

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

DANIEL MIRANDA

- 1. CONTEXTUALIZAÇÃO**
- 2. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DO TERRITÓRIO ABRANGIDO PELO PERU**
- 3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E PROGRAMÁTICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA**
- 4. INSTRUMENTOS E MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA**
- 5. PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA E TEMPORAL DA ORU DO CENTRO URBANO DE VNF**

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Quadro legal: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] - Decreto-Lei 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012

O conceito de reabilitação urbana (cf. RJRU):

*“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”*

O conceito de reabilitação de edifício:

*“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”*

O mesmo diploma legal define uma **Área de Reabilitação Urbana [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** através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*

E uma **Operação de Reabilitação Urbana [ORU]** como:

*“o **conjunto articulado de intervenções** visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*

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 o RJRU pode optar-se por **dois tipos distintos de ORU**:

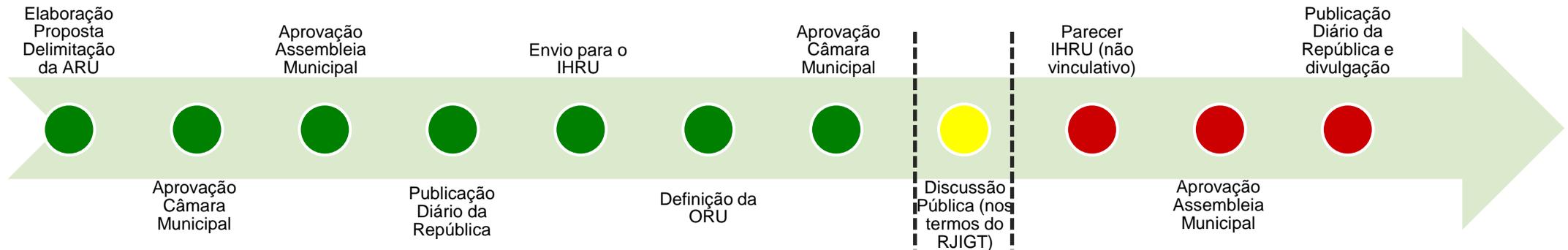
- **ORU simples**, que visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários
- **ORU sistemática**, que *“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação 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)

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

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana elaborado de forma faseada e em linha com os pressupostos estabelecidos no **regime jurídico da reabilitação urbana** (Lei 32/2012):

- **1ª Fase** – (re)Delimitação da ARU [*Aviso n.º 3013/2018, de 6 de março de 2018*]
- **2ª Fase** – Definição da ORU [*sistemática, a ser aprovada através de instrumento próprio, o PERU*]

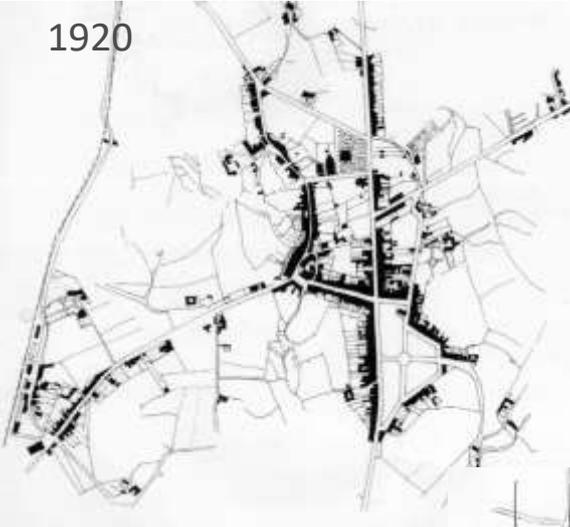
Em que fase do processo nos encontramos:



2. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DO TERRITÓRIO ABRANGIDO PELO PERU

2 | Contexto histórico e evolução da cidade de VNF

1920



1953



1971



1983



1995



Modelo de ocupação singular do concelho, em que se destacam “cordões urbanos de dimensões e carácter variados sem que exista uma centralidade do ponto de vista formal”

A ARU em números:

- **10.643 residentes** (32% da população da cidade e 8% do total do concelho), distribuídos por **3.902 famílias**
- **Território em ligeira regressão demográfica:** - 2% entre 2001 e 2011 (a cidade cresce mais de 10%)
- **Estrutura etária** com tendência de aumento da população mais envelhecida (aumento de 31% da população idosa)
- Níveis mais altos de **escolaridade** do que a nível concelhio, com cerca de 20% dos residentes com curso superior completo (apenas 8% de média concelhia)
- Predomínio do **emprego** no setor terciário (68%)
- O **parque edificado** existente na ARU da cidade, no ano de 2011, era constituído por **1.132 edifícios** (quase 3% do total do concelho)
- A **estrutura funcional do edificado** em presença evidencia 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

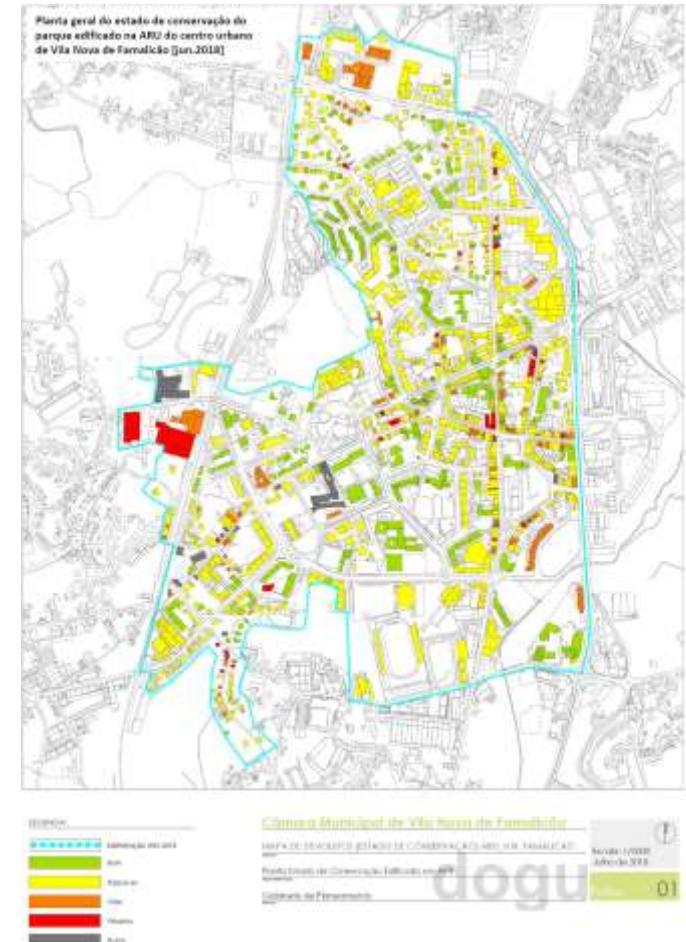
A ARU em números:

- 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
- A informação referente à **cércea** confirma esta diversidade morfológica do edificado, com predomínio dos edifícios com 1 e 2 pisos (55% do total), enquanto os edifícios com 3 ou 4 pisos representam 22% e os edifícios com 5 ou mais pisos somam 23%
- Quanto à **época de construção dos edifícios**, os dados evidenciam que estamos perante um centro urbano recente, uma vez que **apenas 154 edifícios foram construídos antes de 1945 (14%)**. 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
- **5.441 alojamentos** (10% do total concelhio), dos quais **14% se encontravam vagos** (778 alojamentos, quase metade dos alojamentos vagos da cidade de VNF)
- Maior dinâmica do **mercado de arrendamento** (25% de alojamentos arrendados na ARU vs. 17% no concelho)

2 | Levantamento do estado de conservação do parque edificado

O estado de conservação do parque edificado:

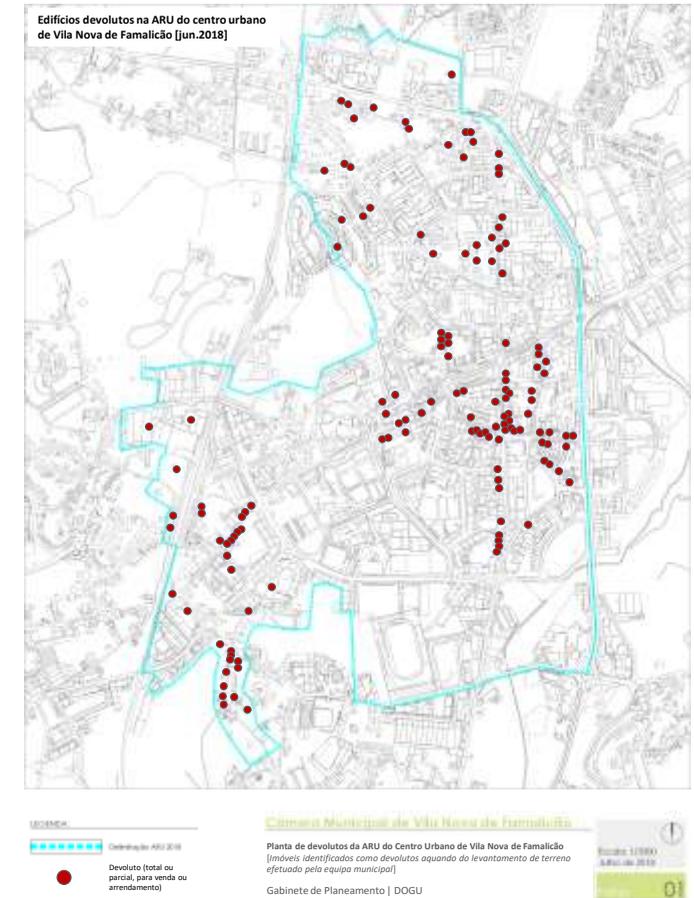
- **TRABALHO DE TERRENO (2016/18): 138 edifícios em deficientes condições de conservação** (88 em mau estado de conservação, 27 em péssimo estado de conservação e 23 em ruína), o que corresponde a cerca de **12% do edificado em presença** na ARU.
- Zonas de concentração de edifícios com necessidades de intervenção:
 - ✓ 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
 - ✓ Quarteirões de matriz industrial a poente da estação de caminho-de-ferro
 - ✓ Frentes urbanas da Rua António Santos Oliveira, da Rua da Liberdade e da Rua Barão de Trovisqueira
 - ✓ Frente urbana da Rua da Castela
 - ✓ Quarteirão a norte a Avenida 9 de Julho (EN 204)



2 | Levantamento do estado de ocupação do parque edificado

O estado de ocupação do parque edificado:

- **TRABALHO DE TERRENO (2016/18):** foi possível identificar um **universo de 137 edifícios ou frações devolutas e no mercado imobiliário** (de venda e de arrendamento).
- Zonas de maior concentração de devolutos:
 - ✓ 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
 - ✓ o quadrante oeste da ARU, na envolvente à estação ferroviária, fundamentalmente na Rua da Liberdade e na Rua de Castela
 - ✓ no quadrante norte da ARU, aqui de forma mais dispersa



Síntese das principais patologias urbanas determinantes identificadas em sede de diagnóstico:

- 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 física 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
- 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
- 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.

3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E PROGRAMÁTICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Assunção da estratégia de reabilitação urbana como instrumento fundamental para a implementação de uma política municipal 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 edificado existente e dos espaços expectantes dentro da cidade.

A definição de uma visão de médio prazo para este território baseia-se num **conjunto sólido e maturado de linhas de intervenção de política urbana municipal**, provenientes de:

- uma política de planeamento espacial e de composição urbana
- uma política de habitação inclusiva
- uma política social
- uma política de promoção da mobilidade urbana sustentável
- uma política de valorização do património
- uma política de valorização da economia urbana

Tendo consciência que a concretização de uma política de promoção da reabilitação urbana não pode se responsabilizar 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 médio 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.

3 | *Objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana*

Quadro dos **objetivos específicos** a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana para o centro urbano de VNF:

- 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
- 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
- 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

3 | *Objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana*

Quadro dos objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana para o centro urbano de VNF:

- 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 rodo-ferroviário), 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.

3 | *Subsistemas estratégicos e sua espacialização*

De acordo com a metodologia proposta para o desenvolvimento deste PERU, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos agora enunciados 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.

Resulta deste exercício a definição de oito **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 saber:

- 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*

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 estratégia 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 está associado um quadro de investimentos públicos e privados que permitirão alcançar os objetivos propostos, podendo funcionar como elementos de indução de uma dinâmica mais robusta de regeneração física, económica e cultural.

Alguns destes investimentos assumem-se como **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, induzindo dinâmicas de requalificação e de revitalização não só na ARU, mas também na sua envolvente próxima.

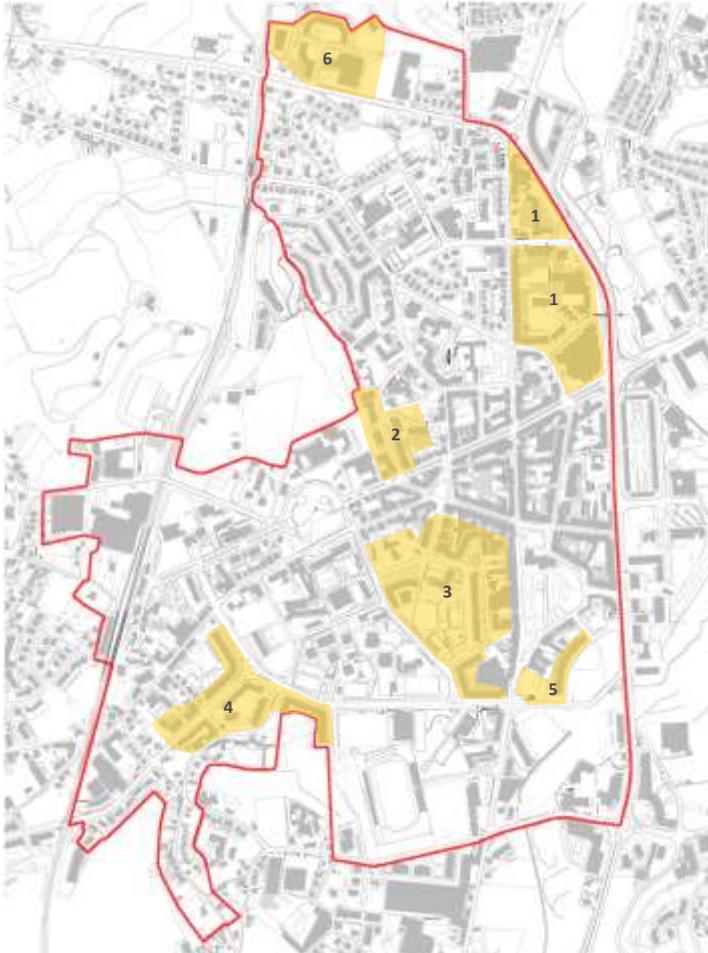
3 | **SUBSISTEMA 1 – Centro cívico e comercial (tradicional) da cidade**

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
- 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)
- Diversidade acentuada das tipologias das frentes de parcelas em diversas artérias, com consequências ao nível da uniformidade do espaço público
- Boa qualidade do espaço público em geral
- 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, de refuncionalização
- 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 que dotam este centro da cidade de alguma atratividade para atividades e práticas de sociabilidade e convivialidade: Praça 9 de Abril, Praça D. Maria II, Praça Álvaro Marques, Parque 1º de Maio e Rua Direita.



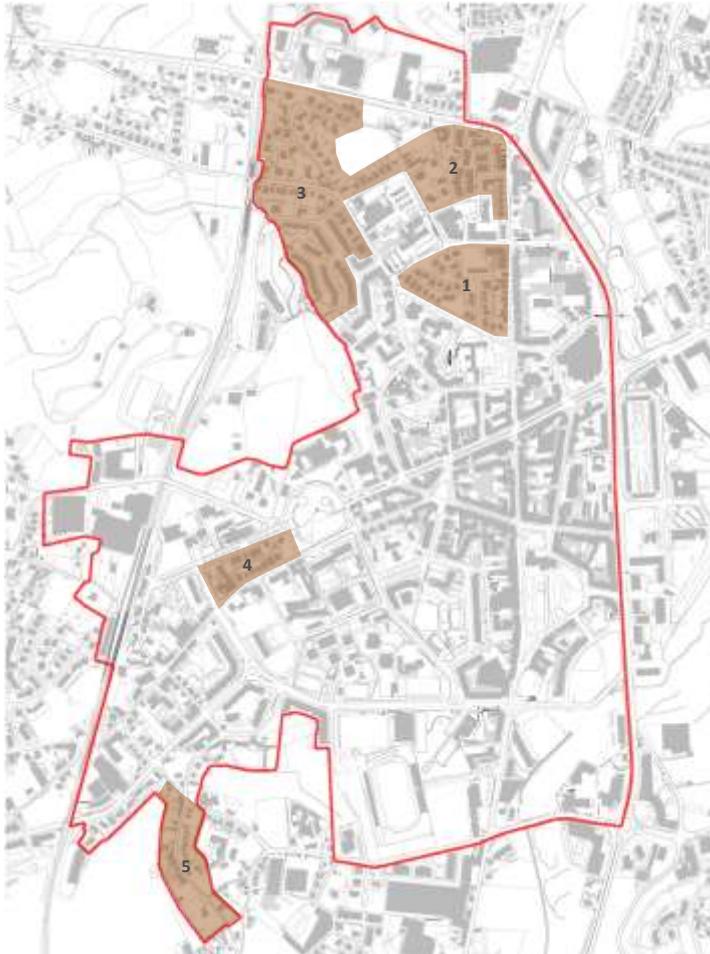
3 | **SUBSISTEMA 2 – Núcleos residenciais consolidados (em tipologia de habitação plurifamiliar)**



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)
- 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, originado, muitas vezes, pela desorganização do estacionamento.

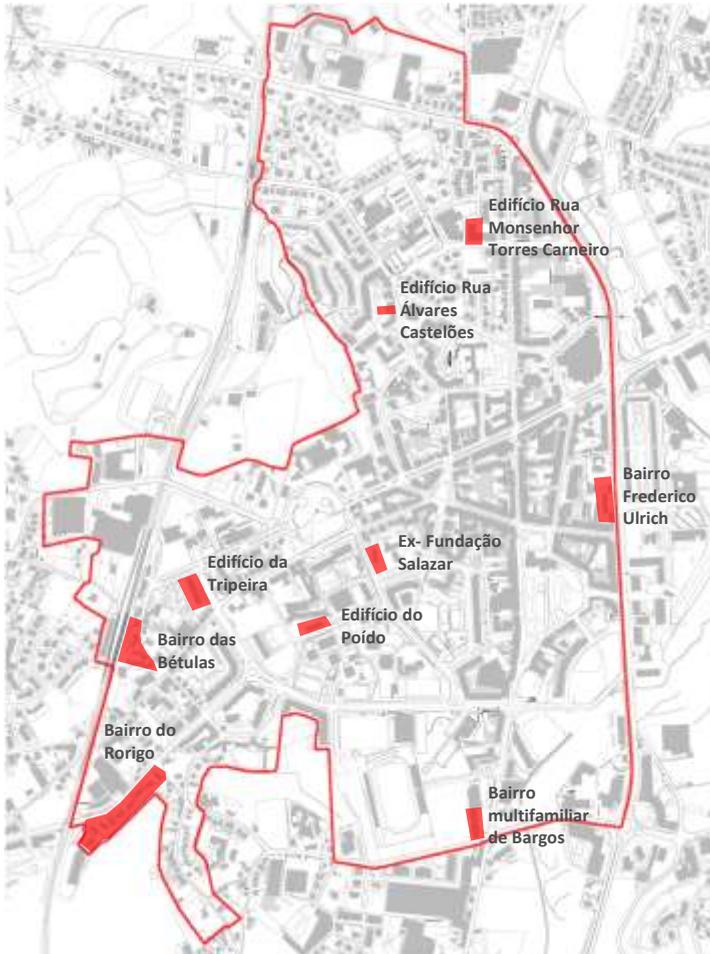
3 | SUBSISTEMA 3 – Núcleos residenciais de tipologia predominantemente unifamiliar



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.

3 | SUBSISTEMA 4 – Rede de conjuntos residenciais de promoção social



Síntese dos traços que caracterizam atualmente este subsistema:

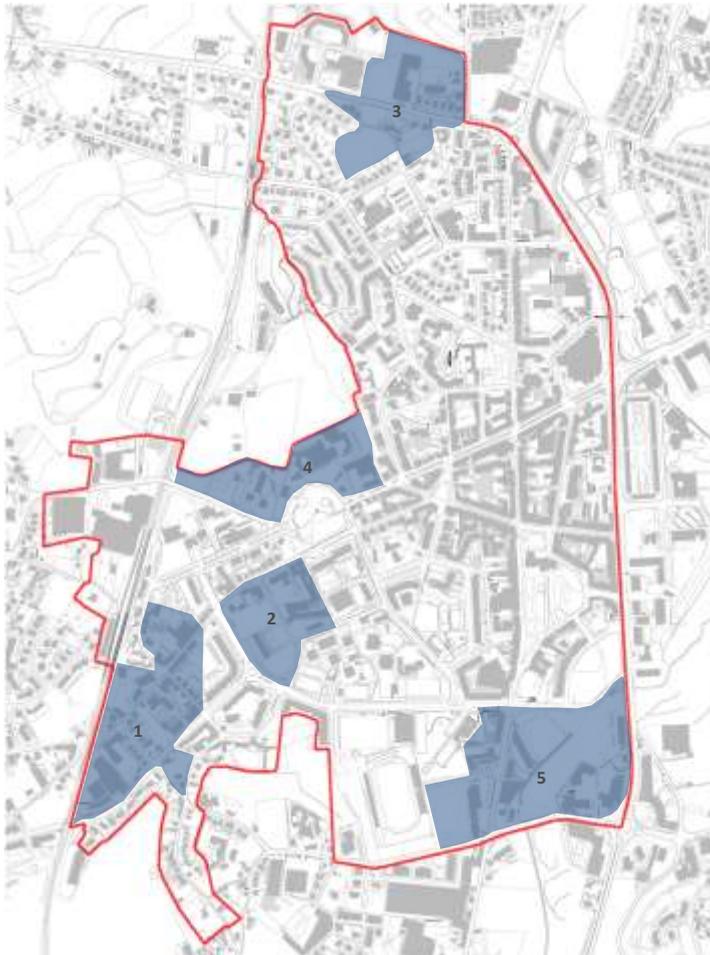
- Núcleos habitacionais de promoção pública, de épocas distintas, mas cujo regime de propriedade se foi alterando, com alienação de património público em favor dos inquilinos. Atualmente, apenas o Bairro das Bétulas é totalmente público
- Predomínio dos pequenos núcleos de habitação social (unidade do 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)
- 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.

DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DO SUBSISTEMA 4

- 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
- Reabilitação dos edifícios em regime de propriedade mista, com acesso aos instrumentos de financiamento disponíveis

Subsistema	Cód.	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Enquadramento financeiro	Calendarização																	
						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
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																		
	4.2	Reabilitação do Edifício da Ex-Fundação Salazar (62,5% propriedade pública)	MVNF Proprietários	50 000 €	Orçamento Municipal Outros IF																		
	4.3	Reabilitação do Edifício do Poído (50% propriedade pública)	MVNF Proprietários	50 000 €	Orçamento Municipal Outros IF																		
	4.4	Reabilitação do Bairro Frederico Ulrich (3% propriedade pública)	MVNF Proprietários	50 000 €	Orçamento Municipal Outros IF																		
	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																		
	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																		
	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																		
	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																		
	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																		

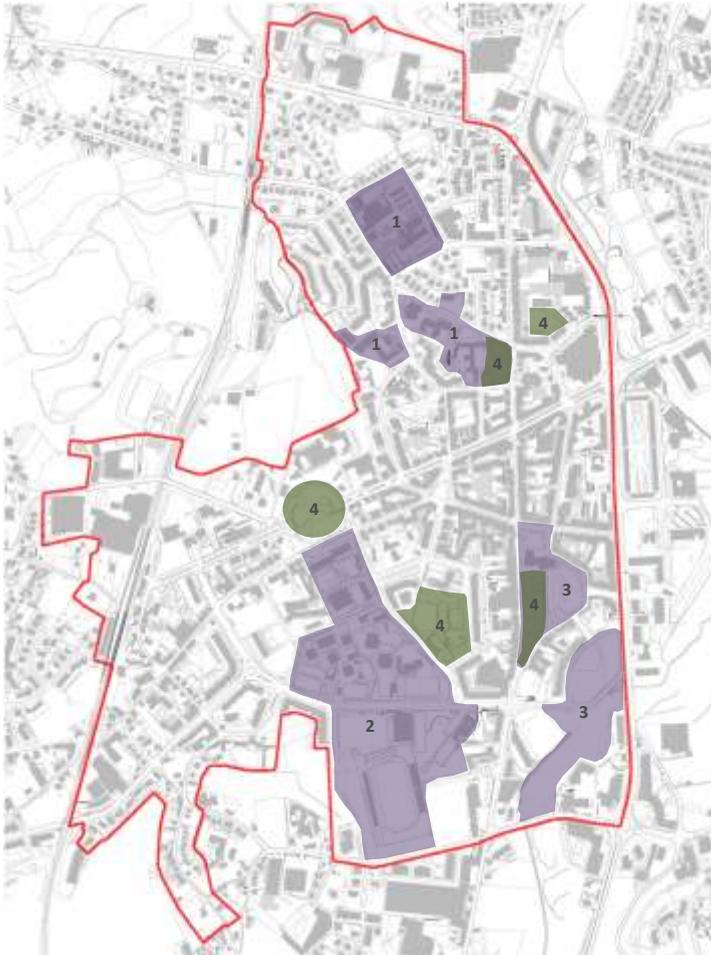
3 | SUBSISTEMA 5 – Espaços de ocupação diversa com malha desestruturada ou em fase de estruturação



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.

3 | SUBSISTEMA 6 – Rede de espaços e serviços coletivos à população



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.

3 | SUBSISTEMA 7 – Sistema de acessibilidade e mobilidade



Síntese dos traços que caracterizam atualmente este subsistema:

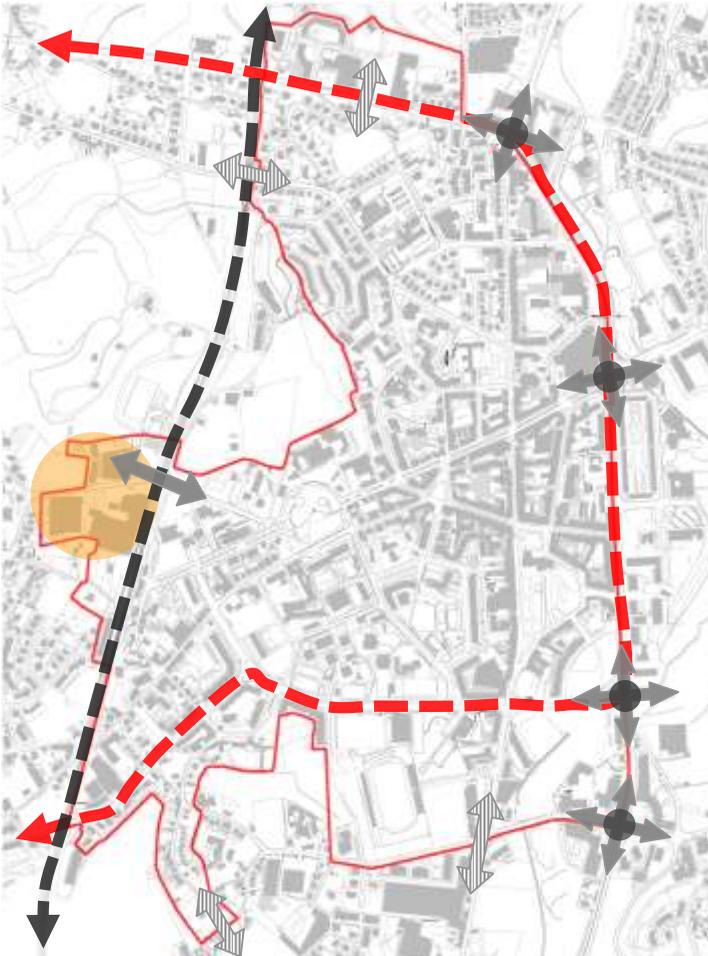
- Forte presença e dependência do automóvel no centro da cidade, acompanhada de áreas com necessidade de estacionamento (em especial na proximidade do Centro Hospitalar na área norte da ARU) e ocupação de áreas excessivas à superfície (praça D. Maria II e campo Mouzinho de Albuquerque) na área sul da 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.

DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DO SUBSISTEMA 7

- Implementação de uma rede pedonal em toda a cidade, onde o território delimitado como ARU assume especial destaque
- Implementação de uma rede de ciclovias da cidade de Vila Nova de Famalicão
- Implementação e organização do SEPE - Sistema de Encaminhamento para os Parques Estratégicos, concretizando 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

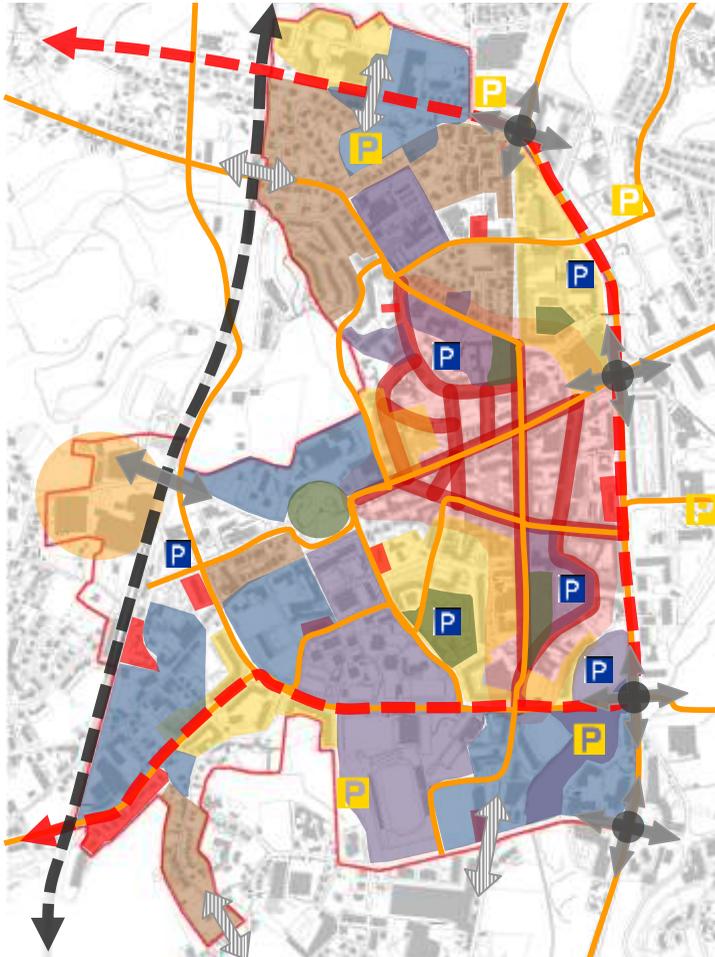
Subsistema	Cód.	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Enquadramento financeiro	Calendarização																			
						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034				
Subsistema 7 Sistema de acessibilidade e mobilidade	7.1	Implementação da rede urbana pedonal e ciclável 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																				

3 | *SUBSISTEMA 8 – Espaços e eixos estratégicos de conexão urbana*



Síntese dos traços que caracterizam atualmente este subsistema:

- Centro urbano condicionado pelas barreiras das infraestruturas ferroviárias (a ponte) 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.



A espacialização destes oitos 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.**

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

4 | *Instrumentos e medidas de política complementares de incentivo à reabilitação urbana*

A segunda linha programática fundamental deste PERU, assenta num conjunto de **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, como 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, etc.
- 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.

5. PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA E TEMPORAL DA ORU DO CENTRO URBANO DE VNF

5 | Síntese do programa de investimento e de financiamento da ORU do centro urbano de VNF

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.

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%

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.



Daniel Miranda

dmiranda@quatenaire.pt

QP Matosinhos

Rua Tomás Ribeiro
Nº 412 – 2º andar
4450-295 Matosinhos Portugal

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

QP Lisboa

Rua Duque de Palmela
Nº 25 – 2º andar
1250-097 Lisboa Portugal

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

www.quatenaire.pt
www.facebook.com/QuatenairePortugal

