luís de Camões (que remata a norte o Parque da Juventude);
- [4] Núcleo organizado em torno da Av. de França, com a Rua António Ferreira Magalhães e a Travessa da Av. de França, a Rua Saint Fargeau Ponthierry e a Rua Padre Zeferino José Sampaio;
- [5] Frente urbana da Rua José Azevedo Menezes e seu prolongamento pela frente norte da Av. José Manuel Marques;
- [6] Quarteirões localizados a norte da ARU, estruturados em torno da Av. 9 de Julho, do caminho-de-ferro e do limite norte da ARU.

S2. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 65 | SUBSISTEMA 2 – NÚCLEOS RESIDENCIAIS CONSOLIDADOS (EM TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO PLURIFAMILIAR)



S2. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

A densificação mais significativa da vila inicia-se na segunda metade da década de 70, mas é nas décadas de 80 e 90 que o centro urbano mais cresce. Este crescimento populacional associa-se ao crescimento industrial do concelho, provocando uma forte tendência de fixação de população no centro urbano (a população entre 1981 e 2001 praticamente duplicou na freguesia de Vila Nova de Famalicão), com impactos muito significativos ao nível da atividade de construção (entre 1981 e 2001 o número de edifícios clássicos na freguesia de Vila Nova de Famalicão cresceu cerca de 36%). Em resultado dessa forte pressão de fixação populacional, acontece uma dinâmica muito intensa de planeamento municipal (produção de instrumentos de planeamento) e um forte recurso ao instrumento urbanístico dos loteamentos urbanos.

Nestes núcleos residenciais predominam edifícios com 3 ou mais pavimentos, de tipologia plurifamiliar, que podem ser exclusivamente ou predominantemente residenciais. É vulgar a instalação de comércio ao nível da rua, com perfil marcadamente de comércio de proximidade.

Na maioria destes quarteirões persistem edifícios com tipologias construtivas tradicionais, de natureza unifamiliar ou plurifamiliar, mas com número reduzido de alojamentos, e com número de pavimentos limitado (2

a 3 pavimentos). Em alguns quarteirões, a ocupação com edifícios plurifamiliares de volumetria mais elevadas fez-se com base num loteamento de áreas rurais, limítrofes ao aglomerado urbano de meados do século XX. Contudo em certos casos, este tipo de ocupação pode ter significado uma alteração das parcelas e, consequentemente, a ocupação de alguns interiores dos quarteirões urbanos originais.

FIGURAS 66, 67, 68 E 69 | FRENTE URBANA DE ELEVADA DENSIDADE A POENTE DA AV. CARLOS BACELAR



Certos núcleos identificados apresentam uma tipologia mais linear, decorrentes da ocupação das frentes de novas artérias com edifícios em altura, densificando deste modo o tecido urbano – casos da Av. Carlos Bacelar, com uma frente construída após a deslocalização da EN14, em alternativa ao seu primeiro traçado, ou Rua de Ernesto Carvalho, rasgada na primeira parte da segunda década do séc. XX.

FIGURAS 70, 71 e 72 | FRENTE URBANA DA RUA ERNESTO CARVALHO



FIGURAS 73, 74 e 75 | FRENTE URBANAS DA AV. DE FRANÇA E RUA SAINT FARGEAU POINTHIERY

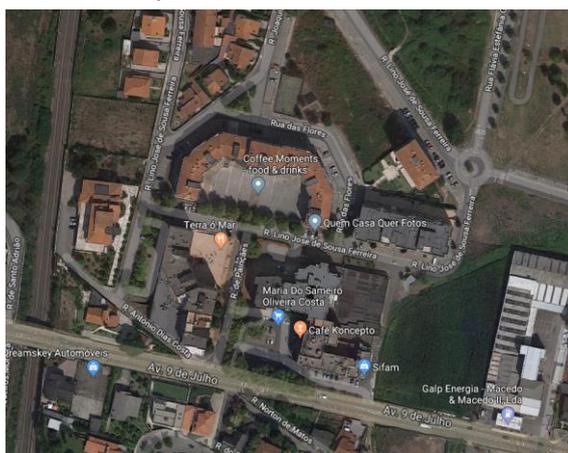


Noutros casos, a ocupação faz-se de forma planeada e desenhada, em áreas de ocupação de terrenos não urbanizados, como é o caso do núcleo da Rua Luís Barroso, com um desenho de ocupação e espaço público que procura cumprir princípios de equilíbrio maior entre a densidade de ocupação do espaço urbano e a criação de espaços públicos e verdes (construção do parque da Juventude e espaços verdes envolventes aos edifícios), ou ainda os quarteirões localizados a norte da ARU.

FIGURA 76 | NÚCLEO RUA LUÍS BARROSO / PARQUE DA JUVENTUDE



FIGURA 77 | QUARTEIRÕES LOCALIZADOS A NORTE DA ARU



Algumas destas ocupações imobiliárias optaram por criação de artérias em formato de *cul-de-sac*, favorecendo espaços de vivência residencial mais fechados, em muitos casos ajardinados, como é o caso da Praça Madalena Fonseca, situada a nordeste da ARU.

FIGURA 78 | PRAÇA MADALENA FONSECA



Noutros casos, estes espaços confluem com uma malha pré-existente e parcelas de ocupação com tipologias de edificado completamente distintas (edifícios tradicionais, frequentemente de matriz rural, que constituem pré-existências do território envolvente ao núcleo da vila original). Trata-se de parcelas com uma ocupação funcionalmente desajustada relativamente à sua envolvente, que mantém algumas construções por vezes desocupadas ou usadas para armazenamento e oficinas.

FIGURA 79 | PORMENOR DA RUA LUÍS BARROSO



S2. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Malha urbana de perfil diferenciado, quer constituindo quarteirões que mantêm uma linguagem próxima da malha original do centro antigo, quer espaços urbanizados em que a lógica do quarteirão tradicional (mesmo que com alterações do parcelado) é substituída por uma lógica de urbanização (grande parcela ou loteamento com implantação do edifício);
- Elevada heterogeneidade nas tipologias do parcelar e do edificado com impactos ao nível da imagem urbana e da sua proporção (cérceas, empenas, etc.);
- Presença de tipologias de edificado tradicionais, quer de matriz urbana (arquitetura tradicional urbana, mais ou menos abastada), quer de matriz rural (em áreas de expansão do aglomerado urbano de meados do século XX, conservaram-se alguns imóveis de arquitetura rural, por vezes abastada);
- Presença de espaços exteriores (incluindo verdes) de convivialidade e sociabilidade residencial, que, em certos casos, necessitam de uma requalificação em termos de ambiente urbano;
- Problemas de circulação e de escoamento de tráfego em horas de ponta, causando congestionamento, muitas vezes, pela desorganização do estacionamento.

S2. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

- ➔ Resolver problemas mais graves de articulação / transição urbana, nomeadamente na relação destes núcleos com a cidade consolidada ou com áreas de expansão não consolidadas (casos do núcleo da Av. de França e dos quarteirões a norte da ARU);
- ➔ Consolidação e colmatação de alguns núcleos;
- ➔ Promover a reabilitação de edifícios em mau estado de conservação e práticas de manutenção e conservação regulares do edificado;
- ➔ Aumentar o nível de qualificação do espaço público sempre que necessário;
- ➔ Reorganizar soluções de circulação e de estacionamento de modo a minimizar os congestionamentos de trânsito em horas de ponta (deslocações pendulares casa-trabalho e casa-escola).

SUBSISTEMA 3 – NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE TIPOLOGIA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR

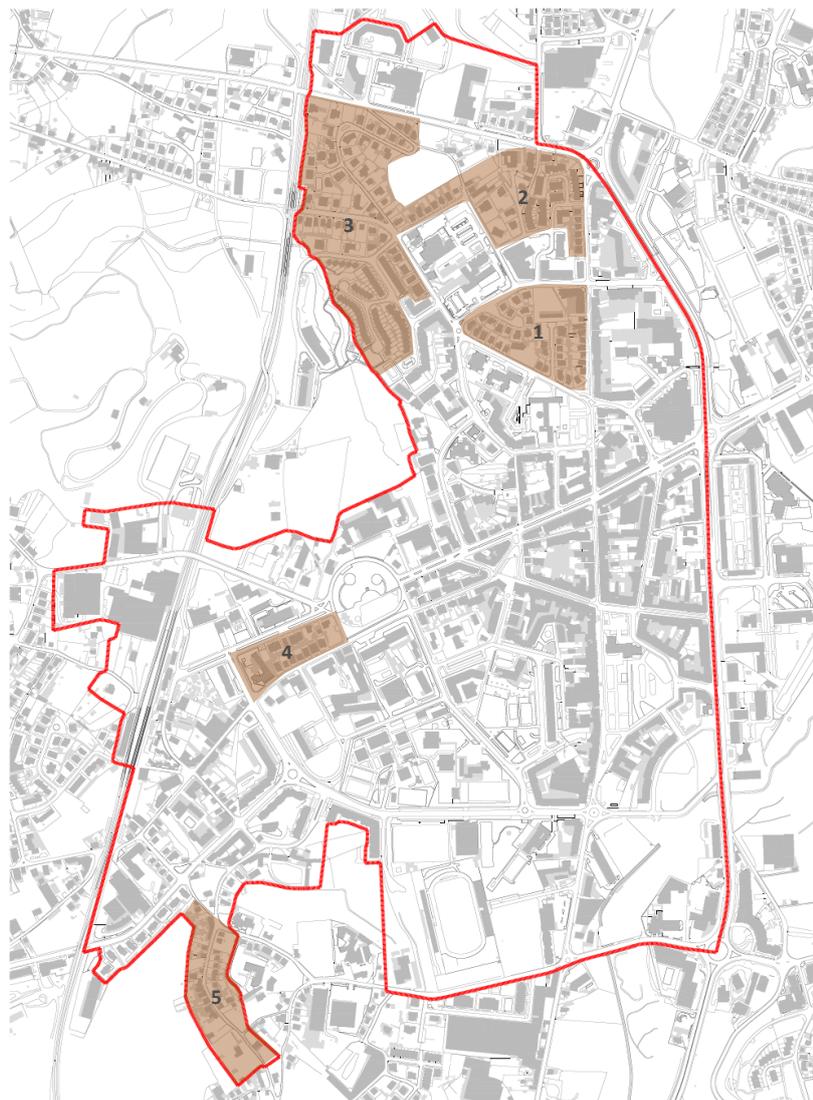
S3. ENQUADRAMENTO

Sistema que integra núcleos residenciais consolidados de habitação unifamiliar (tipologias diversas), cuja promoção se verificou maioritariamente entre meados da década de 70 e meados da década de 90:

- [1] Núcleo localizado entre os Paços do Concelho e o Centro Hospitalar de Famalicão (a poente da rua Conselheiro Santos Viegas);
- [2] Núcleo das ruas de Sebastião de Carvalho, Vieira da Silva, João XXI, Monsenhor Torres Carneiro, Príncipe Real e Fernando Pessoa (frente norte);
- [3] Prolongamento do núcleo anterior para poente, com especial destaque para a urbanização da Quinta do Vinhal, organizada em torno das ruas Manuel Dias Gonçalves Cerejeira e Alexandrino Costa;
- [4] Quarteirão a poente do Parque 1º de Maio, delimitado pela Av. 25 de Abril e pela Rua Barão de Trovisqueira;
- [5] Frente urbana da Rua da Castela, a sul da ARU.

S3. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 80 | SUBSISTEMA 3 – NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE TIPOLOGIA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR



S3. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

Estes três núcleos localizados no setor norte da ARU, entre o núcleo antigo e a Av. 9 de Julho (antiga estrada Guimarães – Barcelos / Viana do Castelo) desenvolvem-se em momentos diferentes e subsequentes, ao longo da expansão do centro urbano.

O quarteirão entre os Paços do Concelho e o Centro Hospitalar (ruas Manuel Pinto de Sousa e Artur Cupertino de Miranda) inicia o seu processo de ocupação por meados do século XX (anos 40 e 50), fixando uma população relativamente abastada (em princípio ligada ao desenvolvimento industrial) que constrói em geral edifícios unifamiliares em parcelas de terreno de dimensão significativa, permitindo a inclusão de espaços verdes / jardins.

FIGURA 81 | QUARTEIRÃO FORMADO PELAS RUAS MANUEL PINTO DE SOUSA, CONSELHEIRO SANTOS VIEGAS E ARTUR CUPERTINO DE MIRANDA



Apesar da sua função predominantemente residencial, o quarteirão inclui dois equipamentos municipais: a Escola Conde de São Cosme e a Casa da Juventude. Este último edifício, originalmente do século XIX construído por uma família “torna viagem” do Brasil, foi recentemente alvo de obras de alteração e ampliação. Para além disso, no encontro das ruas Conselheiro Santos Viegas e Artur Cupertino de Miranda o edifício que forma o gaveto é dissonante relativamente à tipologia dos restantes. O quarteirão é totalmente ocupado, incluindo o seu interior, recorrendo-se para tal à criação de duas artérias com forma de *cul-de-sac* (ruas de Olivença e de Conde de S. Cosme do Vale), a primeira criando uma pequena praça interior e a segunda dando acesso ao equipamento escolar referido.

FIGURAS 82 E 83 | RUA DE OLIVENÇA E RUA DE CONDE DE S. COSME DO VALE



No caso dos outros núcleos residenciais inserido neste subsistema, a sua formação posterior, principalmente, nas décadas de 80 e 90 do século passado, exprimem igualmente duas tendências de crescimento urbano já apontadas – forte ocupação residencial da cidade e atração de classe de população com poder de compra, possivelmente mais ligada com o progresso industrial da região (Vale do Ave).

Estamos a falar neste caso em dois núcleos mais extensos (vários quarteirões) mas com maior diversidade de edificado e de morfologia parcelar. Este núcleo reúne diferentes tipologias edificadas ligadas a morfologia parcelar distinta. Em certos conjuntos, os edifícios apresentam tipologias unifamiliares, isoladas ou geminadas (urbanização da Quinta do Vinhal, a poente da ARU), constituindo bandas contíguas ao longo da rua e um certo alinhamento ou expressão linear (exemplo da Rua Senador Sousa Fernandes), brevemente alvo de reestruturação.

Noutros quarteirões, as parcelas de dimensão bastante maior, sustentam vivendas unifamiliares de grande dimensão e espaços ajardinados envolventes, possuem arquitetura mais erudita ou abastada – caso da Casa das Pereiras (edifício original do séc. XVIII restaurado no início da década de 90 do século XX), localizada no quarteirão das ruas Vieira da Silva, Fernando Pessoa, Norton de Matos, construídas na sua maioria nas duas últimas décadas do século anterior.

FIGURAS 84 E 85 | CASA DAS PEREIRAS E RUA NORTON DE MATOS



De realçar, sobretudo nestes quarteirões no topo norte da ARU, uma grande heterogeneidade morfológica, em termos das dimensões e da configuração das parcelas, e tipológica, ao nível do edificado (maioritariamente residencial), onde se nota a permanência ainda de alguns edifícios e de alguns arruamentos com perfil marcadamente rural. Em certos casos, a estrutura pré-existente (arruamentos estreitos e sinuosos e parcelas irregulares) subsiste apesar da presença de novos edifícios residenciais (vivendas unifamiliares de configuração moderna e mais urbana).

FIGURA 86 | QUARTEIRÕES RESIDENCIAIS A NORTE DA ARU DE TIPOLOGIA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR



S3. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Malha urbana relativamente consolidada, embora no caso da frente norte, de ligação com a Av. 9 de Julho, ainda se mantém uma zona por consolidar (ligação das ruas Norton de Matos e Príncipe Real à Av. 9 de Julho);
- Traçado dos arruamentos com variações acentuadas de perfil (ruas arborizadas e com passeios largos, ruas sem qualquer arborização, ou ainda ruas sem passeios que desembocam no topo em arruamentos estreitos com perfil ainda de caminho rural) com consequências acentuadas ao nível da qualidade urbana destas áreas residenciais;
- Configuração orgânica da malha, presença de grandes vazios por ocupar e irregularidade dos perfis dos arruamentos sem presença de espaços urbanos de estar ou os que existem, com fraca qualidade (caso do espaço no final da R. Vieira da Silva, junto ao edifício da GNR);
- Problemas de trânsito associados a ruturas de perfil de arruamentos muito acentuadas.

S3. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

- ➔ Harmonizar os perfis dos arruamentos que mantêm traçados com níveis de urbanidade mais baixos e resolver problemas de ruturas de traçado (de circulação) junto à Av. 9 de Julho;
- ➔ Requalificar o espaço público nas áreas em que apresenta níveis de serviços menos qualificados e onde está mais degradado;
- ➔ Incentivar a intervenção dos proprietários privados ao nível da reabilitação e requalificação do edificado mais degradado e de menor qualidade arquitetónica;
- ➔ Aproveitar alguns vazios urbanos para colmatar problemas de estacionamento em áreas contíguas de grande atratividade (caso do quarteirão a norte Centro Hospitalar)

SUBSISTEMA 4 – REDE DE CONJUNTOS RESIDENCIAIS DE PROMOÇÃO SOCIAL

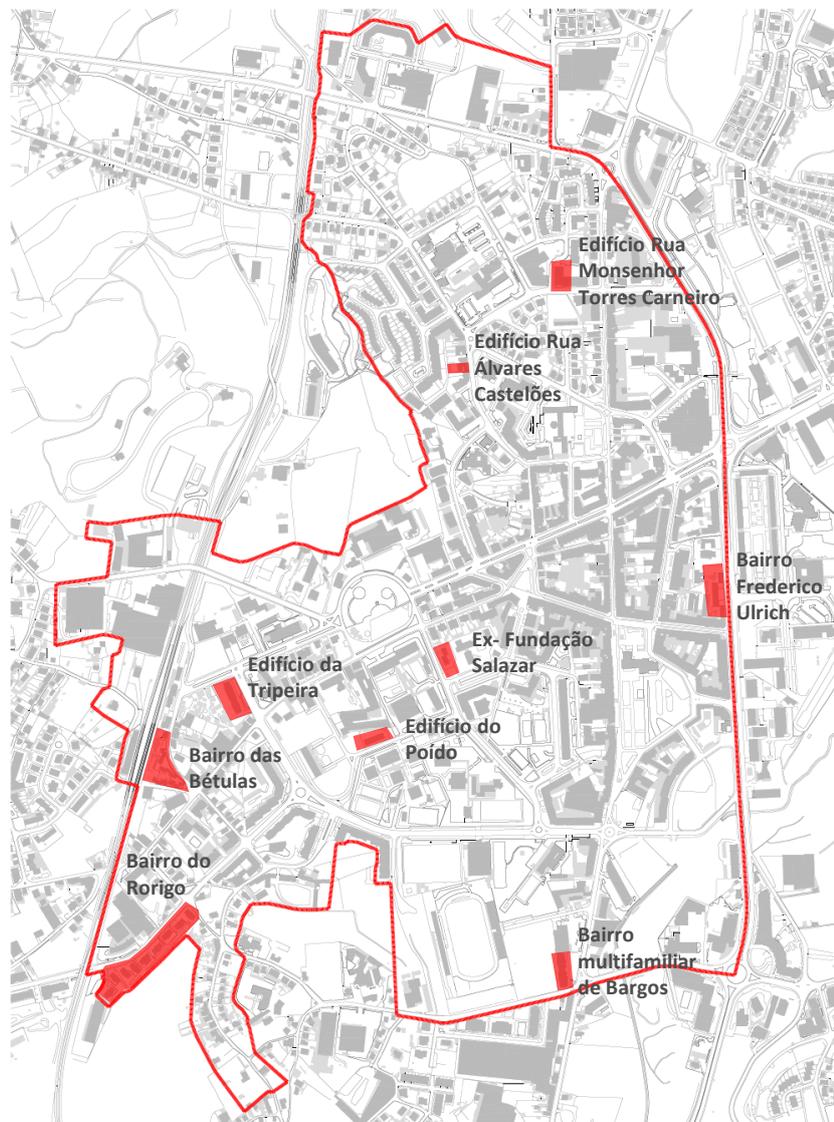
S4. ENQUADRAMENTO

Sistema que integra um conjunto de bairros ou edifícios multifamiliares de cariz social, que originalmente foram de promoção pública, tendo muitos deles registado uma evolução na sua estrutura de propriedade:

- Bairro das Bétulas, localizado junto à estação de caminho-de-ferro, na Rua Joaquim de Azuaga (9 blocos habitacionais);
- Bairro Frederico Ulrich (Caixa de Previdência), localizado na Av. Marechal Humberto Delgado, estando atualmente apenas duas habitações sob gestão municipal (4 blocos habitacionais);
- Bairro multifamiliar do Rorigo localizado na frente nascente da Rua Alberto Sampaio (9 blocos habitacionais);
- Edifício da Ex- Fundação Salazar, localizado na Rua Adolfo Casais Monteiro (2 blocos habitacionais);
- Edifício do Poído, situado na Rua Padre António Carvalho Guimarães (2 blocos habitacionais);
- Bairro multifamiliar de Bargas, situado no gaveto entre a Rua D. Sancho I e a Rua de São Julião (2 blocos habitacionais);
- Edifício multifamiliar, situado na Rua Álvaro Castelões (1 edifício);
- Edifício multifamiliar da Tripeira, localizado na Rua António Sérgio (1 edifício);
- Edifício multifamiliar, localizado na Rua Monsenhor Torres Carneiro (1 edifício).

S4. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 87 | SUBSISTEMA 4 – REDE DE CONJUNTO RESIDENCIAIS DE PROMOÇÃO SOCIAL



S4. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

O crescimento da cidade e a necessidade de alojamentos, ao longo do tempo, de pessoas e famílias com rendimentos baixos ou grupos socialmente excluídos (etnia cigana), exigiu a promoção, pelas entidades públicas, de alguns bairros, que se localizam sobretudo nos primeiros anéis da expansão da cidade.

Importa referir que destes nove bairros ou edifícios originalmente de promoção pública, apenas o Bairro das Bétulas é exclusivamente propriedade pública, sendo também o mais recente. Os edifícios da Ex-Fundação Salazar e do Poído apresentam uma estrutura de propriedade mista, sendo cerca de metade pública e metade privada. No Bairro Frederico Ulrich apenas duas frações são propriedade do município, sendo todas as restantes propriedade privada. Os restantes cinco bairros ou edifícios são exclusivamente propriedade privada.

FIGURAS 88 E 89 | BAIRRO DAS BÉTULAS



FIGURAS 90 E 91 | BAIRRO FREDERICO ULRICH



FIGURAS 92 E 93 | BAIRRO MULTIFAMILIAR DO RORIGO



FIGURAS 94 E 95 | EDIFÍCIO EX-FUNDAÇÃO SALAZAR



FIGURAS 96 E 97 | EDIFÍCIO DO POÍDO



FIGURAS 98 E 99 | BAIRRO MULTIFAMILIAR DE BARGOS



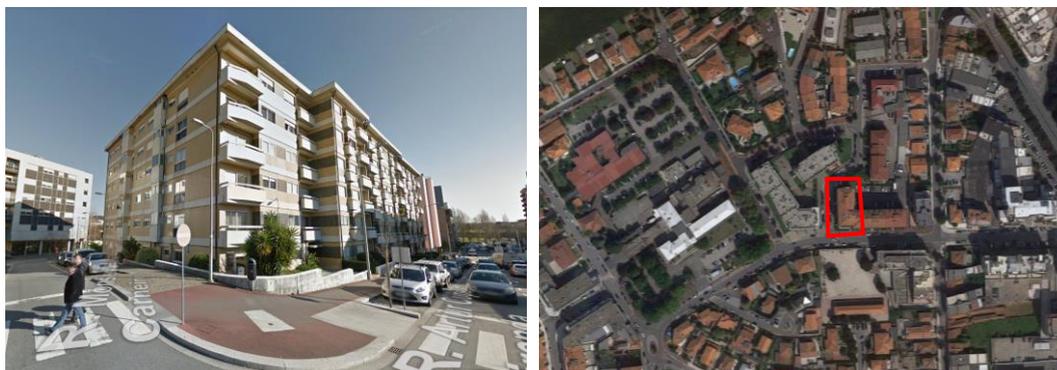
FIGURAS 100 E 101 | EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR SITUADO NA RUA ÁLVARO CASTELÕES



FIGURAS 102 E 103 | EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR DA TRIPEIRA



FIGURAS 104 E 105 | EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR SITUADO NA RUA MONSENHOR TORRES CARNEIRO



S4. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Núcleos habitacionais de promoção pública, de épocas distintas, mas cujo regime de propriedade se foi alterando, com alienação de património público em favor dos inquilinos. Atualmente, apenas o Bairro das Bétulas é totalmente público.
- Predomínio dos pequenos núcleos de habitação social (unidade do edifício multifamiliar), com níveis diferenciados de integração na malha e no tecido urbano, localizados nos primeiros anéis da expansão da cidade. Apenas os conjuntos habitacionais das Bétulas, do Rorigo e de Frederico Ulrich assumem a forma mais convencional de bairro, com mais do que quatro blocos habitacionais.
- Distintos estados de conservação dos imóveis, mas com registo de alguns problemas de degradação ao nível dos revestimentos exteriores (casos das Bétulas e do edifício situado na Rua Álvares Castelões) e problemas de condensações nas habitações (casos de Frederico Ulrich, da Ex-Fundação Salazar e do Poído).
- Em todos os conjuntos habitacionais onde existe propriedade pública está executada a ligação às redes públicas de água, saneamento e gás.
- Espaços públicos envolventes com condições diversas ao nível do grau de degradação e da necessidade de intervenção, merecendo atenção particular o caso do Bairro das Bétulas cujo espaço exterior se encontra em processo acelerado de degradação;
- Articulações funcionais e sociais com espaços envolventes com alguns problemas, particularmente no caso do Bairro das Bétulas.

S4. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

- ➔ Intervenção prioritária no Bairro das Bétulas, quer ao nível dos edifícios, quer ao nível da qualificação do espaço público envolvente;
- ➔ Promoção da requalificação do espaço público envolvente dos restantes bairros, com especial enfoque em aspetos como as zonas de estadia, o mobiliário urbano, a iluminação e os espaços ajardinados;
- ➔ Reabilitação dos edifícios em regime de propriedade mista (pública e privada), com acesso a instrumentos e financiamento dedicados à promoção da reabilitação urbana e eficiência energética.

SUBSISTEMA 5 – ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO DIVERSA (RESIDENCIAL, TERCIÁRIO “PESADO” E UNIDADES INDUSTRIAIS), COM MALHA DESESTRUTURADA OU EM FASE DE ESTRUTURAÇÃO

S5. ENQUADRAMENTO

Estes espaços, na sua maioria, localizam-se nas zonas limítrofes da ARU (com continuidade fora dos limites desta) e correspondem a áreas de urbanização ou transformação recente.

Um primeiro grupo de espaços, que apresentam malha urbana tradicional bastante desestruturada e em processo de transformação:

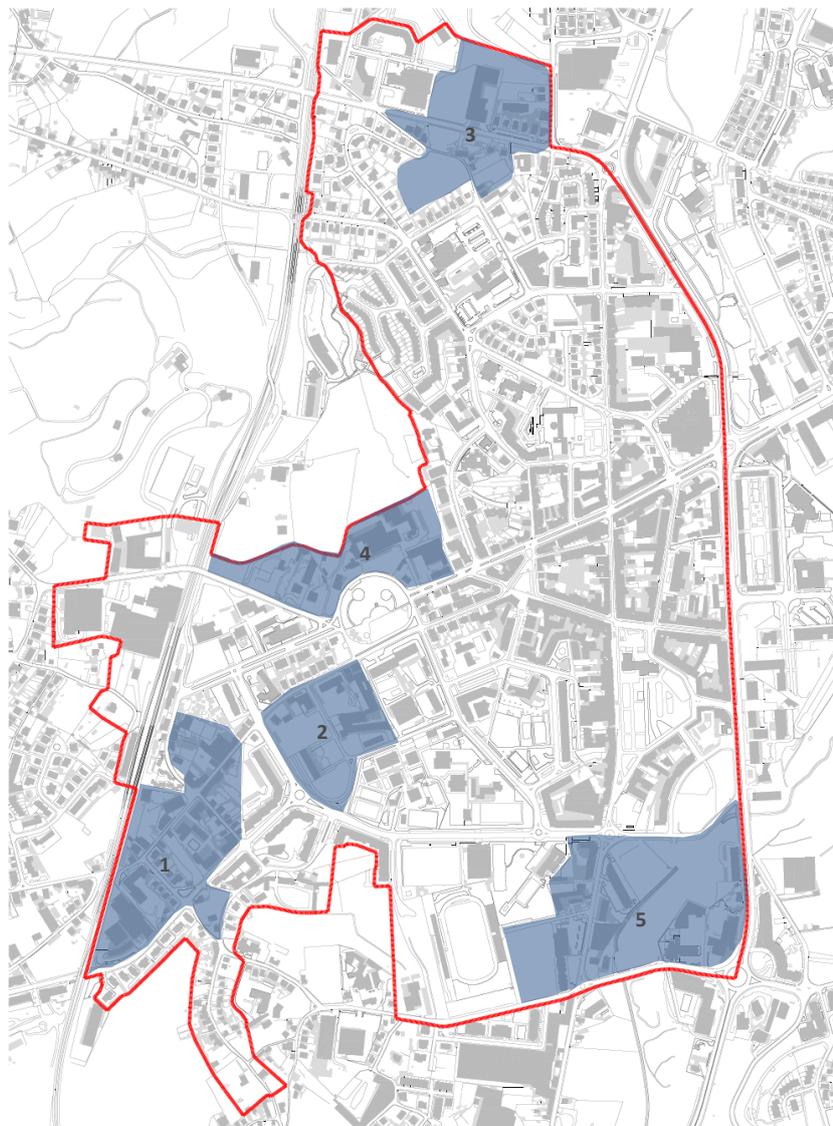
- [1] Setor sudoeste da ARU, incluindo partes dos arruamentos de Aberto Sampaio, Liberdade, António Santos de Oliveira, Joaquim de Azuaga e António Machado;
- [2] Quarteirões compreendidos entre a Rua Barão de Trovisqueira, a Escola Secundária D. Sancho I, a Rua padre António Carvalho Guimarães, a Rua 5 de Outubro e a Av. de França;
- [3] Frente urbana da Av. 9 de Julho, localizada a norte da ARU, incluindo a Rua Norton de Matos;

Um segundo grupo de espaços, em que predominam dinâmicas de ocupação e estruturação de setores de urbanização recente;

- [4] Frente norte da Rua José de Carvalho, Parque 1º de Maio e traseiras da frente edificada norte da Av. 25 de Abril (entre o Parque 1º de Maio e Rua Ernesto de Carvalho);
- [5] Setor sudeste da ARU, nos quarteirões compreendidos entre a Av. José Manuel Marques, a Av. Marechal Humberto Delgado, a Av. Rebelo Mesquita, e prolongamento pela Rua de São Julião, Rua Dom Sancho I e Alameda dos Bargas.

S5. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 106 | SUBSISTEMA 5 – ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO DIVERSA, COM MALHA DESESTRUTURADA OU EM FASE DE ESTRUTURAÇÃO



S5. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

Estas zonas têm um traço em comum, o de suportar ruturas acentuadas de modelos de ocupação e de desenvolvimento da cidade.

Estas ruturas traduzem dissonâncias de vários tipos; (i) ao nível da morfologia do parcelar – ocupação orgânica de matriz rural versus cidade loteada ou planeada; (ii) ao nível do edificado – volumetrias baixas e contidas versus grandes volumetrias; (iii) ao nível das linguagens arquitetónicas – presença de arquitetura de matriz urbano-rural tradicional, de arquitetura pouco qualificada (associada a grandes volumetrias ou não) e também de arquitetura mais erudita; (iv) ao nível da imagem ou paisagem urbana, sobretudo quando as ruturas volumétricas produzem empenas de grandes proporções e sem suporte construído envolvente; (v) ruturas funcionais, com conflitualidade por vezes de atividades e conseqüências ao nível do trânsito e do estacionamento.

Em geral são áreas, de dimensões bastante diferentes, com um predomínio da função residencial, que nalguns casos é acompanhada pela presença de serviços coletivos ou de comércio de proximidade, e noutros casos de localização industrial ou de armazenamento (terciário pesado). As imagens seguintes procuram evidenciar estes “confrontos” dos diversos tipos de cidade.

FIGURA 107 | SETOR SUDOESTE DA ARU, INCLUINDO PARTES DOS ARRUAMENTOS DE ABERTO SAMPAIO, LIBERDADE, ANTÓNIO SANTOS DE OLIVEIRA, JOAQUIM DE AZUGA E ANTÓNIO MACHADO



FIGURA 108 | QUARTEIRÕES COMPREENDIDOS ENTRE A RUA BARÃO DE TROVISQUEIRA, A ESCOLA SECUNDÁRIA D. SANCHO I, A RUA PADRE ANTÓNIO CARVALHO GUIMARÃES, A RUA 5 DE OUTUBRO E A AV. DE FRANÇA



S5. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Rutura acentuada entre modelos de ocupação e tipologias do edificado (por exemplo entre tipologias de habitação unifamiliar e ocupações de carácter industrial ou terciário pesado);
- Falta de consolidação dos quarteirões dando origem a espaços desqualificados com défice de articulação entre lotes contíguos;
- Ausência de hierarquização do espaço público e viário, com carências ao nível da acessibilidade e pedonalização das vias;
- Fortes dissonâncias volumétricas com presença de empenas por tratar (em chapa) e falta de consolidação dos quarteirões.

S5. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

- ➔ Reabilitação do parque edificado mais degradado, recorrendo aos instrumentos de política pública disponíveis para a reabilitação urbana e promoção da eficiência energética (instrumentos de financiamento e incentivos fiscais);
- ➔ Refuncionalização de alguns edifícios de origem industrial, com especial relevo para a antiga “Fundição Cegonha”;
- ➔ Promoção da colmatação urbana em alguns quarteirões e vazios urbanos, numa lógica de densificação e promoção da qualidade da malha urbana da cidade;
- ➔ Requalificação do espaço público e da rede viária em presença, com a introdução de vias pedonais e cicláveis.

SUBSISTEMA 6 – REDE DE ESPAÇOS E SERVIÇOS COLETIVOS À POPULAÇÃO

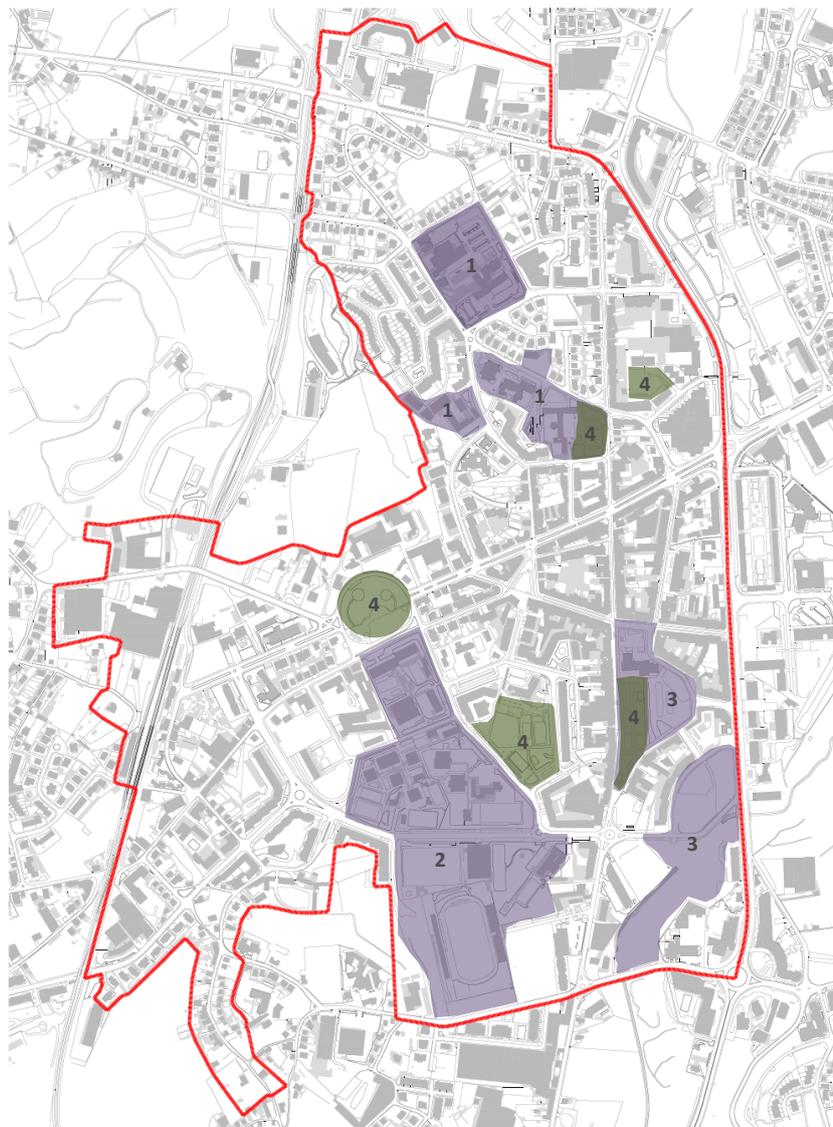
S6. ENQUADRAMENTO

Este sistema é composto por uma rede de espaços e serviços coletivos à população, que integra:

- [1] Uma ampla área a norte da ARU, que abrange os Paços do Concelho, a Universidade Lusíada, a Igreja Matriz de Vila Nova de Famalicão, a Casa da Juventude e o Centro Hospitalar (entre as ruas Camilo Castelo Branco e Vasco de Carvalho);
- [2] Toda a zona escolar e desportiva, a sul da ARU, entre a Rua São Julião e o Parque 1º de Maio;
- [3] Uma zona a sudeste da ARU, composta pela Praça D. Maria II, pelo Campo da Feira, pelo Campo Mouzinho de Albuquerque e pelo Mercado Municipal;
- [4] E ainda uma rede de espaços verdes urbanos de maior relevo na ARU, composto pelo jardim da Praça D. Maria II, Parque 1º de Maio, Praça Álvaro Marques, Praça Madalena Fonseca e Parque da Juventude.

S6. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 112 | SUBSISTEMA 6 – REDE DE ESPAÇOS E SERVIÇOS COLETIVOS À POPULAÇÃO



S6. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

Este sistema é caracterizado pelos principais espaços públicos e equipamentos que prestam serviços à população, constituindo-se como essenciais à dinâmica do centro cívico.

Em posição central neste centro urbano podemos destacar a Praça D. Maria II, aos quais se associa uma oferta de comércio e restauração na sua envolvente, tirando partido da boa qualidade do espaço público e ambiente urbano. A Praça conta com espaços de estadia e lazer e com a presença marcante do edifício da Fundação Cupertino de Miranda, constituindo-se como o centro nevrálgico mais reconhecível do núcleo urbano de Vila Nova de Famalicão. Uma parte significativa da Praça é dedicada a parque automóvel, servindo de apoio ao centro urbano e aos equipamentos aqui localizados, no qual também se inclui o Mercado Municipal.

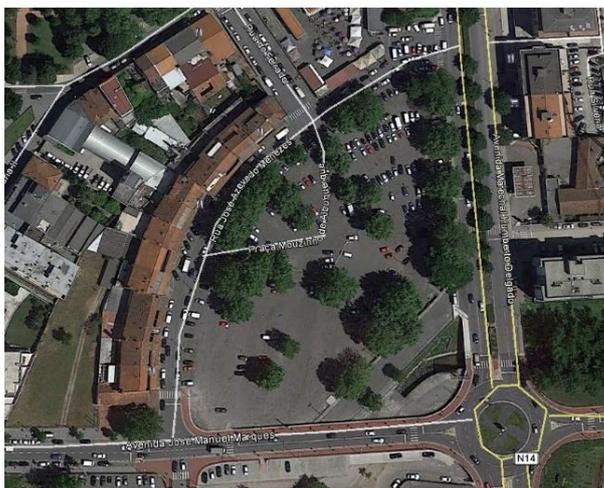
FIGURA 113 | PRAÇA E JARDIM D. MARIA II



A norte da Praça D. Maria II encontram-se vários equipamentos públicos e privados com relevância na dinâmica concelhia, como é o caso dos Paços do Concelho, a Universidade Lusíada, a Igreja Matriz de Vila Nova de Famalicão, a Casa da Juventude e o Centro Hospitalar (entre as ruas Camilo Castelo Branco e Vasco de Carvalho).

A sul da Praça D. Maria II, localiza-se o Campo Mouzinho de Albuquerque e o campo da feira, determinantes na formação deste núcleo urbano. O Campo Mouzinho de Albuquerque é atualmente um espaço de grande dimensão, com alguma arborização, inteiramente dedicado ao estacionamento automóvel não organizado. A falta de desenho urbano e a utilização monofuncional, acrescida da impermeabilização excessiva do piso, confere pouca urbanidade e qualidade paisagística a este espaço público.

FIGURA 114 | CAMPO MOUZINHO DE ALBUQUERQUE



A área da feira, contígua ao Campo Mouzinho de Albuquerque, ocupa uma área bastante significativa, implantando-se transversalmente no quarteirão, com entrada pelas avenidas José Manuel Marques (a norte) e Rebelo Mesquita (a sul). O quarteirão em que se insere apresenta um nível de consolidação urbana muito diminuto, onde estão presentes lotes desagregados, vazios urbanos e frentes descontínuas. Podemos considerar que dentro dos espaços públicos presentes neste subsistema, o Campo Mouzinho de Albuquerque e o campo da feira são os que apresentam maior necessidade de qualificação urbanística e paisagística.

FIGURA 115 | CAMPO DA FEIRA



A área desportiva e escolar, entre a Rua São Julião e o Parque 1º de Maio, concentra um grande número de equipamentos, nos quais se incluem: a Escola Secundária D. Sancho I; a Escola Secundária de Camilo Castelo Branco; a Escola EB1 Luís de Camões, a Escola EB23 Júlio Brandão; o Pavilhão Municipal de Vila Nova de Famalicão; as Piscinas Municipais, o Estádio de Futebol de Famalicão e o Parque da Juventude. Estes equipamentos foram construídos em diferentes épocas e apresentam distintos níveis de estado de conservação, sendo o Pavilhão Municipal de Vila Nova de Famalicão e o Estádio de Futebol de Famalicão os edifícios com maior necessidade de reabilitação.

FIGURA 116 | ÁREA ESCOLAR E DESPORTIVA

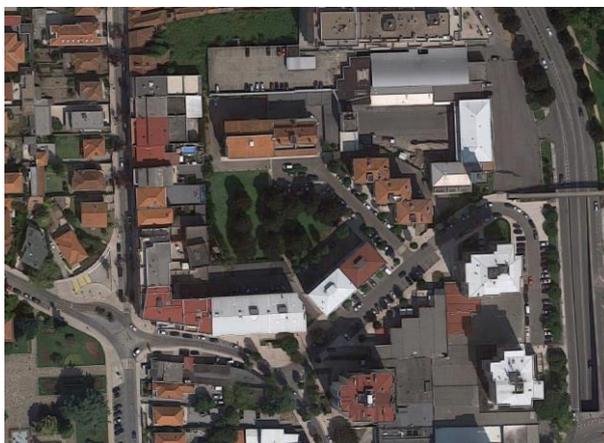


No que concerne à rede de espaços verdes urbanos inseridos na ARU, o Parque da Juventude situado em área adjacente à zona escolar, com frente para as ruas Padre Benjamim Salgado e Luís Barroso, assume particular destaque, tratando-se de um parque urbano relvado e arborizado onde existem alguns equipamentos desportivos e um parque de estacionamento subterrâneo.

A norte da área desportiva e escolar encontra-se o Parque 1º de maio, que assume uma posição central na Av. 25 de Abril, estabelecendo a ligação entre o núcleo urbano original e a área da estação de caminho-de-ferro. Este jardim apresenta uma qualidade urbana considerável, reforçada pela arborização, áreas de estadia e lazer (existe também aqui um parque infantil), que poderá ser reforçada através da modernização do mobiliário urbano, algo desgastado.

Uma última referência a um pequeno espaço verde urbano localizado na Praça Madalena Fonseca, ocupando o interior de um quarteirão delimitado a sul pela Rua S. João de Deus e Rua António Carvalho Faria e a poente pela Rua Conselheiro Santos Viegas, que apesar do seu carácter local, complementa a oferta de espaços verdes na ARU.

FIGURA 117 | ESPAÇO VERDE URBANO NA PRAÇA MADALENA FONSECA



S6. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Conjunto de equipamentos e espaços públicos essenciais à dinâmica de centro urbano;
- Necessidade de qualificação urbana de alguns espaços públicos (de forma mais premente o Campo Mouzinho de Albuquerque e o campo da feira);
- Existência de equipamentos públicos com necessidade de reabilitação.

S6. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

- ➔ Promoção da colmatção urbana em alguns quarteirões e vazios urbanos, numa lógica de densificação e promoção da qualidade da malha urbana da cidade;
- ➔ Reabilitação de alguns equipamentos e edifícios públicos, com especial destaque para o Estádio Municipal;
- ➔ Qualificação dos espaços públicos envolventes aos principais equipamentos, com destaque para a necessária requalificação da envolvente à zona escolar;
- ➔ Promoção da mobilidade urbana sustentável, com a introdução de modos suaves de circulação e capitalizando o envolvimento da população escolar da cidade;
- ➔ Qualificação da rede de espaços verdes de urbanos de menor dimensão, numa lógica de rede e de criação de uma verdadeira estrutura ecológica urbana, onde o Parque da Devesa (adjacente à ARU) assume especial protagonismo.

SUBSISTEMA 7 – SISTEMA DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

S7. ENQUADRAMENTO

Este microsistema incorpora as várias dimensões da acessibilidade e da mobilidade da cidade, nas quais se incluem as condições de circulação e estacionamento, a rede de transportes públicos, a intermodalidade e interoperabilidade, a descarbonização da cidade, etc.

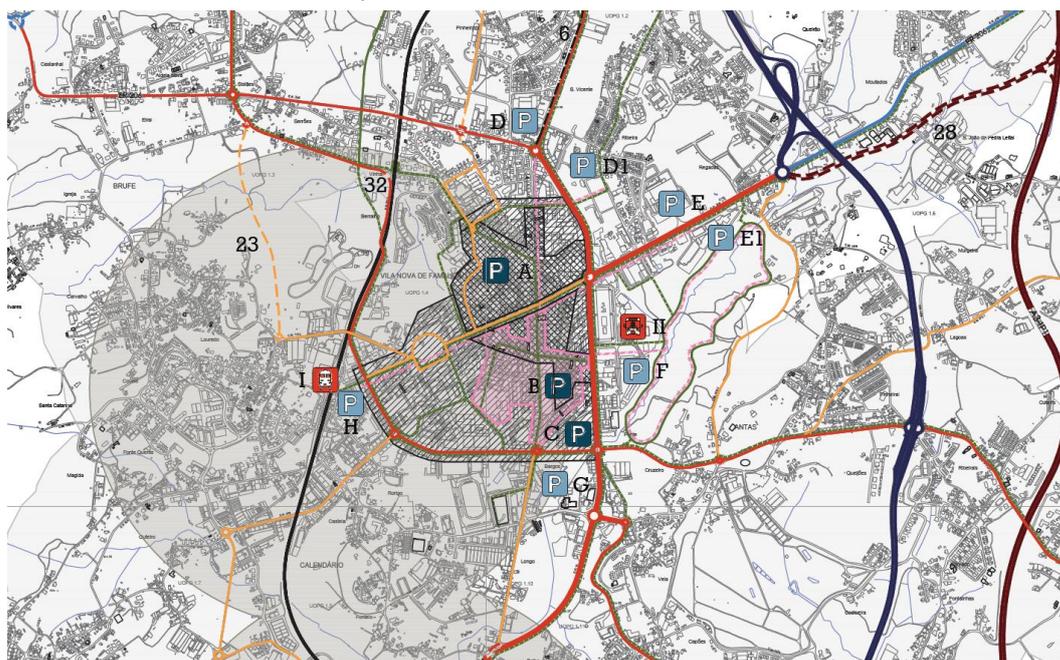
Destas dimensões, importa salientar com maior relevo:

- Sistema intermodal central da cidade, com futuro interface junto à Estação Ferroviária de Passageiros;
- Rede de transportes públicos;
- Sistema viário, ciclável e pedonal;
- Rede de estacionamento (espaços formais e zonas informais) à superfície e subterrâneo.

A espacialização deste subsistema não pode ser vista apenas à escala da ARU, uma vez que ela se interliga com os demais setores urbanos da cidade de Vila Nova de Famalicão e tem, por isso, que ser compreendida à escala da cidade. Pela análise da figura seguinte compreende-se que o território abrangido pela ARU do Centro Urbano de VNF assume um papel preponderante, estando para aí previstas intervenções de grande relevo, como a grande mancha pedonal ou a nova política de estacionamento automóvel.

S7. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 118 | SUBSISTEMA 7 – SISTEMA DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE



PARQUES DE ESTACIONAMENTO

- | | | |
|-------------|----------|---|
| Centrais | P | A - Parque Cónego Joaquim Fernandes
B - Parque D. Maria II
C - Parque Mouzinho de Albuquerque |
| Periféricos | P | D - Parque E. Ledezir
D1 - Parque Casa das Artes
E - Parque Jumbo
E1 - Parque da Devesa
F - Parque Central de Camionagem
G - Parque da Feira
H - Parque da Estração |

Existente	Proposta
Área de estacionamento tarifado	

INTERFACES

- | | | |
|------------------|------------|---|
| Nível superior | I | I - Estação de Famalicão
II - Centro Coordenador de Transportes de Famalicão |
| Nível intermédio | II | III - Estação de Nisa
IV - Estação de Louzado |
| Nível inferior | III | V - Apeadeiro de Louro
VI - Apeadeiro de Mouquim
VII - Apeadeiro de Esmeriz
VIII - Estação de Barrimãs
IX - Estação de Casque |

Rodoviários	Ferrovários
-------------	-------------

Área servida por transportes públicos

Área em estudo para implementação de um sistema de transportes ferroviários

SISTEMA PEDONAL PRINCIPAL

Áreas pedonais	P
Eixos pedonais	P

S7. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

Este subsistema pode ser sintetizado da seguinte forma:

- Cidade (e território envolvente) marcada de forma muito acentuada pela presença do automóvel, assumindo-se como o principal modo de transporte, com uma ténue oferta de canais dedicados aos modos suaves de locomoção (pedonal e ciclável);
- Hierarquia viária à escala urbana mal definida (ou percecionada), resultando em constrangimentos de circulação com algum significado (principalmente junto aos principais polos geradores de tráfego e às principais saídas/ entradas da cidade);
- Problema de estacionamento na cidade (principalmente no quadrante norte da ARU), agravados pela ausência de informação dos locais de estacionamento público de maior capacidade (quadrante sul da ARU);
- Sistema de mobilidade e transportes desfavorável à promoção da intermodalidade, com desfasamento entre o serviço de transporte público de passageiros ferroviário e rodoviário (físico e de oferta), com dificuldades de estacionamento junto à estação ferroviária e alguma desconexão entre a estação e o centro da cidade;
- O futuro interface multimodal da cidade (ferroviário, rodoviário de passageiros, estacionamento automóvel e ciclável), junto da estação ferroviária, configura-se como oportunidade para uma nova política de mobilidade urbana na cidade, mais voltada para a promoção dos modos suaves de locomoção, fundamentalmente se agregada ao incremento da oferta de vias pedonais, cicláveis e de corredores dedicados ao transporte público rodoviário de passageiros (atualmente reduzida).

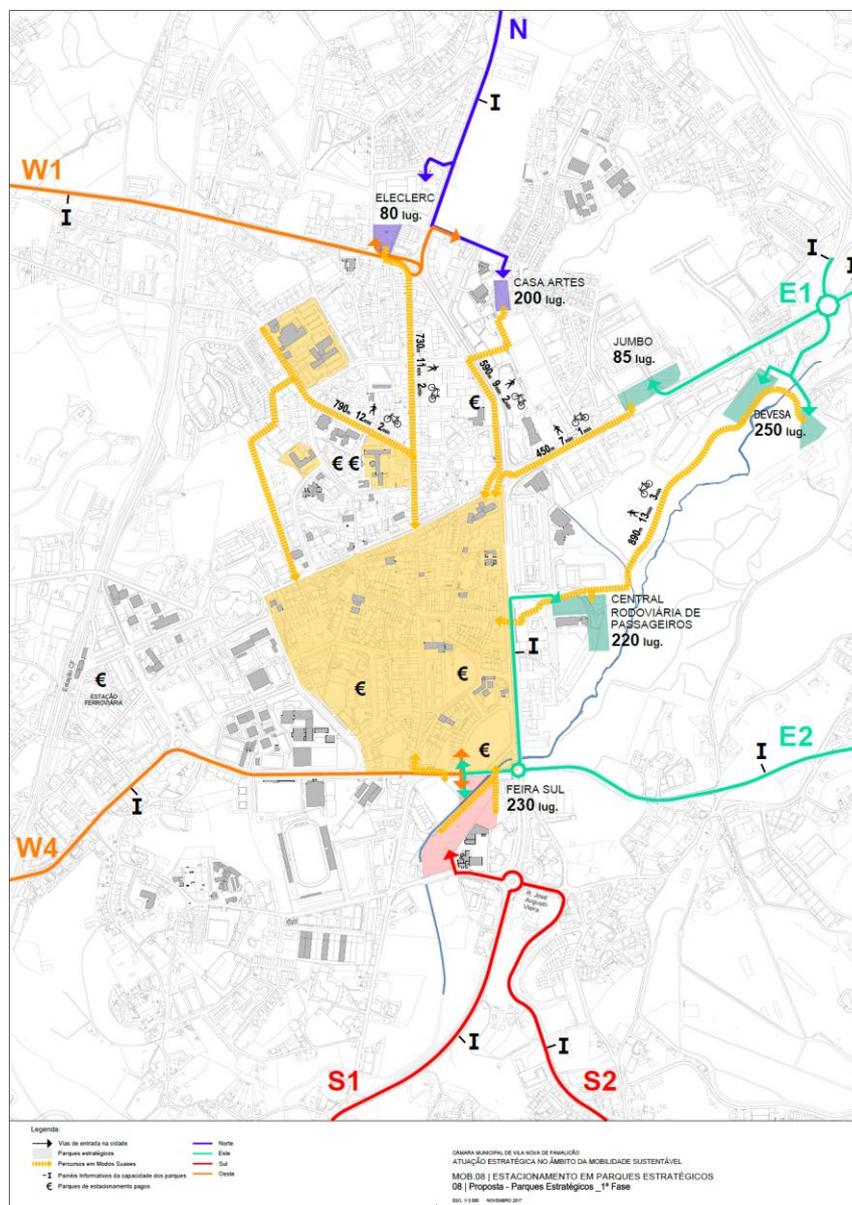
S7. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Forte presença e dependência do automóvel no centro da cidade, acompanhada de áreas com necessidade de estacionamento (em especial na proximidade do Centro Hospitalar na área norte da ARU) e ocupação de áreas excessivas à superfície (praça D. Maria II e campo Mouzinho de Albuquerque) na área sul da ARU;
- Hierarquia das vias mal definida e percecionada, resultando em constrangimentos de tráfego viário em alguns pontos;
- Modos suaves pouco privilegiados e rede ciclável inexpressiva ou inexistente;
- Transportes públicos e intermodalidade não favorecidos no modelo atual, com o distanciamento e desarticulação entre as várias plataformas de transportes (ferroviário e rodoviário);
- Barreira física entre a área compreendida ARU e a área a nascente (parque da Devesa, Complexo das Lameiras, Instituto Politécnico de Saúde do Norte, entre outros) devido ao perfil viário das avenidas Marechal Humberto Delgado e Carlos Bacelar, que privilegia o tráfego rápido e intenso (presença de túneis e dificuldade de atravessamento pedonal), afastando-se do que seria desejável para uma avenida urbana.

S7. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

- ➔ **Implementação de uma rede pedonal em toda a cidade**, onde o território delimitado como ARU assume especial destaque. A figura seguinte sintetiza a estratégia de mobilidade pedonal e ciclável delineada para a cidade: apresenta os eixos pedonais a interencionar (com níveis de prioridade distintos), outros eixos ainda sem intervenção programa, mas que são estruturadores de toda a malha pedonal e ainda outras ações complementares com esta, com destaque para a sinalização dos locais de implantação dos parques de estacionamento estratégicos;

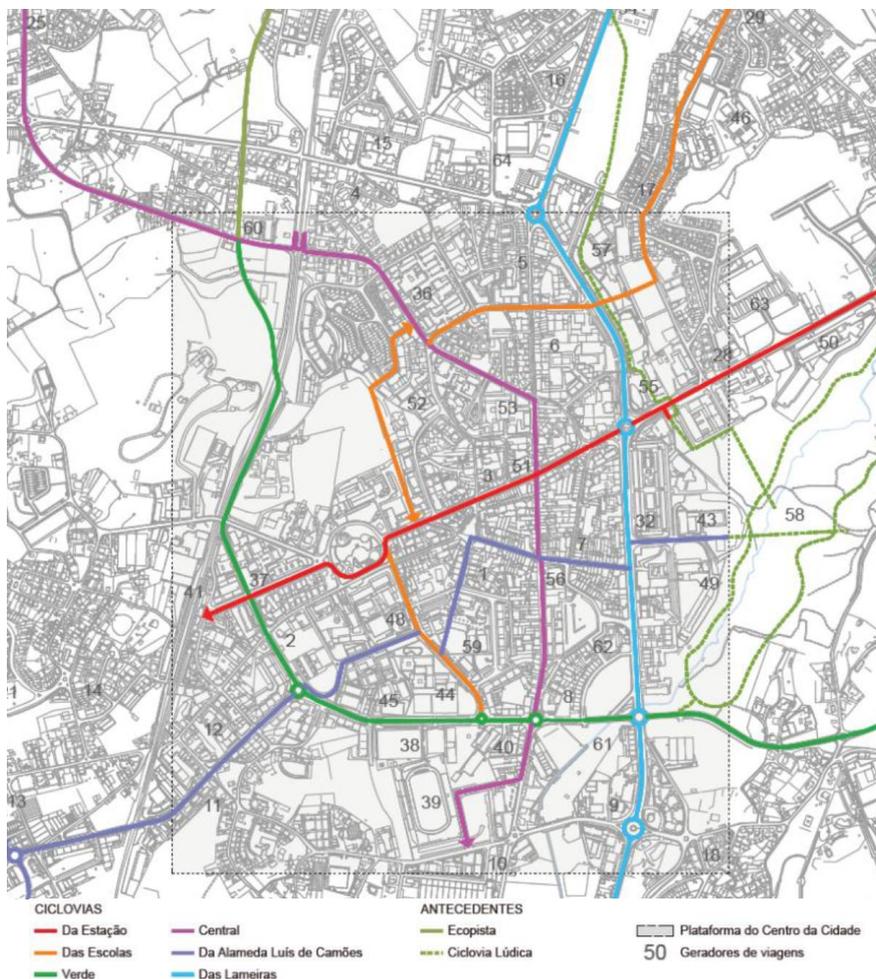
FIGURA 119 | ESTRATÉGIA E PROGRAMA GERAL PARA O SISTEMA PEDONAL DA CIDADE



- ➔ Em complementaridade com a rede pedonal, será **implementada a rede de ciclovias da cidade de Vila Nova de Famalicão** (igualmente prevista no Plano de Ação de Mobilidade Sustentável para a cidade de VNF). Como se pode ver na figura seguinte a rede planeada é composta por um conjunto de seis linhas intraurbanas que estão devidamente articuladas com as linhas existentes ou previstas com características lúdicas. As seis linhas, que extravasam os limites da ARU, totalizam praticamente 30 km de extensão, abrangendo cerca de 33.000 habitantes da zona urbana (raio de 3,0 km a partir do centro da cidade), a que acrescem mais 5.000 habitantes do eixo Outiz-Cavalões-Gondifelos, num total de 38.000 habitantes, valor que representa cerca de 30% da população do concelho. Esta rede de ciclovias será implementada em duas etapas, a saber: (i) a primeira corresponde à cobertura da plataforma do centro da cidade com uma série de eixos transversais, longitudinais e semicirculares, combinando-se de forma a criarem “linhas” coerentes de ligação entre si dos potenciais geradores de viagens, e de forma a formarem o maior número de nós (efeito REDE), tendo em vista potenciar as mudanças de “linha” e, dessa forma, de sector urbano; (ii) a segunda etapa deverá corresponder ao desenvolvimento de “antenas” de ligação que consolidem o núcleo central da cidade em articulação

com as “periferias” relativamente próximas onde se localizam importantes potenciais geradores de viagens;

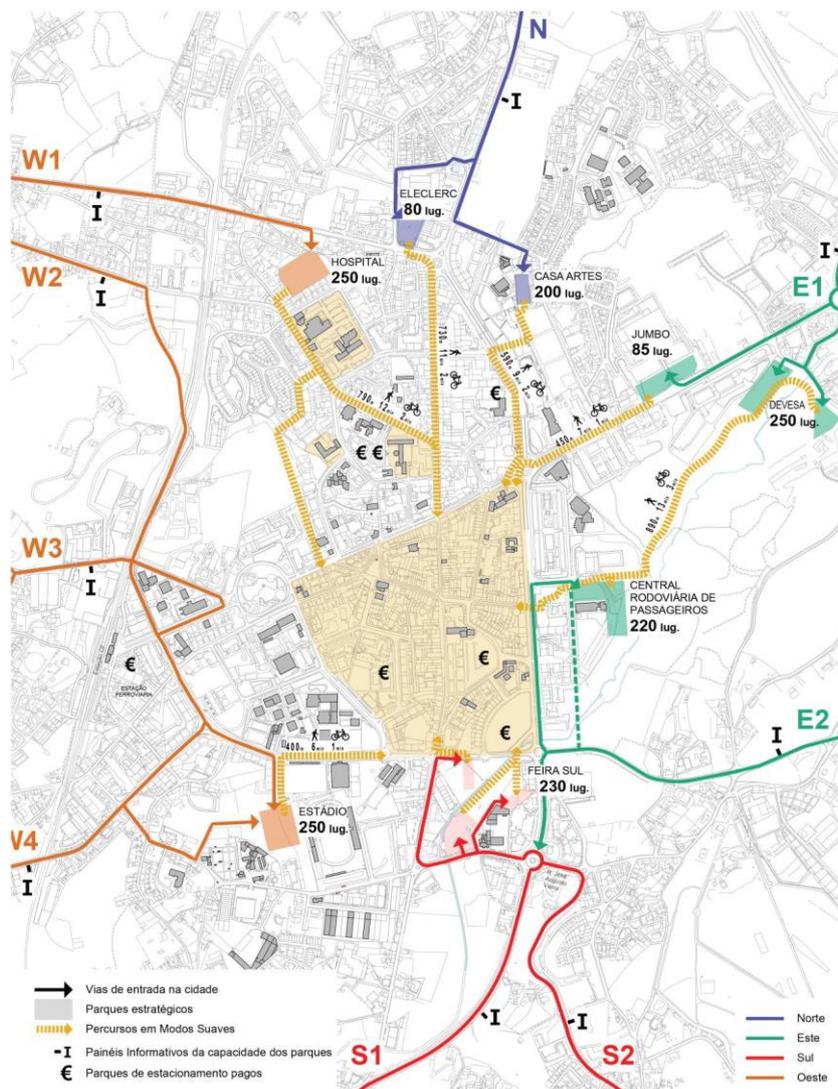
FIGURA 120 | PLANO DA REDE DE CICLOVIAS DA CIDADE DE VNF



- Concretização de uma **nova política de estacionamento na cidade**, passando-se de uma situação de preponderância automóvel no que respeita a afetação de espaço para as circulações/ paragem/ estacionamento, para um cenário de claro abaixamento da quota desse espaço, decorrendo daí um abaixamento da taxa de utilização automóvel, quer por parte dos residentes como das pessoas que trabalham na cidade e residem fora das zonas mais centrais. Esta política deverá assentar nos seguintes princípios de base: a) organizar mais oferta em parques concessionários ou em parques privados, segundo soluções a estudar em conjunto com a Câmara Municipal; b) promover a diminuição de estacionamento de longa duração; c) integrar, numa rede, parques de estacionamento estratégicos na proximidade do centro urbano. Estes princípios influenciarão o abaixamento da taxa de utilização automóvel para deslocações intraurbanas e a libertação de espaço público para outros modos de transporte – a pé e bicicleta. A concretização desta política assenta, em grande medida na **implementação e organização do SEPE - Sistema de Encaminhamento para os Parques Estratégicos** (que se apresenta no cartograma seguinte). Após a conclusão do projeto (2035), o balanço da oferta global de estacionamento não deverá diferir muito da atual, mas a oferta em parques será francamente superior à oferta ao nível dos arruamentos.

BALANÇO GERAL RUA + PARQUES 2016 - 2035						
Nr de Lugares:	Atual (2016)	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Total
Arruamentos	3 809	3 654	3 080	2 707		2 707
Parques	1 804	1 804	2 159	2 159		2 659
TOTAL	5 613	5 458	5 239	4 866		5 366
Diferença:		-155	-219	-373		-247
		-3%	-4%	-8%		-5%

FIGURA 121 | ESQUEMA BASE DE ORGANIZAÇÃO DO SISTEMA DE ENCAMINHAMENTO PARA OS PARQUES ESTRATÉGICOS (SEPE)



SUBSISTEMA 8 – ESPAÇOS E EIXOS ESTRATÉGICOS DE CONEXÃO URBANA

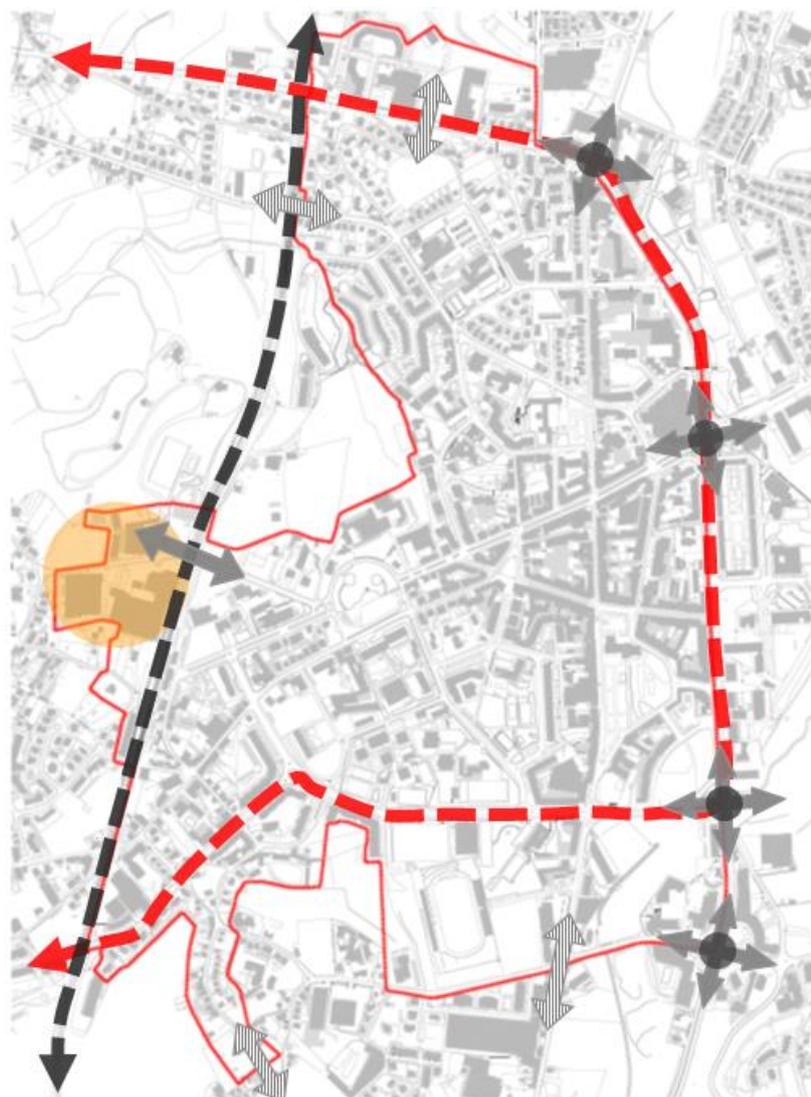
S8. ENQUADRAMENTO

Este último subsistema estratégico compreende:

- O eixo das avenidas Marechal Humberto Delgado e Carlos Bacelar;
- As ligações entre a Av. Narciso Ferreira e Av. do Brasil, entre a Av. José Manuel Marques e a Alameda Caminhos de Santiago e entre a rua Senador Sousa Fernandes e a Rotunda para a Av. 9 de Julho e a Av. Eng.º Pinheiro Braga;
- Rua José Carvalho e Edifício da Boa Reguladora (a norte da Estação e que confronta com a linha de caminho-de-ferro para poente);
- Rua de São Julião e Rua Alberto Sampaio (que continua pela EN309);
- O canal ferroviário / linha de caminho-de-ferro.

S8. ESPACIALIZAÇÃO DO SUBSISTEMA ESTRATÉGICO

FIGURA 122 | SUBSISTEMA 8 – ESPAÇOS E EIXOS ESTRATÉGICOS DE CONEXÃO URBANA



S8. SIGNIFICADO URBANO E CARACTERIZAÇÃO

Esta área da cidade está condicionada, em termos de funcionamento e de ligações com outros setores urbanos, por duas barreiras: o caminho-de-ferro a poente e o eixo das Avenidas Marechal Humberto Delgado e Carlos Bacelar, a nascente, que sobretudo no primeiro caso tem implicações evidentes na coesão interna.

Apesar destas limitações físicas, existem pontos de interconexão viária com a restante área urbana /cidade que são por vezes conflituosos, quer em termos de tráfego, quer em termos de imagem e coerência urbana. Nesta perspetiva, a frente urbana sul marca uma transição muito acentuada para a cidade “não consolidada”, com implicações evidentes ao nível da coesão, da qualidade e da imagem urbanas.

A poente da ARU, a escala associada ao Edifício da Boa Reguladora e, por outro lado, a sua localização para além de uma barreira (caminho-de-ferro) exige uma particular atenção em termos do seu programa de reabilitação, no sentido de integrar melhor este espaço na cidade e conferir-lhe urbanidade.

O edifício da Boa Reguladora, cuja traça arquitetónica industrial (edifício construído de raiz em 1923, em cimento armado, para ampliação das instalações da fábrica instalada em Vila Nova de Famalicão em 1896, constituindo, hoje, o mais significativo elemento do património industrial da cidade) e a herança/ memória, ocupado pela empresa Regularfama - Comércio e Indústria de Relógios, Lda., que importa preservar.

S8. SÍNTESE DOS TRAÇOS QUE CARACTERIZAM ATUALMENTE ESTE SUBSISTEMA

- Centro urbano condicionado pelas barreiras das infraestruturas ferroviárias (a poente) e rodoviárias (forte impacto das avenidas Marechal Humberto Delgado e Carlos Bacelar), que dificultam a permeabilidade entre as várias áreas urbanas;
- Transições acentuadas entre diferentes modelos de ocupação da cidade consolidada e não consolidada.

S8. DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

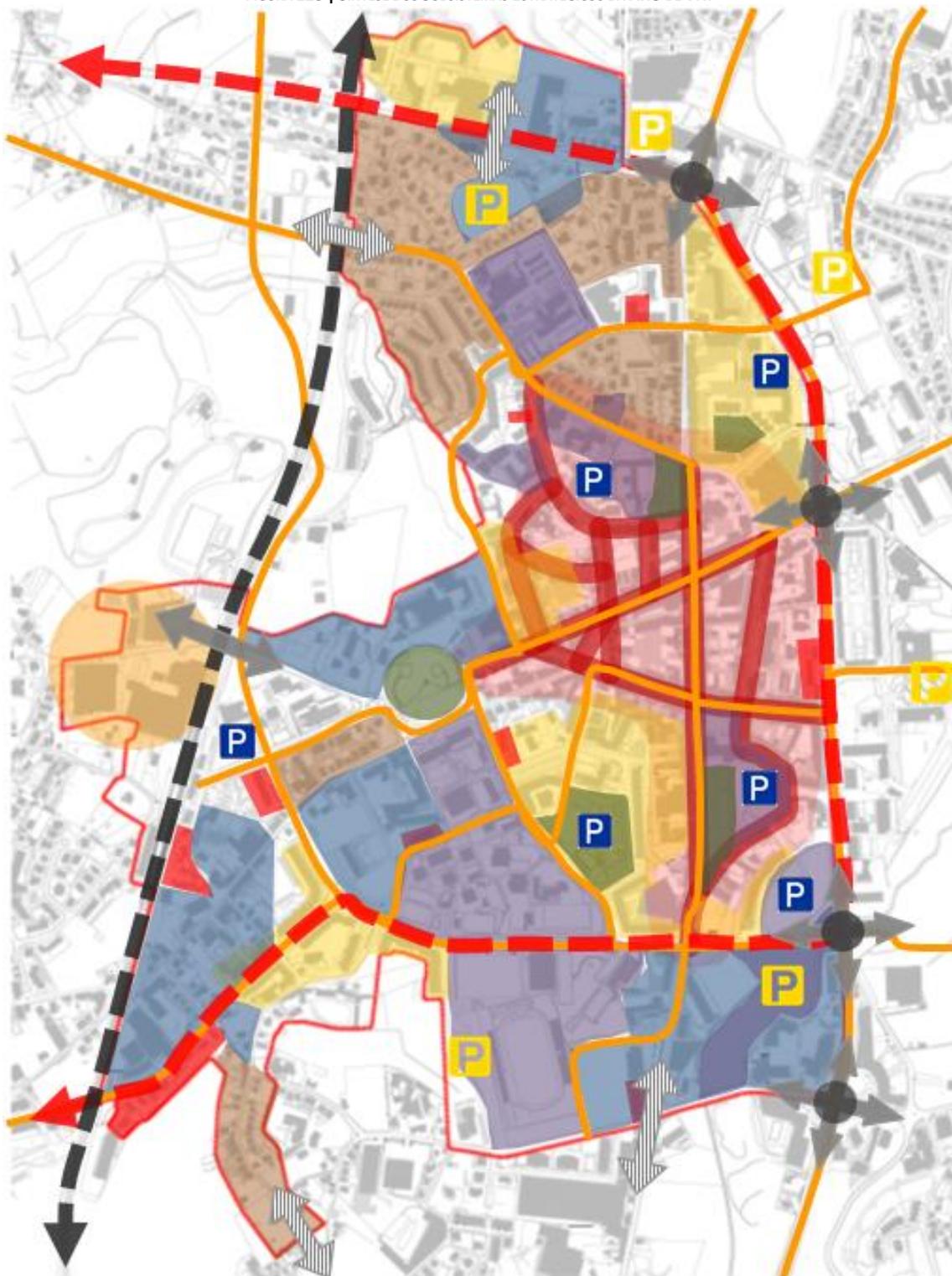
- ➔ Qualificação da rede viária principal e estruturadora do território abarcado pela ARU, com aposta clara na hierarquização viária, na segurança pedonal e condições de conforto, com destaque para o eixo composto pela antiga EN14 (Av. Carlos Bacelar e Av. Marechal Humberto Delgado, no limite nascente), pelo eixo da N204 (Av. 9 de Julho), no quadrante norte da ARU e pelo eixo da antiga N309 (Av. José Manuel Marques e Av. de França, com prolongamento para poente, através da Rua Alberto Sampaio), no quadrante sul da ARU;
- ➔ Qualificação e melhoria da sinalética dos pontos nodais que interligam a principal rede viária da cidade e a conectam com a ARU;
- ➔ Aposta na “permeabilização” da barreira que é constituída pela linha do caminho-de-ferro, com destaque para a valorização e refuncionalização do complexo industrial da Boa Reguladora.

SÍNTESE DA ESPACIALIZAÇÃO DOS SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS DA ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

A figura seguinte procura sintetizar a territorialização de cada um dos oito subsistemas estratégicos apresentados anteriormente, possibilitando uma visão de conjunto de cada uma das dimensões estratégicas que permitirão “amarrar” o plano de ação da ORU do centro urbano de Vila Nova de Famalicão a apresentar no capítulo seguinte.

Como se pode concluir, a espacialização destes subsistemas abarca a totalidade do território delimitado pela ARU do Centro Urbano de VNF, apesar de sobreposição espacial que se regista entre alguns dos subsistemas estratégicos. Este facto reforça a ideia de que este passo metodológico não corresponde a um zonamento da estratégia, mas antes a uma leitura espacial que permite cruzar aspetos de diagnóstico com grandes linhas de intervenção para esta Área de Reabilitação Urbana.

FIGURA 123 | SÍNTESE DOS SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS DA ARU DE VNF



Fonte: CMVNF. Tratamento QP.

6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

De acordo com a metodologia proposta para a elaboração da presente estratégia de reabilitação urbana, o programa de ação que permite, no todo ou em parte, consubstanciar a estratégia anteriormente preconizada, assenta em duas linhas programáticas fundamentais, e que se desenvolve nos subcapítulos seguintes. São elas:

- ➔ **Ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada**, materializadas em projetos de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas (edificado, espaço público, equipamentos coletivos, elementos naturais ou ambientais, etc.), planificados de acordo com as dimensões estratégicas do programa de reabilitação de cada um dos subsistemas estratégicos e que, quer sejam de iniciativa pública ou privada, possuam um nível de impacto e de efeito determinante no seio da intervenção de reabilitação, designadamente, por serem capazes de induzir, com menor ou maior grau, outros projetos públicos e privados ou dinâmicas de requalificação e de revitalização da ARU, bem como da sua envolvente próxima;
- ➔ **Instrumentos e medidas de política complementares de incentivo à reabilitação urbana**, fundamentalmente centradas em dimensões não materiais de intervenção, materializadas em ações de dinamização e de promoção da reabilitação urbana, abrangendo domínios diversos, incluindo o mercado de venda e arrendamento de habitação e espaços para as atividades económicas, a sustentabilidade ambiental, e outras dimensões relacionadas diretamente com o processo de reabilitação, incluindo a divulgação, monitorização e reorientação da estratégia, as boas práticas, a agilização de procedimentos de controlo prévio, entre outros, e ainda no quadro dos apoios e incentivos à reabilitação urbana, como a fiscalidade associada a processos de reabilitação, a desburocratização dos processos, o financiamento e, para além desses, para os modelos organizativos, de governação, comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana.

6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA

Como já salientado, de modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro operativo territorial com base nos oito subsistemas estratégicos apresentados, convergindo nos contributos diversos que aportam para os objetivos estratégicos enunciados.

Assim, apresenta-se, para cada um dos subsistemas estratégicos espaciais um quadro de ações infraestruturais previstas (de iniciativa pública e privada), contendo a designação de cada um dos investimentos, as entidades responsáveis pela sua concretização e uma estimativa orçamental (quando possível).

Os projetos e ações de natureza essencialmente infraestrutural e de base territorial que compõem o plano de ação, e que neste capítulo se apresentam, resultam de:

- ➔ projetos já assumidos pelo município de Vila Nova de Famalicão, inscritos noutros planos e programas de iniciativa municipal e com o respetivo enquadramento financeiro garantido (com destaque para o PEDU de Vila Nova de Famalicão e o PAMUS do Ave);
- ➔ propostas e ideias de projeto resultantes da discussão técnica e política, de médio e longo prazo, que se afiguram como importantes para o alcance dos objetivos propostos, mas que carecem ainda de enquadramento financeiro de curto prazo;
- ➔ estimativas do potencial de reabilitação e transformação do tecido edificado privado em presença na ARU do centro urbano da cidade de VNF, que apesar de não ser vinculativo para os proprietários privados, permite ter uma noção do montante de investimento necessário para reabilitar o tecido edificado privado.

Como se poderá depreender da análise do programa de ação desta ORU, e uma vez que estamos perante uma estratégia que pretende, entre outras coisas, estimular os proprietários privados a reabilitarem os seus edifícios, uma parte significativa do investimento previsto diz respeito às ações privadas de reabilitação urbana. Deste modo, e antes de se entrar com detalhe no quadro operativo de cada um dos sistemas espaciais estruturantes, importa apresentar a metodologia utilizada, e discutida tecnicamente com o Município, para o cálculo das estimativas do potencial de reabilitação e transformação do edificado privado em presença na ARU do centro urbano de VNF (quantificação das ações de reabilitação de iniciativa privada).

O primeiro passo neste procedimento foi o da atualização, em 2018, do levantamento do estado de conservação do edificado (recorrendo apenas a observação exterior), elaborado pela equipa técnica do município e reformulou o trabalho levado a cabo, em 2015, pela equipa de engenharia do projeto, aquando do processo de delimitação da ARU. Esta atualização revelou-se pertinente, uma vez que a única informação proveniente de fonte oficial (Censo 2011) se poderia revelar algo desatualizada. O resultado deste exaustivo trabalho de terreno permitiu concluir que **existiam na ARU, em 2018, 138 edifícios privados a carecer de algum tipo de obra de reabilitação** (o que representa, **cerca 12% do total dos edifícios em presença na ARU**).

Deverá notar-se que a classificação do estado de conservação dos edifícios resulta de uma avaliação qualitativa do edificado onde não foram avaliados os elementos não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Partindo desta primeira avaliação, os critérios usados e os trabalhos expectáveis para a reabilitação de cada grau de conservação foram os seguintes:

- **Bom:** Edifício em condições ótimas, sem necessidade de qualquer intervenção;
- **Razoável:** Edifício com boas condições de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de trabalhos de manutenção, como limpeza, pinturas, substituição de elementos de desgaste rápido e resolução de anomalias de fácil execução;
- **Mau:** Edifício com condições razoáveis de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de melhorar as condições atuais do ponto de vista da eficiência energética, conforto acústico, infraestruturas ou outros requisitos essenciais ao funcionamento do edifício, e a resolução de anomalias de difícil execução;

- **Péssimo:** Edifício sem condições de habitabilidade, mas sem evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade da preservação e eventual melhoramento da envolvente exterior, reconstrução parcial de espaços interiores do edifício e infraestruturização das redes não existentes;
- **Ruína:** Edifício sem condições de habitabilidade com evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade de reconstrução e infraestruturização total do edifício, preservando-se apenas as fachadas de valor arquitetónico.

Deste modo, para a aferição das estimativas de intervenção foram apenas considerados os edifícios que se encontravam em ruína, péssimo e mau estado de conservação, num total de 138 edifícios. Isto não significa que os edifícios que se encontrem em razoável e bom estado de conservação não prevejam, pelo menos a médio prazo, obras de manutenção e pequenas obras de reparação, até para que sejam evitadas intervenções mais profundas a longo prazo. O quadro seguinte sistematiza esta informação.

QUADRO 10 | EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU QUE SE ENCONTRAM, EM 2018, EM RUÍNA, EM PÉSSIMO E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação	Nº edifícios
<i>Ruína</i>	23
<i>Péssimo</i>	27
<i>Mau</i>	88
TOTAL	138

Fonte: CMVNF. Levantamento de terreno, 2018.

Tendo em conta o estado de conservação dos imóveis foram então definidos diferentes tipologias de intervenção, aos quais correspondem por seu turno diferentes custos médios por área bruta de construção. No quadro seguinte explicita-se estas correlações.

QUADRO 11 | CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

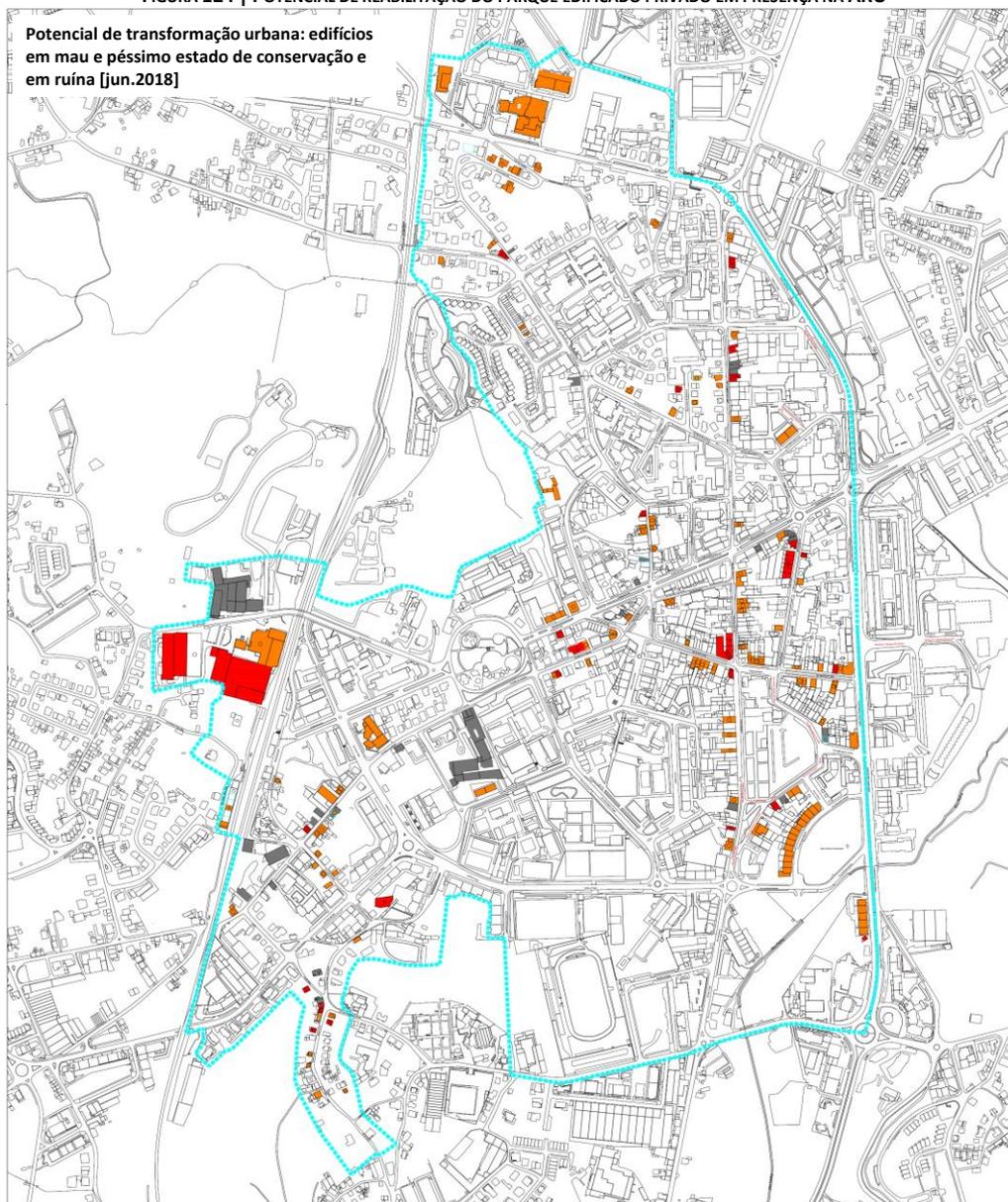
Estado de conservação	Tipo de intervenção	Custo médio por área bruta de construção
<i>Ruína</i>	Intervenção de reabilitação integral	850€/m ²
<i>Péssimo</i>	Intervenção de reabilitação profunda	800€/m ²
<i>Mau</i>	A necessitar de grandes obras de reparação e/ou manutenção	650€/m ²
<i>Razoável</i>	Não aplicável	-
<i>Bom</i>	Não aplicável	-

Fonte: Quatenaire Portugal/SOPSEC. 2016/18.

Em seguida, aferiu-se a área bruta de cada edifício (multiplicando-se a área de implantação pelo número de pisos), para assim se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam necessidades de algum tipo de obras de reabilitação, reparação e/ou manutenção.

Finalmente, e para se aferir os valores de acordo com cada um dos oito subsistemas estratégicos apresentados no capítulo anterior, procedeu-se a uma distribuição espacial destes edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação mais profundas, conforme cartograma seguinte.

FIGURA 124 | POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO PRIVADO EM PRESENÇA NA ARU



Potencial de transformação urbana: edifícios em mau e péssimo estado de conservação e em ruína [jun.2018]

LEGENDA:

-  Delimitação ARU 2018
-  Mau
-  Péssimo
-  Ruína

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

MAPA DE DEVOLUTOS [ESTADO DE CONSERVAÇÃO] ARU_V.N. FAMILIÇÃO

Planta Estado de Conservação Edificado em ARU

Gabinete de Planeamento


Escala: 1/5000
Julho de 2018

Folha 01

Fonte: CMVNF, 2018. Tratamento Quaternaire Portugal, 2018.

Em anexo apresenta-se o quadro com a identificação de cada um dos edifícios em presença na ARU (e sua afetação a cada um dos subsistemas estratégicos), a sua área de implantação, o número de pisos respetivo, a área bruta de construção, o seu estado de conservação e o custo estimado para a sua reabilitação. Remete-se igualmente para anexo a consulta do mapa com a identificação/ codificação de cada um dos edifícios.

QUADRO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA

Em seguida apresentam-se as ações estruturantes que permitem concretizar a estratégia de reabilitação urbana preconizada no capítulo anterior. Estas ações, fundamentalmente de índole infraestrutural e de natureza pública e privada, são apresentadas de acordo com o subsistema estratégico onde melhor se enquadra, indicando-se o respetivo promotor, uma estimativa orçamental, um possível enquadramento financeiro e a sua calendarização.

QUADRO 12 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA

Subsistema	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Enquadramento financeiro	Calendarização
Subsistema 1 Centro cívico e comercial tradicional da cidade	1.1	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa de reabilitação de 63 edifícios)	Proprietários e investidores	23.041.150 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Outros IF	2019-2034
	1.2	Reabilitação/modernização do Mercado Municipal	MVNF	3.664.738 €	PEDU	2019-2020
	1.3	Programa de comunicação e animação do comércio local	MVNF	75.000 €	Orçamento Municipal	2021
	1.4	Reabilitação do Edifício Senador Sousa Fernandes	MVNF	1.000.000 €	Orçamento Municipal	2021
	1.5	Instalação da Loja do Cidadão do centro da cidade de VNF	MVNF	906.334 €	Norte 2020 Orçamento Municipal	2022
	1.6	Estudo de caracterização e plano de ação para a modernização das galerias e centros comerciais de 1ª geração da cidade de VNF	MVNF	50.000 €	Orçamento Municipal	2022
	1.7	Requalificação do espaço público da Travessa e Largo dos Eixidos	MVNF	280.000 €	Orçamento Municipal	2020
	1.8	Requalificação de espaços públicos da área central da cidade, melhorando as infraestruturas urbanas e reforçando as condições de conforto (PI 6.5 PEDU – Reabilitação)	MVNF	2.261.272 €	PEDU	2019-2020
Subsistema 2 Núcleos residenciais consolidados (em tipologia de habitação plurifamiliar)	2.1	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa de reabilitação de 14 edifícios)	Proprietários e investidores	24.362.250 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Outros IF	2019-2034
	2.2	Qualificação do espaço público e das infraestruturas urbanas dos restantes núcleos residenciais consolidados	MVNF	1.000.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2022-2025
Subsistema 3 Núcleos residenciais de tipologia predominantemente unifamiliar	3.1	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa de reabilitação de 34 edifícios)	Proprietários e investidores	6.820.100 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Outros IF	2019-2034
	3.2	Requalificação do espaço público da Urbanização do Vinhal	MVNF	250.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2026-2029
	3.3	Qualificação do espaço público e melhoria das condições de circulação e estacionamento nos quarteirões envolventes ao Centro Hospitalar	MVNF	500.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2022-2025
	3.4	Requalificação do espaço público e infraestruturização	MVNF	550.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2026-2029
Subsistema 4 Rede de conjuntos residenciais de promoção social	4.1	Reabilitação de espaços públicos e equipamentos de apoio do Bairro das Bétulas	MVNF	700.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2022-2034
	4.2	Reabilitação do Edifício da Ex-Fundação Salazar (62,5% propriedade pública)	MVNF Proprietários	50.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2022-2025
	4.3	Reabilitação do Edifício do Poído (50% propriedade pública)	MVNF Proprietários	50.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2022-2025
	4.4	Reabilitação do Bairro Frederico Ulrich (3% propriedade pública)	MVNF Proprietários	50.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2022-2025
	4.5	Reabilitação e de manutenção do Bairro do Rorigo (estimativa de custo de 100€/m2)	Proprietários e investidores	600.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2019-2034
	4.6	Reabilitação e manutenção do Bairro multifamiliar de Bargas (estimativa de custo de 100€/m2)	Proprietários e investidores	50.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2019-2034
	4.7	Reabilitação e manutenção do edifício de matriz social da Rua Álvares Castelões (estimativa de custo de 100€/m2)	Proprietários e investidores	40.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2019-2034
	4.8	Reabilitação e manutenção do edifício de matriz social da Tripeira (estimativa de custo de 100€/m2)	Proprietários e investidores	1.000.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2019-2034
	4.9	Reabilitação e manutenção do edifício de matriz social da Rua Monsenhor Torres Carneiro (estimativa de custo de 100€/m2)	Proprietários e investidores	54.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2019-2034

Subsistema	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Enquadramento financeiro	Calendarização
Subsistema 5 Espaços de ocupação diversa com malha desestruturada ou em estruturação	5.1	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa de reabilitação de 23 edifícios)	Proprietários e investidores	9.663.400 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Outros IF	2019-2034
	5.2	Reabilitação e refuncionalização da antiga Unidade Industrial da "Fundição Cegonhaira"	Proprietários / Concessionários	1.500.000 €	IFRRU 2020 Outros IF	2019-2021
	5.3	Execução da Unidade de Execução da Estação Ferroviária de Passageiros	MVNF	30.000 €	Orçamento Municipal	2025-2030
	5.4	Construção da ligação da Avenida de França à Rua Padre António Carvalho	MVNF	177.200 €	Orçamento Municipal	2019-2020
	5.5	Qualificação pontual do espaço público envolvente aos quarteirões desestruturados que compõem este subsistema	MVNF	500.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2022-2025
Subsistema 6 Rede de espaços e serviços coletivos à população	6.1	Reabilitação do Parque 1.º de Maio	MVNF	250.000 €	Orçamento Municipal	2020-2021
	6.2	Obras de reabilitação, manutenção e valorização da Escola Básica Conde S. Cosme	MVNF	1.042.078 €	Orçamento Municipal	2019-2020
	6.3	Manutenção e valorização das Piscinas Municipais	MVNF	96.659 €	Orçamento Municipal	2019
	6.4	Requalificação do espaço da feira semanal e renaturalização das drenagens do rio Pelhe	MVNF	1.000.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2026-2029
	6.5	Qualificação urbanística e ambiental do Parque da Juventude	MVNF	200.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2026-2029
	6.6	Reabilitação e valorização do Estádio Municipal	MVNF	8.256.639 €	Orçamento Municipal	2019-2021
Subsistema 7 Sistema de acessibilidade e mobilidade	7.1	Implementação da rede urbana pedonal e ciclável da cidade - Etapa 1 (intraurbana) fase 1	MVNF	1.806.290 €	PEDU	2020
	7.2	Implementação da rede urbana pedonal e ciclável da cidade - Etapa 1 (intraurbana) fase 2	MVNF	2.457.009 €	Orçamento Municipal Outros IF	2022-2029
	7.3	Interface 1 - Estação Ferroviária de Passageiros	MVNF	4.523.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2026-2029
	7.4	Reforço de espaços e canais de circulação pedonal	MVNF	1.500.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2019-2023
	7.5	Requalificação de espaços públicos da cidade, reforçando as condições de circulação pedonal e ciclável (PI 4.5 PEDU – Mobilidade)	MVNF	3.271.572 €	PEDU	2019-2020
	7.6	Plano de sinalética urbana	MVNF	70.000 €	Orçamento Municipal	2019
Subsistema 8 Espaços e eixos estratégicos de conexão urbana	8.1	Passagem superior (R. Ana Plácido – Av. Marechal Humberto Delgado - Parque de Sinções) e inferior (Parque de Sinções - Av. Brasil - Parque da Devesa) entre setores urbanos	MVNF	1.279.249 €	Orçamento Municipal PT2030	2025-2030
	8.2	Requalificação e desenho urbano da Av. Marechal Humberto Delgado	MVNF	3.000.000 €	Orçamento Municipal PT2030	2030-2034
	8.3	Reabilitação das unidades industriais da Boa Reguladora e envolventes	Proprietários e investidores	18.000.000 €	IFRRU 2020 Outros IF	2019-2034
	8.4	Articulação da Avenida 9 de julho com a Urbanização de Talvai e o quarteirão do Centro Hospitalar	MVNF	1.000.000 €	Orçamento Municipal Outros IF	2030-2034

Como fica evidente da análise do quadro anterior, e em função da sobreposição temática e territorial destes subsistemas, seria possível que uma mesma ação pudesse ser enquadrada em mais do que um subsistema.

Independentemente de ser tratado de forma mais exaustiva no último capítulo deste documento, importa referir que estas 44 ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada representam um investimento global de quase 127 Milhões de Euros, a concretizar até 2034 (final do prazo da proposta de Operação de reabilitação Urbana), sendo 67% da responsabilidade dos privados (proprietários e investidores) e os restantes 33% de iniciativa pública (Município de Vila Nova de Famalicão). Como se pode verificar no quadro seguinte, os subsistemas estratégicos 1, 2 e 8 congregam quase dois terços do investimento global previsto.

QUADRO 13 | QUADRO FINANCEIRO DE SÍNTESE DOS INVESTIMENTOS EM AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES

Investimento total no Subsistema Estratégico 1	31.278.494 €	24,6%
Investimento total no Subsistema Estratégico 2	25.362.250 €	19,9%
Investimento total no Subsistema Estratégico 3	8.120.100 €	6,4%
Investimento total no Subsistema Estratégico 4	2.594.000 €	2,0%
Investimento total no Subsistema Estratégico 5	11.870.600 €	9,3%
Investimento total no Subsistema Estratégico 6	10.845.376 €	8,5%
Investimento total no Subsistema Estratégico 7	13.627.870 €	10,7%
Investimento total no Subsistema Estratégico 8	23.279.249 €	18,3%
Total do investimento PÚBLICO em ações territoriais estruturantes	42.116.539 €	33,1%
Total do investimento PRIVADO em ações territoriais estruturantes	85.130.900 €	66,9%
INVESTIMENTO TOTAL EM AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES	126.977.939 €	

Uma última referência para o facto de o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, à luz do regime jurídico da reabilitação urbana, não ser um instrumento vinculativo, nem para o setor público, nem para os privados, assumindo-se como um instrumento de planeamento a médio prazo, mas que procura fixar um quadro de atuação concreto no tempo e no espaço. Quer isto significar que este plano de ação resulta, no caso dos investimentos públicos, da vontade e necessidade sentida pelo corpo técnico e político da autarquia (com o contributo da equipa técnica do plano), e no caso do investimento privado, da constatação da necessidade de intervir sobre o parque edificado em pior estado de conservação, mas obviamente dependente da vontade e possibilidade financeira de cada um dos respetivos proprietários.

No ponto seguinte apresentam-se as medidas de política complementares a estas ações, que permitam impulsionar a dinâmica desejada de reabilitação urbana deste território.

6.2. INSTRUMENTOS E MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

Uma estratégia de reabilitação urbana não se consagra apenas num quadro operativo de base territorial, com ações de carácter unicamente infraestrutural. É evidente que ele carece de um conjunto de medidas complementares e transversais, de iniciativa municipal, que contribuam para o incentivo à dinâmica da reabilitação urbana em determinado território.

De facto, uma estratégia de reabilitação urbana terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação / reação de diversos agentes, nomeadamente públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis (também eles atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público), residentes na área de reabilitação urbana (sejam proprietários ou inquilinos, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção, assumindo que constituem um dos núcleos centrais destinatários da intervenção) e ainda outros utentes e visitantes deste território central da cidade de Vila Nova de Famalicão.

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação e regeneração.

Cabe assim ao Município de Vila Nova de Famalicão sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: instrumentos de natureza fiscal, instrumentos de natureza regulamentar, instrumentos de apoio financeiro e ainda ações imateriais de política urbana de iniciativa municipal. É sobre estes distintos instrumentos que versará o presente subcapítulo.

6.2.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

O Artigo 14.º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se, por um lado, *“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 municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*, por outro, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Vila Nova de Famalicão, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

A aprovação da delimitação de uma ARU e sua publicação em Diário da República implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU). Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o legislador sentiu necessidade de prever e garantir medidas de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo no

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), o Artigo 71.º (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa, indo mais além do que os benefícios fiscais já previstos no Artigo 45.º, mas que não versavam exclusivamente sobre imóveis localizados em ARU.

De facto, o Artigo 71.º do EBF estabeleceu um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras decorram entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020.

Porém, já no ano de 2017, o Governo apresenta a “**Nova Geração de Políticas de Habitação**” através da qual procura, entre outras finalidades, criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra. É em consonância com este objetivo que o novo **Orçamento de Estado para 2018** (Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro) concentra de forma mais efetiva os benefícios fiscais na reabilitação e no arrendamento habitacional, procedendo à **revisão dos Artigos 45º e 71º do EBF**, clarificando, simplificando e conferindo coerência, eliminando sobreposições e harmonizando as definições existentes. Com esta revisão, o Governo procurou ainda manter da competência municipal os benefícios que já dependiam da sua aprovação e restringir os benefícios fiscais definidos ao nível central ao que são os objetivos de política nacional, dado que em tudo o resto a opção deverá caber aos municípios, mas sempre nos termos das estratégias definidas localmente, como é o caso do PERU do Centro Urbano de VNF.

De facto, se anteriormente a esta revisão do EBF cada um dos Artigos (45.º e 71.º) apresentava uma definição distinta de “reabilitação” (nenhuma das quais coincidente com a legislação existente), agora este conceito foi mais claramente balizado, com o intuito de restringir os benefícios fiscais ao que seja, de facto, reabilitação, sendo remetido para o **conceito de “reabilitação de edifício” previsto no RJRU** (álínea f) do Artigo 2.º): *“a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”*.

Adicionalmente, os benefícios fiscais passam a aplicar-se somente a imóveis localizados em ARU (o que não acontecia no Artigo 45.º onde estavam os benefícios que decorriam diretamente da lei), mas mantendo-se abrangidos os imóveis a reabilitar com mais de 30 anos fora destas áreas e tendo de ser cumpridos objetivos mínimos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética.

Deste modo, com a aprovação da ARU do Centro Urbano de VNF (e sua publicação em sede de Diário da República, em março de 2018), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 14 | INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU, DECORRENTES DO EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IMI</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”</p>	<p>Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, <u>cumulativamente</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de VNF comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Municipal de VNF, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º) ▪ A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, tendo de ser requerida pelo proprietário; ▪ A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de VNF de utilização/ ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IMT</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”</p>	<p>Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, <u>cumulativamente</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de VNF comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
<p>IMT</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”</p>	<p>Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, se localizado em ARU, também a habitação própria e permanente; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, <u>cumulativamente</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de VNF comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IRS</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p>Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU que sejam, <u>cumulativamente</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de VNF comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).
<p>Taxas</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, <u>cumulativamente</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística; ▪ A primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos do Município de VNF antes do início da obra de reabilitação, havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com o MAEC).

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	<p>Artigo 71.º do EBF (n.º 5) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i></p>	<p>Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que <u>cumpram umas das seguintes condições</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação; ▪ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município de VNF), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.
IRS	<p>Artigo 71.º do EBF (n.º 6) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i></p>	<p>Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ São abrangidos rendimentos de imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU) nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, que <u>cumpram umas das seguintes condições</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) “Incentivos à reabilitação urbana”	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Como se depreende do conjunto de requisitos e condicionalismos apresentados no quadro anterior e inscritos no Estatuto de Benefícios Fiscais, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que **o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação**, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das obras de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a

área da localização do imóvel, incumbindo-lhes, a pedido do promotor, certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea b) do número 1.º do artigo 45.º e a alínea c) do número 23.º 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. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), e consubstanciada no preenchimento de uma ficha de avaliação (modelo este também publicado no diploma legal referido no parágrafo anterior), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais descritos no quadro anterior, esta avaliação tem como objetivo 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, sendo necessário obter a classificação mínima de “bom”, de acordo com os níveis de conservação indicados no quadro seguinte (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

QUADRO 15 | 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 nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3.º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (neste caso, o Município de Vila Nova de Famalicão) optar entre duas alternativas:

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

Realce ainda para o artigo 7.º do mesmo diploma, que admite a possibilidade do 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.

Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão esteja capacitada para responder às solicitações.

O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal. Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, contribuindo assim de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU do Centro Urbano de VNF, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município.

FIGURA 125 | SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: CMVNF, 2019.

Descreve-se, de forma sumária, cada um dos passos apresentados:

- **01** | Reunião prévia com o Requerente e/ou autor ou coordenador do processo;
- **02** | Visita ao local onde se pretende a realização da pretensão (pode ser em simultâneo com o ponto 3);
- **03** | Elaboração da Ficha de Inventário do Património Cultural e realização da 1.ª avaliação nos termos do MAEC – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (pode ser em simultâneo com o ponto 2);
- **04** | Comunicação da Ficha de Inventário do Património Cultural e da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
- **05** | Instrução do processo de Reabilitação de Edifício e apreciação da arquitetura de Reabilitação de Edifício segundo os procedimentos previstos do RJUE;
- **06** | Comunicação do início dos trabalhos;
- **07** | Comunicação do fim dos trabalhos;

- **08** | Realização da 2.ª avaliação nos termos do MAEC – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
- **09** | Emissão de Certidão e comunicação ao Serviço de Finanças.

BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

QUADRO 16 | INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU, DECORRENTES DO CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) “Taxas do imposto”	Aplicação da taxa reduzida de 6%	<ul style="list-style-type: none">▪ Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, **os interessados deverão requerer uma certidão, a emitir pela Câmara Municipal de VNF, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão.**

A este propósito convém ainda clarificar que, neste caso específico, o legislador remete para o RJRU o entendimento de “*empreitada de reabilitação urbana*”. No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de “*Reabilitação Urbana*”, entendendo-a como a “*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*”.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Sendo evidente que o conjunto de benefícios fiscais anteriormente descritos, e em vigor desde a publicação da ARU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão em Diário da República, se revela atrativo para os proprietários e promotores que pretendam investir no mercado imobiliário nesta área central da cidade, considera-se oportuno equacionar se o Município de Vila Nova de Famalicão deva ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação (discriminação positiva), mas

também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, propõe-se um conjunto de **majorações e minorações em sede do IMI previstas no CIMI** (dependentes de iniciativa municipal e que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal), especificamente:

QUADRO 17 | INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU, DECORRENTES DO CIMI

Imposto	Enq. Legal	Benefício ou penalização fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	Redução de 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU	<ul style="list-style-type: none"> Necessária deliberação municipal onde conste a delimitação da área territorial correspondente a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias que sejam objeto de operações de reabilitação urbana. A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	Majoração em 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados localizados em ARU	<ul style="list-style-type: none"> Consideram-se prédios urbanos degradados aqueles que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão e a respetiva delimitação da área abrangida deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	Elevação ao triplo da taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruína ou devolutos há mais de um ano	<ul style="list-style-type: none"> Consideram-se em ruínas os prédios definidos como tal em diploma próprio, a contar da data de emissão de auto de vistoria e verificação da situação por parte dos serviços municipais. A identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas ou devolutos há mais de um ano é competência do Município e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças). Consideram-se devolutos os prédios como tal definidos nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, após a respetiva decisão de declaração pelo Município A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos compete ao Município de VN Famalicão e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças) A deliberação da Assembleia Municipal onde conste estas decisões e a respetiva delimitação da área abrangida deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte. Este procedimento deverá ser repetido anualmente, caso não se verifique uma alteração do estado de conservação do imóvel.

Importa agora explicitar os procedimentos administrativos necessários para que os benefícios e penalizações fiscais agora apresentados se efetivem.

No que concerne ao primeiro incentivo fiscal em matéria de IMI – redução de 20% da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU, importa clarificar que cabe ao respetivo proprietário solicitar a redução em sede deste imposto, sendo para tal necessário entregar ao Município de Vila Nova de Famalicão comprovativo do respetivo contrato de arrendamento (habitacional, de comércio ou serviços). Após boa verificação por parte dos serviços autárquicos, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios em causa e do número fiscal dos respetivos proprietários.

Já para a materialização da majoração de 30% do IMI a aplicar a prédios urbanos degradados, cabe ao município a tarefa de determinar o estado de conservação do imóvel, de acordo com o MAEC. A aplicação desta penalização tem como pressuposto a atribuição do nível de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau) ao prédio urbano em questão.

O município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como degradados, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

A elevação ao triplo do IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano é da responsabilidade e iniciativa do município. De acordo com a legislação em vigor, considera-se devoluto o *“prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações”* (nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto).

No entanto, o mesmo diploma avança com as respetivas exceções, não sendo considerados devolutos edifícios (de acordo com o Artigo 3.º):

- Destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da

isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

- Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados.

Do ponto de vista procedimental, os municípios procedem à identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos e notificam o sujeito passivo do imposto municipal sobre imóveis, para o domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

A decisão de declaração de prédio ou fração autónoma devoluta é sempre suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

O município comunica à Autoridade Tributária os artigos matriciais dos prédios classificados como devolutos, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

Por fim, a elevação ao triplo da taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas depende, à semelhança dos dois anteriores, da iniciativa do município.

Não existindo clarificação fiscal quanto ao conceito de ruína, e de acordo com a Direção de Serviços de Avaliações da Direção-Geral dos Impostos, a classificação dos prédios em ruína será definida de acordo com deliberação da Câmara Municipal (ver Manual de Avaliação de Prédios Urbanos – versão 5.0, de 2011).

No entanto, existem alguns referenciais de orientação que podem ajudar a estabelecer este conceito. A ADENE, através do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril) estabelece uma aproximação ao conceito de edifício em estado de ruína, com base no Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, onde é apresentada a definição de estado limite da estrutura: “*entende-se por estado de limite um estado a partir do qual se considera que a estrutura fica prejudicada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas*”.

A aplicação desta penalização pressupõe que os serviços técnicos do Município de VNF determinem o estado de conservação do imóvel em causa, sendo posteriormente comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como em ruínas, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

Importa voltar a referir que a Câmara Municipal afetou recursos técnicos, nomeadamente recursos humanos, para apoio aos proprietários, investidores e projetistas, promovendo reuniões com os vários intervenientes no processo de reabilitação urbana. Tendo em consideração que o contacto pessoal e personalizado é muito importante, colocou também, no terreno dois técnicos com a missão de identificar e informar os proprietários dos prédios devolutos, em ruínas e/ou degradados, dos incentivos ao apoio à reabilitação urbana.

6.2.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR

ALTERAÇÕES E SIMPLIFICAÇÕES REGULAMENTARES

Tendo em vista um novo paradigma de desenvolvimento territorial proposto na Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, visando a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes e centrado na reabilitação e regeneração urbana, foi publicado em 2014 o **Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril)**. Trata-se de um conjunto de normas que dispensa as **obras de reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU**, ou com mais de 30 anos, do cumprimento de determinadas aspetos técnicos aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios.

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHURU), a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

No entanto, a aplicabilidade destas exigências técnicas mínimas obriga a que fiquem salvaguardadas as necessárias condições de salubridade e qualidade da reabilitação do edificado, através da restrição do âmbito do diploma, não podendo as operações urbanísticas originar desconformidades, nem agravar as existentes, de tal forma que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura dos edifícios existentes.

Convém sinalizar que a Secretaria de Estado da Habitação tem em marcha uma alteração regulamentar mais profunda, com o objetivo de criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Esta iniciativa, denominada **Reabilitar como Regra**, assenta numa revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação. Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com conseqüente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

REGIME ESPECIAL DE TAXAS MUNICIPAIS

Outro importante instrumento de política urbanística ao serviço de uma estratégia de reabilitação urbana de uma ARU, e previsto no RJRU (Artigo 67º), passa pela adoção de um regime especial de taxas municipais (através de isenções ou reduções), a publicar em sede de regulamento municipal.

Com o intuito de incentivar a reabilitação urbana nas ARU delimitadas no concelho de Vila Nova de Famalicão, em 2016, o município procedeu à alteração do **Código Regulamentar de Taxas Municipais**, no qual prevê um conjunto de isenções ou reduções aplicáveis a ações de reabilitação urbana localizadas em ARU, que passam por:

- isenção da taxa de apreciação de processo de alguns procedimentos de reabilitação (licenciamento de construção, comunicação prévia de construção, autorização de utilização e ocupação de espaço público por motivo de obras);
- isenção de taxa pela operação urbanística para os procedimentos de emissão de alvará de licenciamento, de comunicação prévia, de emissão de alvará para autorização de utilização e de alvará para ocupação de espaço público por motivo de obras;
- redução em 50% das taxas pela realização de vistorias, concretamente para a realização da primeira vistoria para verificação do estado de conservação do edifício ou fração (antes da realização da obra de reabilitação) e para a vistoria final para verificação do estado de conservação do edifício ou fração (depois da realização da obra de reabilitação).

As **taxas devidas pela realização de vistorias** para determinação de estado de conservação dos edifícios ou frações, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, serão liquidadas da seguinte forma: a primeira é liquidada na totalidade, enquanto que a segunda apenas é liquidada em caso de incumprimento dos requisitos previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Porém, os serviços técnicos consideram ser o momento oportuno para introduzir algumas alterações e melhoramentos a estes procedimentos, estando em vias de ser **repblicado o referido Código Regulamentar de Taxas Municipais**. Esta proposta de alteração pretende focalizar os apoios a intervenções menos intrusivas de reabilitação urbana, com o objetivos de se preservar o património construído pré-existente na cidade de Vila Nova de Famalicão (e nas restantes ARU delimitadas ou a delimitar no concelho).

6.2.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, 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, podendo ainda conceder apoios financeiros às entidades gestoras das ORU.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020); (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020); (iv) 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; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

No entanto, é uma evidência que os apoios financeiros previstos em matéria de reabilitação urbana serão, em larga escala, enquadrados pela **Estratégia PT2020** e mobilizados pelos fundos estruturais e respetivos programas operacionais (regional e temáticos). As linhas de intervenção mais significativas para o caso do Município de Vila Nova de Famalicão são:

- i) Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação (PI, isto é, Prioridade de Investimento 4.3);
- ii) Promoção de estratégias de baixo teor de carbono em zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável (PI 4.5);
- iii) Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural (PI 6.3);
- iv) 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 (PI 6.5);
- v) Concessão de apoio à reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9.8)

O acesso dos municípios, enquanto Autoridades Urbanas, aos mecanismos de financiamento no domínio da política urbana enquadrados pelos **Programas Operacionais do Portugal 2020** está condicionado a exercícios prévios de planeamento estratégico e operativo (de níveis diferenciados, mas articulados, e de objetivos, natureza e conteúdos também diversos), sendo já possível identificar, para o caso de Vila Nova de Famalicão, os seguintes:

- ➔ Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável [**PAMUS**], definido ao nível da NUTS III do Ave, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5;
- ➔ Plano de Ação de Regeneração Urbana [**PARU**], enquadrado no PEDU de Vila Nova de Famalicão, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5;
- ➔ Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas [**PAICD**], enquadrado no PEDU de Vila Nova de Famalicão, permitindo o acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 9.8;
- ➔ Pactos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [**PDCT – ITI**], elaborado à escala da NUT III do Ave, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público, importa referir a existência de **outros instrumentos de financiamento dirigidos à reabilitação urbana por parte dos agentes privados** (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEL e banca a retalho), a saber:

- ➔ **IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana** (dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a 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. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão), com uma dotação de cerca de 1.400M€ (fundos públicos e privados);
- ➔ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**, Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 51% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Este instrumento estará disponível, em primeira estância, para as Entidades públicas do Estado, para os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares - 1.400M€;
- ➔ **Programa Casa Eficiente**, para obras em casas de particulares, destinadas à habitação própria, financiado com verbas do Plano Juncker, para a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias de edifícios ou da instalação de equipamentos mais eficientes (como painéis solares térmicos). Este programa terá uma dotação inicial de 100 M€ (via Banco Europeu de Investimento), e consistirá num financiamento, a uma taxa muito competitiva, de uma obra que não exceda o montante máximo de 50.000€;
- ➔ **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, gerido pelo IHRU, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9% que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50 M€.

Estes instrumentos financeiros, que podem ser combinados com subvenções, bonificações de juros e contribuições para prémios de garantias, constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que se prevê serem viáveis financeiramente e que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

Finalmente, importará ainda destacar o mais recente “pacote” de instrumentos de política pública disponibilizada pelo Governo no âmbito da **Nova Geração de Políticas de Habitação**

(lançado em outubro de 2017). Alguns destes instrumentos encontram-se já em implementação, enquanto que outros estão em fase de lançamento ou preparação. São eles:

- ➔ **1.º Direito - Programa de Apoio ao Direito à Habitação:** programa considerado central no âmbito das políticas de habitação, e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional. Assentará na concessão de apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na renda apoiada) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado, cobrindo: (i) reabilitação de imóveis de que são proprietários, (ii) aquisição e reabilitação de imóveis para habitação, (iii) arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação e (iv) aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais;
- ➔ **Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente:** tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares desprovidos de habitação em virtude da privação, temporária ou definitiva, do local em que habitavam decorrente de causa imprevisível e/ou insanável pelos próprios, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios), fenómenos de migrações coletivas. Assentará na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, procurando salvaguardar as condições de integração e sustentabilidade necessárias quando da saída de alojamento temporário, nomeadamente através da articulação com as autarquias e Conselhos Locais de Ação Social (CLAS) da Rede Social, cobrindo: (i) alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar, (ii) arrendamento de longa duração de uma habitação adequada no parque de arrendamento público ou privado, (iii) reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários, (iv) construção de nova habitação, em caso excecionais;
- ➔ **Programa de Arrendamento Acessível:** visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis face aos rendimentos dos agregados familiares. Pretende dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Terá por base incentivos fiscais para as entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional permanente com o limite de valor de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar e que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à redução do risco, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura;
- ➔ **Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento:** incentivos direcionados a proprietários e a arrendatários, promotores de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas de redução do risco do Programa de Arrendamento Acessível;

- ➔ **Programa Porta 65 Jovem:** visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas no âmbito do programa aos agregados familiares para os quais os valores praticados de “renda acessível” ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais;
- ➔ **Projeto Reabilitar como Regra:** revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação. Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade;
- ➔ **Programa “Da Habitação ao Habitat”:** visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais. O programa terá como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local);
- ➔ **Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação:** visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: (i) Plataforma de Apoio ao Acesso à Habitação - criação de uma plataforma digital que funcione como uma “porta de entrada única” para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços; (ii) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação - linha telefónica de apoio; (iii) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social;
- ➔ **Programa de mobilidade habitacional:** visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a

inclusão dos seus moradores (será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos).

6.2.4. AÇÕES IMATERIAIS DE INICIATIVA MUNICIPAL

Este último grupo de ações do programa de ação da ORU do centro urbano de VNF complementam o programa de intervenções de investimento na ARU, concentrando-se, no essencial, em medidas de política que o Município, sozinho ou em parceria com outras entidades relevantes para o processo de reabilitação em questão, poderá vir a configurar e a adotar. Não se incluem contudo neste grupo de instrumentos de política pública orientados para o fomento da reabilitação urbana, as matérias relacionadas com apoios financeiros, incentivos fiscais e de natureza regulamentar apresentados nos pontos anteriores. Trata-se assim, e no essencial, de instrumentos de iniciativa predominantemente municipal, que tem por finalidade:

- ➔ a **qualificação dos processos e dos agentes da reabilitação urbana** – de facto, as tendências recentes do mercado de reabilitação do edificado e as transformações sentidos nos últimos anos em matéria do investimento feito pelas empresas do setor da construção civil e imobiliário no mercado da reabilitação, restauro e renovação do património edificado, vieram acentuar as necessidades de qualificação ao nível de competências profissionais, organizativas e comerciais. Os Municípios, enquanto líderes dos processos de reabilitação e regeneração urbana e promotores e incentivadores da reabilitação do património edificado, seja ele de grande valor arquitetónico e construtivo, ou de tipologias menos exemplares, podem contribuir de várias formas para fomentar a qualidade das intervenções e das soluções adotadas e para reforçar a sustentabilidade ambiental e urbana;
- ➔ a **divulgação e comunicação do PERU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão**, tendo em vista a divulgação e comunicação da estratégia, das ações de base territorial, das medidas de política complementares e transversais e de resultados;
- ➔ o **apoio à gestão, monitorização regular e avaliação da política municipal de incentivo à reabilitação urbana consagrada no presente PERU**. O Artigo 20º-A do RJRU estabelece a necessidade de se definirem mecanismos de acompanhamento e avaliação de uma operação de reabilitação urbana. Assim, importa que a entidade gestora exerça com competência as funções de monitorização e avaliação da ORU. De acordo com o RJRU, o Município de VNF será responsável pela: (i) elaboração de um relatório anual de monitorização da ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal; (ii) elaboração de um relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da assembleia municipal; (iii) divulgação na página eletrónica do Município dos relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

No quadro abaixo apresentam-se algumas das medidas concretas de complemento a todos os instrumentos apresentados anteriormente e que visam dar maior coerência e robustez à

estratégia e plano de ação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de VNF.

QUADRO 18 | AÇÕES IMATERIAIS DE INICIATIVA MUNICIPAL A EXECUTAR

TIPOLOGIA	DESCRIÇÃO DA AÇÃO
ATENDIMENTO E APOIO AOS CIDADÃOS (SERVIÇO DE PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA)	<p>Informação ao requerente do percurso processual</p> <p>Realização vistorias técnicas para avaliação do estado de conservação do edifício ou fração, para determinação do nível de conservação</p> <p>Apreciação arquitetónica da proposta de intervenção na componente regulamentar e quanto ao valor cultural do edifício ou fração sobre o qual recai a operação urbanística</p>
AÇÕES DE COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO	<p>Disponibilização de informação sobre a dinâmica de reabilitação urbana, através de suportes físicos, e da permanente atualização do portal do Município: http://www.vilanovadefamalicao.org/areas_de_reabilitacao_urbana</p> <p>Realização de sessões de esclarecimento sobre os incentivos à reabilitação urbana, sempre que haja matéria suficiente e de interesse público, envolvendo entidades e peritos externos</p> <p>Organização de colóquios e exposições, com o objetivo de continuar a transmitir para a comunidade conhecimento e mostrar o património edificado do concelho</p> <p>Promoção de ações de divulgação e comunicação do PERU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão (elaboração e distribuição de folhetos informativos; criação de um micro site, ligado ao site da CMVNF, dedicado à temática da reabilitação urbana; elaboração e distribuição de newsletter temática anual)</p>
DIVULGAÇÃO DE BOAS PRÁTICAS	<p>Introdução, nos vários códigos municipais, de regras, orientações e procedimentos em matéria de reabilitação urbana e de edifícios</p> <p>Elaboração de um estudo de caracterização e divulgação do património arquitetónico da cidade de Vila Nova de Famalicão</p> <p>Elaboração de um guia/ manual de boas práticas de reabilitação de edifícios</p> <p>Manutenção do Prémio Januário Godinho, de forma a divulgar o que melhor se faz no concelho em termos de reabilitação de edifícios</p>
MONITORIZAÇÃO	<p>Criação do Sistema de Monitorização, Acompanhamento e Avaliação do PERU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão (SMAA_PERU) e elaboração dos relatórios de monitorização e avaliação do PERU. Através de um conjunto de indicadores será possível monitorizar o processo de reabilitação no concelho e reorientar estratégias de atuação, de forma a construir um quadro com maior equidade e de valorização do património edificado, paisagem urbana e qualidade de vida.</p>

SÍNTESE DOS INSTRUMENTOS E MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

De modo a simplificar a leitura de conjunto, apresenta-se no quadro seguinte uma síntese de todas as iniciativas, instrumentos e medidas a implementar pelo Município de VNF em matéria de incentivo à reabilitação urbana da ARU do Centro Urbano da cidade.

QUADRO 19 | QUADRO SÍNTESE DOS INSTRUMENTOS E MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

Natureza dos instrumentos	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Enquadramento financeiro	Calendarização
Instrumentos de natureza fiscal	MC.01	Disponibilização e divulgação de incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais (em sede de IMI, IMT, tributação em IRS de mais-valias e rendimentos prediais, IRC aplicáveis a FII)	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento Municipal Orçamento de Estado	2019-2034
	MC.02	Disponibilização e divulgação de incentivos fiscais que decorrem do Código do IVA (aplicação da taxa reduzida de 6%)	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento de Estado	2019-2034
	MC.03	Implementação e divulgação das penalizações fiscais em matéria de IMI aplicáveis a prédios urbanos degradados e em ruína	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento Municipal	2020-2034
	MC.04	Implementação e divulgação da redução fiscal em matéria de IMI de incentivo ao mercado de arrendamento	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento Municipal	2020-2034
	MC.05	Implementação e divulgação do novo pacote fiscal de promoção do arrendamento de longa duração (em sede de IRS) e do arrendamento acessível (em sede de IVA, IRS e IRC)	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento de Estado	2019-2034
Instrumentos de natureza regulamentar	MC.06	Divulgação do RERU - Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D-L 53/2014, de 8 de abril)	MVNF	n.a.	n.a.	2019-2020
	MC.07	Adoção de um Regime Especial de Taxas Municipais (que preveja um conjunto de isenções ou reduções aplicáveis a ações de reabilitação urbanas localizadas na ARU)	MVNF	n.a.	n.a.	2019
Instrumentos de natureza financeira	MC.08	Ações de promoção e divulgação do IFRRU 2020	MVNF	5.000 €	Orçamento Municipal	2019-2020
	MC.09	Identificação e diagnóstico de possíveis edifícios públicos a incluir no FNRE e ações de promoção do FNRE junto dos agentes do 3º setor	MVNF	1.000 €	Orçamento Municipal	2019-2020
	MC.10	Ações de promoção do programa Casa Eficiente	MVNF	1.000 €	Orçamento Municipal	2019-2020
	MC.11	Elaboração da Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Famalicão (que possibilite o acesso aos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação)	MVNF	75.000 €	Orçamento Municipal IHRU	2019-2020
	MC.12	Disponibilização e promoção da Plataforma de Arrendamento Apoiado (EAA), no âmbito do programa 1º Direito	MVNF	2.500 €	Orçamento Municipal	2019-2020
	Ações imateriais de iniciativa municipal	MC.13	Constituição do Serviço de Promoção da Reabilitação Urbana (subunidade orgânica flexível)	MVNF	n.a.	n.a.
MC.14		Estudo e divulgação do património arquitetónico da cidade de Vila Nova de Famalicão	MVNF	50.000 €	Orçamento Municipal	2020
MC.15		Elaboração de um guia/ manual de boas práticas de reabilitação de edifícios	MVNF	25.000 €	Orçamento Municipal	2021
MC.16		Prémio Janeiro Godinho (bienal) à melhor intervenção em reabilitação de edifício	MVNF	60.000 €	Orçamento Municipal	2019-2034
MC.17		Ações de divulgação e comunicação do PERU do centro urbano de VNF (organização de sessões de esclarecimento, colóquios e exposições; elaboração e distribuição de folhetos informativos; criação de um micro site, ligado ao site da CMVNF, dedicado à temática da reabilitação urbana; elaboração e distribuição de newsletter temática anual)	MVNF	30.000 €	Orçamento Municipal	2019-2034
MC.18		Criação do Sistema de Monitorização, Acompanhamento e Avaliação do PERU do Centro Urbano de VNF (SMAA_PERU) e elaboração dos relatórios de monitorização e avaliação do PERU	MVNF	20.000 €	Orçamento Municipal	2019-2034

Estas ações propostas representam um **investimento estimado de 269.500 Euros**, que serão desenvolvidas até ao final do prazo de vigência da presente Operação de Reabilitação Urbana. Como se pode constatar, nem todas as ações são passíveis de quantificação de estimativa de investimento. Se algumas delas não representam um custo diretamente imputável à sua implementação, uma vez que se encontram integradas nas funções atuais dos serviços técnicos do Município, outras (fundamentalmente as que respeitam aos benefícios fiscais) terão que ser aferidas ano a ano, após a sua concretização e em função da dinâmica concreta de reabilitação e adesão a este tipo de benefícios fiscais.

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

7.1. MODELO DE GESTÃO

O Município de Vila Nova de Famalicão, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos em matéria de reabilitação urbana, deverá estipular o modelo de gestão mais adequado para a implementação das diferentes operações de reabilitação urbana (a do centro urbano da cidade que agora se apresenta, e, a breve prazo a que será definida para a ARU de Riba de Ave e Oliveira S. Mateus), em termos institucionais, jurídicos e organizativos.

Ora, de acordo com Artigo 10.º do Regime Jurídico da Reabilitação urbana (RJRU, Lei 32/2012), podem revestir a qualidade de entidades gestoras das ORU:

- ➔ o **município**, podendo ser criada uma unidade orgânica flexível ou equipa de projeto, interna ao município e constituída especialmente para o efeito, devendo integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à prossecução da estratégia;
- ➔ uma **empresa do setor empresarial local**, que caso tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana adota a designação de sociedade de reabilitação urbana (SRU), ficando o município responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Ora, em função da inexistência de uma empresa do setor empresarial local que tenha a reabilitação urbana como objeto ou objetivo, da inexistência de dinâmica relevante de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão das ORU numa empresa do setor empresarial local, da experiência e conhecimento acumulados pela estrutura técnica municipal em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria (com especial relevo para as aprendizagens obtidas com o projeto do Parque da Devesa, que originou a criação de uma equipa multidisciplinar) e do modelo organizacional dos serviços municipais, que prevê, para suprir necessidades específicas e pontuais, a possibilidade de se constituírem subunidades orgânicas, parece evidente que o modelo de gestão mais adequado e expedito passará pela integração da gestão das ORU na estrutura municipal.

A **designação do Município como entidade gestora das ORU** obriga a que os serviços técnicos da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão possuam a experiência, os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução destes programas estratégicos de reabilitação urbana.

A nova proposta de estrutura orgânica do município parece adotar o modelo organizacional de estrutura mista (uma componente hierarquizada e uma componente matricial), prevendo, para suprir necessidades específicas e pontuais, a possibilidade de se constituírem subunidades orgânicas flexíveis, os serviços (componente hierarquizada) ou equipas multidisciplinares (componente matricial).

Em síntese, e assumindo-se que não existirá dinâmica instalada e potencial de reabilitação urbana no concelho que justifique a criação de uma Divisão específica para esta temática (unidade orgânica flexível), parece colocarem-se duas alternativas ao município de Vila Nova

de Famalicão no que à gestão e implementação das ORU diz respeito e ao seu enquadramento na estrutura orgânica municipal (salvaguardando as limitações legais em termos de constituição de novas unidades):

- Constituição do Serviço de Promoção da Reabilitação Urbana (subunidade orgânica flexível integrada na componente hierarquizada)
- Criação da Equipa Multidisciplinar da Reabilitação Urbana (integrada na componente matricial)

Após reflexão interna, o Município de VNF considerou que a solução que mais se adequa à sua estrutura e aos objetivos específicos deste Programa, passa pela primeira opção, ou seja, a **criação de uma nova subunidade orgânica flexível integrada na componente hierarquizada, designada por Serviço de Reabilitação Urbana.**

Deste modo propõe-se que o modelo de gestão das ORU do concelho de Vila Nova de Famalicão se estruture do seguinte modo:

- ➔ **Designação: Serviço de Reabilitação Urbana** (subunidade orgânica flexível integrada na componente hierarquizada)
- ➔ **Coordenação política e estratégica:** responsável político pelo **Pelouro do Planeamento Estratégico, Ordenamento do Território, Urbanismo e Fiscalização** (atualmente a cargo do Presidente da Câmara)
- ➔ **Dependência orgânica: Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística**
- ➔ **Mandato: equivalente ao prazo de execução das ORU** (até ao prazo máximo de 15 anos), considerando-se extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, “sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados” (conforme regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais)
- ➔ **Missão: coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das Operações de Reabilitação Urbana em vigor** e aplicáveis às Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas ou a delimitar no concelho de Vila Nova de Famalicão
- ➔ **Recursos humanos a mobilizar:** a equipa deverá ser constituída por **um coordenador** (técnico superior) e por uma **estrutura técnica pluridisciplinar**, com competências em planeamento, urbanismo e desenho urbano (arquitetura), em patologias do edificado, arruamentos e infraestruturas urbanas (engenharia), em ordenamento do território e economia urbana (economia/geografia), em apoio social (sociologia), em direito do ordenamento e do urbanismo (jurista), em comunicação e marketing territorial (marketing/comunicação social) e em atendimento público (administrativo, a ser integrado no Balcão Único de Atendimento).

Os técnicos a afetar ao Serviço de Reabilitação Urbana deverão ser nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) para a missão em regime de prioridade, sendo que algumas das funções referidas, incluindo necessariamente a de coordenação, serão exercidas em regime de exclusividade, sob pena da insuficiência de recursos afetos pôr em causa a concretização dos objetivos e os resultados das ORU

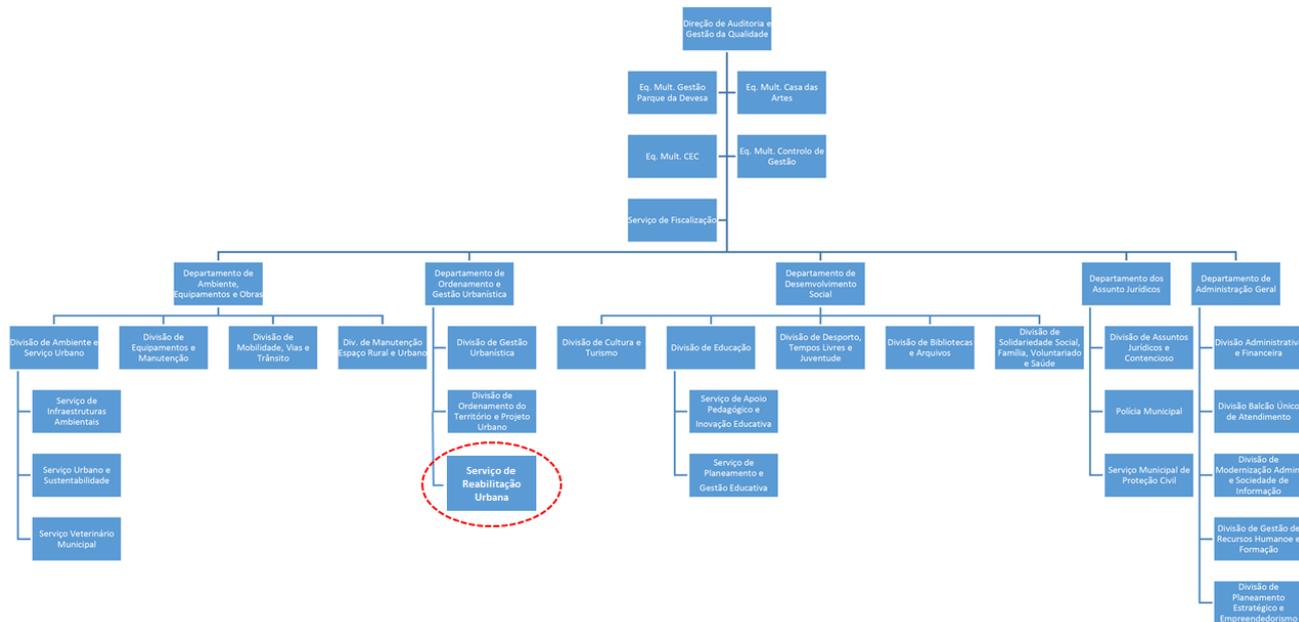
(podendo outras ser exercidas em regime de afetação a tempo parcial). A missão será monitorizada anualmente, após validação de relatório a apresentar pelo coordenador.

Esta nova subunidade orgânica deverá assumir as seguintes **competências**:

- assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos nos PERU em vigor (ou outros que venham entretanto a ser definidos) que permitam concretizar as respetivas visões enunciadas;
- acompanhar e promover os planos de ação previstos nos PERU em vigor, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas nos PERU e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais previstos nos PERU (incluindo as vistorias);
- estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados;
- gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização de cada uma das operações de reabilitação urbana;
- avaliar e monitorizar a implementação dos programas estratégicos de reabilitação para estes territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias;
- estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património;
- prestar e disponibilizar 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 podem 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.

Na figura seguinte procura esquematizar-se a integração do Serviço de Reabilitação Urbana na proposta de nova orgânica municipal.

FIGURA 126 | ENQUADRAMENTO DO SERVIÇO DE REABILITAÇÃO URBANA NA PROPOSTA DE NOVA ORGÂNICA MUNICIPAL



Fonte: Município de Vila Nova de Famalicão, 2018. Tratamento QP.

7.2. MODELO DE EXECUÇÃO

De acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades:

- ➔ por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta);
- ➔ por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas).

Importa referir que à data da entrega deste relatório ainda não foi publicado o decreto regulamentar que estabelecerá o regime jurídico aplicável à administração conjunta de operações de reabilitação urbana (prazo findou em novembro de 2012).

Deste modo, e considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado sobre as reais expectativas e perspetivas de todos os proprietários em presença (e também de potenciais investidores), o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, mas que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturação do espaço público, parece evidente que o **modelo a adotar** para a execução das ORU existentes e futuras no concelho de Vila Nova de Famalicão seja o da **execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora**, estando o dever de reabilitação do edificado existente nas ARU adstrito aos respetivos proprietários.

De facto, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser

ativamente promovidas pela entidade gestora da operação. A assunção deste compromisso obriga a que o Município de Vila Nova de Famalicão, enquanto entidade gestora das ORU, exerça um papel ativo ao nível:

- da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado em presença;
- da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturização urbana e da revitalização do tecido económico;
- da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- da divulgação das ARU e das respetivas ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- da monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação das ORU e divulgação dos seus resultados.

7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

À luz do RJRU, é conteúdo obrigatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a definição do âmbito temporal da Operação de Reabilitação Urbana. O artigo 20.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, estabelece quinze anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora das ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana no concelho de Vila Nova de Famalicão, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, **propõe-se que a ORU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão vigore por um período de quinze anos, decorrendo entre 2019 e 2034.**

A prorrogação do prazo de vigência de uma ou mais ORU terá que ser sempre aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. No entanto, a estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo máximo dos 15 anos, possa ser aprovada nova Operação de Reabilitação Urbana que abranja a mesma área.

7.4. SÍNTESE DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Neste último capítulo do PERU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão apresenta-se o quadro global dos investimentos previstos para a execução da ORU, debruçando o que é investimento público e privado, apontando as possíveis fontes de financiamento e o respetivo cronograma de execução.

O investimento global previsto para o PERU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão é de 127.247.439 Euros, dos quais **33,1% são investimento de natureza pública** (correspondendo a cerca de 42 Milhões de Euros), sendo os restantes **66,9% da responsabilidade da iniciativa privada** (cerca de 85 Milhões de Euros).

Deste investimento, o grosso fica a cargo das denominadas ações territoriais estruturantes, distribuídas pelos oito subsistemas estratégicos anteriormente apresentados, assumindo as ações de natureza mais imaterial apenas 0,2% do investimento total.

De referir que o montante de investimento privado representa o potencial de reabilitação urbana existente no território delimitado pela ARU do Centro Urbano de VNF, não significando que seja executado na sua totalidade, uma vez que ele dependerá sempre da iniciativa privada. Cabe, no entanto, ao município tentar captar e incentivar os proprietários e potenciais investidores a concretizarem estes investimentos, sendo o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana um instrumento e um primeiro passo decisivo para se alcançar esse objetivo.

QUADRO 20 | SÍNTESE DO INVESTIMENTO PREVISTO NO PERU DO CENTRO URBANO DE VNF

Investimento total no Subsistema Estratégico 1	31.278.494 €	24,6%
Investimento total no Subsistema Estratégico 2	25.362.250 €	19,9%
Investimento total no Subsistema Estratégico 3	8.120.100 €	6,4%
Investimento total no Subsistema Estratégico 4	2.594.000 €	2,0%
Investimento total no Subsistema Estratégico 5	11.870.600 €	9,3%
Investimento total no Subsistema Estratégico 6	10.845.376 €	8,5%
Investimento total no Subsistema Estratégico 7	13.627.870 €	10,7%
Investimento total no Subsistema Estratégico 8	23.279.249 €	18,3%
Total do investimento em Ações Territoriais Estruturantes	126.977.939 €	99,8%
Investimento em instrumentos e medidas de política complementares	269.500 €	0,2%
INVESTIMENTO TOTAL DO PERU DO CENTRO URBANO DE VNF	127.247.439 €	
Investimento PÚBLICO total	42.116.539 €	33,1%
Investimento PRIVADO total	85.130.900 €	66,9%

Finalmente, no quadro seguinte apresenta-se a globalidade dos investimentos previstos neste PERU, distribuídos por cada um dos oito subsistemas estratégicos, sem esquecer as medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana, evidenciando a natureza do investimento, o promotor de cada ação e a possível fonte de financiamento para a sua concretização, bem como a respetiva calendarização (tendo como horizonte o âmbito temporal definido no ponto anterior – 15 anos).

Subsistema	Cód.	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Enquadramento financeiro	Calendarização														
						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Subsistema 6 Rede de espaços e serviços coletivos à população	6.1	Reabilitação do Parque 1.º de Maio	MVNF	250.000 €	Orçamento Municipal															
	6.2	Obras de reabilitação, manutenção e valorização da Escola Básica Conde S. Cosme	MVNF	1.042.078 €	Orçamento Municipal															
	6.3	Manutenção e valorização das Piscinas Municipais	MVNF	96.659 €	Orçamento Municipal															
	6.4	Requalificação do espaço da feira semanal e renaturalização das drenagens do rio Pelhe	MVNF	1.000.000 €	Orçamento Municipal PT2030															
	6.5	Qualificação urbanística e ambiental do Parque da Juventude	MVNF	200.000 €	Orçamento Municipal PT2030															
	6.6	Reabilitação e valorização do Estádio Municipal	MVNF	8.256.639 €	Orçamento Municipal															
Subsistema 7 Sistema de acessibilidade e mobilidade	7.1	Implementação da rede urbana pedonal e ciclável da cidade - Etapa 1 (intraurbana) fase 1	MVNF	1.806.290 €	PEDU															
	7.2	Implementação da rede urbana pedonal e ciclável da cidade - Etapa 1 (intraurbana) fase 2	MVNF	2.457.009 €	Orçamento Municipal Outros IF															
	7.3	Interface 1 - Estação Ferroviária de Passageiros	MVNF	4.523.000 €	Orçamento Municipal PT2030															
	7.4	Reforço de espaços e canais de circulação pedonal	MVNF	1.500.000 €	Orçamento Municipal Outros IF															
	7.5	Requalificação de espaços públicos da cidade, reforçando as condições de circulação pedonal e ciclável (PI 4.5 PEDU – Mobilidade)	MVNF	3.271.572 €	PEDU															
	7.6	Plano de sinalética urbana	MVNF	70.000 €	Orçamento Municipal															
Subsistema 8 Espaços e eixos estratégicos de conexão urbana	8.1	Passagem superior (R. Ana Plácido – Av. Marechal Humberto Delgado - Parque de Sinções) e inferior (Parque de Sinções - Av. Brasil - Parque da Devesa) entre setores urbanos	MVNF	1.279.249 €	Orçamento Municipal PT2030															
	8.2	Requalificação e desenho urbano da Av. Marechal Humberto Delgado	MVNF	3.000.000 €	Orçamento Municipal PT2030															
	8.3	Reabilitação das unidades industriais da Boa Reguladora e envolventes	Proprietários e investidores	18.000.000 €	IFRRU 2020 Outros IF															
	8.4	Articulação da Avenida 9 de julho com a Urbanização de Talvai e o quarteirão do Centro Hospitalar	MVNF	1.000.000 €	Orçamento Municipal Outros IF															
Instrumentos de natureza fiscal	MC.01	Disponibilização e divulgação de incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento Municipal Orçamento de Estado															
	MC.02	Disponibilização e divulgação de incentivos fiscais que decorrem do Código do IVA (aplicação da taxa reduzida de 6%)	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento de Estado															
	MC.03	Implementação e divulgação das penalizações fiscais em matéria de IMI em prédios urbanos degradados e em ruína	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento Municipal															
	MC.04	Implementação e divulgação da redução fiscal em matéria de IMI de incentivo ao mercado de arrendamento	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento Municipal															
	MC.05	Implementação e divulgação do pacote fiscal de promoção do arrendamento de longa duração e do arrendamento acessível	MVNF	Aferir ano a ano	Orçamento de Estado															
Instrumentos de natureza regulamentar	MC.06	Divulgação do RERU - Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D-L 53/2014, de 8 de abril)	MVNF	n.a.	n.a.															
	MC.07	Adoção de um Regime Especial de Taxas Municipais	MVNF	n.a.	n.a.															
Instrumentos de natureza financeira	MC.08	Ações de promoção e divulgação do IFRRU 2020	MVNF	5.000 €	Orçamento Municipal															
	MC.09	Identificação e diagnóstico de possíveis edifícios públicos a incluir no FNRE e ações de promoção do FNRE junto dos agentes do 3º setor	MVNF	1.000 €	Orçamento Municipal															
	MC.10	Ações de promoção do programa Casa Eficiente	MVNF	1.000 €	Orçamento Municipal															
	MC.11	Elaboração da Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Famalicão	MVNF	75.000 €	IHRU															
	MC.12	Disponibilização e promoção da Plataforma de Arrendamento Apoiado (EAA), no âmbito do programa 1º Direito	MVNF	2.500 €	Orçamento Municipal															
Ações imateriais de iniciativa municipal	MC.13	Constituição do Serviço de Promoção da Reabilitação Urbana (subunidade orgânica flexível)	MVNF	n.a.	n.a.															
	MC.14	Estudo e divulgação do património arquitetónico da cidade de Vila Nova de Famalicão	MVNF	50.000 €	Orçamento Municipal															
	MC.15	Elaboração de um guia/ manual de boas práticas de reabilitação de edifícios	MVNF	25.000 €	Orçamento Municipal															
	MC.16	Prémio Januário Godinho (bienal) à melhor intervenção em reabilitação de edifício	MVNF	60.000 €	Orçamento Municipal															
	MC.17	Ações de divulgação e comunicação do PERU do centro urbano de VNF	MVNF	30.000 €	Orçamento Municipal															
	MC.18	Criação do Sistema de Monitorização, Acompanhamento e Avaliação do PERU do Centro Urbano de VNF (SMAA - PERU)	MVNF	20.000 €	Orçamento Municipal															

Como se pode constatar, o cronograma de execução deste plano de ação tende a concertar algum investimento nos primeiros anos de vigência desta Operação de Reabilitação Urbana, com primazia para a concentração de investimentos públicos de qualificação territorial (apesar de estarem programadas intervenções desta natureza ao longo dos 15 anos de vigência do PERU).

O investimento privado, por ser de mais difícil confirmação e depender, em última análise, da vontade e disponibilidade do respetivo proprietário, tende a distribuir-se de modo mais homogéneo ao longo destes quinze anos.

O Município de Vila Nova de Famalicão está consciente do desafio que a implementação desta estratégia de reabilitação representa, não só em termos do esforço financeiro, mas também da ambição aqui plasmada e que só resultará se for capaz de captar o interesse dos promotores e agentes privados para esta nova dinâmica de reabilitação urbana da cidade.

----- FIM -----

ANEXOS

ANEXO 1 | PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Ver ficheiros anexos: “Anexo_01 Planta ARU VNF Ortofotomapa” e “Anexo_01 Planta ARU VNF”

ANEXO 2 | PLANTA GLOBAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU

Ver ficheiro anexo: “Anexo_02 Planta Estado Conservação Edifícios”

ANEXO 3 | QUADRO SÍNTESE DE AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO E PLANTA COM CODIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSIDERADOS

Ver ficheiros anexos: “Anexo_03 Estimativa Reabilitação Edifícios” e “Anexo_03 Mapa Codificação Edifícios a Reabilitar”

ANEXO 4 | MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS [CF. PORTARIA 1192-B/2006]

Ver ficheiro anexo: “Anexo_04 Modelo Ficha MAEC”

ANEXO 5 | PLANO DE AÇÃO DO PERU DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Ver ficheiro anexo: “Anexo_05 Plano Ação PERU VNF”

Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159
porto@quaternaire.pt

Lisboa
Av. 5 de Outubro
Nº77 – 6º Esq.
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201
lisboa@quaternaire.pt

www.quaternaire.pt