



Assembleia Municipal de Caminha

MINUTA

Alínea d) – Plano Estratégico de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana para as áreas do Centro Histórico de Caminha e Sandia (Vila Praia de Âncora)

A Assembleia Municipal apreciou e discutiu uma proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião ordinária de seis de dezembro de dois mil e dezassete, relativa ao “**Plano Estratégico de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana para as áreas do Centro Histórico de Caminha e Sandia (Vila Praia de Âncora)**”, conforme documento anexo que aqui se dá por inteiramente reproduzido e dela faz parte integrante.

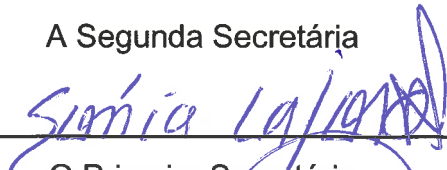
Assim e porque nos termos da alínea h), do n.º 1, do art.º 25, da Lei 75/2013, de 12 de setembro, compete à Assembleia Municipal aprovar os planos e demais instrumentos estratégicos necessários à prossecução das atribuições do município, **propõe-se** que este órgão deliberativo aprove o “Plano Estratégico de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana para as áreas do Centro Histórico de Caminha e Sandia (Vila Praia de Âncora)”.

Esta proposta foi aprovada pela Assembleia Municipal com 35 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções.

A deliberação, ora tomada, foi aprovada em minuta, depois de lida em voz alta na presença simultânea de todos, com 35 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções.

Assembleia Municipal de Caminha, 18 de dezembro de 2017

A Segunda Secretária



O Primeiro Secretário



O Presidente da Mesa da Assembleia





MUNICÍPIO DE CAMINHA

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMINHA REALIZADA NO DIA 6 DE DEZEMBRO DE 2017.-----

-----PARTE RESPETIVA-----

PROPOSTA N.º 2 – APROVAR SUBMETER À ASSEMBLEIA MUNICIPAL O PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA PARA AS ÁREAS DO CENTRO HISTÓRICO DE CAMINHA E SANDIA (VILA PRAIA DE ÂNCORA);

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Caminha e a Área de Reabilitação Urbana da Sandia, em Vila Praia de Âncora, foram aprovadas pela Assembleia Municipal de Caminha, em 19.12.2014 e publicadas em Diário da República, respetivamente através dos avisos nº 2262/2015 de 2 de março (2ª Série – nº 42) e nº 2381/2015 de 4 de março (2ª Série – nº 44).

Nessa sequência e de acordo com a possibilidade prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação dada pelo Decreto Lei nº 307/2009 de 23/10, alterado pela Lei 32/2012 de 14/8, foi seguida a via do “instrumento próprio” para efeitos da implementação das Operações de Reabilitação Urbana (ORU), que obrigatoriamente se seguiam à delimitação daquelas ARU's.

Esse instrumento é adiante designado por Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Conforme disposto no art.º 15º do RJRU e no caso em apreço, “...aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação”.

A aprovação de ORU's através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, impondo-se por isso deliberação nesse sentido.

Os documentos que integravam as propostas do PERU/ORU do Centro Histórico de Caminha e de Sandia estiveram disponíveis para consulta dos interessados na Secção de Atendimento e Administração da Câmara Municipal de Caminha, nos



MUNICÍPIO DE CAMINHA

balcões dos serviços disponibilizados para o efeito, em Vila Praia de Âncora e em Caminha.

A fase de discussão pública foi igualmente divulgada, conforme decorre da lei, por anúncio publicado em Diário da Republica (2ª série - nº 207), no dia 26.10.2017, através dos avisos nºs. 12861/2017 (Sandia) e 12862/2017 (Centro Histórico de Caminha);

Os documentos foram ainda divulgados na página criada para o efeito (<http://www.cm-caminha.pt/ver.php?cod=0V0H>), no site do Município e na comunicação social local, designadamente nos jornais “Terra e Mar” e “O Caminhense”.

Ainda no âmbito da divulgação, a Câmara Municipal de Caminha promoveu duas sessões públicas de apresentação e debate dos PERU's/ORU's em análise, concretamente na sede dos Bombeiros Voluntários de Caminha (dia 22.11.2017 pelas 21H30) e na “Casa do Benfica” de Vila Praia de Âncora (dia 27.11.2017 pelas 18H30), tendo ambas merecido uma participação substancialmente alargada por parte da população interessada.

Conforme decorre ainda do nº 3 do art.º 17º do RJRU foi auscultado o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., para emissão de parecer (não vinculativo) e que foi emitido em 15.11.2017 (ref. 719916), sendo este de teor favorável a ambos os casos.

Mais se informa que, decorrido o prazo previsto para discussão pública do documento, entre 02.11.2017 e 29.11.2017, não foram objetivamente apresentadas quaisquer reclamações, observações ou sugestões que se centrassem nos documentos em discussão (PERU), mas antes nas operações físicas de intervenção urbana, designadamente uma sugestão por escrita a propósito a ORU da Sandia e várias outras observações levantadas nas sessões públicas realizadas e devidamente afluídas no relatório de ponderação.

Assim e vendo-se cumpridos os procedimentos, **propõe-se** que a Câmara Municipal delibere submeter à aprovação da Assembleia Municipal os documentos referentes às Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Caminha e da Sandia através do instrumento próprio a que se referem os Planos Estratégicos de

Handwritten signature in blue ink.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Reabilitação Urbana correspondentes, que uma cópia fica a fazer parte integrante da ata.

A presente proposta foi aprovada com 7 votos a favor do Senhor Presidente e dos Senhores Vereadores Guilherme Lagido, Liliana Ribeiro, Rui Lages, José Presa, Paulo Pereira e Liliana Silva, 0 votos contra e 0 abstenções.

-----ESTÁ CONFORME-----
**A ATA ONDE CONSTA A PRESENTE PROPOSTA FOI APROVADA EM MINUTA
NO DIA 6 DE DEZEMBRO DE 2017, POR UNANIMIDADE.**-----

Paços do Município de Caminha, 6 de Dezembro de 2017

A COORDENADORA TÉCNICA

Teresa Maria Gonçalves Palma Amorim Fernandes



INFORMAÇÃO INTERNA

N.º 121 / DUPOE-GTUP

Handwritten initials and signature in blue ink.

MUNICÍPIO DE CAMINHA

PARECER	DESPACHO
	<p><i>Comun.</i> <i>Agendar para reunião</i> <i>de Câmara.</i> <i>29/11/17</i></p> <p><i>Futo o período de audiências pública,</i> <i>realiza-se próxima fase de reuniões em</i> <i>Reunões de Câmara e futuro municipal</i></p>

De: João Brás

Para: Guilherme Lagido Domingos

Assunto: aprovação do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana para as áreas do Centro Histórico de Caminha e de Sandia (Vila Praia de Âncora).

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Caminha e a Área de Reabilitação Urbana da Sandia, em Vila Praia de Âncora, foram aprovadas pela Assembleia Municipal de Caminha, em 19.12.2014 e publicadas em *Diário da República*, respetivamente através dos avisos nº 2262/2015 de 2 de março (2ª Série – nº 42) e nº 2381/2015 de 4 de março (2ª Série – nº 44).

Nessa sequência e de acordo com a possibilidade prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação dada pelo Decreto Lei nº 307/2009 de 23/10, alterado pela Lei 32/2012 de 14/8, foi seguida a via do “*instrumento próprio*” para efeitos da implementação das Operações de Reabilitação Urbana (ORU), que obrigatoriamente se seguiam à delimitação daquelas ARU’s.

Esse instrumento é adiante designado por Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Conforme disposto no art. 15º do RJRU e no caso em apreço, “...*aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação*”.

A aprovação de ORU’s através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, impondo-se por isso deliberação nesse sentido.

Os documentos que integravam as propostas do PERU/ORU do Centro Histórico de Caminha e de

Municipal
30/11/17

Sandia estiveram disponíveis para consulta dos interessados na Secção de Atendimento e Administração da Câmara Municipal de Caminha, nos balcões dos serviços disponibilizados para o efeito, em Vila Praia de Âncora e em Caminha.

A fase de discussão pública foi igualmente divulgada, conforme decorre da lei, por anúncio publicado em Diário da Republica (2ª série - nº 207), no dia 26.10.2017, através dos avisos nºs. 12861/2017 (Sandia) e 12862/2017 (Centro Histórico de Caminha);

Os documentos foram ainda divulgados na página criada para o efeito (<http://www.cm-caminha.pt/ver.php?cod=0V0H>), no site do Município e na comunicação social local, designadamente nos jornais “*Terra e Mar*” e “*o Caminhense*”.

Ainda no âmbito da divulgação, promoveu a CM Caminha duas sessões públicas de apresentação e debate dos PERU’s/ORU’s em análise, concretamente na sede dos Bombeiros Voluntários de Caminha (dia 22.11.2017 pelas 21H30) e na “*Casa do Benfica*” de Vila Praia de Âncora (dia 27.11.2017 pelas 18H30), tendo ambas merecido uma participação substancialmente alargada por parte da população interessada.

Conforme decorre ainda do nº 3 do art. 17º do RJRU foi auscultado o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., para emissão de parecer (não vinculativo) e que foi emitido em 15.11.2017 (ref. 719916), sendo este de teor favorável a ambos os casos.

Mais se informa que, decorrido o prazo previsto para discussão pública do documento, entre 02.11.2017 e 29.11.2017, não foram objetivamente apresentadas quaisquer reclamações, observações ou sugestões que se centrassem nos documentos em discussão (PERU), mas antes nas operações físicas de intervenção urbana, designadamente uma sugestão por escrita a propósito a ORU da Sandia e várias outras observações levantadas nas sessões públicas realizadas e devidamente afluídas no relatório de ponderação.

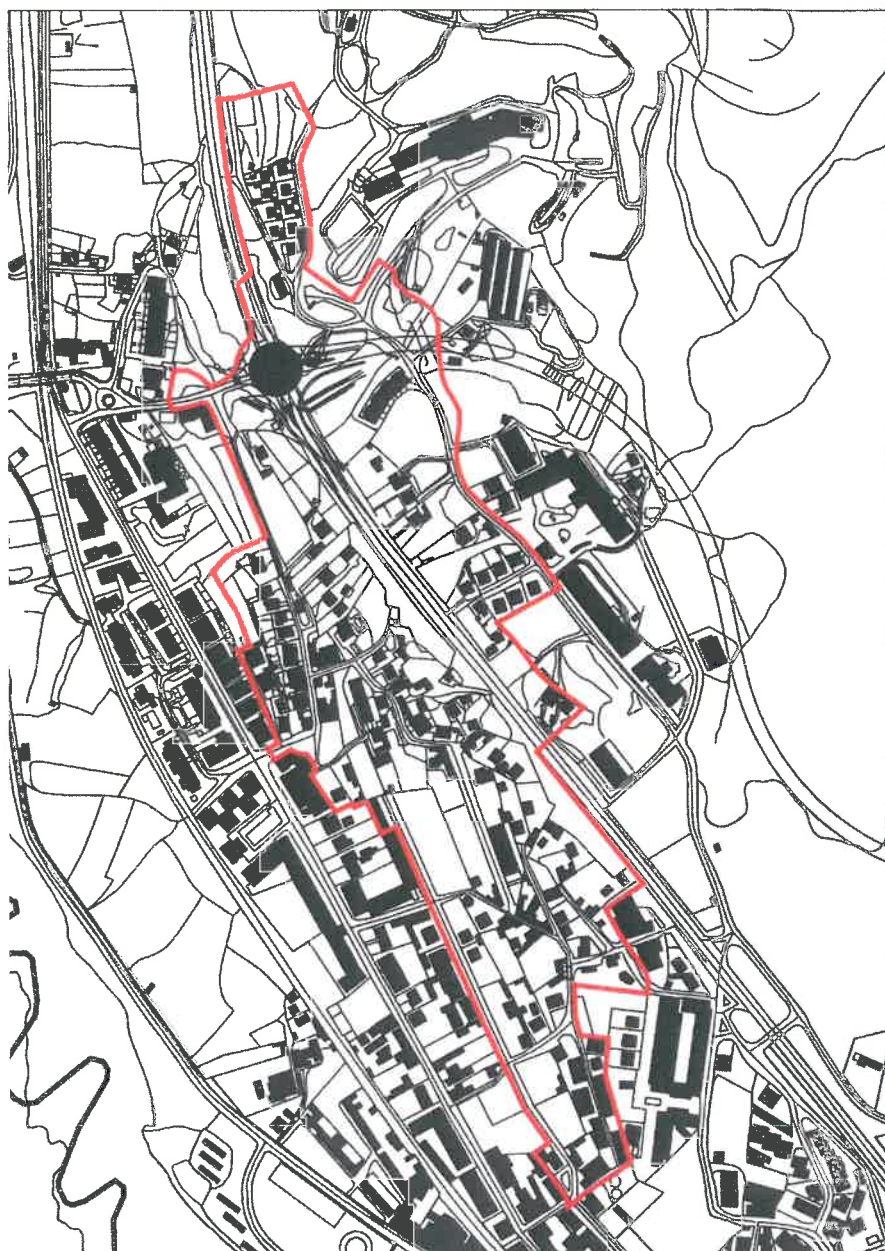
Assim e vendo-se cumpridos os procedimentos previstos consideram-se reunidas condições para que a Câmara Municipal **delibere** no sentido de submeter a aprovação da Assembleia Municipal os documentos referentes às Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Caminha e da Sandia através do instrumento próprio a que se referem os Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana correspondentes.

Caminha, 30.11.2017



(João Augusto da Cruz Brás, arquitecto)

af
2



PROGRAMA
ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA

OPERAÇÃO DE
REABILITAÇÃO URBANA
DA SANDIA – V.P.
ÂNCORA

APROVAÇÃO EM
INSTRUMENTO
PRÓPRIO

MUNICÍPIO DE
CAMINHA

SETEMBRO DE 2017

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Sandia – Vila Praia de Âncora

Este documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Sandia – Vila Praia de Âncora, que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada através de instrumento próprio.

Setembro de 2017



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO	8
3. ARU DA SANDIA - VILA PRAIA DE ÂNCORA	16
3.1. Apresentação da ARU.....	16
3.2. Síntese da caracterização da ARU.....	20
4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO	30
4.1. Análise SWOT.....	30
4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso.....	32
4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente.....	32
4.2.2. O reforço da presença de equipamentos de uso coletivo e a atração de novas funções de escala local.....	32
4.2.3. Promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho.....	32
4.2.4. A inversão dos fenómenos de degradação urbana e a persistência de edificado menos qualificado	32
4.2.5. O Caminho de Santiago como elemento âncora.....	33
4.2.6. Reforço da visibilidade e potencial turístico	33
5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	34
5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana.....	34
5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	34
5.3. Modelo de gestão e de execução.....	35
5.3.1. Princípios de gestão	35
5.3.2. Níveis de Gestão	36
5.3.3. Gabinete Técnico	37
5.4. Opções Estratégicas.....	37
5.4.1. Visão	38
5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU da Sandia – Vila Praia de Âncora .	39
5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana	43
5.6. Objetivos da Delimitação de Unidades de Intervenção (UI)	45
5.6.1. Reabilitação do edificado degradado	46
5.6.2. Ações estruturantes.....	47
5.6.3. Delimitação das Unidades de Intervenção da ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora	48
5.6.3.1. Unidade de Intervenção UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia	48

5.6.3.3. Unidade de Intervenção UI.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia	56
5.7. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana	60
5.7.1. Estimativa de Investimento	60
5.7.2. Calendarização.....	61
6. APOIOS E INCENTIVOS	62
6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI.....	62
6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU.....	62
6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) ..	63
6.3.1. Programa Reabilitar para Arrendar	63
6.3.2. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível	64
6.3.3. Programa Porta 65 Jovem	64
6.4. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana.....	64
6.5. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais.....	65
6.6. Outros apoios e incentivos	67
6.7. Condições de acesso aos benefícios fiscais	67
7. CONCLUSÃO.....	70



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento regional do Município de Caminha	9
Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora (INE 2011)	20
Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora (INE 2011)	21
Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora (INE 2011).....	21
Figura 5. Época de construção dos edifícios na ARU da Sandia (INE 2011).....	22
Figura 6. Época de construção agregada na ARU da Sandia (INE 2011)	23
Figura 7. Número de alojamentos por edifício Época de construção agregada na ARU da Sandia (INE 2011)	23
Figura 8. Número de pisos por edifício na ARU da Sandia (INE 2011).....	24
Figura 9. Ocupação dos alojamentos na ARU da Sandia (INE 2011).....	25
Figura 10. Ocupação dos alojamentos de residência habitual na ARU da Sandia (INE 2011)	25
Figura 11. Estado de conservação dos edifícios de habitação construídos até 1980 na ARU de Sandia (INE 2011).....	26
Figura 12. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior na ARU da Sandia (INE 2011)	26
Figura 13. Estado de conservação dos edifícios da ARU da Sandia – Vila Praia de Âncora (INE 2011) ...	27
Figura 14. Estado de conservação dos edifícios da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora	27
Figura 15. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão	37
Figura 16. Níveis de definição estratégica	38
Figura 17. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora	46
Figura 18. Unidade de Intervenção U1.01- Reabilitação do Espaço Público da Sandia	48
Figura 19. Unidade de Intervenção U1.02 – Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente	53
Figura 20. Unidade de Intervenção U1.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia	56
Figura 21. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro	68

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (INE 2011)	11
Tabela 2. Índice de Envelhecimento (INE 2011).....	12
Tabela 3. Estrutura etária (INE 2011)	12
Tabela 4. Evolução Proporção da população residente que trabalha ou estuda noutro município (%) por Local de residência (INE 2011).....	12
Tabela 5. Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência (INE 2011)	13

Tabela 6. Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º) por Local de residência (INE 2011).....	13
Tabela 7. Poder de compra per capita por Localização geográfica (INE 2013)	14
Tabela 8. População empregada por local de residência (INE 2011)	14
Tabela 9. Taxa de desemprego (INE 2011).....	15
Tabela 10. N.º de edifícios por localização geográfica (INE 2011)	15
Tabela 11. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU da Sandia.....	28
Tabela 12. Objetivos estratégicos	40
Tabela 13. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora ...	44
Tabela 14. Tabela de caracterização da UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia	49
Tabela 15. Descrição do investimento público – UI.01 Reabilitação do Espaço Público da Sandia	51
Tabela 16. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.01	52
Tabela 17. Investimentos privados – UI.01	52
Tabela 18. Síntese de investimentos - UI 01	52
Tabela 19. Tabela de caracterização da UI 02 – Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente	54
Tabela 20. Descrição do investimento público – UI.02	55
Tabela 23. Síntese de investimentos – UI.02.....	56
Tabela 22. Tabela de caracterização da UI 03 - Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia.....	57
Tabela 23. Descrição do investimento público – UI.03	59
Tabela 24. Síntese de investimentos – UI.03.....	59
Tabela 25. Investimento público previsto para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora	60
Tabela 26. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados	60
Tabela 27. Investimento total estimado para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora.....	61
Tabela 28. Cronograma de execução de investimentos públicos – Sandia – Vila Praia de Âncora	61



1. INTRODUÇÃO

Por deliberação da Assembleia Municipal de 19 de dezembro de 2014, o Município de Caminha aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Sandia — Vila Praia de Âncora, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 42 de 2 de março de 2015, sob o Aviso n.º 2381/2015.

A delimitação da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), um “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, Art.8.º).

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma ORU Sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público que se pretende que simultaneamente articule e alavanque o investimento privado associado.

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, sendo deste modo, a ORU, efetuada através de instrumento próprio, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Com a definição da estratégia de reabilitação, para esta área delimitada, pretende-se dotar o Município de Caminha de um instrumento de natureza estratégica e operacional, que lhe permita promover as condições urbanísticas e ambientais necessárias ao reforço de um território capaz de criar, atrair e aproveitar oportunidades políticas, económicas e territoriais que tenham impacto positivo no tecido económico, social e urbano deste município, tendo em vista a sua afirmação e coesão territorial.

Importa ter presente que a estratégia de intervenção na Sandia - Vila Praia de Âncora decorre também da elaboração do PARU (Plano de Ação de Regeneração Urbana).

Com base no proposto aquando da delimitação da ARU pretende-se a intervenção integrada de reabilitação, centrada no espaço público e nos equipamentos localizados na área delimitada, assentando nos seguintes objetivos:

- a) Contribuir para a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados e em degradação;
- c) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- d) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- e) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

- f) Assegurar a integração e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos;
- g) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- h) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- i) Promover a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- j) Assegurar o acesso a fontes de financiamento para reabilitação urbana, integrando de forma clara e eficaz as diversas mediadas de incentivo existentes;
- k) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana contribuindo para a geração de emprego;

A conceção do PERU alicerçou-se ainda nas diretrizes da Visão Municipal para a reabilitação urbana dando continuidade ao processo de planeamento municipal e visão dos diversos executivos, que nas últimas décadas têm reconhecido a importância da regeneração urbana para a melhoria da imagem e identidade do concelho.

2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO

Situado no noroeste de Portugal, o concelho de Caminha possui uma área aproximada de 136,52 km² repartida por 14 freguesias (Âncora, Arga (Baixo, Cima e São João), Argela, Caminha (Matriz) e Vilarelho (sede), Dem, Gondar e Orbacém, Lanhelas, Moledo e Cristelo, Riba de Âncora, Seixas, Venade e Azevedo, Vila Praia de Âncora, Vilar de Mouros, Vile). O concelho tem cerca de 16.684 habitantes (INE 2011). é limitado a sul pelo concelho de Viana do Castelo, a norte pelo rio Minho e a Galiza, a nascente pelos concelhos de V.N. de Cerveira e Ponte de Lima e a poente pelo Oceano Atlântico.

O concelho pertence à Região Norte, ao Distrito de Viana do Castelo e é membro da Comunidade Intermunicipal (CIM) do Alto Minho, à qual pertencem, para além do Município de Caminha, os Municípios de Viana do Castelo, Vila Nova de Cerveira, Valença, Monção, Melgaço, Arcos de Valdevez, Ponte da Barca, Ponte de Lima, e Paredes de Coura.



Figura 1. Enquadramento regional do Município de Caminha

Caminha é o quinto concelho mais populoso desta CIM, constituindo, apesar da sua dimensão, um importante polo de atração regional.

Caminha apresenta uma posição privilegiada na sub-região. Geograficamente, localiza-se num ponto estratégico, a 90 km do Porto, a 45 minutos do aeroporto Francisco Sá Carneiro, e a cerca de 80 km de Vigo, na Galiza (Espanha) e do seu aeroporto, a que se acede em 40 minutos. Para fazer ligação com Espanha, é também possível utilizar meios marítimos, nomeadamente o ferry-boat, que transporta passageiros, automóveis ligeiros e autocarros para a outra Margem do Rio Minho. O Concelho de Caminha está dotado de boas vias de comunicação, que lhe permitem um acesso rápido. Existe a A28, que através das saídas de Riba de Âncora, Vila Praia de Âncora, Vilar de Mouros, Dem ou Lanhelas. Vindo pela A3, auto - estrada que faz a ligação Braga - Valença, através das saídas de Ponte de Lima, Vila Nova de Cerveira ou Valença. A EN13 junto à Costa Atlântica é outra alternativa. Outra opção é a utilização da via-férrea, através da linha do Minho, onde os comboios, de acordo com os horários estabelecidos pela CP, param nas Estações ou Apeadeiros do concelho.

Assim, o seu posicionamento e acessibilidades permitem-lhe ainda assumir um papel de destaque na ligação com os municípios da envolvente e com a Galiza.

O concelho de Caminha, situado a norte de Portugal, é limitado a sul pelo concelho de Viana do Castelo, a norte pelo Rio Minho, a nascente pelos concelhos de Vila Nova de Cerveira e Ponte de Lima e a poente pelo Oceano Atlântico. Pela sua situação geográfica, entre o mar e o rio

Minho, o concelho de Caminha é uma porta de entrada aos estrangeiros em Portugal. Abrange uma área de 124,66Km².

A rede viária de Caminha é fundamentalmente assegurada pela existência e funcionamento de quatro eixos viários; Longitudinais: Desenvolve-se na direção Norte-Sul, e que são a EN 13, com a extensão de 18 Km e a EN 302, com uma extensão de 1 Km no concelho (que, embora, limite o concelho de caminha, por se desenvolver na faixa nascente e nas cotas altas de Caminha, permite o estabelecimento da ligação dos municípios de Ponte de Lima e Vila Nova de Cerveira); Transversais: Desenvolve-se na direção Poente - Nascente, a EN 301, com uma extensão de 14 Km (parte Norte, Caminha – Paredes de Coura) e a EN 305, com a extensão de 8 KM, (parte Sul, Vila Praia de Âncora – Lanheses, freguesia de Viana do Castelo). Deste conjunto de eixos haverá que destacar pela sua importância o eixo viário longitudinal constituído pela EN 13, via litoral que liga o Porto a Valença. Trata-se de uma via que atravessa o concelho a cota baixa, dando serventia direta aos seus principais aglomerados e garantindo assim as grandes ligações rodoviárias externas a Caminha. A linha de caminho do ferro no município de caminha é servida pela linha do Minho, que liga Valença ao Porto, com uma extensão de 17,7 KM que atravessa o concelho, no qual se situam as estações e apeadeiros da Gelfa, Âncora-Praia, Vila Praia de Âncora, Moledo do Minho, Senhora da Agonia, Caminha, Seixas e Lanhelas.

O Concelho de Caminha também dispõe de transporte fluvial; o Ferry Boat que permite a ligação entre La Guardiã (Espanha) e Caminha (Portugal), através do Rio Minho.

O Concelho de Caminha é dominado por uma crescente progressão altimétrica de poente para nascente, onde na extremidade nascente surge a Serra D'Arga, quase a atingir os 800 metros de altitude, precisamente no limite do Concelho de Ponte de Lima. Pelo lado Norte domina a Serra de Góis, que limita com o concelho de Vila Nova de Cerveira. A Poente confronta-se com o Oceano Atlântico, e a Sul com o concelho de Viana do Castelo, delimitando-se assim a divisa dos concelhos pelo Vale do Âncora. O Concelho apresenta três rios: o Minho, o Âncora e o Coura.

O rio Minho separa Portugal de Espanha e desagua no Oceano Atlântico. A sul o concelho é atravessado pelo Rio Âncora, que se desenvolve no limite sul do concelho, e desagua no Oceano Atlântico, em Vila Praia de Âncora e a Norte o concelho é atravessado pelo Rio Coura, que desagua na Foz do Rio Minho.

Trata-se de um concelho do litoral, com um cordão de praias, dunas e rochedos marinhos, troço final e estuário do Rio Minho, contendo sapais e veigas dos rios Coura e Âncora, dispendo de uma rede hidrográfica densa a marcar o relevo acidentado.

A área das florestas é significativamente extensa, abrangendo um total de 4468ha, com predominância de eucaliptos e pinheiros bravos.

As freguesias de Azevedo, Argela, Dem, Gondar, Riba de Âncora e Orbacém são as que se encontram densamente povoadas de pinheiros e eucaliptos, onde na estação seca são atingidas por fortes incêndios florestais.



Existe no concelho uma vasta reserva ecológica, de grande interesse paisagístico como os Pinhais de Camarido e da Gelfa, a Serra D'Arga, o Estuário do Rio Minho e Coura e a Bacia Hidrográfica do Rio Âncora.

É de salientar a grande importância que a Bacia Hidrográfica do Rio Âncora representa, constituindo um grande património, com um elevado índice de biodiversidade.

Desde os seus primórdios, o concelho tem sido habitado pelos povos vindos do Norte, sobretudo da Galiza. Já no período neolítico foi povoado, como se prova pelas freguesias, nomeadamente as que se fixaram nas encostas dos montes, que presenteiam a atualidade com um vasto património de antas e gravuras rupestres. A presença dos Fenícios, Gregos e Romanos, também se fez sentir e a sua entrada terá sido pelo estuário do Minho. Aos Suevos, sucederam-se os Visigodos que foram encurralados pelos Árabes no Norte. Os Árabes mal devem ter pisado o solo do atual concelho, embora haja alguns vestígios, tais como a designação de Vilar de Mouros. No período da reconquista cristã, vieram povos das Astúrias, de origem visigótica que povoaram a zona entre Caminha e Viana do Castelo.

Quase todas as freguesias do concelho foram pontos fundamentais no controlo de metais que tinham que percorrer as águas do rio Minho. A importante rede de minas de volfrâmio e estanho, e até ouro e prata, terão feito aportar ao Minho, os barcos Fenícios, Gregos e, talvez, Cartagineses.

Perante a ascendência dos povos que aqui viveram, é natural que o temperamento das gentes do atual concelho, seja diversificado, havendo mesmo, tipos de vida completamente diferentes, motivados também pela sua posição geográfica: o povo serrano de índole pastoril; o povo dos vales; agricultores; os povos das margens do rio e do mar, pescadores e o povo da zona do estuário no Minho que colaborou para o desenvolvimento dos portugueses. Ainda hoje, no concelho de Caminha, existem como que duas populações distintas: os que se dedicam ao comércio e funcionalismo e os que se dedicam à pesca.

	População residente (N.º)		Taxa de variação da população residente (2001- 2011) %
	2001	2011	
Portugal	10356117	10562178	1,99
Norte	3687293	3689682	0,06
Minho-Lima	250275	244836	-2,17
Caminha	17069	16684	-2,26
Vila Praia de Âncora	4688	4820	2,82

Tabela 1. População residente (INE 2011)

Ao nível do município, verificou-se entre 2001 e 2011, um decréscimo populacional de 385 habitantes, representando uma variação negativa de 2,17%, tendo 16.684 habitantes em 2011. A freguesia de Vila Praia de Âncora apresentou uma variação positiva na evolução da população em 2,82%.

Local de residência		Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência	
		2001	2015
		N.º	N.º
Portugal	PT	101,6	143,9
Caminha	0304	140,6	194,0

Tabela 2. Índice de Envelhecimento (INE 2011)

O envelhecimento da população residente no Município, reflete-se no aumento acentuado do índice de Envelhecimento que entre 2001 e 2015 apresentou 138,1 e 194,0, respetivamente. Verifica-se, a nível concelhio o acompanhamento da tendência regional de diminuição do nº de jovens (-17,45% até aos 14 anos e -26,65% até aos 24 anos) e aumento do número da população idosa (+13,91%).

De notar que na freguesia de Vila Praia de Âncora apresentou, em 2011, uma diminuição muito significativa da população com menos de 64 anos (-18,59% até aos 14 anos e -13,61% até aos 24 anos).

	População residente											
	Grupo etário											
	0 - 14 anos			15 - 24 anos			25 - 64 anos			65 e mais anos		
	2001	2011	Variacã o %	2001	2011	Variacã o %	2001	2011	Variacã o %	2001	2011	Variacã o %
Portugal	165660 2	157232 9	-5,09	147958 7	114731 5	-22,46	552643 5	583247 0	5,54	169349 3	201006 4	18,69
Norte	644948	557233	-13,60	558278	425876	-23,72	196930 9	207513 4	5,37	514758	631439	22,67
Minho-Lima	37741	32514	-13,85	35949	25706	-28,49	126619	129988	2,66	49966	56628	13,33
Caminha	2464	2034	-17,45	2477	1817	-26,65	8664	8887	2,57	3464	3946	13,91
Vila Praia de Âncora	737	600	-18,59	698	603	-13,61	2486	2599	4,55	767	1018	32,72

Tabela 3. Estrutura etária (INE 2011)

Local de residência	Proporção da população residente que trabalha ou estuda noutro município (%) por Local de residência		
	Período de referência dos dados		
	1991	2001	2011
	%	%	%
Portugal	20,13	28,48	29,43
Norte	18,15	26,09	28,00
Minho-Lima	7,64	16,85	20,05
Caminha	11,94	22,92	27,73
Vila Praia de Âncora	13,32	24,82	25,76

Tabela 4. Evolução Proporção da população residente que trabalha ou estuda noutro município (%) por Local de residência (INE 2011)

Do ponto de vista da análise dos movimentos pendulares dos residentes do Município, verifica-se que a percentagem da população residente em Caminha que trabalha ou estuda noutro município (27,73%) é superior ao da sub-região Minho-Lima (20,5%). Esta informação, complementada com a duração média dos movimentos pendulares, em minutos, da população residente empregada ou estudante, permite concluir que na freguesia de Vila Praia de Âncora a percentagem que estuda ou trabalha noutro município é ligeiramente inferior à média municipal, assim como no indicador da duração média dos movimentos pendulares. A nível de sub-região, Caminha apresenta um valor consentâneo com a média.

Local de residência (à data dos Censos 2001)	Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência (à data dos Censos 2001); Decenal		
	Período de referência dos dados		
	1991	2001	2011
	min	min	min
Portugal	21,56	22,40	20,02
Norte	19,28	20,54	18,28
Minho-Lima	15,02	17,46	16,81
Caminha	14,82	16,98	16,46
Vila Praia de Âncora	14,55	16,95	15,79

Tabela 5. Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência (INE 2011)

Relativamente ao principal meio de transporte utilizado pelos residentes no concelho, verifica-se que o automóvel é o meio de transporte mais relevante (67,7%). Em Vila Praia de Âncora, verifica-se um valor significativo das deslocações a pé (32,6%) face à média do concelho 19,6% e do Norte 16,9%. Verifica-se que os valores municipais da utilização do autocarro ou transporte coletivo da empresa ou da escola é inferior à média do Norte do país e da sub-região Minho-Lima.

Local de residência (à data dos Censos 2011)	Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011) e Principal meio de transporte; Decenal													
	Período de referência dos dados													
	2011													
	Principal meio de transporte													
	Total		A pé		Automóvel ligeiro - como condutor		Automóvel ligeiro - como passageiro		Autocarro		Transporte coletivo da empresa ou da escola		Comboio	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5920531	972098	16,4	2589136	43,7	1058089	17,9	698326	11,8	190678	3,2	173129	2,9	
Norte	2051031	346919	16,9	893183	43,5	383417	18,7	242825	11,8	84943	4,1	26485	1,3	
Minho-Lima	120478	18118	15,0	57178	47,5	22898	19,0	11702	9,7	7297	6,1	942	0,8	
Caminha	8219	1611	19,6	3887	47,3	1680	20,4	386	4,7	304	3,7	174	2,1	
Vila Praia de Âncora	2541	829	32,6	1029	40,5	475	18,7	46	1,8	50	2,0	67	2,6	

Tabela 6. Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º) por Local de residência (INE 2011)

Localização geográfica (NUTS - 2013)	Poder de compra per capita por Localização geográfica (NUTS - 2013); Bienal					
	Período de referência dos dados (1)					
	2013	2011	2009	2007	2005	2004
Portugal	100	100	100	100	100	100
Norte	92,03	89,22	87,64	86,24	85,45	83,90
Alto Minho	80,74	77,57	73,59	71,21	70,72	67,10
Caminha	82,21	81,83	80,34	77,41	76,86	79,14

Tabela 7. Poder de compra per capita por Localização geográfica (INE 2013)

Do ponto de vista socioeconómico, verifica-se que o Nível de Poder de Compra no Município de Caminha, apesar de se ter vindo a aproximar da média nacional, ainda se encontra abaixo do verificado na Região Norte.

A nível municipal os setores de atividade mais relevantes são, por ordem decrescente de importância, o comércio por grosso e a retalho com 17,5%, as indústrias transformadoras com 11,4%, a educação com 11,3%, Administração Pública e Defesa, Segurança Social com 8,4%, o alojamento, restauração e similares com 8,2%, atividades de saúde humana e apoio social com 8,2%, a construção civil com 7%, e a Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca com 5%. A distribuição das atividades da população empregada na freguesia de Vila Praia de Âncora segue a tendência da globalidade do Município.

De referir a importância que as atividades relacionadas com o turismo, nomeadamente o alojamento, restauração e similares e o comércio por grosso e a retalho assumem no concelho e nas freguesias sede das ARU.

Local de residência (à data dos Censos 2011)	População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011), Sexo, Actividade económica (CAE Rev. 3) e Local de trabalho; Decenal																				
	Actividade económica (CAE Rev. 3)																				
	Total		Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca		Indústrias transformadoras		Construção		Administração Pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória		Educação		Actividades administrativas e dos serviços de apoio		Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motocicletas		Transportes e armazenagem		Alojamento, restauração e similares		Atividade de saúde humana e apoio social
N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4361187	133386	3,1	713367	16,4	149724	8,5	314631	7,2	376743	8,6	190054	4,4	753295	17,3	161258	3,7	291761	6,7	356588	8,2
Norte	1501883	43023	2,9	362099	24,1	13229	14,4	78663	5,2	128220	8,5	49096	3,3	261852	17,4	42913	2,9	80656	5,4	109017	7,3
Minho-Lima	91794	3582	3,9	17016	18,5	75812	11,1	6296	6,9	81749	8,9	2589	2,8	15190	16,5	2239	2,4	5542	6,0	7002	7,6
Caminha	6263	316	5,0	714	11,4	337	7,0	526	8,4	71011	11,3	203	3,2	1097	17,5	129	2,1	512	8,2	512	8,2
Vila Praia de Âncora	1866	105	5,6	208	11,1	372247	8,5	139	7,4	25113	13,5	53	2,8	329	17,6	38	2,0	1860	10,0	165	8,8

Tabela 8. População empregada por local de residência (INE 2011)

Territórios		Total			
Âmbito Geográfico	Anos	1960	1981	2001	2011
Portugal		2,4	6,8	6,8	13,2
Norte		2,5	7,4	6,7	14,5
Caminha		3,4	4,7	7,7	13,1

Tabela 9. Taxa de desemprego (INE 2011)

Ao nível da taxa de desemprego, verifica-se que o município apresenta uma taxa inferior (13,1%) ao verificado quer na Região Norte, quer a nível nacional.

Localização geográfica	Edifícios (N.º) por Localização geográfica		
	Período de referência dos dados		
	1991 N.º	2001 N.º	2011 N.º
Portugal	2861719	3160043	3544389
Norte	978155	1100329	1209911
Minho-Lima	99693	108587	120886
Caminha	6870	8047	9318
Vila Praia de Âncora	1535	1750	1964

Tabela 10. N.º de edifícios por localização geográfica (INE 2011)

Nas últimas décadas, verificou-se um crescimento urbano do município, existindo um aumento do parque edificado entre 2001 e 2011 (taxa de crescimento de 15,79%), importando ter em conta que, à semelhança do território nacional, a partir do ano de 2011, se observou uma desaceleração do ritmo da construção, sobretudo devido à crise económica e imobiliária.

3. ARU DA SANDIA - VILA PRAIA DE ÂNCORA

Com uma área de cerca de 19,01 hectares a ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora inclui as zonas urbanas mais consolidadas, abrangendo o património histórico e cultural, os espaços públicos identificados como núcleos geradores de atratividades e a rede viária, que integram a centralidade da ARU.

3.1. Apresentação da ARU

A ARU da Sandia localiza-se na Freguesia de Vila Praia de Âncora. Esta freguesia, faz parte do concelho de Caminha e pertence ao Vale do Âncora, tendo aí os seus limites estabelecidos na seguinte ordem: a Norte, a Freguesia de Moledo; a Nascente, a Freguesia de Vile; a Sul, o rio Âncora e a Freguesia de Âncora e a Poente o Oceano Atlântico.

Cerca de nove quilómetros a separam da Vila de Caminha. Valença está a aproximadamente trinta km, e Viana do Castelo, encontra-se sensivelmente a treze km.

Em 1991, ainda 15,2% dos residentes ativos se ocupavam da agricultura, contra 31,2% que se empregavam na indústria e já 53,6% no terciário. A tendência para uma evolução rápida e positiva do terciário, assenta fundamentalmente no ramo do turismo e no equilibrado aproveitamento do mar, do rio e do campo ainda rural que rodeia a vila. Esta zona rural, onde, segundo a opinião dos responsáveis da Junta de Freguesia, ainda trabalham alguns dos habitantes, a maioria como complemento e não como atividade principal, espraia-se desde o Monte do Calvário, pelo lugar da Rocha com todo o seu tipicismo rural e artesanal, até ao lugar do Chão da Lameira com hortas e vinhedos e a Vile, Varais e Bulhente, já nas encostas da Serra de Arga.

No sector da educação existem estabelecimentos de ensino pré-primário, básico e secundário. Ao nível da saúde, a proximidade com o Hospital Distrital de Viana (Santa Luzia) coloca a freguesia numa situação. Em Vila Praia de Âncora existem já instalações locais modernas de análises e diagnósticos.

Quanto a apoios sociais, Vila Praia de Âncora dispõe de apoio à infância, à terceira idade e ao emprego.

A capacidade hoteleira é significativa e um dos pilares do desenvolvimento turístico. Desde as praias fluviais e atlânticas, neste caso com destaque para a dita Praia das Crianças, até as margens do rio Âncora, à gastronomia regional, ao magnífico panorama visto do Monte do Calvário, até ao património edificado, em que sobressai a Matriz, o Forte da Lagarteira, as Capelas de Nossa Senhora da Bonança, de S. Brás, do Divino Salvador, de S. Sebastião, etc.

Historicamente, esta freguesia já aparece mencionada em documentação do séc. X, então com a denominação de Gontinhães. Era uma paróquia com igreja e que estava organizada muito



provavelmente segundo a fórmula ancestral de Villa rústica, à qual pertencia o sítio chamado da Lagarteira.

Esta paróquia de Santa Marinha de Gontinhães atravessou mais de 1000 anos de história local e de tal forma a denominação se enraizou, que ainda é usual na região, tal como ainda há quem chame de Gontinhães a Vila Praia de Âncora, até porque, na verdade só em 1924, a secular Gontinhães se transmutou em Vila Praia de Âncora.

Toda a região é rica em vestígios arqueológicos, quer do Neolítico, quer da cultura Castreja (Idade do Ferro), mas o vale do Âncora tem atraído a especial atenção dos arqueólogos. O rio nasce na Serra de Arga e após 15 km chega ao mar num sítio a 7 km, a sul da foz do rio Minho. No sítio chamado Lapa dos Mouros, pode ver-se aquele que é provavelmente o Dólmen mais notável da pré-história em Portugal (o Dólmen da Barrosa).

Nos finais do século passado, Martins Sarmiento deu a conhecer uma povoação castreja, hoje conhecida por Cidade de Âncora. Trata-se dum monte, estrategicamente situado para cumprir missões defensivas entre o mar e uma ampla área circundante, habitada pelo menos até ao séc. I d.C.

Os romanos terão aqui instalado um entreposto mineiro para recolha dos metais que exploravam nas minas de Ribô, Orbacém e Gondar. Talvez por ter existido aí um entreposto com cais de embarque, se tenha gerado a ideia de que os romanos teriam batizado o sítio com o nome de âncora, por aqui desembarcarem as suas tropas e aqui embarcarem o minério. Quando a paróquia foi formada, ainda o sítio onde hoje se localiza Vila Praia de Âncora seria completamente desabitado, principalmente por ser um sítio aberto e exposto aos constantes ataques dos piratas normandos. Argote refere que aqui terá existido um fortim para vigilância e aviso. Por isso a paróquia inicial se fundou na "Villa" de Guntiares (dum tal Guntila) mais no interior e mais resguardada. Esta "Villa" teria resultado duma ação de presúria efetuada pelo Conde Paio Vermudes, aquando do repovoamento desta faixa do litoral até ao Lima (séc. IX) ou por um seu vassalo que se chamaria Guntila. O mesmo que terá povoado Bulhente. O topónimo já está documentado nos finais do séc. IX, altura em que parte das terras da Vila foram doadas ao Mosteiro de São Salvador da Torre. Data de então a primeira igreja consagrada como era usual, a Santa Marinha. Os tempos posteriores foram marcados pelas incursões muçulmanas e a foz do Âncora seria um dos sítios mais perigosos de toda a costa norte. Era um ancoradouro que dava para um vale rico e fértil, por isso muito cobiçado e também frequentemente assaltado. Daí que uma outra Villa, a de Saboriz, provavelmente fundada no sítio atual de Vila Praia de Âncora, tenha tido uma vida precária, embora a documentação a relacione com uma Venda Velha ou com uma Pousada necessária para esta zona de muita passagem (séc. X) entre Braga e Tui.

Na lista das igrejas de Entre Lima e Minho pertencentes ao bispado de Tui, elaborada por ocasião das Inquirições de D. Afonso III, em 1258, é citada a igreja de "Guntianes". As Inquirições referem também São Salvador de Bulhente, que hoje é apenas um lugar de Vila Praia de Âncora. Nessa época, porém, possuía igreja própria, sendo o seu abade apresentado pelos moradores.

A Igreja Paroquial, Forte do Lagarteiro, capelas da Sra. Das Necessidades (Sra. Bonança), de S. Brás, de S. Sebastião e do Divino Salvador, Gruta de N. S. de Lourdes, Ponte de Abadim e vários cruzeiros, são patrimónios existentes da freguesia de Vila Praia de Âncora.

A área urbana estende-se para as zonas de Sandia e da Vista Alegre e para a zona industrial da Póvoa e também para os lados da antiga Sobreira onde se localizam as escolas, o centro de saúde e a maioria dos serviços públicos.

Em 1924, por força da Lei 1616, de 5 de julho, passou a denominar-se Vila Praia de Âncora.

Relativamente à ARU, a área objeto desenvolve-se abrange a área que se revelou-se imperativa como garantia da unidade e continuidade urbana e complementaridade no contexto da vivência urbana, apostando-se ainda que a operação de reabilitação urbana, a concretizar, visará resolver problemas de ligação física e funcional e melhoria da acessibilidade/mobilidade.

O processo de desqualificação e desinvestimento acentuando ao longo do tempo no lugar da Sandia, a par com a degradação do espaço público, impõem esforços no sentido de se promoverem ações prioritárias e encontro de oportunidades para ali fazer convergir financiamento públicos e privados, justificando a constituição de uma ARU para esta zona.

A ausência de ações de conservação, a desadequação das tipologias habitacionais e do espaço público, e dos níveis de conforto e segurança que oferecem, assim como a fragilidade económica dos habitantes, impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, precipitaram a degradação.

Por outro lado, a caracterização sociodemográfica e as ações prioritárias identificadas no âmbito do Plano Gerontológico, convergem para a necessidade de implementar intervenções que permitem melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade para todos, desencadeando e facilitando um processo integrado de intervenção.

Fruto da pressão e crescimento urbano à margem da atual R. 5 de Outubro, nos idos anos 80, resulta evidente a barreira física estabelecida entre a Sandia e as restantes áreas a poente, isolando-a e desligando-a da sua relação com a envolvente mais próxima e remetida para uma condição de área periférica ao aglomerado central de Vila Praia de Âncora. A este facto acresce a barreira a nascente, criada com a nova EN 13, que não acautelou devidamente as ligações entre as duas margens, com prejuízos evidentes ao nível da acessibilidade e mobilidade.

Todo o núcleo a nascente, à margem da nova EN 13, contemporâneo à abertura daquela via rodoviária, no início dos anos 80, evidencia a forte pressão urbanística então exercida, de forma desenfreada, pouco cuidada e que chegou até aos dias de hoje nas condições que habitualmente caracterizam as ações urbanísticas dessa década: edificações de fraca qualidade arquitetónica, qualidade construtiva duvidosa e, naturalmente, acompanhadas por ações e processos de urbanização que resultaram numa clara desqualificação do espaço público, seja por má opção das soluções de desenho urbano, seja pela fraca qualidade de acabamento dos espaços



públicos, seja ainda e de um modo mais profundo, pela incapacidade de a administração ter acompanhado essas operações com ações de planeamento urbano. As consequências são hoje por demais evidentes, com baixos níveis de oferta de equipamentos públicos e monofuncionalidade. No plano da rede viária destacam-se as situações de impasse e, invariavelmente, a incapacidade de relacionamento funcional entre estas áreas.

Com exceção de uma procura muito residual e que se resume a uma ocupação à margem do recente prolongamento da Rua de Gontinhães, a área permaneceu praticamente inalterada desde o final da década de 80 e desta forma votada ao desinvestimento e à falta de procura.

A oportunidade da iniciativa parece-nos assim objetivamente justificada e justificadas também todas as iniciativas de reabilitação e investimentos que consigam canalizar-se para aquela área.

Apesar da existência de intervenções recentes ao nível do espaço público, persistem neste conjunto urbano, sinais de evidente degradação. Tendo em conta a centralidade e nobreza de alguns espaços públicos é importante pensar uma intervenção que promova a reordenação e a qualificação destas áreas.

Os espaços públicos e os edifícios de utilização coletiva marcam a estrutura urbana da vila de Caminha e da área delimitada pela ARU. Assim, este subsistema juntamente com a funcionalidade atribuída ao comércio, aos serviços (em que se inclui a restauração) promovem uma série de percursos, definindo eixos estruturantes para a estratégia de reabilitação urbana. A isto juntam-se os valores patrimoniais classificados que foram sendo objeto de ações de valorização urbanística. Em algumas áreas intervencionadas mais recentemente foram valorizadas zonas pedonais. Ainda assim algumas artérias e espaços públicos ainda carecem de requalificação ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano. Nota-se que, na sua maioria, os percursos pedonais existentes se limitam a acompanhar os eixos viários, mas ainda revelam falta de condições de conforto e acessibilidade para peões. Deste modo, é possível constatar que pode ser implementada uma verdadeira rede pedonal, com percursos de ligação entre os principais espaços públicos e equipamentos.

Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências ou de desqualificação urbana que justificaram a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana e que correspondem às unidades de intervenção atrás identificadas.

Apesar de alguma valorização recente do espaço público, não se sente que o processo tenha contagiado a reabilitação do edificado, vendo-se na delimitação desta ARU uma oportunidade para as entidades públicas e privadas integrarem um processo global de reabilitação urbana.

Atendendo à diversidade das problemáticas e dos desafios presentes neste território, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Caminha mostram-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam

aliar, de forma integrada, objetivos de caráter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

De acordo com o documento de fundamentação das ARU's, o objetivo central da formalização destas é contribuir para a consolidação e valorização do Município de Caminha, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela formalização das ARU permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Caminha como um Centro Estruturante Municipal.

3.2. Síntese da caracterização da ARU

Com uma dimensão de 19,01 hectares, a ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora engloba um total de 348 habitantes, representando cerca de 2,1 % da população total do concelho e com uma densidade populacional de 1831 habitantes/km².

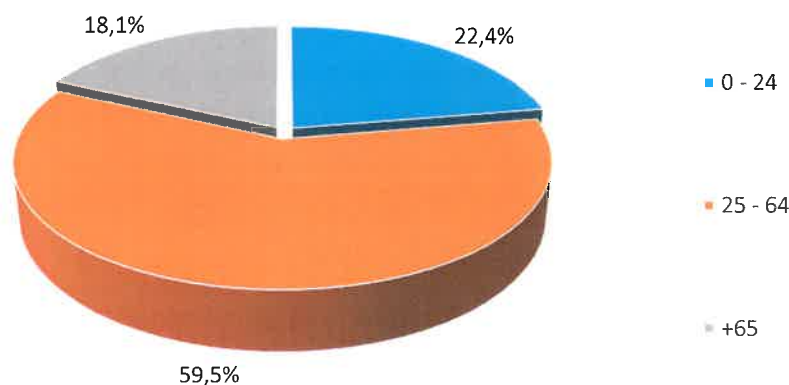


Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora (INE 2011)

A ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora apresenta um índice de envelhecimento acentuado, com cerca de 150 idosos por cada 100 jovens, no entanto, bastante inferior, comparativamente ao do concelho que apresenta o valor de 194. Os habitantes encontram-se distribuídos por um total de 200 edifícios e 337 alojamentos.

Ao contrário do que sucede com a sede do concelho, que se destaca pela perda de população, a freguesia na qual se enquadra a ARU, Vila Praia de Ancora, tem vindo a ganhar população. Em



termos de emprego, o perfil de atividades é dominado pelo sector terciário com 65,3%, sobretudo no comércio. Em termos de atividades económicas é fundamental a diversificação a oferta em torno da valorização dos recursos turísticos.

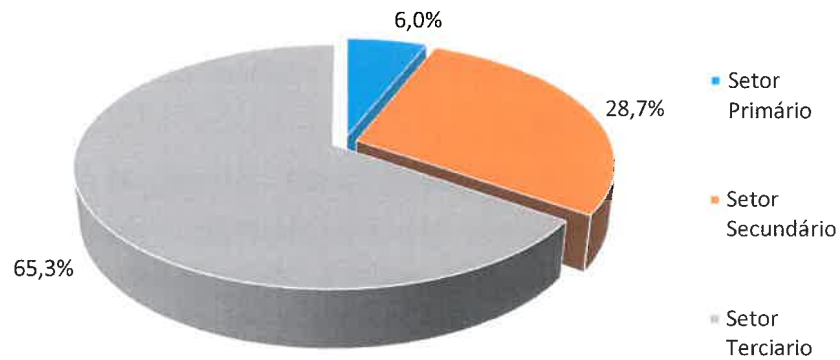


Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora (INE 2011)

Em termos de emprego, o perfil de atividades é dominado pelo sector terciário, sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Em termos de atividades económicas é fundamental a diversificação a oferta em torno da valorização dos recursos endógenos, no desenvolvimento de uma oferta turística que promova um maior relacionamento urbano-rural e que se concebam soluções residenciais diferenciadoras.

No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU da Sandia – Vila Praia de Âncora, apresenta uma taxa de analfabetismo de 2%. Por outro lado, cerca de 26,1% dos residentes têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 9,7% terminaram o ensino superior.

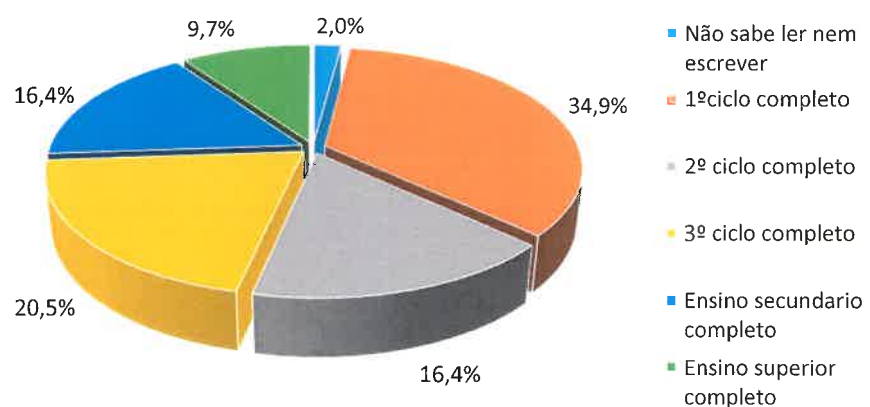


Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora (INE 2011)

Ao nível do emprego, a ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora apresenta valores inferiores (11,8%) aos verificados a nível do município (11,8%). Ainda de notar que, na ARU, a população reformada (166 habitantes) é ligeiramente superior à população ativa (161 habitantes).

Relativamente ao modelo habitacional, ao nível do edificado, existem 200 edifícios, que correspondem a 337 alojamentos, que correspondem a cerca de 2,3% total do concelho. A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfotipologias e estados de conservação muito contrastantes transmitem a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

Uma das principais fragilidades da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora, tal como referido no diagnóstico, é o envelhecimento da sua população. Numa perspetiva sistémica, o envelhecimento verificado nas ARU resulta e determina esta perda de atratividade e de dinamismo, pelo que, inverter esta tendência constitui um objetivo central de toda a política municipal de reabilitação urbana.

Ao nível do edificado, verifica-se que 44% dos edifícios foram contruídos ou profundamente reabilitados até 1980.



Figura 5. Época de construção dos edifícios na ARU da Sandia (INE 2011)

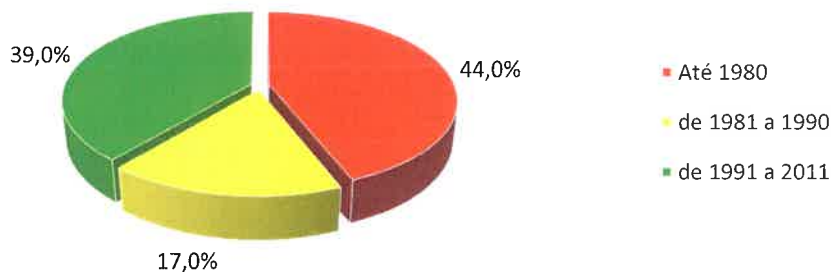


Figura 6. Época de construção agregada na ARU da Sandia (INE 2011)

Estes edifícios correspondem a 337 alojamentos, cerca de 2,4 % do total concelhio. Relativamente aos alojamentos, nomeadamente à sua dispersão ou concentração por edifício, verifica-se que na ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora, a maior tipologia existente (48,7%), existe um alojamento por edifício, caracterizando-se assim esta área por edifícios “mono-alojamento”, ou unifamiliares. Destacam-se ainda os cerca de 25,5% de edifícios com 4 a 9 alojamentos.

A relação do número de alojamentos por edifício está intrinsecamente ligada ao número de pisos por edifício. Se proliferam os alojamentos simples, ou individuais, verifica-se que a cêrcea dos edifícios acompanha esta evidência.



Figura 7. Número de alojamentos por edifício Época de construção agregada na ARU da Sandia (INE 2011)

Os edifícios com 1 piso representam cerca de 26,5% da totalidade de edifícios. Destacam-se ainda os cerca de 65,2% de edifícios com 2 pisos.

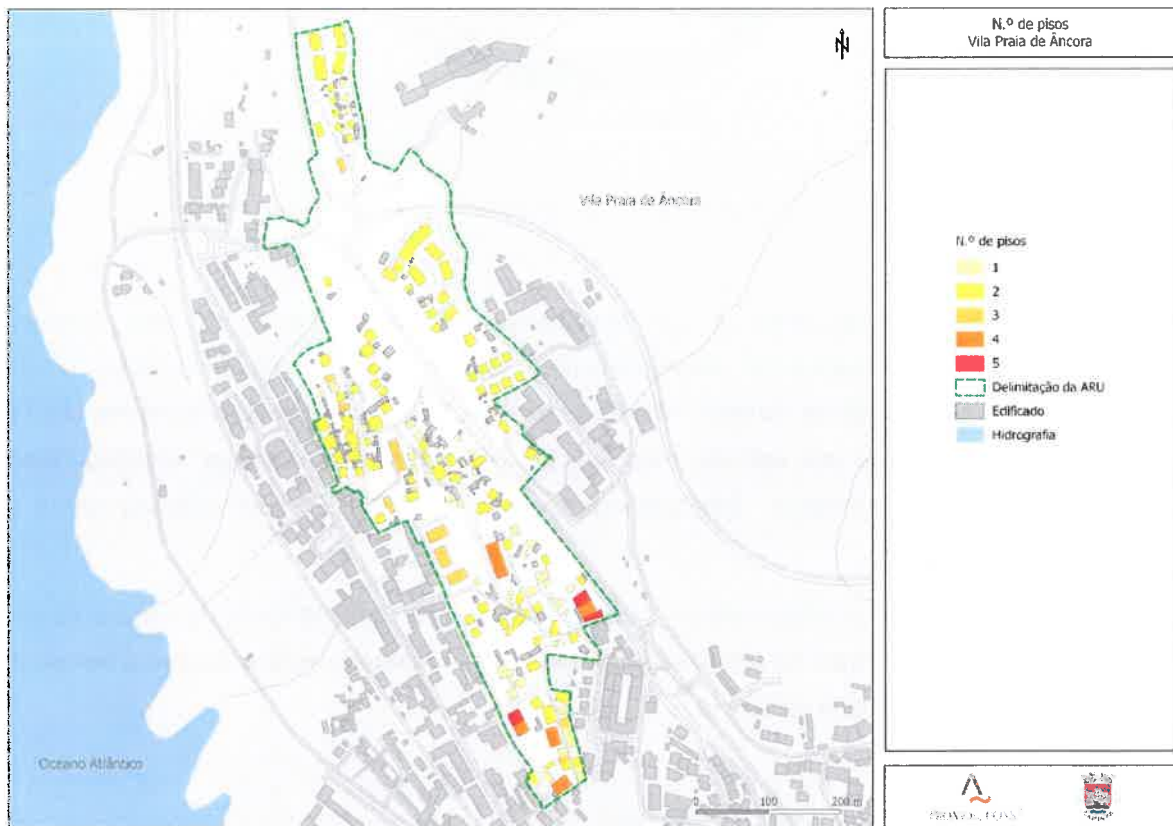


Figura 8. Número de pisos por edifício na ARU da Sandia (INE 2011)

Merece destaque o facto de 57,9% dos alojamentos situados na ARU não ser de residência habitual, valor que pode estar associado à população emigrante ou vocacionada para o alojamento turístico, ou a trabalhar noutro ponto de país. É também de referir que 16 alojamentos desta ARU se encontram vagos (6,5% do total) pelo que, em alguns casos, correspondem a imóveis com algum estado de degradação. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intenções dos atuais proprietários e desencadear processos de reabilitação adaptados as situações.

Desta forma verifica-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de apenas 39% (111 alojamentos).

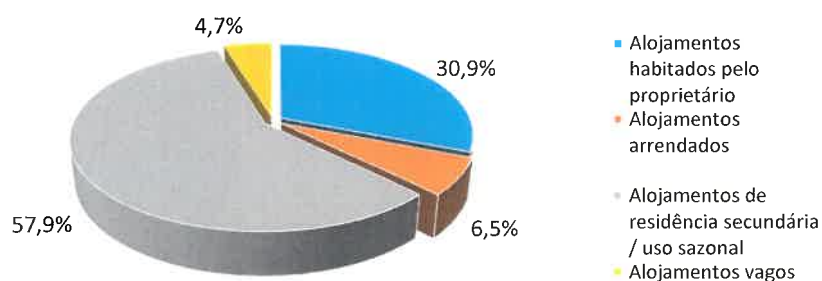


Figura 9. Ocupação dos alojamentos na ARU da Sandia (INE 2011)

Deste modo, e contabilizando apenas a ocupação permanente, importa salientar que, desses 104 alojamentos, 82,5 % são alojamentos habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação a implementar. Em cerca de 22 alojamentos (17,5%), a decisão ou necessidade de desenvolver trabalhos de reabilitação será simplificada pelo facto de não existirem outros intervenientes envolvidos no processo.

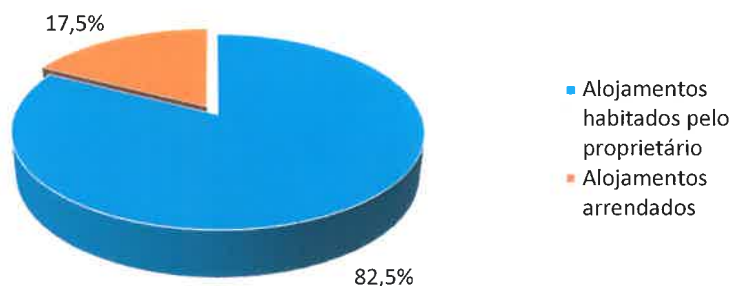


Figura 10. Ocupação dos alojamentos de residência habitual na ARU da Sandia (INE 2011)

Existe um panorama diversificado relativamente ao sentido tipológico dos edifícios, com um padrão de considerável heterogeneidade no que respeita a volumetria das construções, pois frequentemente a diferença de volumetria entre edifícios contíguos estabelecem ruturas morfológicas.

Para além da informação presente no recenseamento aos edifícios do Censos 2011, existiu a necessidade de complementar, atualizar e corrigir esta informação, tendo sido englobadas informações mais recentes, recolhidas em 2016 junto dos serviços municipais e através de trabalho de campo.

Assim, tendo em conta a análise atual, selecionando apenas os edifícios com mais de 30 anos, e analisando quantos desses edifícios necessitam de médias reparações ou ainda de reparações mais graves, verifica-se que 29,8% dos edifícios apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio (estado de conservação Razoável).

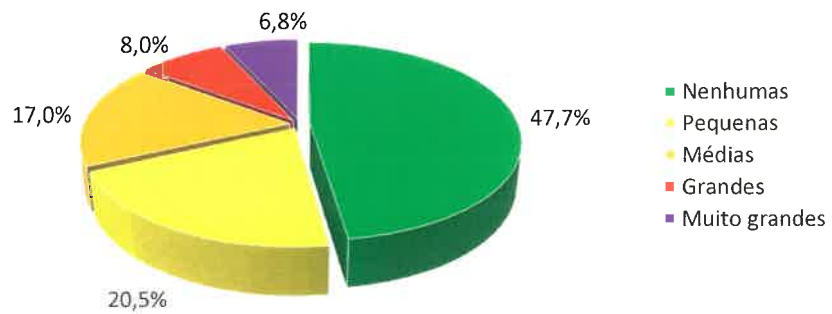


Figura 11. Estado de conservação dos edifícios de habitação construídos até 1980 na ARU de Sandia (INE 2011)



Figura 12. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior na ARU da Sandia (INE 2011)

Numa relação mais abrangente, e incluindo todos os edifícios da ARU, independentemente da sua idade, a percentagem de edifícios com necessidades médias ou mais graves de reparações reduz para cerca de 18,8%.

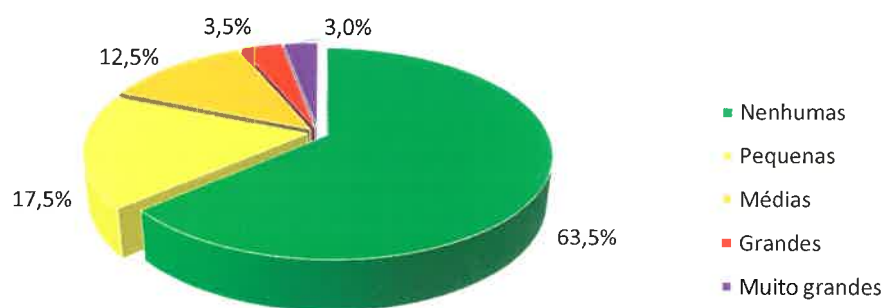


Figura 13. Estado de conservação dos edifícios da ARU da Sandia – Vila Praia de Âncora (INE 2011)

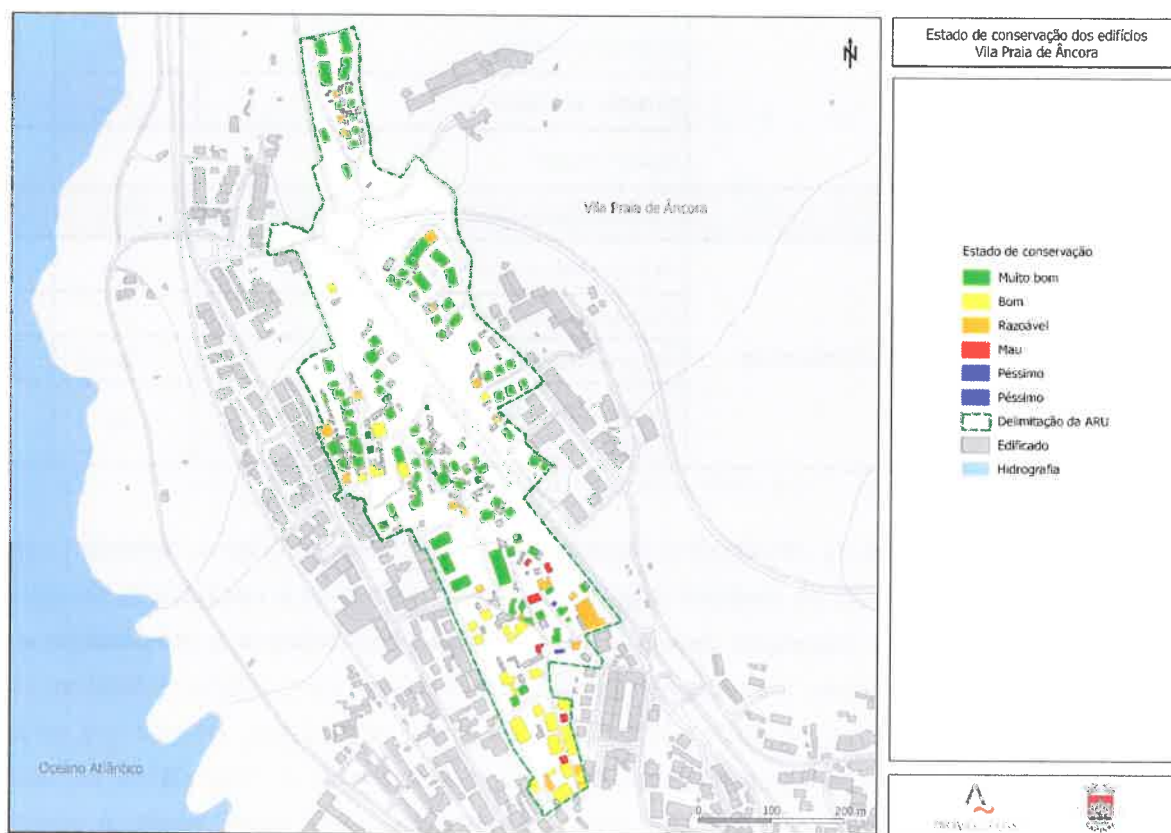


Figura 14. Estado de conservação dos edifícios da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora

Existem 6 imóveis parcialmente ou totalmente devolutos, ou em ruína, classificados como em péssimo estado de conservação.

A gravidade e a disseminação das situações de mau estado de conservação exigem o desenvolvimento de um programa de reabilitação que priorize as intervenções e identifique os percursos ou os contextos urbanos mais expostos.

Relativamente à tipologia de usos dos edifícios habitacionais da ARU, verifica-se que a maioria é de utilização exclusiva de habitação (99,5%).

		Nº	%
	Total de edifícios	200	100
Época de construção	Até 1980	88	44,0
	De 1981 a 1990	34	17,0
	De 1991 a 2011	78	39,0
	Total de edifícios	200	
Estados de conservação e necessidade de reparação	Total – Nenhuma necessidade de reparação	127	63,5
	Total - Com necessidades de reparação	73	36,5
	Pequenas reparações	35	17,5
	Reparações médias	25	12,5
	Grandes reparações	7	3,5
	Muito Grandes	6	3,0
	Total de alojamentos familiares	337	
Tipo de ocupação dos alojamentos	Ocupado pelo proprietário	104	30,9
	Ocupado por arrendatário	22	6,5
	Alojamentos Vagos	16	4,7
	Alojamentos de residência secundária/Usos Sazonal	195	57,9

Tabela 11. Indicadores relativos ao edifício localizado na ARU da Sandia

Apesar da existência de intervenções recentes ao nível do espaço público, persistem neste conjunto urbano, sinais de evidente degradação. Tendo em conta a centralidade de alguns espaços públicos, é importante pensar uma intervenção que promova a reordenação e a qualificação destas áreas. Exemplo do que se refere é o caso do insistente estacionamento automóvel, cujo peso na qualidade e vivência urbana é muito significativo. Nota-se que, na sua maioria, os percursos pedonais existentes limitam-se a acompanhar os eixos viários, por vezes com falta de condições de conforto e acessibilidade para peões. Deste modo, é possível constatar que pode ser implementada uma verdadeira rede pedonal, com percursos de ligação entre os principais espaços públicos e equipamentos.

Por conseguinte, importa definir uma rede pedonal contínua, com os níveis de acessibilidade, conforto e segurança adequados a todos os tipos de peões. Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências ou sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana, tais como:

- Reabilitar de forma genérica a rede viária e espaço público



- Melhorar a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida

Note-se que a documentação de suporte à delimitação da ARU deu particular enfoque análise das características socio-funcionais do território, tendo sido considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação. Assim, ao nível de intervenções no edificado privado podem, neste caso, ser evidenciados:

- Necessidade de intervenção geral em fachadas e telhados de edifícios privados

De uma forma abrangente, a ARU integra também as áreas adjacentes a estes pontos que apresentam relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso.

Deste modo, atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar mostram-se de carácter heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É precisamente no alinhamento desta constatação que o se enquadram as iniciativas integradas na presente candidatura, se pretende lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da ARU da Sandia, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

4.1. Análise SWOT

PRINCIPAIS OPORTUNIDADES

Como principais Oportunidades relativas ao concelho de Caminha destacam-se:

- Afirmção do Município de Caminha como Centro Estruturante Municipal que presta o leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.
- Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana no âmbito do Acordo de Parceria (2014/2020);
- Aumento do dinamismo económico nas áreas do Turismo, Agricultura e das agroindústrias;
- Tendências na área do turismo cultural e turismo de natureza e aumento da visibilidade dos elementos diferenciadores do território (Caminhos de Santiago);
- Recursos endógenos, capazes de potenciar novas atividades e suportar as existentes, ex. turismo.

PRINCIPAIS AMEAÇAS

Como principais Ameaças relativas ao concelho de Caminha destacam-se:

- Debilidades Económicas do País;
- Concorrência de outras cidades, vilas e regiões;
- Centralização de algumas funções do Estado através da deslocação e encerramento de serviços;
- Mercado regional de reduzida dimensão;
- Dependência dos serviços públicos;
- Esvaziamento demográfico e envelhecimento da população.



PRINCIPAIS PONTOS FORTES

Como principais Pontos Fortes relativos ao concelho de Caminha destacam-se:

- Valor identitário do território considerado;
- Localização privilegiada – Município faz fronteira com Espanha (Galiza)
- Presença de equipamentos e serviços relevantes;
- Acessibilidades rodoviárias existentes;
- Centralidade geográfica na sub-região;
- Prevalência de núcleos de comércio tradicional ativo;
- Número elevado de estabelecimentos comerciais e de lazer;
- Presença de património histórico, património ambiental, cultura e tradições como fatores estruturantes e diferenciadores (Festas e romarias, gastronomia, etnografia e folclore);
- Qualidade de algumas áreas do espaço público, algum dele recentemente requalificado.

PRINCIPAIS PONTOS FRACOS

Como principais Pontos Fracos relativos ao concelho de Caminha destacam-se:

- Falta de articulação e ligação entre as diferentes áreas do município e dispersão de equipamentos;
- Existência de barreiras físicas que dificultam a articulação funcional;
- Existência núcleos urbanisticamente desqualificados e de focos de degradação do edificado e património edificado devoluto;
- Falta de integração da estrutura ecológica, acentuada ao nível da rede de espaços verdes;
- Envelhecimento progressivo da população, traduzido num aumento acentuado do índice de envelhecimento do concelho;
- Elevada taxa de desemprego;
- Inexistência de rede integrada de ligações pedonais e cicláveis;
- Elevada dependência da mobilidade automóvel;
- Espaço público com carências funcionais e estéticas;
- Fraca Rede de Transportes Públicos;
- Reduzida dimensão empresarial.

4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso

Considerando o diagnóstico do território efetuado, neste ponto são de salientar os seguintes desafios que se colocam ao território abrangido pela ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora.

4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente

O aumento progressivo do índice de envelhecimento da população, a par com a diminuição da população ativa do concelho, apresenta-se como fatores críticos no sucesso das intervenções de reabilitação urbana preconizadas, pelo que as ações a implementar deverão fomentar a fixação da população, atraindo novos jovens residentes.

4.2.2. O reforço da presença de equipamentos de uso coletivo e a atração de novas funções de escala local

Numa situação de perda de população ativa, o envolvimento de entidades que apresentem dinamismo e capacidade de fixação e geração de fluxos populacionais, será um fator essencial para o sucesso do processo de revitalização que se pretende promover. A ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora, concentra alguns serviços e equipamentos, dos quais se destacam serviços de apoio a população idosa, entre outros que, devido à sua localização e aos serviços que prestam, desempenham um papel essencial nesta zona.

4.2.3. Promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho

A expansão da ocupação urbana no Município de Caminha, e em particular na Sandia, deu-se à custa de novas construções em função da disponibilidade de terrenos e das acessibilidades existentes. Este processo originou uma ocupação desordenada do espaço, dificultando a articulação entre as diferentes zonas homogéneas no concelho criando zonas que se encontram algo isoladas da população geral. Finda a época de expansão dos perímetros urbanos, importa fomentar a respetiva contenção e a consolidação da coesão interna, promovendo articulações e ligações fluidas entre as diferentes componentes da cidade.

4.2.4. A inversão dos fenómenos de degradação urbana e a persistência de edificado menos qualificado

É possível identificar, no interior da ARU, uma concentração considerável de edifícios com necessidades de reparação e espaço público que apresenta uma forte componente de



desqualificação urbana. A sua estrutura funcional pouco se adequa aos dias de hoje, o que tem levado ao abandono destes espaços e, por consequência, à degradação do património edificado.

Trata-se de um tecido urbano em franca desagregação, indiciada pela inadequação funcional, mau estado de conservação de um número assinalável de imóveis e relevante ausência e/ou obsolescência das infraestruturas.

Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação física do edificado e espaço público, desencadeada, em grande medida pela inadequação funcional anteriormente referida.

4.2.5. O Caminho de Santiago como elemento âncora

De salientar a influência positiva dos Caminhos de Santiago, que aliada à crescente procura do turismo cultural, se apresenta como um elemento turístico diferenciador, capaz de influenciar positivamente o centro urbano caso se estabeleça uma ligação funcional entre ambos. Importa que as intervenções integradas neste Plano permitam reforçar a ligação entre Vila Praia de Âncora e o Caminho de Santiago, consolidando uma estrutura cultural que apresenta um enorme potencial de qualificação e integração nas vivências do município.

4.2.6. Reforço da visibilidade e potencial turístico

A presença de um património cultural e natural único, a sua localização geográfica, a presença do mar, colocam a ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora numa posição de destaque no plano turístico. A oferta de hotelaria e restauração, as atividades de dinamização turística promovidas pelo Município, tem vindo a reforçar a sua posição dominante neste sector que, em conjunto com o seu potencial turístico, representam um recurso essencial para a revitalização de todo o território. Os investimentos a realizar no âmbito do PARU deverão ter em consideração o aumento significativo da atividade turística e a forma ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora deverá tirar partido desse crescimento, aumentando as mais-valias económicas sociais daí decorrentes.

5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste, de acordo com o definido na alínea h) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto no “conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. De acordo com o nº 4 do Art. 7º do RJRU, a cada ARU corresponde uma ORU. Esta, de acordo com o nº 1 do Art. 8º, poderá ser simples ou sistemática.

A ORU a implementar na ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora será do tipo **sistemática**, uma vez que consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana desta 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” (conferir nº 3 do Art. 8º do RJRU).

De acordo com o nº 4 do Art. 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), podendo ser aprovadas através de plano de pormenor de reabilitação urbana ou através de instrumento próprio, cuja competência para aprovação pertence à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A ORU a aprovar para a Sandia – Vila Praia de Âncora será feita através de instrumento próprio.

5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana

Prevê-se que o prazo de vigência previsto para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora seja de **15 anos**, tal como previsto pelo Art. 20º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

De acordo com o previsto pelo Art. 20º-A do mesmo diploma, anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à Assembleia Municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.



5.3. Modelo de gestão e de execução

A entidade gestora proposta para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), é o Município de Caminha.

Apesar das funções de entidade gestora ser assumida pelo Município de Caminha o sucesso do programa estratégico da ORU, implica, e carece de uma forte articulação com os proprietários e demais titulares de direitos ou ônus sobre o edificado privado, que como tal, devem ser considerados atores relevantes das ações a desenvolver.

Assim, o modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a adotar para a Sandia consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações no espaço urbano, espaços verdes e infraestruturas de utilização coletiva e rede viária, à iniciativa da entidade gestora, ou seja, do Município de Caminha.

Este modelo de execução pressupõe que haja um esforço de coordenação, procura de entendimentos e compromisso entre os diferentes intervenientes, para que haja sinergia na compatibilização das ações de iniciativa privada e pública, dentro da ARU.

Será importante procurar estabelecer parcerias estratégicas para a implementação de projetos e ações contempladas e consignadas no RJRU.

5.3.1. Princípios de gestão

O modelo de gestão preconizado para as operações de reabilitação urbana na fase posterior à sua aprovação pela Assembleia Municipal apoia-se em quatro princípios: princípio da **monitorização**, princípio do **acompanhamento**, princípio da **auscultação** e princípio da **ação**:

- **Princípio da monitorização** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam o acompanhamento e a avaliação da operação previstos no artigo 20º-A do RJRU (relatório anual de monitorização, previsto no nº 1 e relatório quinquenal de avaliação de execução, previsto no nº 2). Estes indicadores deverão permitir a avaliação da execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar levantamentos de atividade económica, dados socioeconómicos, demográficos e estatísticos que sejam levantados pela Câmara Municipal ou disponibilizados por outras entidades, bem como o resultado de inquéritos específicos que sejam feitos para avaliar o efeito de algumas medidas.
- **Princípio do acompanhamento** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela Assembleia Municipal, órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios referidos no ponto anterior.

- **Princípio da auscultação** – Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes, etc.) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança, etc.) como forma de consensualizar, de avaliar e de ajustar as medidas.
- **Princípio da ação** – A entidade gestora da operação, neste caso, a Câmara Municipal adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

5.3.2. Níveis de Gestão

De forma a concretizar os princípios referidos no ponto anterior, são definidos três níveis de gestão da operação de reabilitação, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal: **Consultivo, Executivo e Deliberativo**.

- **Nível consultivo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio da auscultação**. Deverão ser realizadas sessões de esclarecimento e participação da comunidade/parceiros.
Com vista à concretização do programa estratégico prevê-se o envolvimento da comunidade e das entidades responsáveis pela dinamização de funções urbanas estruturantes.
Tendo em conta a diversidade de atores, mais do que listá-los exaustivamente, importa reforçar que todas as entidades públicas e privadas com sede ou proprietárias de espaços nas ARU's devem tidos como potenciais parceiros.
- **Nível deliberativo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio do acompanhamento**. Sendo a aprovação da operação de reabilitação urbana deliberada pela Assembleia Municipal, deverá esta entidade, acompanhar a execução da operação e deliberar, nos momentos próprios e de acordo com o previsto no RJRU.
- **Nível executivo** – Este nível de gestão deverá corporizar os **princípios da monitorização e da ação**. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação, deverá, dentro do quadro legal aplicável e tendo em consideração que a aprovação de uma ORU sistemática constitui, de acordo com o artigo 32º do RJRU “causa de utilidade pública”, levar a cabo as ações necessárias (obras e medidas de gestão) à implementação do quadro de investimentos, de acordo com a calendarização aprovada. Deverá ainda providenciar, através de estrutura técnica adequada, os levantamentos e a recolha dos indicadores que permitam monitorizar a execução da operação de reabilitação urbana, bem como elaborar os relatórios previstos pelo artigo 20º-A do RJRU. Por fim, deverá este nível de gestão dinamizar o funcionamento da comissão consultiva, nomeadamente através da realização de reuniões de trabalho e da divulgação de informação.

[Handwritten signatures and initials]

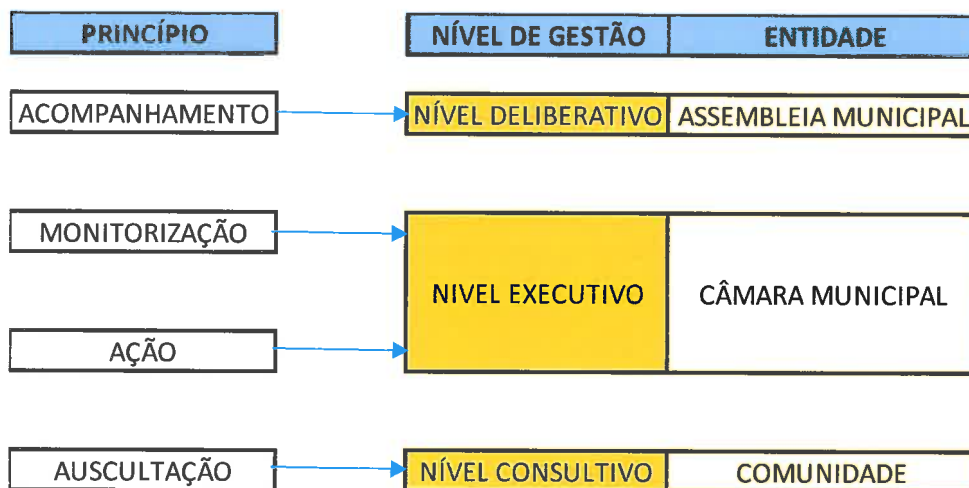


Figura 15. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão

5.3.3. Gabinete Técnico

Pela assunção da gestão da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Sandia – Vila Praia de Âncora, pelo Município de Caminha propõe-se a criação de um Gabinete Técnico responsável pelo acompanhamento, monitorização e apreciação dos procedimentos complacentes à operacionalização da ORU, integrado nas estruturas da autarquia, corporizando os princípios da monitorização enunciados.

O Gabinete Técnico deverá comportar uma equipa multidisciplinar, sob a coordenação técnica do dirigente da Unidade de Obras Particulares e Planeamento (atual Unidade Orgânica com competência nesta área), ou outra a criar, conforme previsto no RJRU.

Compete a este Gabinete Técnico (GT) gerir, monitorizar e acompanhar a implementação das operações de reabilitação urbana preconizadas no presente programa, constituindo um órgão de suporte à decisão e definição da estratégia política a adotar pelo Executivo Municipal.

5.4. Opções Estratégicas

Tendo por base o enquadramento apresentado, a elaboração da estratégia territorial para o município de Caminha é estruturada na definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. De uma forma simplificada, a Visão corresponderá ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para as Operações de Reabilitação Urbana.

Da Visão deverão decorrer diferentes Objetivos estratégicos que devem sustentar as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes objetivos específicos que enquadram ações estruturantes.



Figura 16. Níveis de definição estratégica

5.4.1. Visão

A definição da Visão de futuro assentou na análise e síntese dos documentos de enquadramento estratégico analisados.

Dá-se destaque às orientações de desenvolvimento urbano mencionadas no PROT NORTE, onde se estabelece que Caminha deve assumir o seu papel na estruturação do território regional, como Centro Estruturante Municipal – caracterizado como sede de concelho, que prestam o leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.

Este destaque aparece também vertido no objetivo central que norteou a formalização das ARU's do Município de Caminha, focadas na dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de diversas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo do município para a estruturação da coesão territorial.

Pretende-se por isso, contribuir para a consolidação e valorização do Município de Caminha procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e urbano.

Deste modo, no quadro da definição da estratégia territorial, propõe-se como Visão que sintetiza a materialização da estratégia:

“Caminha num patamar de excelência em termos de condições de planeamento e ordenamento urbano, territorialmente coeso e articulado, apresentando-se como um destino turístico de excelência a ponto de se afirmar como uma âncora do turismo

sustentável pela preservação e valorização do ambiente (mar, rios e montanha) e a preservação do seu património natural e cultural (tradições, costumes, gastronomia).”

Nesta expressão pretende-se condensar o objetivo supremo de contribuir para que o Município de Caminha reforce o seu papel no sistema urbano com funções urbanas essenciais para a sustentabilidade da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade, proposto para a Região Norte, e em particular na CIM do Alto Minho, com capacidade para atrair vivências urbanas qualificadas numa escala territorial alargada.

5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU da Sandia – Vila Praia de Âncora

A Visão apresentada encontra-se assente num conjunto de Objetivos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Caminha, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”.

A Estratégia de reabilitação urbana para o Município de Caminha e a sua respetiva Visão apoiam-se nos seguintes quatro objetivos estratégicos, posteriormente fundamentados:

- **OE 1 - Promover a qualidade urbanística, paisagística e ambiental;**
- **OE 2 - Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município;**
- **OE 3 - Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas;**
- **OE 4 - Qualificar as vivências e promover a identidade do concelho.**

Os diferentes Objetivos Estratégicos propostos relacionam-se com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar no Município de Caminha, tornando-o um território atrativo para viver, trabalhar, visitar e investir. São também assumidos princípios orientadores transversais, relacionados com a valorização e qualificação do espaço e do ambiente urbano, numa lógica de integração e coesão de todo concelho.



Tabela 12. Objetivos estratégicos

OE 1 - PROMOVER A QUALIDADE URBANÍSTICA, PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL

Após análise dos edifícios localizados na ARU, constatou-se a existência de um conjunto de edifícios com algumas décadas de existência, com necessidades urgentes de intervenção, resultado da baixa qualidade de construção e da falta de manutenção consequência do crescimento rápido da Freguesia de Vial Praia de Âncora nesta época e das lógicas do mercado imobiliário e de crescimento turístico.

Assim, na ARU, foram identificados 17 edifícios onde a intervenção é urgente. Este fenómeno de desqualificação é também notório ao nível de alguns espaços públicos.

Estando ultrapassada a fase de crescimento urbano, importa intensificar os esforços de consolidar e qualificar as frentes urbanas existentes no sentido de aumentar a respetiva atratividade e de promover a qualidade de vida das populações.

Entende-se que será através da qualidade urbana e ambiental que se poderá contribuir globalmente para a fixação de população e para a instalação de atividades económicas diferenciadas, contribuindo desta forma para a consecução da Visão proposta de consolidar Caminha como polaridade urbana qualificada, aglutinadora de diversas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental.

Objetivos Específicos



Neste sentido a intervenção definida preconiza um Objetivo Estratégico particularmente orientado para a qualificação urbanística, ambiental e paisagística de todas as ARU, que possa contemplar os seguintes Objetivos Específicos:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos, particularmente nos conjuntos mais degradados, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares, e por outro lado através de investimentos em espaço público realizados pelo Município de Caminha;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar, valorizar e articular o património edificado;
- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Consolidar a os espaços verdes como elementos estruturantes da ecologia, da paisagem urbana e da sua história;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

OE 2 - QUALIFICAR E FOMENTAR A INTEGRAÇÃO DOS DIFERENTES ESPAÇOS DO MUNICÍPIO

O planeamento estratégico de um território e a sua gestão urbana requerem uma aproximação a princípios e conceitos que referem a orientação do planeamento urbanístico por critérios exigentes de qualidade, que promovam a revitalização das áreas antigas e históricas, a devida dotação em espaços públicos e espaços verdes, o desenho urbano, a qualidade arquitetónica e a valorização da paisagem urbana, tendo em conta critérios de economia de recursos territoriais e de infraestruturas e a racionalização de equipamentos e serviços.

No Município de Caminha denota-se que, na ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora não ser possível identificar um conjunto de equipamentos relevantes para o funcionamento da freguesia de Vila Praia de Âncora, não sendo possível desempenhar o papel de organizar e estabilizar o desenho e a forma do espaço urbano, e de contribuir na sua plenitude para o equilíbrio do funcionamento equilibrado do município.

Em ARU de reduzida dimensão e de distâncias curtas e declives acentuados, entende-se que estão reunidas as condições de base para estimular a mobilidade pedonal e a adoção de meios suaves de circulação, nomeadamente da circulação ciclável. Merecem assim destaque questões como a eliminação de barreiras arquitetónicas e visuais, a criação de ligações contínuas, ou a criação de uma rede de vias partilhadas ou de outras formas alternativas que aumentem a sensação de conforto e de segurança para o peão e para o ciclista. Inclui-se na tipologia de

intervenção preconizada o reperfilamento de ruas, alargamento de passeios, sombreamento, mobiliário urbano adequado, iluminação pública, entre outros.

Objetivos Específicos

Deste modo, no âmbito da intervenção preconizada, propõe-se que o Objetivo Estratégico “Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município” enquadre os seguintes Objetivos Específicos:

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços em cada uma das ARU;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da vila;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- Ordenar e diminuir o impacto do tráfego rodoviário.

OE 3 - FIXAR E DINAMIZAR ATIVIDADES ECONÓMICAS E FUNÇÕES URBANAS DIFERENCIADAS

A ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora assume um papel polarizador e aglutinador de algumas atividades que dinamizam o contexto concelhio. Em particular, destaca-se uma forte presença de estabelecimentos comerciais, fruto do desenvolvimento do setor turístico, denotando-se que o desenvolvimento verificado prevalece como um centro de comércio relevante, com os problemas decorrentes da sazonalidade da afluência dos veraneantes.

Com significativa oferta de serviços relacionados com as atividades turísticas, assume capacidade de atração de visitantes dos concelhos limítrofes, nomeadamente de Viana do Castelo e Ponte de Lima, mas também da Área Metropolitana do Porto e da Galiza. Nesta área, o dinamismo gerado pelas festas e romarias, a gastronomia, o património arquitetónico e os espaços culturais, por si só, são fator de alavancagem da atividade turística e do marketing territorial, da qual a ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora pode beneficiar diretamente.

Tirando partido deste dinamismo e da proximidade de um conjunto alargado de equipamentos e serviços, entende-se que deverão ser criadas condições para fixar e dinamizar atividades que contribuam para a atração de população e para a geração de emprego. Num contexto de forte competitividade entre territórios, será fundamental a adoção de medidas e iniciativas pró-ativas que permitam a afirmação e consolidação, na sua componente económica. Desta forma, entende-se que se poderá contribuir ativamente para a consecução da Visão proposta.

Objetivos Específicos

Assim sendo, propõe-se que o Objetivo Estratégico “Atrair e dinamizar funções urbanas diferenciadas”, enquadre os seguintes Objetivos Específicos:

- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;

- Diminuir os custos de contexto para as empresas instaladas e fomentar o empreendedorismo;
- Promover a criatividade, a inovação e o empreendedorismo como forma de geração de atividade económica;
- Fomentar ofertas turísticas diferenciadoras, nomeadamente no que respeita à gastronomia e nos Caminhos de Santiago;
- Reforçar as ofertas turísticas tradicionais de Vila Praia de Âncora, nomeadamente as relacionadas com o turismo de praia, melhorando as condições físicas e os serviços;
- Promover o potencial turístico e o marketing urbano, maximizando o aproveitamento das mais-valias económicas, sociais e culturais daí decorrentes.

OE 4 - QUALIFICAR AS VIVÊNCIAS E PROMOVER A IDENTIDADE

Conforme identificado em sede de diagnóstico, a ARU delimitada inclui os principais pontos críticos, apresentando insuficiências e sinais de degradação urbana, e que, como tal, justificam o desenvolvimento de operações de reabilitação urbana. Estes espaços, são próximos com as áreas com maior potencial identitário, uma vez que fazem parte da génese do aglomerado da Freguesia de Vila Praia de Âncora.

Objetivos Específicos

A criação e reabilitação de espaços de lazer e a valorização do património cultural e produtos endógenos são exemplos do que poderá ser feito para inverter estas situações. Assim, propõe-se por isso a inclusão de um Objetivo Estratégico especificamente orientado para a promoção da coesão e da promoção turística do município, que possa enquadrar os seguintes Objetivos Específicos:

- Qualificar o espaço público, promovendo as vivências e valorizando as relações de proximidade, o sentimento de pertença e a autoestima;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas e de equipamentos, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- Fomentar ofertas turísticas diferenciadoras, nomeadamente no que respeita à gastronomia e nos Caminhos de Santiago;
- Valorizar a componente turística focada na atividade piscatória;
- Valorizar os espaços urbanos numa lógica de multifuncionalidade.

5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

Atendendo às problemáticas e dos desafios expostos para o processo de reabilitação urbana a despoletar na Sandia – Vila Praia de Âncora, é fundamental que à reabilitação física do edificado

se possam aliar, de forma integrada, a objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É no alinhamento desta realidade e da estratégia definida que se enquadram as ações propostas neste programa estratégico, e que se pretende lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da Sandia - Vila Praia de Âncora, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

As tipologias das intervenções públicas alvo de requalificação, beneficiação ou revitalização propostas no presente programa de investimento público respeito a:

- Espaços Públicos - considerando intervenções em Espaços Urbanos e em Espaços Verdes de Utilização Coletiva, de acordo com as definições previstas no RJIGT.
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.
- Reabilitação do Edificado – Destacando-se a reabilitação de edifícios degradados por parte dos privados.

Seguem no quadro abaixo dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU:

ORU da Sandia – Vila Praia de Âncora	Dados
N.º de residentes	157
Área total (m2)	60732,07
Área espaço público	15726,97
Área espaço público a intervir	13836,97
% (área espaço público/área total)	25,90%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	87,98%
N.º edifícios	113
Área dos edifícios	15968,15
N.º de edifícios a intervir	17
% de edifícios a intervir	15%
Área de implantação dos edifícios a intervir	2048,64
N.º de edifícios com anomalias médias	11
N.º de edifícios com anomalias graves	2
N.º de edifícios com anomalias muito graves	4
Área de implantação edifícios com anomalias médias	1682,71
Área de implantação de edifícios com anomalias graves	161,68
Área de implantação de edifícios com anomalias muito graves	204,25
% (área edifícios/área total)	26,29%
% (área de implantação de edifícios a intervir/área de implantação dos edifícios)	12,83%

Tabela 13. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora

5.6. Objetivos da Delimitação de Unidades de Intervenção (UI)

De acordo com a alínea k) do nº 2 do RJRU, unidade de intervenção (UI) corresponde a “*área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.*”

Embora a delimitação de UI seja facultativa, podendo ser feita no âmbito de um programa estratégico de reabilitação urbana, que define os objetivos específicos a prosseguir, é pressuposto para a adoção de determinadas modalidades de execução, nomeadamente as parcerias com entidades privadas, concretizadas através de concessão de reabilitação urbana ou contrato de reabilitação urbana (nº 5 do artigo 11º do RJUE).

De acordo com o nº 4 do artigo 34º do RJUE, “*As unidades de execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e de encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.*”

A delimitação de UI põe em evidência as áreas que registam maior concentração de edificado em pior estado de conservação, para as quais está também previsto investimento público na requalificação de espaço público ou na construção de equipamentos e infraestruturas, pelo que se torna necessário garantir a integração adequada das várias ações previstas pelo PERU.

No caso da ORU da Sandia – Vila Praia de Âncora, a delimitação destas áreas obedeceu aos seguintes critérios gerais:

- Abrangem áreas da ORU onde se concentram intervenções com tipologias de ações diversas, promovidas recorrendo a investimento público e privado;
- Abrangem as áreas de maior concentração de imóveis a precisar de obras de reabilitação;
- Incidem sobre as áreas que se consideraram decisivas para garantir a implementação da estratégia subjacente ao quadro concetual;
- Incidem sobre áreas da estrutura urbana, identificáveis sob o ponto de vista funcional e morfológico, para as quais se considerou que a interdependência dos problemas justificava uma maior integração das medidas.

Embora, de acordo com o artigo 35º do RJRU, seja possível que proprietários de edifícios ou de frações possam tomar a iniciativa de propor a delimitação de UI, a câmara municipal, enquanto entidade gestora das ORU, pretende delimitar as UI com os seguintes **objetivos**:

- Garantir a aplicação de todas as modalidades de execução previstas pelo RJRU, nomeadamente aquelas que impliquem o estabelecimento de parcerias com entidades privadas, a áreas que se entendem como determinantes para a concretização da estratégia subjacente à concretização da ORU;
- Garantir a implementação do modelo conceptual do PERU, nomeadamente dos quatro Objetivos Estratégicos;
- Identificar e delimitar áreas onde a integração das diversas medidas, a executar a partir de investimento público e privado, é mais necessária.

No âmbito deste PERU foi considerada a delimitação de três UI na ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora, identificando áreas prioritárias de intervenção que se destacam das demais pela concentração de imóveis degradados a precisar de reabilitação, conjugados com investimento público na área da requalificação de espaço público ou de construção de equipamentos.

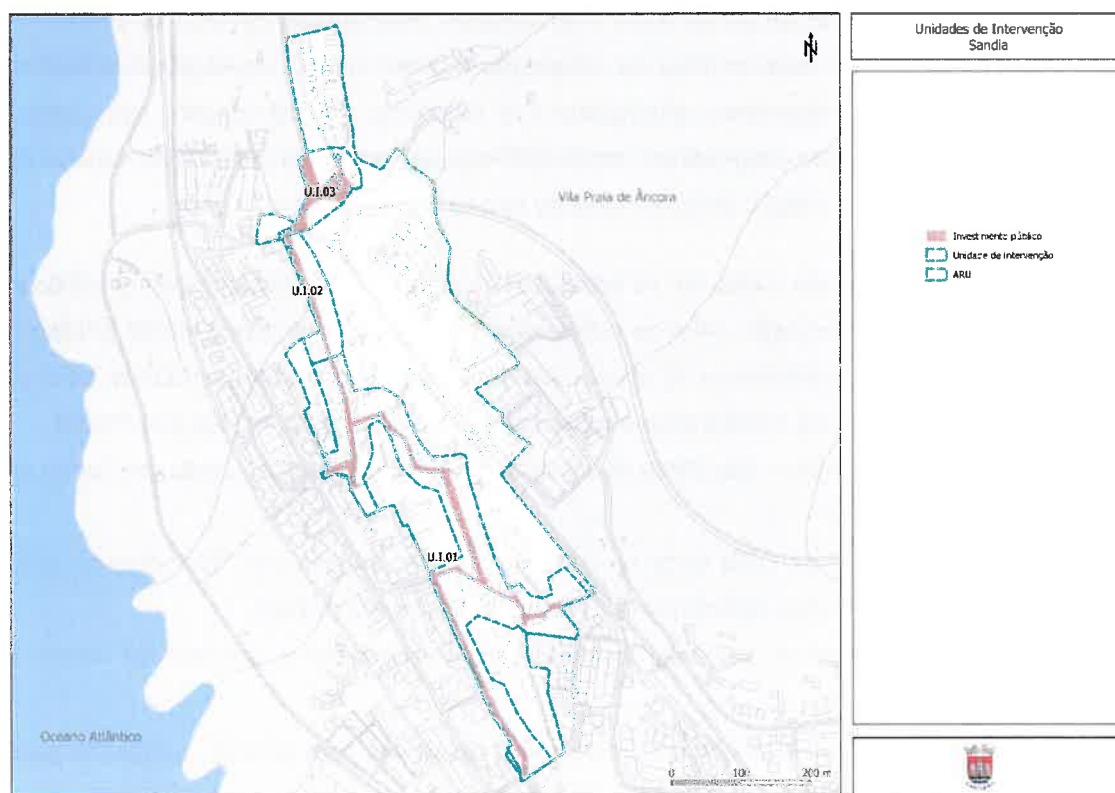


Figura 17. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora

5.6.1. Reabilitação do edificado degradado

A partir da identificação dos imóveis a necessitar de obras, foi calculada a área bruta de cada um (área de implantação x nº de pisos), tendo sido aplicados às áreas encontradas valores de obra por m² de 100€ para as intervenções nos edifícios do nível 1, 500€ para as intervenções nos edifícios do nível 2 e 750€ para as intervenções nos edifícios do nível 3.

O valor encontrado deverá corresponder a investimento privado, tendo-se optado, para efeitos de programação, por dividir o montante em parcelas de igual valor em termos anuais ao longo de cada quinquénio, mas que vão sendo maiores com o desenvolvimento da operação, uma vez que se espera que a concentração de investimento público, que se verifica nos primeiros anos, seja capaz de criar um quadro mais favorável e atrativo ao investimento privado.

Não foi contabilizado o custo inerente às obras de conservação corrente, necessária aos edifícios que, de acordo com o levantamento realizado, não apresentam anomalias.

Em termos gerais, sendo certo que nas obras de reabilitação a capacidade de prever com rigor a extensão dos trabalhos necessários é mais difícil do que na execução de obras novas, dada a necessidade de adotar técnicas de diagnóstico incompatíveis com a manutenção do uso nos edifícios a recuperar, as obras a realizar são as seguintes:

- **Intervenção nos edifícios de nível 1 – Anomalias Médias:** Reparação / substituição parcial do revestimento das fachadas (rebocos ou azulejo); Reparação / substituição pontual de elementos degradados em caixilharias; Reparação / substituição pontual de elementos em coberturas e beirais; Reparação / substituição pontual de caleiras e condutores de águas pluviais; Reparação de pintura exterior de paredes e caixilharias.
- **Intervenção nos edifícios de nível 2 – Anomalias Graves:** Reparação profunda / substituição integral de revestimentos das fachadas (rebocos ou azulejos); Reparação profunda / substituição de caixilharias; Reparação profunda / substituição do revestimento de coberturas e beirais e respetivos remates; Reparação profunda / substituição de caleiras e condutores de águas pluviais; Pinturas de paredes e caixilharias; Reparação de pavimentos e caixilharias interiores; Reparação pontual da estrutura e das redes de infraestruturas.
- **Intervenção nos edifícios de nível 3 – Anomalias Muito Graves:** Reconstrução integral do edifício, com substituição da estrutura portante, das redes de infraestruturas, das caixilharias, cobertura, revestimentos e pinturas; Permite total reorganização espacial e alteração tipológica das frações.

5.6.2. Ações estruturantes

Quanto às ações de iniciativa pública propõe-se quatro intervenções de acordo com o diagnóstico realizado e os objetivos estratégicos a prosseguir:

- Ação UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia (Espaço Público)
- Ação UI.02 – Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente (Espaço Público)
- Ação UI.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia (Espaço Público)

Para cada UI apresenta-se, se seguida, uma ficha síntese com a seguinte estrutura:

- identificação da ação;

- planta de localização/enquadramento;
- objetivos específicos;
- descrição;
- tipologia de intervenção;
- investimento total;
- indicador de realização.

5.6.3. Delimitação das Unidades de Intervenção da ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora

5.6.3.1. Unidade de Intervenção UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia

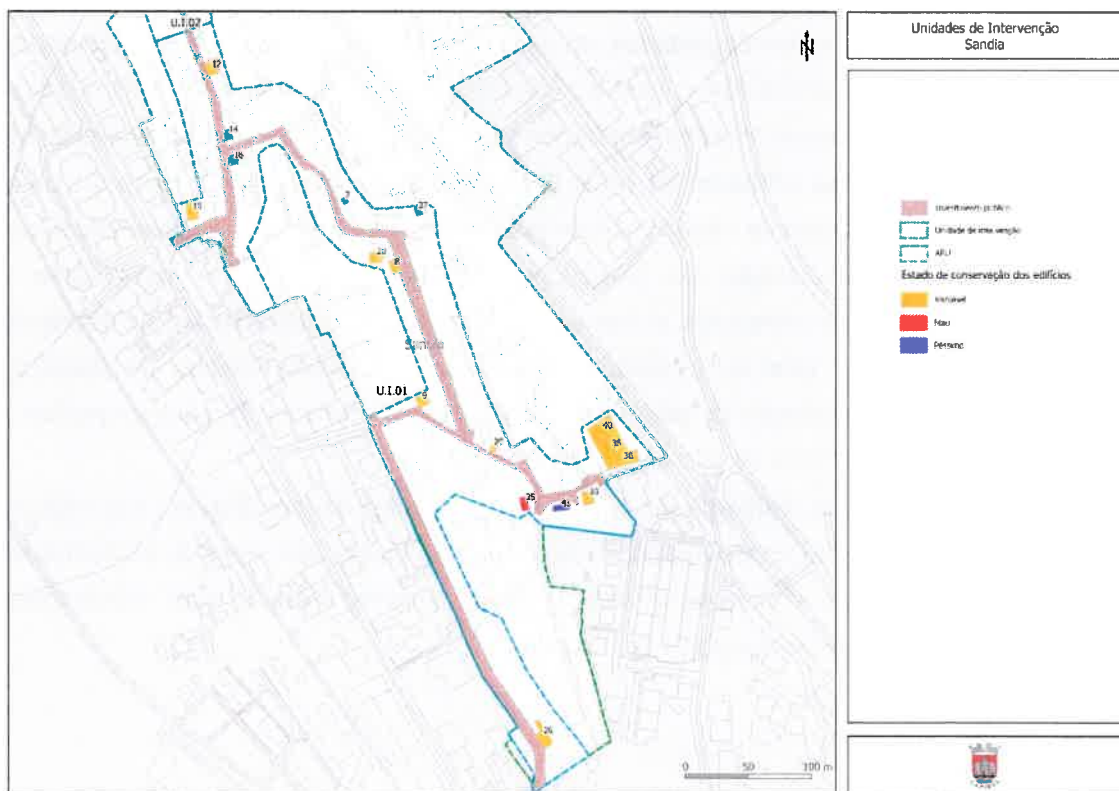


Figura 18. Unidade de Intervenção UI.01- Reabilitação do Espaço Público da Sandia

Com 152 residentes, a UI.01, possui uma área de 46.436 m², sendo 22 % definidos como espaço público. O edificado é composto por 107 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 15.444 m², estando identificados 17 edifícios (com a área bruta estimada de implantação de 2.049 m²) a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 13,26% do total de área bruta de edifícios.

A UI apresenta é essencialmente uma área habitacional sofrendo de um processo de desqualificação e desinvestimento acentuando ao longo do tempo, a par com a degradação do

espaço público, sendo necessários esforços no sentido de se promoverem ações prioritárias e encontro de oportunidades para ali fazer convergir financiamentos públicos e privados.

A ausência de ações de conservação, a desadequação das tipologias habitacionais e do espaço público, e dos níveis de conforto e segurança que oferecem, assim como a fragilidade económica dos habitantes, impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, precipitaram a degradação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, promover a reabilitação Urbana como alavanca geradora de dinâmica social e beneficiadora da qualidade do espaço público urbano e edificado. A requalificação do espaço público, responde às necessidades funcionais dos vários usos que este espaço agrega. Pretende-se melhorar as condições de acessibilidade do espaço público e capacita-lo, através da instalação de mobiliário de apoio, estruturas arbóreas, estacionamento e iluminação para promoção de acontecimentos e fruição pela comunidade e visitantes. Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação de alguns imóveis com anomalias médias, graves e muito graves, espalhados um pouco por toda a UI.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia
N.º de residentes	152
Área total (m2)	46435,8
Área espaço público	10317,83
Área espaço público a intervir	8570,83
% (área espaço público/área total)	22,22%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	83,07%
N.º total de edifícios	107
Área total dos edifícios	15444,33
N.º de edifícios a intervir	17
Área dos edifícios a intervir (m2)	2048,64
N.º de edifícios com anomalias médias	11
N.º de edifícios com anomalias graves	2
N.º de edifícios com anomalias muito graves	4
Área de edifícios com anomalias médias	1682,71
Área de edifícios com anomalias graves	161,68
Área de edifícios com anomalias muito graves	204,25
% (área edifícios/área total)	33,26%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	13,26%

Tabela 14. Tabela de caracterização da UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor a ação estruturante prevista para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Com base no proposto aquando da delimitação da ARU pretende-se com este projeto a intervenção integrada de reabilitação, centrada no espaço público e nos equipamentos localizados na área delimitada, assentando nos seguintes objetivos:

- a) Contribuir para a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;

- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados e em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a Revitalização urbana orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano;
- i) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- j) Recuperar espaços urbanos obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- l) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- m) Promover a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- n) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética;
- o) Assegurar o acesso a fontes de financiamento para reabilitação urbana, integrando de forma clara e eficaz as diversas mediadas de incentivo existentes;
- p) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana contribuindo para a geração de emprego;

A área objeto de delimitação desenvolve-se em cerca de 8.571 m² e abrange a área que se revelou-se imperativa como garantia da unidade e continuidade urbana e complementaridade no contexto da vivência urbana, apostando-se ainda que a operação de reabilitação urbana, a concretizar, visará resolver problemas de ligação física e funcional e melhoria da acessibilidade/mobilidade.

DESCRIÇÃO

A área de intervenção é caracterizada por dois tipos de arruamentos existentes: um corresponde às ruas consolidadas sobre a trama de caminhos rurais antigos e que mantêm as características próprias do traçado original: lanços estreitos e com curvas adaptando-se à topografia segundo a necessidade de subir ou descer de cotas. O outro, ruas de cariz urbano, mais recentes, paralelas às cotas e, portanto, com menor declive, de perfil mais largo possibilitando a circulação em dois sentidos e com passeios, umas vezes consolidados outras simplesmente demarcados por um lancil.

Baseados nesse preceito, e do ponto de vista rodoviário, a proposta sugere a implementação de sentidos únicos de circulação obrigatórios para a primeira tipologia e de dois sentidos para a segunda.

Em ambos os casos, e sempre que possível, existirão passeios diferenciados e de dimensões regulamentares de ambos lados da faixa rodoviária. Quando só é possível de um lado, privilegiar-se-á aquele que seja mais seguro para os peões e que facilite o acesso às entradas particulares. Finalmente quando não é possível a existência de passeios, a faixa de circulação será única e comum a todos os meios (viaturas, bicicletas, peões, etc.) devidamente sinalizadas como zonas de uso partilhado e de circulação a baixa velocidade (max. 30 km/h).

Poderá ser necessária a nivelção dos passeios com a cota da faixa de rodagem -ou em alternativa o uso de perfis inclinados- em algumas situações, especialmente em curvas, para garantir a possibilidade de acesso a viaturas de emergência (bombeiros) e eventualmente a veículos pesados (RSU, transporte de materiais de construção, mudanças de mobiliário, etc.).

Para a escolha dos materiais dos acabamentos finais foram tidas em consideração as necessidades de acessibilidade das pessoas inclusivamente das pessoas com mobilidade condicionada (idosas, grávidas, pais e mães com carrinhos de bebé e pessoas portadoras de deficiência). A este propósito, durante o processo de conceção do projeto, foram aplicados os critérios do Design for All/Desenho Universal, de forma a garantir não só o cumprimento do Decreto-Lei. 163/2006 de 8 de Agosto.

O material escolhido para as faixas de rodagem é o betuminoso e para os passeios o acabamento será em betonilha. Nas zonas em plataforma única será de betuminoso com sinalização horizontal indicativa de zona de uso partilhado e zona 30.

<p>Nas zonas onde sejam localizadas as passadeiras de peões os lancis deverão ser rebaixados em conformidade com a legislação em vigor ou, em alternativa, e após validação em obra poderá ser o pavimento das mesmas nivelado pelas cotas dos passeios. Esta última solução é recomendável em zonas onde seja pretendida a acalmia do tráfego e a segurança dos peões.</p> <p>Serão colmatadas as Redes Hidráulicas de águas pluviais e de esgotos conforme os projetos de especialidades que fazem parte deste procedimento, de forma a permitir a conservação e manutenção das obras de superfície propostas e a melhorar a componente ambiental, sendo destinadas a melhorar o ambiente urbano e a revitalizar o espaço público.</p> <p>Serão substituídas as instalações de iluminação pública por equipamentos mais eficientes e sustentáveis (led).</p> <p>Será instalado mobiliário urbano acessível.</p> <p>Não está prevista a intervenção em nenhuma outra infraestruturas de serviços.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes.</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>845.842,00 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 8.571 m2</p>

Tabela 15. Descrição do investimento público – UI.01 Reabilitação do Espaço Público da Sandia

Relativamente reabilitação do edificado degradado, na tabela abaixo identificam-se os edifícios com necessidades de intervenção localizados na UI, os proprietários e/ou residentes, assim como o nível das necessidades de intervenção. A informação de cada imóvel encontra-se no Anexo II deste relatório.

UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia					
N.º Edifício	Proprietários	Anomalias	N.º de Pisos	Área (m2 de implantação)	Área (m2 Total)
7	Não identificado	Muito graves	1	30,76	30,8
8	Não identificado	Médias	1	76,14	76,1
9	Não identificado	Médias	1	86,92	86,9
10	Não identificado	Médias	2	124,46	248,9
12	Não identificado	Médias	2	94,57	189,1
14	Não identificado	Muito graves	1	54,36	54,4
16	Não identificado	Graves	2	70,26	140,5
25	Avelino Luis Amorim	Graves	2	91,42	182,8
26	Não identificado	Médias	1	151,84	151,8
28	Não identificado	Médias	1	105,80	105,8
29	Não identificado	Médias	1	34,99	35,0
33	Manuel Domingues Pereira da Silva	Médias	2	112,51	225,0
37	Não identificado	Muito graves	1	47,87	47,9
30	Carlos Alberto Ferreira da Costa Almeida José Rodrigues Xavier Lima Maria Adelaide Guedes Figueiredo Herança de Manuel Leonildo Caldas Fernandes Maria Irene Rodrigues Barreiros António Augusto Leite Manuel da Costa e Silva Virgília Jesus Soares Catalino Maria do Ceu Branco Rodrigues	Médias	5	208,51	1.042,6

38	Maria Luísa Domingues Rodrigues Maria da Conceição Cunha Aragão Soares Dália Maria Lopes Malheiro Marinho Pereira José Luís Ferraz Manso Preto Valdemar Fernando Gomes Lourenço Maria Rosa Caldeira Sampaio Jean Luc Alain Georges Massart Maria Frederico Branco Abreu Maria Fernanda Esteves Manuel Afonso Monteiro Costa Condomínio Edifício "Bela Vista"	Médias	4	371,38	1.485,5
40	João Dias Branco Narciso António Fernandes Fernanda Olivia C. R. Matos Maria Fernanda Sousa Lopes Dirk Baartse Dulce Maria Pereira Couto Maria Fátima Fernandes Domingues Ana Paula Ribeiro Barros Fernando Manuel Alves Gomes	Médias	5	315,89	1.579,5
43	Não identificado	Muito graves	1	71,26	71,3
Total					5753,90

Tabela 16. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.01

Na tabela abaixo é verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias a única presente.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia			
Área de edifícios com anomalias médias	5.226,3	100,00 €	522.629,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	323,4	500,00 €	161.680,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	204,3	750,00 €	153.187,50 €
Total Geral			837.496,50 €

Tabela 17. Investimentos privados – UI.01

A necessidade de investimento total na UI.01 é de 1.683.338,50 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 659.140,00 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 837.496,50 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.01 – Reabilitação do Espaço Público da Sandia			
Reabilitação e requalificação de espaço público		845.842,00 €	845.842,00 €
Reabilitação do edificado	837.496,50 €		837.496,50 €
Total	837.496,50 €	845.842,00 €	1.683.338,50 €

Tabela 18. Síntese de investimentos - UI 01

5.6.3.2. Unidade de Intervenção UI.02 – Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente

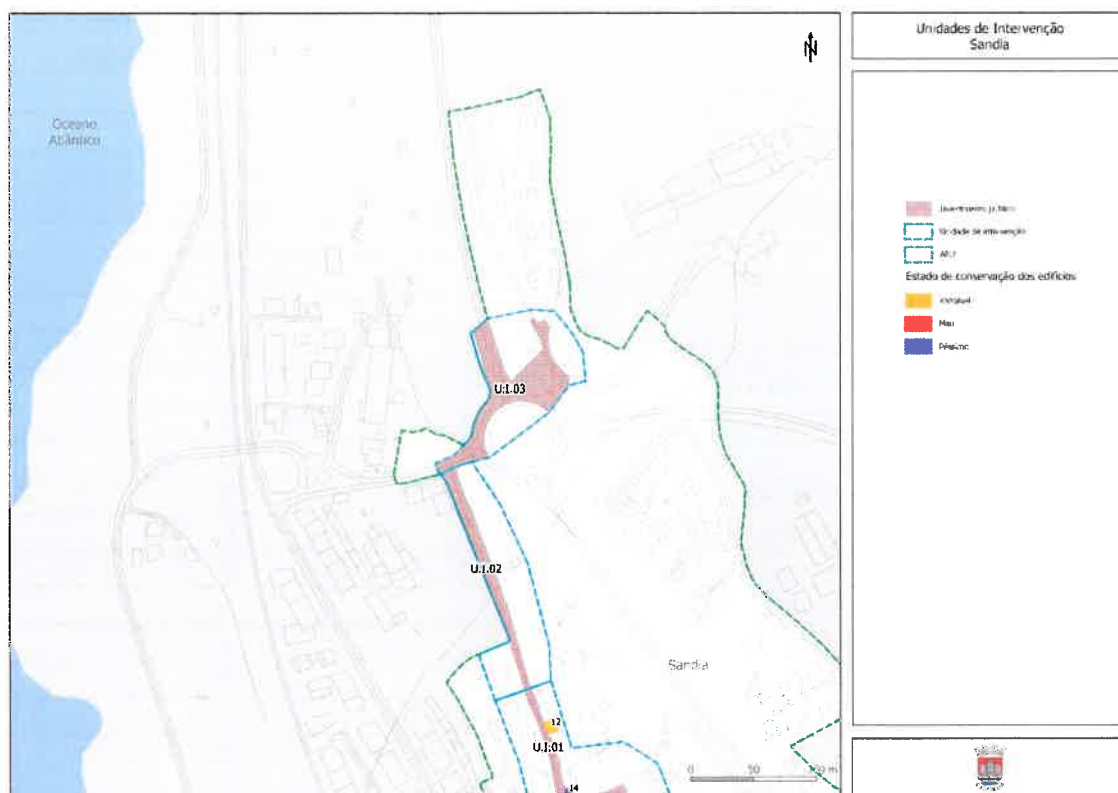


Figura 19. Unidade de Intervenção UI.02 – Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente

A Unidade de Intervenção UI.02 possui 4 residentes e uma área de 6.871 m², identificados 24,58% como espaço público. O edificado é composto por 4 edifícios, com uma área bruta de implantação estimada de 346,78 m², não existindo edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

A UI apresenta um processo de desqualificação e desinvestimento acentuando ao longo do tempo no lugar da Sandia, a par com a degradação do espaço público, impõem esforços no sentido de se promoverem ações prioritárias e encontro de oportunidades para ali fazer convergir financiamento públicos e privados, justificando a constituição de uma ARU para esta zona.

A ausência de ações de conservação, a desadequação das tipologias habitacionais e do espaço público, e dos níveis de conforto e segurança que oferecem, assim como a fragilidade económica dos habitantes, impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, precipitaram a degradação.

Trata-se de um tecido urbano em desagregação, iniciada pela inadequação funcional, mau estado de conservação de um número assinalável de imóveis e relevante ausência e/ou obsolescência das infraestruturas.

A área objeto de delimitação desenvolve-se em cerca de 4.589 m² e abrange a área que se revelou-se imperativa como garantia da unidade e continuidade urbana e complementaridade no contexto da vivência urbana, apostando-se ainda que a operação de reabilitação urbana, a

concretizar, visará resolver problemas de ligação física e funcional e melhoria da acessibilidade/mobilidade.

Unidade de Intervenção (UI)	U1.02 – Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente
N.º de residentes	4
Área total (m2)	6870,54
Área espaço público	1688,85
Área espaço público a intervir	1688,85
% (área espaço público/área total)	24,58%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	100,00%
N.º total de edifícios	4
Área total dos edifícios	346,78
N.º de edifícios a intervir	0
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
% (área edifícios/área total)	5,05%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	0,00%

Tabela 19. Tabela de caracterização da UI 02 – Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor a ação estruturante prevista para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Com base no proposto aquando da delimitação da ARU pretende-se com este projeto a intervenção integrada de reabilitação, centrada no espaço público e nos equipamentos localizados na área delimitada, assentando nos seguintes objetivos:

- a) Contribuir para a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados e em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a Revitalização urbana orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano;
- i) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- j) Recuperar espaços urbanos obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- l) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

- m) Promover a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- n) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética;
- o) Assegurar o acesso a fontes de financiamento para reabilitação urbana, integrando de forma clara e eficaz as diversas mediadas de incentivo existentes;
- p) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana contribuindo para a geração de emprego;

A área objeto de delimitação desenvolve-se em cerca de 1.689 m² e abrange a área que se revelou-se imperativa como garantia da unidade e continuidade urbana e complementaridade no contexto da vivência urbana, apostando-se ainda que a operação de reabilitação urbana, a concretizar, visará resolver problemas de ligação física e funcional e melhoria da acessibilidade/mobilidade.

DESCRIÇÃO

A área de intervenção é constituída por um caminho público de características rurais (tipo servidão) e por fragmentos das frações que limitam com o mesmo. O projeto tem o propósito de poder requalificar a faixa de rodagem dotando-a de pavimento e dimensionamento adequado à sua função urbana atual assim como de passeios com dimensionamento e característica que cumpram os requisitos legais em vigor.

Esta intervenção criará uma conexão viária e pedonal segura, confortável, compreensível, funcional e esteticamente agradável entre a Póvoa e o centro da vila (Unidades de intervenção 1 e 3).

Do ponto de vista rodoviário, a proposta sugere a implementação de dois sentidos de circulação ao longo de toda a área de intervenção e passeios em ambos os lados da faixa de rodagem, com 1,50m de largura, livres de obstáculos ou barreiras arquitetónicas.

Na zona de contacto com a Unidade de Intervenção UI -1, será colocada sinalização vertical e horizontal indicativa de proibição de circulação no sentido Norte-Sul, assim como sinalização vertical e horizontal indicativa de inicio a zona de uso partilhado.

Para a escolha dos materiais dos acabamentos finais foram tidas em consideração as necessidades de acessibilidade de todas as pessoas, inclusivamente das pessoas com mobilidade condicionada (idosas, grávidas, pais e mães com carrinhos de bebé e pessoas portadoras de deficiência). A este propósito, durante o processo de conceção do projeto, foram aplicados os critérios do Design for All/Desenho Universal, de forma a mais do que garantir o cumprimento do Decreto-Lei. 163/2006 de 8 de Agosto. O material escolhido para as faixas de rodagem é o betuminoso, e para os passeios o acabamento será em betonilha.

Nas zonas onde sejam localizadas as passadeiras de peões os lancis deverão ser rebaixados em conformidade com a legislação em vigor.

Serão colmatadas as Redes Hidráulicas de Águas Pluviais e de Esgotos conforme os projetos de especialidades que fazem parte deste processo.

Serão reaproveitados todos os pontos de iluminação pública existentes.

Não esta prevista a intervenção em nenhuma outra infraestrutura de serviços.

TIPOLOGIA

- ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

94.751 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²): 1.689 m²

Tabela 20. Descrição do investimento público – UI.02

Relativamente às necessidades de edificado degradado, não foram identificados edifícios com necessidades de intervenção localizados na UI, não existindo a necessidade de investimento privado a esse nível.

A necessidade de investimento total na UI.02 é de 94.751,00 €, totalmente aplicado na componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.02 – Largo do Souto e da Feira			
Reabilitação e requalificação de espaço público		94.751,00 €	94.751,00 €
Reabilitação do edificado	0,00 €		00,00 €
Total	0,00 €	94.751,00 €	94.751,00 €

Tabela 21. Síntese de investimentos – UI.02

5.6.3.3. Unidade de Intervenção UI.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia

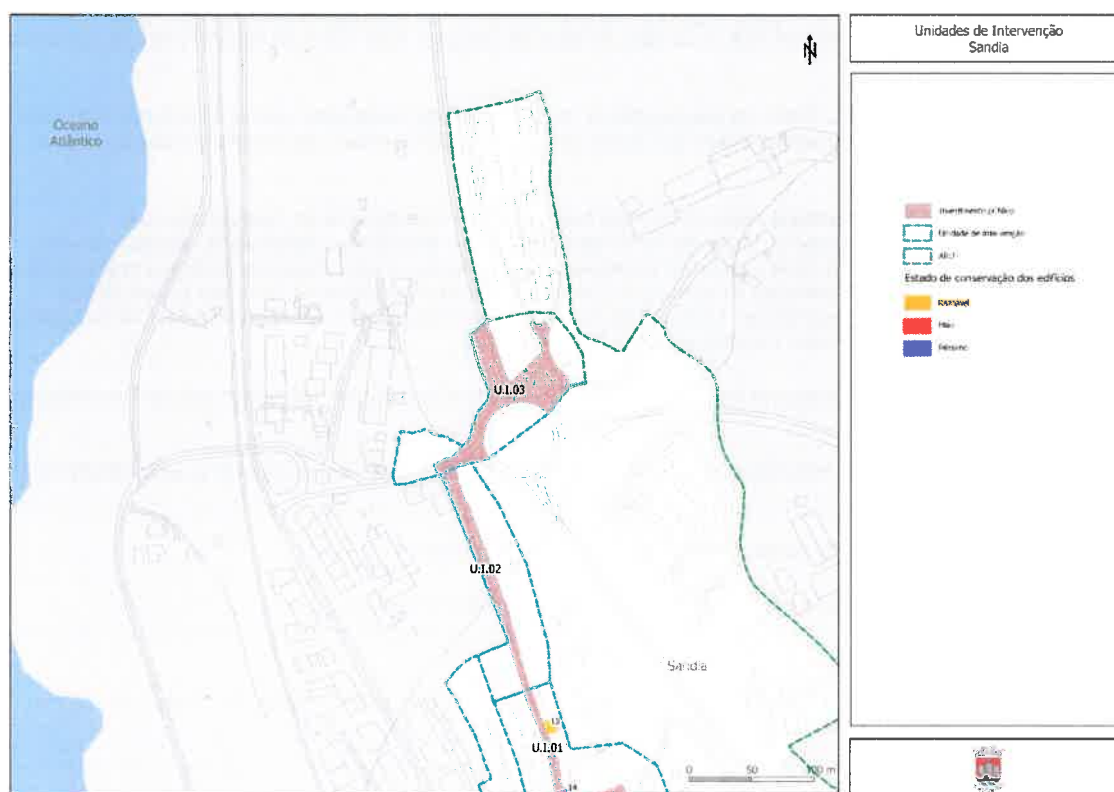


Figura 20. Unidade de Intervenção UI.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia

A Unidade de Intervenção UI.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia possui 1 residente e uma área de 7.426 m², identificados 50,10% como espaço público. O edificado é composto por 1 edifício, com uma área bruta de implantação estimada de 177 m², não tendo sido identificados edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

A UI Trata-se de um tecido urbano em franca desagregação, indiciada pela inadequação funcional, e relevante ausência e/ou obsolescência das infraestruturas, nomeadamente no que

respeita à mobilidade pedonal. Todo o núcleo a nascente, à margem da nova EN 13, contemporâneo à abertura daquela via rodoviária, no início dos anos 80, evidencia a forte pressão urbanística então exercida, de forma desenfreada, pouco cuidada e que chegou até aos dias de hoje nas condições que habitualmente caracterizam as ações urbanísticas dessa década: edificações de fraca qualidade arquitetónica, qualidade construtiva duvidosa e, naturalmente, acompanhadas por ações e processos de urbanização que resultaram numa clara desqualificação do espaço público, seja por má opção das soluções de desenho urbano, seja pela fraca qualidade de acabamento dos espaços públicos, seja ainda e de um modo mais profundo, pela incapacidade de a administração ter acompanhado essas operações com ações de planeamento urbano. As consequências são hoje por demais evidentes, com baixos níveis de oferta de equipamentos públicos e mono-funcionalidade. No plano da rede viária destacam-se as situações de impasse e, invariavelmente, a incapacidade de relacionamento funcional entre estas áreas.

Unidade de Intervenção (UI)	U1.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia
N.º de residentes	1
Área total (m2)	7425,73
Área espaço público	3720,29
Área espaço público a intervir	3577,29
% (área espaço público/área total)	50,10%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	96,16%
N.º total de edifícios	2
Área total dos edifícios	177,04
N.º de edifícios a intervir	0
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
% (área edifícios/área total)	2,38%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	0,00%

Tabela 22. Tabela de caracterização da UI 03 - Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor a ação estruturante prevista para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Com base no proposto aquando da delimitação da ARU pretende-se com este projeto a intervenção integrada de reabilitação, centrada no espaço público e nos equipamentos localizados na área delimitada, assentando nos seguintes objetivos:

- a) Contribuir para a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados e em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a Revitalização urbana orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano;
- i) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- j) Recuperar espaços urbanos obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- l) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- m) Promover a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- n) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética;
- o) Assegurar o acesso a fontes de financiamento para reabilitação urbana, integrando de forma clara e eficaz as diversas mediadas de incentivo existentes;
- p) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana contribuindo para a geração de emprego;

A área objeto de delimitação desenvolve-se em cerca de 3.577,29 m² e abrange a área que se revelou-se imperativa como garantia da unidade e continuidade urbana e complementaridade no contexto da vivência urbana, apostando-se ainda que a operação de reabilitação urbana, a concretizar, visará resolver problemas de ligação física e funcional e melhoria da acessibilidade/mobilidade.

DESCRIÇÃO

A área de intervenção é constituída pelo segmento da berma Norte da Rua António Pedro compreendida entre o cruzamento com a Rua Luís de Camões e a rotunda do entroncamento entre a Estrada Nacional EN13 e a A28; os terrenos adjacentes à berma, delimitada pelos raíles existentes e os prédios particulares delimitados pelo cume dos taludes; pelo "espaço aéreo" compreendido entre as cotas +5.00 e +7.50 acima das cotas da faixa de rodagem da Estrada Nacional EN13 (com parecer favorável do Infraestruturas de Portugal, I.P.); pelo terreno de propriedade autárquica delimitado pela EN13 e a Rua 25 de Abril da Póvoa.

Esta intervenção criará uma conexão pedonal e ciclável segura, confortável, compreensível, funcional e esteticamente agradável entre a Póvoa e o centro da vila através da Rua Luís de Camões. Esta conexão começa junto da passadeira proposta no projecto da Unidade de Intervenção UI-2, sendo materializada através da construção de um passeio com 1,50m de largura, livre de obstáculos ou barreiras arquitetónicas e com o respetivo rebaixamento para acesso desde a passadeira; uma rampa de acesso com lanço de escadas associado; a passagem pedonal e ciclável erguida sobre a EN 13 (gálibo de cota +5.00m); rampa de acesso e ligação até a Rua 25 de Abril e a Póvoa e passeio de remate na berma oeste da mesma rua.

Deverá ser colocada sinalização vertical necessária para a fácil compreensão da solução proposta, incluindo sinalização do gálibo na passagem elevada.

As rampas de acesso, as escadas e a passagem pedonal elevada foram concebidas de forma a ser uma estrutura metálica leve, a fim de interferir o menos possível na paisagem, uma vez que a comprimento é considerável. Todos estes elementos estarão delimitados por guardas em estrutura e rede metálica.

O dimensionamento, características e pormenores construtivos serão desenvolvidos conforme o projeto de especialidades (Estruturas) que faz parte deste processo.

A implantação da solução foi estudada tendo em consideração diversos aspetos, nomeadamente: garantir a acessibilidade de todas as pessoas e em particular de pessoas com mobilidade condicionada (DL:163/06 de 8 de Agosto); evitar a criação de barreiras físicas ou visuais tanto a condutores como a peões e ciclistas; o limitado espaço existente entre as áreas sob tutela do Instituto das Infraestruturas de Portugal IP e os terrenos de propriedade particular; necessidade de manutenção e limpeza das bermas da estrada, da valeta de escoamento de águas pluviais, e da própria estrutura proposta.

Para a escolha dos materiais dos acabamentos finais foram tidas em consideração as necessidades de acessibilidade das pessoas, inclusivamente das pessoas com mobilidade condicionada (idosas, grávidas, pais e mães com carrinhos de bebé e pessoas portadoras de deficiência). A este propósito, durante o processo de conceção do projeto, foram aplicados os critérios do Design for All/Desenho Universal, de forma a garantir não só o cumprimento do Decreto-Lei. 163/2006 de 8 de Agosto.

<p>O material escolhido para o acabamento dos passeios será em betonilha.</p> <p>O material de acabamento do pavimento da passagem pedonal será em chapa de metal antiderrapante e deverá ter as inclinações necessárias para facilitar o escoamento de águas e evitar a criação de gelo nos meses de inverno. Serão sinalizados com textura e cor contrastante o início e fim de todos os lanços de rampa e escadas.</p> <p>Os corrimãos serão colocados a duas alturas +0.70m e +0.90m sobre a cota do pavimento. Serão em material metálico com acabamento agradável ao tato e material anti aquecimento ou anti congelamento em condições climáticas extremas, a fim de garantir a sua usabilidade ao longo de todo o ano.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>240.000 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 3.577,29 m2</p>

Tabela 23. Descrição do investimento público – UI.03

Relativamente às necessidades de edificado degradado, com necessidades de intervenção localizados na UI, assim como os proprietários e/ou residentes, não foram encontradas quaisquer necessidades específicas.

A necessidade de investimento total na UI.03 é de 240.000,00 €, totalmente aplicado na componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.03 – Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia			
Reabilitação e requalificação de espaço público		240.000,00 €	240.000,00€
Reabilitação do edificado	00,00 €		00,00 €
Total	00,00 €	240.000,00€	240.000,00€

Tabela 24. Síntese de investimentos – UI.03

5.7. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

5.7.1. Estimativa de Investimento

Numa perspetiva de urbanidade, de fomentar a vivência urbana e de aumentar a qualidade de vida da população, desenvolveu-se um projeto de reabilitação urbana da Sandia – Vila Praia de Âncora consubstanciado no quadro de investimentos que a seguir se apresenta:

Identificação da Ação		Investimento público previsto €
Ação UI.01	Reabilitação do Espaço Público da Sandia	845.842,00 €
Ação UI.02	Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente	94.751,00 €
Ação UI.03	Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia	240.000,00 €
TOTAL		1.180.593,00 €

Tabela 25. Investimento público previsto para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora

O investimento proposto, apesar de ser público, tem como grande objetivo ser o elemento de alavancagem do investimento a levar a cabo pelos privados dentro da área de reabilitação urbana delimitada.

Para as ações apresentadas, e dado que as mesmas ainda se encontram numa fase embrionária, o investimento proposto teve como base a aplicação de um valor por m², tendo como referência valores reais de empreitadas semelhantes.

Ao nível do edificado, conforme já foi referido, calculou-se a área bruta de intervenção, de acordo com a área de implantação do edifício e do número de pisos, tendo-se definido 3 níveis de intervenção para o edificado genérico e um nível de custo mais elevado para os imóveis de maior valor arquitetónico.

Para um total de 17 edifícios classificados com anomalias médias, graves ou muito graves, que representam 5.753,90 m² de área de intervenção, foi estimado para a sua reabilitação 837.496,50 €, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora			
Área de edifícios com anomalias médias	5.226,3	100,00 €	522.629,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	323,4	500,00 €	161.680,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	204,3	750,00 €	153.187,50 €
Total Geral	5.753,90		837.496,50 €

Tabela 26. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados

No quadro seguinte sintetiza-se o potencial de investimento, público e privado, associado à reabilitação dentro da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora:

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora			
Reabilitação e requalificação de espaço público		1.180.593,00 €	1.180.593,00 €
Reabilitação do edificado	837.496,50 €		837.496,50 €
Total	837.496,50 €	1.180.593,00 €	2.018.089,50 €

Tabela 27. Investimento total estimado para a ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora

5.7.2. Calendarização

A calendarização das medidas previstas no PERU para execução da ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área, nas suas diversas componentes, esperando que seja possível que as várias tipologias de projetos previstas apresentem execução simultânea e que, em termos espaciais, as intervenções venham a acontecer em toda a área.

Por outro lado, optou-se por detalhar o cronograma para o primeiro quinquénio, assumindo desde já que a capacidade de investimento público e privado está, em grande parte, dependente da existência de programas de financiamento decididos à escala europeia ou nacional, bem como da natureza das medidas de política fiscal em vigor em cada momento, nomeadamente dos incentivos à reabilitação, decididos anualmente em sede de Lei do Orçamento do Estado.

Por esse motivo, uma vez que o RJRU prevê que a programação da ORU possa ser alterada a cada cinco anos pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deverá em 2020 ser reavaliada a execução da ORU e reformulada a calendarização e a previsão de investimento, em função do que foi possível executar até lá e do enquadramento fiscal e legal vigente.

No que diz respeito ao investimento privado, considerou-se que a dinâmica de reabilitação já existente e que será incrementada pela materialização das medidas previstas no PERU, acabará por tornar mais evidente o seu interesse económico, conduzindo à sua reabilitação e integração no mercado.

Identificação da Ação	Investimento público	Ano				
		2017	2018	2019	2020	2021/2032
Ação UI.01	Reabilitação do Espaço Público da Sandia					
Ação UI.02	Reabilitação da Rua Luís de Camões e envolvente					
Ação UI.03	Melhoria das condições de Acessibilidade para Todos da Sandia					

Tabela 28. Cronograma de execução de investimentos públicos – Sandia – Vila Praia de Âncora

6. APOIOS E INCENTIVOS

Neste capítulo discriminamos de uma forma sucinta os apoios e incentivos a que públicos e privados podem aceder caso pretendam implementar projetos de regeneração urbana.

6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e destinam-se a criar *“até 2023 uma massa crítica de investimento em resposta às necessidades da economia real, para apoiar a criação de emprego e colocar de novo a economia europeia numa trajetória de crescimento sustentável”* (site da CE).

A aplicação destes fundos de investimento em Portugal é regida pelo **Acordo de Parceria Portugal 2020**, estabelecido entre o Estado Português e a União Europeia, que reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de investimento europeus, nomeadamente os fundos da Política de Coesão Europeia, (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), Fundo Social Europeu (FSE) e Fundo de Coesão (FC)) do Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas (FEAMP).

O referido acordo de parceria prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos, os **Programas Operacionais Temáticos do Continente**, de carácter transversal, geridos pela administração central e os **Programas Operacionais Regionais**, desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

É nos programas operacionais, nomeadamente nos respetivos eixos e prioridades de investimento que se encontra o enquadramento (objetivos, orçamento e comparticipação) para as ações que se pretendem financiar, sendo por vezes necessário, atendendo ao calendário para apresentação de candidaturas e respetiva fundamentação, elaborar documentos de enquadramento das ações que se pretendem concretizar.

6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU

Trata-se de um fundo de fundos, cujo quadro de funcionamento foi estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho. O IFRRU é gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e reúne num único instrumento financeiro Fundos dos Programas Operacionais Regionais (PO), prioridades 6.5 e 9.8; Fundos do Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), eficiência energética na habitação propriedade de particulares; Empréstimos de instituições financeiras, nomeadamente do Banco Europeu de Investimento (BEI), Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE), e contribuições de entidades financeiras, nomeadamente das que forem escolhidas por concurso público para avaliar e financiar as operações.



De notar, que o Município de Caminha, no âmbito da aprovação do PARU (Plano de Ação de Regeneração Urbana), afetou a este fundo o valor de **155.435,00 €**. Desta forma, o Município tem também a garantia de financiamento dos investimentos públicos que envolvem atividades económicas e que, como tal, só são suscetíveis de ser financiados através de IF, sendo ainda potenciada a alavancagem da dotação afeta, sendo aplicado no respetivo território pelo menos o dobro do montante que vier a ser afetado a esta finalidade.

Destina-se a apoiar projetos, de **habitação, equipamentos de uso público, comércio, turismo e serviços**, nomeadamente:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- Localizados em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas;
- Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU);
- Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

6.3.1. Programa Reabilitar para Arrendar

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se **entidades públicas, nomeadamente municípios, sociedades de reabilitação urbana, empresas municipais**. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada). **Tem a natureza de empréstimo** com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada; Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;

- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU (edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva).

6.3.2. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se **qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada**, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, **devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada**, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

6.3.3. Programa Porta 65 Jovem

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subseqüentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados.

6.4. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana

Nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de

outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele 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 incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles do quadro legal vigente. O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

- **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

- Estão sujeitos a taxa reduzida do IVA (6% as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (CIVA Anexo Lista I na redação em vigor).

- **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)**

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – n.º 4 do art.º 71.º do EBF;

- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

6.5. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, compreendidos na delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU, objetos de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

- **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT)**

- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado – n.º 8 do art.º 71º do EBF.

Os benefícios fiscais relativos às isenções contidas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, conforme determina o n.º 19 do referido artigo 71.º.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras. Os incentivos e benefícios descritos nos pontos anteriores apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara Municipal, consoante o caso.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados nos pontos anteriores, serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas resultem na reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

As concessões dos benefícios fiscais mencionados nos pontos anteriores estarão ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

De facto, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes



incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os incentivos fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Caminha e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

6.6. Outros apoios e incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos nas ARU e consonantes com os objetivos fixados, é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação, designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento. Assim a Câmara Municipal dos Caminha desenvolverá um conjunto de ações, entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com entidades gestoras de instrumentos financeiros tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis;
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana, ou com conexões com esta, que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, designadamente aos novos instrumentos financeiros previstos no âmbito do Portugal2020.

6.7. Condições de acesso aos benefícios fiscais

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação ao imóvel, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações 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 certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias). Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “estado de

conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

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), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação. A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), 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 no Anexo I do presente documento. 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, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. Artigo 5º do D.L. nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Nível	Estado de Conservação	
5	Excelente	- Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
4	Bom	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
3	Médio	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução
2	Mau	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução
1	Péssimo	- Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.



Figura 21. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração deverá ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico, inscrito na respetiva ordem profissional.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que,



no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6 %, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção da ARU.

7. CONCLUSÃO

O objetivo principal da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Sandia - Vila Praia de Âncora, realizada em instrumento próprio através da Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, decorrente da estratégia municipal para a Reabilitação Urbana, passa pela realização de intervenções integradas nas zonas consolidadas, que apresentam algumas insuficiências, degradação dos edifícios, das infraestruturas e espaços públicos, no sentido de criar condições ao desenvolvimento socioeconómico e urbanístico que possibilitem atingir níveis de qualidade superiores aos existentes.

Pretende-se com este programa operacional efetuar intervenções ao nível do espaço público que impulsionem e criem condições para a intervenção dos privados na reabilitação dos seus edifícios, contribuindo para a coesão e melhoria das condições de qualidade de vida dos residentes.

Efetivamente a presente operacionalização da ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora pretende realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas, através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos, e ao mesmo tempo minimizem e ultrapassem os problemas existentes.

ANEXO I



NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Formulário n.º 1152-B/2006, de 9 de Fevereiro)

_____	_____
Código de referência	número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pl.: _____

Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____

Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____

Artigo municipal: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
--------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------	----------------

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (3)	Ligeiras (4)	Médias (5)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
8. Calilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalações de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de fumo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Calilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Calilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 7

Rua/Av./Pc: Rua da Sandia

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



Handwritten signature

Handwritten signature

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Devoluto

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura					X	
2	Cobertura					X	
3	Elementos salientes						X
4	Paredes				X		
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 8

Rua/Av./Pc: Rua da Sandia

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1919 a 1945 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 9

Rua/Av./Pc: Rua António Aleixo

Número: 121 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: De 1961 a 1970 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes						X
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 10

Rua/Av./Pc: Rua Luís de Camões

Número: 33 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura		X				
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 12

Rua/Av./Pc: Rua Luís de Camões

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado

**B. CARACTERIZAÇÃO**

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura		X				
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas		X				
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 14

Rua/Av./Pc: Rua Luís de Camões

Número: 130 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial: Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: de 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes						X
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 16

Rua/Av./Pc: Rua da Sandia

Número: 16 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes				X		
4	Paredes				X		
5	Escadas		X				
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda				X		
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 25

Rua/Av./Pc: Rua da Vista Alegre

Número: 189 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1961 a 1970 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes				X		
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 26

Rua/Av./Pc: Rua Gontinhães

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura		X				
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 28

Rua/Av./Pc: Rua da Sandia

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: De 1919 a 1945 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes						X
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 29

Rua/Av./Pc: Rua António Aleixo

Número: 181 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado


B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: De 1919 a 1945 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes						X
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 30

Rua/Av./Pc: Rua Júlio Dinis

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Diversos



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 5 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Betão armado

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas	X					
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 33

Rua/Av./Pc: Rua Eça de Queiroz

Número: s/n Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Manuel Domingues Pereira da Silva



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes						X
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 37

Rua/Av./Pc: Rua da Sandia

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



Handwritten signature and initials in blue ink.

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: De 1945 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura					X	
2	Cobertura					X	
3	Elementos salientes						X
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 38

Rua/Av./Pc: Rua Júlio Dinis

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Diversos



A
B
C

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 4 Época de Construção: De 1961 a 1970 Tipologia Estrutural: Betão armado

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas	X					
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 40

Rua/Av./Pc: Rua Júlio Dinis

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Diversos



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 5 Época de Construção: De 1961 a 1970 Tipologia Estrutural: Betão armado

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas	X					
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 43

Rua/Av./Pc:

Número: Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: Vila Praia de Âncora Artigo matricial:..... Fração:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: Até 1961 a 1970 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura					X	
2	Cobertura					X	
3	Elementos salientes						X
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

SANDIA - VILA PRAIA DE ÂNCORA

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

MUNICÍPIO DE CAMINHA

NOVEMBRO DE 2017

**Relatório de Ponderação da
Discussão Pública
Programa Estratégico de
Reabilitação Urbana (PERU)
da Sandia - Vila Praia de
Âncora**

Novembro de 2017

Fotografia da capa:
Junta de Freguesia
de Vila Praia de
Âncora

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA	6
3. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....	9
4. ALTERAÇÕES	10
5. CONCLUSÕES.....	10

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Resposta a pedido de parecer IHRU	6
Figura 2. Publicação Jornal "O Caminhense"	7
Figura 3. Publicitação do site do município	8
Figura 4. Anúncio das ações de participação cívica	9

[Handwritten signature]

1. INTRODUÇÃO

Por deliberação da Assembleia Municipal de 19 de dezembro de 2014, o Município de Caminha aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Sandia - Vila Praia de Âncora, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 42 de 4 de março de 2015, sob o Aviso n.º 2381/2015.

A delimitação da ARU da Sandia - Vila Praia de Âncora foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), um “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, Art.8.º).

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma ORU Sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público que se pretende que simultaneamente articule e alavanque o investimento privado associado.

O Relatório de Ponderação da discussão pública, deliberada em reunião da Câmara Municipal de 2 de novembro de 2017, tem por objeto as participações externas e os contributos dos serviços municipais sobre a proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Sandia - Vila Praia de Âncora.

O período de discussão pública, teve a duração de 20 dias úteis e decorreu de 2 de novembro de 2017 a 29 de novembro de 2017, conforme aviso de abertura publicado pelo Aviso n.º 12861/2017 na 2.ª série do Diário da República n.º 207 de 26 de outubro de 2017.

Os documentos que integram a deliberação — peças escritas e desenhadas da proposta da ORU do Sandia - Vila Praia de Âncora, foram disponibilizadas para consulta dos interessados na secção de Atendimento e Administração da Câmara Municipal de Caminha, sito no Largo Calouste Gulbenkian, em Caminha, bem como no Gabinete de Apoio ao Múncipe, sito no Centro Coordenador de Transportes, à Rua 31 de Janeiro, em Vila Praia de Âncora e ainda através da pagina a Internet da Câmara Municipal de Caminha (<http://www.cm-caminha.pt>).

Os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Caminha ou ainda para o mail geral@cm-caminha.pt.

Salienta-se que, o projeto da ORU, submetido à discussão pública, foi remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para parecer, de acordo com o disposto no n.º3 do art.º 17.º do RJRU, tendo merecido parecer favorável, comunicado pelo ofício 719916 de 15/11/2017, que se anexa ao presente documento (anexo II).

Durante o processo existiu uma participação externa, de cinco moradores do Beco Luís de Camões, que apresentam uma sugestão que, no entanto, nos termos da fundamentação e conclusões do Relatório de Ponderação, não implicam a alteração aos elementos disponibilizados na consulta referentes à versão final da proposta da ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora.

Logo of IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana)

Excmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Caminha
Largo Calouste Gulbenkian
4910-113 CAMINHA

Sua referência	Nossa referência	Data
	719916	2017-11-15

ASSUNTO: Envio de pareceres do IHRU sobre programas estratégicos de reabilitação urbana (PERU) para duas áreas de reabilitação urbana (ARU) do Município de Caminha.

Em resposta ao pedido de pareceres recebido na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o n.º 717264 em 2017/09/17, relativo aos PERU mencionados em epígrafe, e que enquadraram as operações de reabilitação urbana (ORU) sustentáveis a desenvolver nas ARU do Centro Histórico de Caminha e da Sandia-Vila Praia de Âncora, anexamos os pareceres deste Instituto, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Decreto-Lei n.º 307/36/09, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei n.º 322012, de 14 de Agosto (ORU).

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerarem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente do Conselho Diretivo
Alexandra Geste
Alexandra Geste

Figura 1. Resposta a pedido de parecer IHRU

2. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

Os procedimentos a seguir para a publicitação e divulgação do período de Discussão Pública encontram-se regulados no artigo 89.º do RJIGT. Neste sentido, e tendo em vista promover o envolvimento de todos os cidadãos neste processo, o início do período de Discussão Pública do PERU da Sandia - Vila Praia de Âncora e o respetivo modo de participação foram publicitados das seguintes formas:

- (i) Publicação em Diário da República, através do Aviso n.º 12861/2017;

Handwritten initials and signature in blue ink.

- (ii) Publicitação na comunicação social, nomeadamente, no Jornal Terra e Mar e Jornal o Caminhense, do dia 15 de novembro de 2017;
- (iii) Realização de sessão de participação cívica em 27 de novembro, pelas 18.00h, na Casa do Benfica de Vila Praia de Âncora;
- (iv) Divulgação na página da internet do Município de Caminha (<http://www.cm-caminha.pt>).

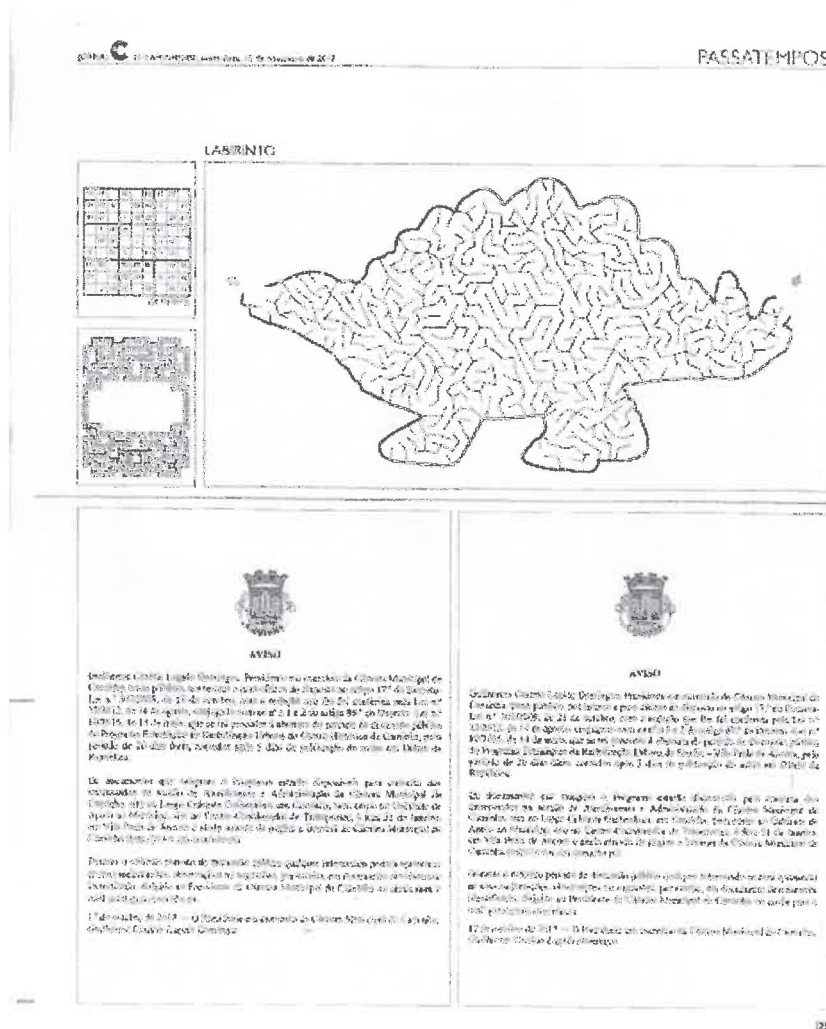


Figura 2. Publicação Jornal "O Caminhense"



Figura 3. Publicitação do site do município

Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

Apresentação Pública



Figura 4. Anúncio das ações de participação cívica

3. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período formal de Discussão Pública, foi rececionada a sugestão (ANEXO 1) de uma participação que, no entanto, não apresenta alterações relevantes para a aprovação da ORU da Sandia - Vila Praia de Âncora.

Durante as sessões de participação pública foram registadas questões e sugestões referentes a projetos de execução de reabilitação urbana, não relevantes em matéria de conteúdo do PERU uma vez que respeita a considerações e sugestões de alargamento da área de intervenção no âmbito de um projeto específico de reabilitação urbana.

ID da participação	Nome	Data de entrada	Fundamentação apresentada
P1	Maria de Fátima Lomba	29-11-2017	Alargamento de área de intervenção de Projeto de Reabilitação Urbana, que preveja a Requalificação do Beco Luís de Camões, dotando-o de infraestruturas de água e saneamento e de iluminação pública.

Tabela 1. Participações

4. ALTERAÇÕES

A ponderação da sugestão apresentada não resultou na alteração de algum elemento do projeto da ORU, não resultando alterações à proposta do PERU.

5. CONCLUSÕES

O procedimento de Discussão Pública possibilita a participação e intervenção direta dos cidadãos interessados no processo de tomada de decisão, constituindo-se como parte integrante do processo de construção do território. Neste sentido, foram proporcionados todos os mecanismos possíveis, de modo a envolver neste processo o maior número de cidadãos, refletindo assim o caráter aberto e abrangente associado ao PERU.

Existiu uma participação apresentada por um grupo de cidadãos, em consequência do período de Discussão Pública, mas que não justifica alteração aos elementos disponibilizados nesta consulta. Assim, entende-se que o PERU da Sandia - Vila Praia de Âncora está em condições de ser submetido à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos da legislação em vigor.

Caminha, 30 de novembro de 2017



ANEXO I

Município de Caminha

De: Daniel Martins ·
Enviado: 29 de novembro de 2017 16:48
Para: Município de Caminha
Assunto: Sugestão discussão pública PERU Sandia
Anexos: BECO LUIS CAMOES.pdf; Sugestão discussão pública PERU Sandia.pdf

Excelentíssimo Sr presidente da Câmara,

Segue em anexo sugestão para a discussão pública do PERU da Sandia.

Com os melhores cumprimentos

Maria de Fátima Lomba



Sem vírus. www.avg.com

Maria de Fátima da Cruz Fiúza Lomba
Beco Luís de Camões,
Vila Praia de Âncora
Contribuinte:
Tel:



Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Caminha

No âmbito da discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Sandia — Vila Praia de Âncora, gostaríamos que fossem tidas em conta sugestões que apresentamos em seguida.

Somos moradores do Beco Luís de Camões, arruamento sem saída, perpendicular à Rua Luís de Camões e paralelo à Rua 5 de Outubro, com uma extensão de perto de cem metros. Este arruamento não tem rede de águas pluviais e não tem iluminação pública. No âmbito destas intervenções na zona da Sandia, gostaríamos que fosse integrado nesse plano uma intervenção que pudesse requalificar o Beco Luís de Camões, pelo menos nas infraestruturas de água e saneamento, de forma a que a requalificação urbana abrangesse toda aquela zona, não ficando esquecida esta via e estes moradores.

Pelo que entendemos, dos documentos publicados da intervenção na área da Sandia, o arruamento não terá intervenção, daí esta nossa proposta.

Segue em anexo a localização do arruamento.

Agradecemos a vossa melhor atenção para o assunto.

Os melhores cumprimentos,

Os moradores do Beco Luís de Camões:

Maria de Fátima Cruz Fiúza Lomba
Maria Helena de Sousa Lomba
Manuela Manuel Sousa Lomba
EUSEBIO VIDEIRA MARTINS



BECO LUIS DE CAMOES



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMINHA
Praça Cordeiro Sávio Torres
4010-122 CAMINHA
Telefone: 256 710 230
Fax: 256 710 311

CÂMARA MUNICIPAL DE CAMINHA

DIVISÃO DE URBANISMO, PLANEAMENTO, OBRAS E EDIFÍCIOS - GABINETE TÉCNICO DE URBANISMO E PLANEAMENTO

ÁREA DE REABILITAÇÃO DA SANDIA - V. P. ÂNCORA

ESCALA 1:5000

OBS:

— — — Delimitação da A.R.U.

PAGO PELA GUIA N.º:

O FUNCIONÁRIO:

DATA:

novembro.2014



ANEXO II



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

APROVADO EM CONSELHO

15.11.17

Alexandra Gesta
Presidente do Conselho Diretivo

PARECER

1. A Câmara Municipal de Caminha, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) da Sandia-Vila Praia de Âncora, que deu entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 717264 em 2017/10/17.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma “intervenção integrada de reabilitação urbana 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”.
3. A abertura do período de discussão pública deste PERU foi publicitada através de Aviso nº 12861/2017, na 2ª série do Diário da República nº 207 de 26 de Outubro, conforme o disposto no nº 4 do artigo 17º do RJRU.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do RJRU, nomeadamente:
 - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU, que assentam num conjunto de quatro objetivos estratégicos devidamente fundamentados, que foram definidos em articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo município de Caminha e os documentos do Portugal 2020;
 - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
 - Identificando como entidade gestora o município de Caminha;
 - Definindo as prioridades e estabelecendo um programa da ORU, delimitando 3 unidades de intervenção (UI) apresentando para cada uma delas uma ficha síntese, identificando a ação estruturante, os objetivos específicos, a tipologia de intervenção, investimento total e o indicador de realização;

- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução direta pela entidade gestora, através da criação de um Gabinete Técnico, a quem competirá gerir, monitorizar e acompanhar a implementação das ações de reabilitação urbana preconizadas neste programa, e que terá ainda como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios fiscais associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação por parte dos particulares, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da Autarquia;
- Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais, e ainda incentivos ao abrigo de Programas geridos pelo IHRU como Reabilitar para Arrendar-Habituação Acessível e Porta 65 Jovem;
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este PERU, o IHRU nada tem a opor à realização da respetiva ORU para a ARU da Sandia-Vila Praia de Âncora.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação da ORU pela Assembleia Municipal.

Porto, 30 de Outubro de 2017



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
DO CENTRO HISTÓRICO DE CAMINHA (PERU)

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
CENTRO HISTÓRICO DE CAMINHA

APROVAÇÃO EM INSTRUMENTO PRÓPRIO
MUNICÍPIO DE CAMINHA

JUNHO DE 2017

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Histórico de Caminha

Este documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Histórico de Caminha, que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada através de instrumento próprio.

Junho de 2017

Fotografia da capa: A

Terceira Dimensão

<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO	8
3. ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE CAMINHA	16
3.1. Apresentação da ARU.....	16
3.2. Síntese da caracterização da ARU	20
4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO	27
4.1. Análise SWOT.....	27
4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso.....	28
4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente.....	28
4.2.2. O reforço da presença de equipamentos de uso coletivo e a atração de novas funções de escala local.....	29
4.2.3. Promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho.....	29
4.2.4. A inversão dos fenómenos de degradação urbana e a persistência de edificado menos qualificado	29
4.2.5. O Caminho de Santiago como elemento âncora.....	29
4.2.6. Reforço da visibilidade e potencial turístico	30
5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	31
5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana	31
5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana	31
5.3. Modelo de gestão e de execução.....	32
5.3.1. Princípios de gestão	32
5.3.2. Níveis de Gestão	33
5.3.3. Gabinete Técnico	34
5.4. Opções Estratégicas.....	34
5.4.1. Visão	35
5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU.....	36
5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana	40
5.6. Objetivos da Delimitação de Unidades de Intervenção (UI)	41
5.6.1. Reabilitação do edificado degradado	43
5.6.2. Ações estruturantes.....	44
5.6.3. Delimitação das Unidades de Intervenção da ORU do Centro Histórico de Caminha	45
5.6.3.1. Unidade de Intervenção UI.01 – Rua de S. João.....	45
5.6.3.3. Unidade de Intervenção UI.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo.....	54

5.6.3.4. Unidade de Intervenção UI.04 – Rua Direita	58
5.7. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana	62
5.7.1. Estimativa de Investimento	62
5.7.2. Calendarização.....	63
6. APOIOS E INCENTIVOS	64
6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEL.....	64
6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU.....	64
6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) ..	65
6.3.1. Programa Reabilitar para Arrendar	65
6.3.2. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível	66
6.3.3. Programa Porta 65 Jovem	66
6.4. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana	66
6.5. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais.....	67
6.6. Outros apoios e incentivos	69
6.7. Condições de acesso aos benefícios fiscais	69
7. CONCLUSÃO.....	72



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento regional do Município de Caminha	9
Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)	20
Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)	21
Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011).....	21
Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011).....	22
Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011 e CMCB).....	23
Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)	24
Figura 8. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão	34
Figura 9. Níveis de definição estratégica	35
Figura 10. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU do Centro Histórico de Caminha.....	43
Figura 11. Unidade de Intervenção U1.01- Rua de S. João.....	45
Figura 12. Unidade de Intervenção U1.02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita	49
Figura 13. Unidade de Intervenção U1.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo	54
Figura 14. Unidade de Intervenção U1.04 – Largo do Souto e da Feira	58
Figura 15. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro	70

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (INE 2011)	11
Tabela 2. Índice de Envelhecimento (INE 2011)	12
Tabela 3. Estrutura etária (INE 2011)	12
Tabela 4. Evolução Proporção da população residente que trabalha ou estuda noutra município (%) por Local de residência (INE 2011).....	12
Tabela 5. Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência (INE 2011).....	13
Tabela 6. Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º) por Local de residência (INE 2011).....	13
Tabela 7. Poder de compra per capita por Localização geográfica (INE 2013)	14
Tabela 8. População empregada por local de residência (INE 2011)	14
Tabela 9. Taxa de desemprego (INE 2011).....	14
Tabela 10. N.º de edifícios por localização geográfica (INE 2011)	15
Tabela 11. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)	24
Tabela 12. Objetivos estratégicos	37

Tabela 13. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU do Centro Histórico de Caminha	41
Tabela 14. Tabela de caracterização da UI.01 – Rua de S. João.....	46
Tabela 15. Descrição do investimento público – UI.01 – Rua de S. João.....	47
Tabela 16. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.01	47
Tabela 17. Investimentos privados – UI.01	47
Tabela 18. Síntese de investimentos - UI 01	48
Tabela 19. Tabela de caracterização da UI 02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita	50
Tabela 20. Descrição do investimento público – UI.02	52
Tabela 21. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.02	52
Tabela 22. Investimentos privados - UI.02.....	52
Tabela 23. Síntese de investimentos – UI.02.....	53
Tabela 24. Tabela de caracterização da UI 03 - Travessa do Tribunal e Largo do Turismo.....	55
Tabela 25. Descrição do investimento público – UI.03	56
Tabela 26. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.03	57
Tabela 27. Investimentos privados - UI.03.....	57
Tabela 28. Síntese de investimentos – UI.03.....	57
Tabela 29. Tabela de caracterização da UI 04 – Rua Direita.....	59
Tabela 30. Descrição do investimento público – UI.04	60
Tabela 31. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.04	61
Tabela 32. Investimentos privados - UI.04.....	61
Tabela 33. Síntese de investimentos – UI.04.....	61
Tabela 34. Investimento público previsto para a ORU do Centro Histórico de Caminha	62
Tabela 35. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados	62
Tabela 36. Investimento total estimado para a ORU do Centro Histórico de Caminha.....	63
Tabela 37. Cronograma de execução de investimentos públicos – Centro Histórico de Caminha	63



1. INTRODUÇÃO

Por deliberação da Assembleia Municipal de 19 de dezembro de 2014, o Município de Caminha aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Caminha, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 42 de 2 de março de 2015, sob o Aviso n.º 2262/2015.

A delimitação da ARU do Centro Histórico de Caminha foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), um “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, Art.8.º).

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma ORU Sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público que se pretende que simultaneamente articule e alavanque o investimento privado associado.

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, sendo deste modo, a ORU, efetuada através de instrumento próprio, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Com a definição da estratégia de reabilitação, para esta área delimitada, pretende-se dotar o Município de Caminha de um instrumento de natureza estratégica e operacional, que lhe permita promover as condições urbanísticas e ambientais necessárias ao reforço de um território capaz de criar, atrair e aproveitar oportunidades políticas, económicas e territoriais que tenham impacto positivo no tecido económico, social e urbano desta Vila, tendo em vista a sua afirmação e coesão territorial.

Importa ter presente que a estratégia de intervenção no Centro Histórico de Caminha decorre também da revisão do Plano Diretor Municipal (publicado a primeira revisão do PDM de Caminha em 14 de fevereiro, por aviso nº 1712/2017), um plano desenvolvido para definir e apoiar as estratégias de intervenção e requalificação a propor para este território.

Sem exceção, as intervenções integram solo urbano, na categoria dos espaços centrais, que desempenham funções de centralidade onde predominam usos múltiplos; às áreas a intervencionar estão igualmente associadas algumas restrições e servidões de utilidade pública, pelo que todas as intervenções estão inseridas no Conjunto de Interesse Público a que respeita o Centro Histórico de Caminha (publicado por portaria nº 420/2013 de 27 de junho), com exceção da intervenção na Rua de S. João que, ainda assim, se encontra abrangida pela zona de proteção gerada por aquela classificação.

As intervenções são ainda parcialmente oneradas pelas zonas de proteção dos seguintes imóveis classificados:

- Torre do Relógio (M.N. por Decreto nº 38 147, de 05/01/1951);
- Igreja da Santa Casa da Misericórdia (imóvel em vias de classificação, conforme anúncio n.º 92/2014, DR, 2.ª série, n.º 76, de 17-04-2014);
- Chafariz da Praça Municipal (M.N. por decreto de 16/6/1910);
- Igreja Matriz de Caminha (M.N. por decreto de 16/6/1910)

Realizando uma leitura sobre as estratégias e concertações em rede, enquadradas nas políticas de desenvolvimento territorial, este plano apoia-se no desenho urbano para a promoção da requalificação urbana.

A conceção do PERU alicerçou-se ainda nas diretrizes da Visão Municipal para a reabilitação urbana dando continuidade ao processo de planeamento municipal e visão dos diversos executivos, que nas últimas décadas têm reconhecido a importância da regeneração urbana para a melhoria da imagem e identidade da Vila.

2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO

Situado no noroeste de Portugal, o concelho de Caminha possui uma área aproximada de 136,52 km² repartida por 14 freguesias (Âncora, Arga (Baixo, Cima e São João), Argela, Caminha (Matriz) e Vilarelho (sede), Dem, Gondar e Orbacém, Lanhelas, Moledo e Cristelo, Riba de Âncora, Seixas, Venade e Azevedo, Vila Praia de Âncora, Vilar de Mouros, Vile). O concelho tem cerca de 16.684 habitantes (INE 2011). é limitado a sul pelo concelho de Viana do Castelo, a norte pelo rio Minho e a Galiza, a nascente pelos concelhos de V.N. de Cerveira e Ponte de Lima e a poente pelo Oceano Atlântico.

O concelho pertence à Região Norte, ao Distrito de Viana do Castelo e é membro da Comunidade Intermunicipal (CIM) do Alto Minho, à qual pertencem, para além do Município de Caminha, os Municípios de Viana do Castelo, Vila Nova de Cerveira, Valença, Monção, Melgaço, Arcos de Valdevez, Ponte da Barca, Ponte de Lima, e Paredes de Coura.

AD
Z.



Figura 1. Enquadramento regional do Município de Caminha

Caminha é o quinto concelho mais populoso desta CIM, constituindo, apesar da sua dimensão, um importante polo de atração regional.

Caminha apresenta uma posição privilegiada na sub-região. Geograficamente, localiza-se num ponto estratégico, a 90 km do Porto, a 45 minutos do aeroporto Francisco Sá Carneiro, e a cerca de 80 km de Vigo, na Galiza (Espanha) e do seu aeroporto, a que se acede em 40 minutos. Para fazer ligação com Espanha, é também possível utilizar meios marítimos, nomeadamente o ferry-boat, que transporta passageiros, automóveis ligeiros e autocarros para a outra Margem do Rio Minho. O Concelho de Caminha está dotado de boas vias de comunicação, que lhe permitem um acesso rápido. Existe a A28, que através das saídas de Riba de Âncora, Vila Praia de Âncora, Vilar de Mouros, Dem ou Lanhelas. Vindo pela A3, auto-estrada que faz a ligação Braga - Valença, através das saídas de Ponte de Lima, Vila Nova de Cerveira ou Valença. A EN13 junto à Costa Atlântica é outra alternativa. Outra opção é a utilização da via-férrea, através da linha do Minho, onde os comboios, de acordo com os horários estabelecidos pela CP, param nas Estações ou Apeadeiros do concelho.

Assim, o seu posicionamento e acessibilidades permitem-lhe ainda assumir um papel de destaque na ligação com os municípios da envolvente e com a Galiza.

O concelho de Caminha, situado a norte de Portugal, é limitado a sul pelo concelho de Viana do Castelo, a norte pelo Rio Minho, a nascente pelos concelhos de Vila Nova de Cerveira e Ponte de Lima e a poente pelo Oceano Atlântico. Pela sua situação geográfica, entre o mar e o rio

Minho, o concelho de Caminha é uma porta de entrada aos estrangeiros em Portugal. Abrange uma área de 124,66Km².

A rede viária de Caminha é fundamentalmente assegurada pela existência e funcionamento de quatro eixos viários; Longitudinais: Desenvolve-se na direção Norte-Sul, e que são a EN 13, com a extensão de 18 Km e a EN 302, com uma extensão de 1 Km no concelho (que, embora, limite o concelho de caminha, por se desenvolver na faixa nascente e nas cotas altas de Caminha, permite o estabelecimento da ligação dos municípios de Ponte de Lima e Vila Nova de Cerveira); Transversais: Desenvolve-se na direção Poente - Nascente, a EN 301, com uma extensão de 14 Km (parte Norte, Caminha – Paredes de Coura) e a EN 305, com a extensão de 8 KM, (parte Sul, Vila Praia de Âncora – Lanheses, freguesia de Viana do Castelo). Deste conjunto de eixos haverá que destacar pela sua importância o eixo viário longitudinal constituído pela EN 13, via litoral que liga o Porto a Valença. Trata-se de uma via que atravessa o concelho a cota baixa, dando serventia direta aos seus principais aglomerados e garantindo assim as grandes ligações rodoviárias externas a Caminha. A linha de caminho do ferro no município de caminha é servida pela linha do Minho, que liga Valença ao Porto, com uma extensão de 17,7 KM que atravessa o concelho, no qual se situam as estações e apeadeiros da Gelfa, Âncora-Praia, Vila Praia de Âncora, Moledo do Minho, Senhora da Agonia, Caminha, Seixas e Lanhelas.

O Concelho de Caminha também dispõe de transporte fluvial; o Ferry Boat que permite a ligação entre La Guardiã (Espanha) e Caminha (Portugal), através do Rio Minho.

O Concelho de Caminha é dominado por uma crescente progressão altimétrica de poente para nascente, onde na extremidade nascente surge a Serra D'Arga, quase a atingir os 800 metros de altitude, precisamente no limite do Concelho de Ponte de Lima. Pelo lado Norte domina a Serra de Góis, que limita com o concelho de Vila Nova de Cerveira. A Poente confronta-se com o Oceano Atlântico, e a Sul com o concelho de Viana do Castelo, delimitando-se assim a divisa dos concelhos pelo Vale do Âncora. O Concelho apresenta três rios: o Minho, o Âncora e o Coura.

O rio Minho separa Portugal de Espanha e desagua no Oceano Atlântico. A sul o concelho é atravessado pelo Rio Âncora, que se desenvolve no limite sul do concelho, e desagua no Oceano Atlântico, em Vila Praia de Âncora e a Norte o concelho é atravessado pelo Rio Coura, que desagua na Foz do Rio Minho.

Trata-se de um concelho do litoral, com um cordão de praias, dunas e rochedos marinhos, troço final e estuário do Rio Minho, contendo sapais e veigas dos rios Coura e Âncora, dispondo de uma rede hidrográfica densa a marcar o relevo acidentado.

A área das florestas é significativamente extensa, abrangendo um total de 4468ha, com predominância de eucaliptos e pinheiros bravos.

As freguesias de Azevedo, Argela, Dem, Gondar, Riba de Âncora e Orbacém são as que se encontram densamente povoadas de pinheiros e eucaliptos, onde na estação seca são atingidas por fortes incêndios florestais.

Existe no concelho uma vasta reserva ecológica, de grande interesse paisagístico como os Pinhais de Camarido e da Gelfa, a Serra D'Arga, o Estuário do Rio Minho e Coura e a Bacia Hidrográfica do Rio Âncora.

É de salientar a grande importância que a Bacia Hidrográfica do Rio Âncora representa, constituindo um grande património, com um elevado índice de biodiversidade.

Desde os seus primórdios, o concelho tem sido habitado pelos povos vindos do Norte, sobretudo da Galiza. Já no período neolítico foi povoado, como se prova pelas freguesias, nomeadamente as que se fixaram nas encostas dos montes, que presenteiam a atualidade com um vasto património de antas e gravuras rupestres. A presença dos Fenícios, Gregos e Romanos, também se fez sentir e a sua entrada terá sido pelo estuário do Minho. Aos Suevos, sucederam-se os Visigodos que foram encurralados pelos Árabes no Norte. Os Árabes mal devem ter pisado o solo do atual concelho, embora haja alguns vestígios, tais como a designação de Vilar de Mouros. No período da reconquista cristã, vieram povos das Astúrias, de origem visigótica que povoaram a zona entre Caminha e Viana do Castelo.

Quase todas as freguesias do concelho foram pontos fundamentais no controlo de metais que tinham que percorrer as águas do rio Minho. A importante rede de minas de volfrâmio e estanho, e até ouro e prata, terão feito aportar ao Minho, os barcos Fenícios, Gregos e, talvez, Cartagineses.

Perante a ascendência dos povos que aqui viveram, é natural que o temperamento das gentes do atual concelho, seja diversificado, havendo mesmo, tipos de vida completamente diferentes, motivados também pela sua posição geográfica: o povo serrano de índole pastoril; o povo dos vales; agricultores; os povos das margens do rio e do mar, pescadores e o povo da zona do estuário no Minho que colaborou para o desenvolvimento dos portugueses. Ainda hoje, na vila de Caminha, existem como que duas populações distintas: os que se dedicam ao comércio e funcionalismo e os que se dedicam à pesca.

	População residente (N.º)		Taxa de variação da população residente (2001- 2011)
	2001	2011	%
Portugal	10356117	10562178	1,99
Norte	3687293	3689682	0,06
Minho-Lima	250275	244836	-2,17
Caminha	17069	16684	-2,26
Caminha (Matriz)	1554	1346	-13,38
Vila Praia de Âncora	4688	4820	2,82

Tabela 1. População residente (INE 2011)

Ao nível do município, verificou-se entre 2001 e 2011, um decréscimo populacional de 385 habitantes, representando uma variação negativa de 2,17%, tendo 16.684 habitantes em 2011. A freguesia de Caminha (Matriz), que engloba a sede de concelho, possui cerca de 1.346

residentes, concentrando 8,07% da população do concelho, sendo a única na qual foi constituída uma ARU a verificar uma evolução negativa da população (13,38%).

Local de residência		Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência	
		2001	2015
		N.º	N.º
Portugal	PT	101,6	143,9
Caminha	0304	140,6	194,0

Tabela 2. Índice de Envelhecimento (INE 2011)

O envelhecimento da população residente no Município, reflete-se no aumento acentuado do índice de Envelhecimento que entre 2001 e 2015 apresentou 138,1 e 194,0, respetivamente. Verifica-se, a nível concelhio o acompanhamento da tendência regional de diminuição do nº de jovens (-17,45% até aos 14 anos e -26,65% até aos 24 anos) e aumento do número da população idosa (+13,91%).

De notar que na freguesia de Caminha (Matriz) apresentou, em 2011, uma diminuição muito significativa da população com menos de 64 anos (-34,12% até aos 14 anos e -48,18% até aos 24 anos).

	População residente											
	Grupo etário											
	0 - 14 anos			15 - 24 anos			25 - 64 anos			65 e mais anos		
	2001	2011	Variacã o %	2001	2011	Variacã o %	2001	2011	Variacã o %	2001	2011	Variacã o %
Portugal	165660 2	157232 9	-5,09	147958 7	114731 5	-22,46	552643 5	583247 0	5,54	169349 3	201006 4	18,69
Norte	644948	557233	-13,60	558278	425876	-23,72	196930 9	207513 4	5,37	514758	631439	22,67
Minho-Lima	37741	32514	-13,85	35949	25706	-28,49	126619	129988	2,66	49966	56628	13,33
Caminha	2464	2034	-17,45	2477	1817	-26,65	8664	8887	2,57	3464	3946	13,91
Caminha (Matriz)	170	112	-34,12	220	114	-48,18	734	670	-8,72	430	450	4,65

Tabela 3. Estrutura etária (INE 2011)

Local de residência	Proporção da população residente que trabalha ou estuda noutro município (%) por Local de residência		
	Período de referência dos dados		
	1991	2001	2011
	%	%	%
Portugal	20,13	28,48	29,43
Norte	18,15	26,09	28,00
Minho-Lima	7,64	16,85	20,05
Caminha	11,94	22,92	27,73
Caminha (Matriz)	10,84	14,35	24,12

Tabela 4. Evolução Proporção da população residente que trabalha ou estuda noutro município (%) por Local de residência (INE 2011)

Do ponto de vista da análise dos movimentos pendulares dos residentes do Município, verifica-se que a percentagem da população residente em Caminha que trabalha ou estuda noutro município (27,73%) é superior ao da sub-região Minho-Lima (20,5%). Esta informação,

complementada com a duração média dos movimentos pendulares, em minutos, da população residente empregada ou estudante, permite concluir que a freguesia de Caminha (Matriz) será, das freguesias analisadas, a em cuja população ocupa menos horas em deslocações, muito provavelmente, por ao ser a freguesia sede do concelho, lá estarem localizados os principais serviços e estabelecimentos escolares (14,77 min). A nível de sub-região, Caminha apresenta um valor consentâneo com a média.

Local de residência (à data dos Censos 2001)	Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência (à data dos Censos 2001); Decenal		
	Período de referência dos dados		
	1991	2001	2011
	min	min	min
Portugal	21,56	22,40	20,02
Norte	19,28	20,54	18,28
Minho-Lima	15,02	17,46	16,81
Caminha	14,82	16,98	16,46
Caminha (Matriz)	12,69	12,88	14,77

Tabela 5. Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência (INE 2011)

Relativamente ao principal meio de transporte utilizado pelos residentes no concelho, verifica-se que o automóvel é o meio de transporte mais relevante (67,7%). No entanto, no que respeita à freguesia de Caminha (Matriz), verifica-se que o automóvel como meio de transporte verifica um valor (45,6%) muito abaixo da média municipal. Tal é explicado pelo facto de os residentes desta freguesia se deslocarem principalmente a pé, sendo mesmo o meio de transporte mais relevante (46,6%). Verifica-se que os valores municipais da utilização do autocarro ou transporte coletivo da empresa ou da escola é inferior à média do Norte do país e da sub-região Minho-Lima.

Local de residência (à data dos Censos 2011)	Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011) e Principal meio de transporte; Decenal													
	Período de referência dos dados													
	2011													
	Principal meio de transporte													
	Total		A pé		Automóvel ligeiro - como condutor		Automóvel ligeiro - como passageiro		Autocarro		Transporte coletivo da empresa ou da escola		Comboio	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5920531	972098	16,4	2589136	43,7	1058089	17,9	698326	11,8	190678	3,2	173129	2,9	
Norte	2051031	346919	16,9	893183	43,5	383417	18,7	242825	11,8	84943	4,1	26485	1,3	
Minho-Lima	120478	18118	15,0	57178	47,5	22898	19,0	11702	9,7	7297	6,1	942	0,8	
Caminha	8219	1611	19,6	3887	47,3	1680	20,4	386	4,7	304	3,7	174	2,1	
Caminha (Matriz)	571	266	46,6	178	31,2	82	14,4	20	3,5	8	1,4	12	2,1	

Tabela 6. Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º) por Local de residência (INE 2011)

Localização geográfica (NUTS - 2013)	Poder de compra per capita por Localização geográfica (NUTS - 2013); Bienal					
	Período de referência dos dados (1)					
	2013	2011	2009	2007	2005	2004
Portugal	100	100	100	100	100	100
Norte	92,03	89,22	87,64	86,24	85,45	83,90
Alto Minho	80,74	77,57	73,59	71,21	70,72	67,10
Caminha	82,21	81,83	80,34	77,41	76,86	79,14

Tabela 7. Poder de compra per capita por Localização geográfica (INE 2013)

Do ponto de vista socioeconómico, verifica-se que o Nível de Poder de Compra no Município de Caminha, apesar de se ter vindo a aproximar da média nacional, ainda se encontra abaixo do verificado na Região Norte.

A nível municipal os setores de atividade mais relevantes são, por ordem decrescente de importância, o comércio por grosso e a retalho com 17,5%, as indústrias transformadoras com 11,4%, a educação com 11,3%, Administração Pública e Defesa, Segurança Social com 8,4%, o alojamento, restauração e similares com 8,2%, atividades de saúde humana e apoio social com 8,2%, a construção civil com 7%, e a Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca com 5%.

De referir a importância que as atividades relacionadas com o turismo, nomeadamente o alojamento, restauração e similares e o comércio por grosso e a retalho assumem no concelho e nas freguesias sede das ARU.

Local de residência (à data dos Censos 2011)	População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011), Sexo, Actividade económica (CAE Rev. 3) e Local de trabalho; Decenal																				
	Actividade económica (CAE Rev. 3)																				
	Total		Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca		Indústrias transformadoras		Construção		Administração Pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória		Educação		Actividades administrativas e dos serviços de apoio		Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos		Transportes e armazenagem		Alojamento, restauração e similares		Atividade de saúde humana e apoio social
N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4361187	133386	3,1	713367	16,4	1497240	10,5	314631	7,2	376743	8,6	190054	4,4	7532953	17,3	161258	3,7	291761	6,7	356598	8,2
Norte	1501883	43023	2,9	362099	24,1	132294	14,4	78663	5,2	128220	8,5	49096	3,3	2618524	17,4	42913	2,9	80856	5,4	109017	7,3
Minho-Lima	91794	3582	3,9	17016	18,5	7581	12,1	6296	6,9	8174	8,9	2589	2,8	151905	16,5	2239	2,4	5542	6,0	7002	7,6
Caminha	6263	316	5,0	714	11,4	33	7,0	526	8,4	710	11,3	203	3,2	10975	17,5	129	2,1	512	8,2	512	8,2
Caminha (Matriz)	470	22	4,7	47	10,0	184	9,9	57	12,1	46	9,8	14	3,0	1003	21,3	7	1,5	41	8,7	52	11,1

Tabela 8. População empregada por local de residência (INE 2011)

Territórios	Anos	Total			
		1960	1981	2001	2011
Portugal		2,4	6,8	6,8	13,2
Norte		2,5	7,4	6,7	14,5
Caminha		3,4	4,7	7,7	13,1

Tabela 9. Taxa de desemprego (INE 2011)

[Handwritten signature]

Ao nível da taxa de desemprego, verifica-se que o município apresenta uma taxa inferior (13,1%) ao verificado quer na Região Norte, quer a nível nacional.

Localização geográfica	Edifícios (N.º) por Localização geográfica		
	Período de referência dos dados		
	1991 N.º	2001 N.º	2011 N.º
Portugal	2861719	3160043	3544389
Norte	978155	1100329	1209911
Minho-Lima	99693	108587	120886
Caminha	6870	8047	9318
Caminha (Matriz)	605	580	612

Tabela 10. N.º de edifícios por localização geográfica (INE 2011)

Nas últimas décadas, verificou-se um crescimento urbano do município, existindo um aumento do parque edificado entre 2001 e 2011 (taxa de crescimento de 15,79%), importando ter em conta que, à semelhança do território nacional, a partir do ano de 2011, se observou uma desaceleração do ritmo da construção, sobretudo devido à crise económica e imobiliária.

3. ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE CAMINHA

Com uma área de cerca de 10,37 hectares a ARU do Centro Histórico de Caminha inclui as zonas urbanas mais consolidadas, abrangendo o património histórico e cultural, os espaços públicos identificados como núcleos geradores de atratividades e equipamentos de utilização coletiva, que integram a centralidade da Vila.

3.1. Apresentação da ARU

O concelho de Caminha assume-se como uma área que, pelos seus recursos naturais e localização geográfica, desde sempre potenciou a ocupação humana, desde a Pré-história até à atualidade. Com ocupação documentada desde o sec. VIII a.C., foi um povoado com grande importância, controlando a foz do rio Minho e a desembocadura do rio Coura, desempenhando um papel relevante no contexto civilizacional da região. A título de exemplo, pode-se referir o património castrejo corporizado na Cidade de Âncora e no Castro do Coto da Pena, origem da vila de Caminha, locais onde achados arqueológicos evidenciaram uma significativa atividade de trocas comerciais. O território foi ocupado pelos Romanos a partir de 137 a.C., tendo sido posteriormente invadido pelos povos germânicos a partir do sec. V. A partir dessa altura, as populações fixaram-se na área hoje conhecida como Vilarelho.

Estrategicamente localizado entre dois grandes centros romanos, atualmente Braga e Lugo, tornou-se num importante interposto de navegação e nó rodoviário. Esta importância ter-se-á prolongado durante o domínio dos Suevos a partir do sec. VI. Em 563, o Rei Suevo Teodomiro faz doação de parte dos rendimentos do território ao Bispo de Tui, confirmada em 1125 por D. Afonso Henriques e D. Teresa. Os árabes ocuparam também o território a partir dos anos 700 d.C.

Com os movimentos de reconquista cristã, foram restauradas e construídas fortificações de defesa do rio, com a construção de castelo Abraca, situado na freguesia de Vilarelho. A partir do sec. XII, verificou-se o aumento da população, arroteamento de novos territórios agrícolas e aumento de produtividade, a reconquista cristã e o retomar das rotas comerciais entre as diversas regiões da Europa, tem como consequência um crescimento urbano que será interrompido pela Peste Negra entre 1348 e 1378.

Ainda hoje é possível reconhecer as características marcadamente medievais do traçado urbano de Caminha. Pela sua importância estratégica nas margens do rio Minho e pelo contexto histórico à data da sua fundação, compreende-se a importância de reerguer as muralhas da vila, por D. Afonso III e D. Dinis, sendo atribuído por este foral em 1284.

No sec. XIII, durante os reinados de D. Afonso III e D. Dinis, assistiu-se ao incremento e fundação de novas povoações, verificando-se a necessidade de se estruturar a malha de povoamento do



território, sendo aplicados conceitos de um urbanismo medieval português, cujas principais características do urbanismo medieval português são os traçados geométricos e regulares das ruas, as muralhas ovais, ausência de praça formalmente estruturada, a implantação dos lotes de forma retangular e com a fachada voltada para a rua principal e traseiras ocupadas por logradouros ou construções secundárias, a dimensão uniforme e equitativa dos lotes, a homogeneidade das características das fachadas e a simetria geral. Caminha, fez parte deste processo de reorganização. Possuía uma muralha ovalada, o espaço urbano era dividido por três ruas paralelas no eixo maior e três travessas no eixo menos, dividindo a área urbana por lotes retangulares cujas fachadas mais importantes ficavam voltadas para a Rua do Meio ou Rua Direita, eixo orientador que dividia ao meio o burgo, nela se situando a casa da Câmara e o mercado. Paralela a esta surge a Rua dos Cavaleiros, onde se situava o Palácio do Duque de Caminha. Paralela a esta existia a rua da Ribeira Velha ou do Poço pois lá existiam os poços que abasteciam o burgo.

As muralhas de Caminha, cuja construção foi impulsionada por D. Afonso III e D. Dinis, tinham um perímetro de 1200 m, tinham forma oval, adaptada às características de defesa e do desenvolvimento urbanístico à época e eram porteadas por dez torres menores e três maiores, sendo que a Torre do Relógio ainda existe. Esta torre dá acesso ao núcleo medieval da vila, sob a qual se encontravam as Portas de Viana, que ficavam o enfiamento da via que ligava Caminha a Viana do Castelo.

A Era Moderna – Séculos XV a XVIII

Época de grandes transformações sociais e económicas, com o desenvolvimento da expansão marítima portuguesa, que tiveram profundas implicações ao nível do urbanismo das cidades e vilas portuguesas com um amplo movimento de renovação, marcado por uma nova mentalidade e atitude face ao espaço público, que passava a dar importância acrescida à estética, funcionalidade, segurança, salubridade, e pela reforma da administração pública (construção de novos edifícios para exercício do poder), patentes nos ideais renascentistas sobre a arquitetura das cidades.

Pela sua localização, Caminha encontrava-se na rota dos navios mercantes, que leva ao incremento do comércio, aumento da população e conseqüente impossibilidade de as muralhas medievais conterem o povoado. Este desenvolvimento levou à construção do edifício câmara, tribunal e cadeia, na Rua Direita, a nova igreja matriz e hospital da Misericórdia. Em 1512, D. Manuel I atribuiu novo foral.

Assim, as casas ocupam o terreiro anexo às portas de Viana, abrem-se novas passagens na muralha (ex. Porta Nova). Nasceram as ruas da Misericórdia, da Corredoura e do Vau, confluindo para a Praça Central, entretanto criada. As casas do interior do casco medieval vão sofrer importantes alterações, crescendo em altura, e alterando significativamente as suas fachadas.

As casas dos mercadores e artesãos estavam distribuídas pelas três ruas principais: do Meio, do Poço e da Ribeira, sendo cortadas por vielas onde moravam os habitantes mais humildes. O surgimento da burguesia e nobreza enriquecida pela expansão ultramarina, origina um novo tipo de casa solarenga, localizada sobretudo na Rua do Meio (Direita), e fora da muralha em direção ao Terreiro (ex. Casa dos Pittas). O Terreiro, a nova praça urbana, e Rua do Vau foram locais privilegiados para a instalação de casas nobres no sec. XVII e XVIII, localizando-se aí as melhores casas da vila, comprovando a alteração do centralismo da Vila de Caminha. Também alterações verificadas nos locais de culto foram responsáveis por alterações na morfologia urbana de Caminha. A construção da Igreja Matriz (Monumento Nacional), cujo lançamento da primeira pedra ocorreu em 1428, levou à demolição de várias casas medievais. A Igreja da Misericórdia, foi erigida fora das muralhas medievais. As obras do Hospital da Misericórdia iniciaram-se em 1551. Para além destes edifícios religiosos, há que destacar ainda, durante o sec. XV e XVI, a Capela de S. Sebastião e deslocada a Capela de S. João.

No entanto, a intervenção que mais vai alterar a imagem da Vila de Caminha e que lhe dará a estrutura atual é a construção das novas linhas de muralhas, durante os reinados de D. João IV, D. Afonso VI e D. Pedro II, para defesa contra os espanhóis e piratas, dado que as muralhas medievais já não defendiam convenientemente a vila fruto da expansão urbana verificada e das novas táticas militares. Foram demolidas as torres da muralha medieval até à altura dos muros (exceto Torre do Relógio e Torre da Piedade. Foi definida uma segunda linha de muralhas, a partir da Porta do Cais, que protegia a vila pelo lado do rio Coura e leste. Daí a muralha seguia para Sul até à Rua da Corredoura e depois até ao Convento de Santo António. De seguida a muralha as Portas de Viana, com acesso à rua da Misericórdia, descendo de seguida até ao rio Minho. A partir das Portas de Viana a muralha segue para sul, ao longo da praia, virando depois para este para a Porta do Cabo, seguindo depois em direção ao Convento de Santo António.

Caminha nos séculos XIX e XX

A partir do sec. XIX Caminha transpõe a segunda cintura de muralhas. A muralha medieval foi desaparecendo, surgindo novas vias que foram ligando os espaços antigos da vila com os mais recentemente criados. Hoje em dia, resta a Torre do Relógio, o arco da muralha na Travessa do Tribunal e o pano da muralha daí em direção à Igreja Matriz. Da muralha encomendada por D. João IV pouco resta, absorvida pelo desenvolvimento urbanístico. Foram demolidas as Portas de Viana e do Cais, em 1868, cujos materiais serviram para a construção da ponte sobre o rio Coura. Foram, no sec. XIX, ainda ordenadas, pela Câmara Municipal, as demolições da Torre da Piedade, as Portas da Corredoura e o Arco da Botica.

Nos finais do sec. XIX, vão surgir novos equipamentos sociais e tecnológicos que introduzirão profundas alterações ao tecido urbano da Vila de Caminha.



Em 1878 foi inaugurado o troço de caminho-de-ferro, que originou a perda de importância do porto de mar, que levou à abertura da rua da Estação e ao aparecimento de ruas mais retilíneas e mais largas.

Já no sec. XX, surgem as estradas de macadame a ligar Caminha ao resto do país, implicando uma nova organização do espaço, para articulação entre o tráfego rodoviário e ferroviário. A rua do Vau transforma-se na estrada real que liga a Tui, o que leva à construção sobre o rio Coura em 1844. Em 1920 a ponte foi incendiada, sendo a nova ponte terminada em 1930. Nos anos 30 e 40 verificou-se o alcatroamento de algumas ruas e estradas, assim como a construção de novos largos (Largo do Hospital).

É desviada a estrada real para fora do perímetro urbano, através da execução do projeto da marginal terminado em 1964. O desvio deste trânsito permitiu construir novos espaços e equipamentos no centro da vila, como espaços ajardinados, requalificação de jardins e outros espaços verdes e beneficiações diversas ao espaço público, de que é exemplo a pedonalização exclusiva da rua 16 de Setembro. As intervenções mais recentes visam contribuir para uma melhoria progressiva da qualidade de vida dos habitantes e potenciar a procura turística.

O processo de desertificação que se vem acentuando na área Centro Histórico de Caminha, a par da degradação subsequente, a sua importância como marca identitária, a identificação de casos avulsos de reabilitação que beneficiarão deste enquadramento, a existência de estudos que permitem um diagnóstico e facilitam a identificação das ações prioritárias a promover e a oportunidade de fazer aqui convergir financiamentos públicos e privados, levaram a Câmara de Caminha a considerar a oportunidade de delimitação deste território como Área de Reabilitação Urbana (ARU).

A par do seu valor como testemunho notável de vivências ou factos históricos, valor estético, técnico e ou material intrínseco, conceção arquitetónica, urbanística e paisagística, extensão e o que nela se reflete do ponto de vista da memória coletiva e importância do ponto de vista da investigação histórica e arqueológica, - que justificaram a classificação - salienta-se o facto de se tratar de um tecido urbano em franca degradação, indiciada pela inadequação funcional, estado de conservação e ruína de um número assinalável de imóveis, significativos casos de edifícios devolutos e relevante obsolescência infraestrutural. Por outro lado, a caracterização socio demográfica e as ações prioritárias identificadas no âmbito do Plano Gerontológico, convergem para a conveniência de Delimitação de uma ARU que desencadeie e facilite um processo integrado de reabilitação.

Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação física do edificado, desencadeada, em grande medida, pela desertificação anteriormente referida. A ausência de ações de conservação, a desadequação das tipologias habitacionais e dos níveis de conforto que oferecem (abandono evidente das habitações por falta de condições) e a fragilidade económica que impede, a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, precipitaram a degradação.

Para a área em causa foram já elaborados alguns estudos (no âmbito do Gabinete Técnico Local, e posteriores a este enquadramento) para a requalificação quer do espaço público quer do edificado, que, ainda que possam exigir atualização, documentam um estado de maturidade do diagnóstico que acentua a oportunidade desta ARU.

Assinalam-se ainda, nesta área, imóveis municipais já reabilitados (Torre do Relógio, Edifício dos Paços do Concelho, Teatro Valadares) e em processo de reabilitação (Biblioteca Municipal) circunstância da qual resultará um enquadramento favorável pela diversidade funcional e capacidade de indução de reabilitação global.

Também há a assinalar, da iniciativa dos privados, alguns sinais de regeneração, ao nível das edificações fruto do expediente de alguns empresários que, em sentido contrário ao ciclo económico, vão demonstrando iniciativa e empreendedorismo. Neste contexto releva-se a reabilitação e ampliação de um edifício na Praça Conselheiro Silva Torres, adaptado a uma unidade hoteleira de dimensão relevante para o concelho e intervenções pontuais em outros edifícios que viabilizaram a (re)abertura de espaços comerciais com novas funcionalidades e imagem apelativas.

3.2. Síntese da caracterização da ARU

Nos 10,37 hectares da ARU do Centro Histórico de Caminha residem aproximadamente 259 habitantes, correspondes a 1,6% da população residente no concelho.

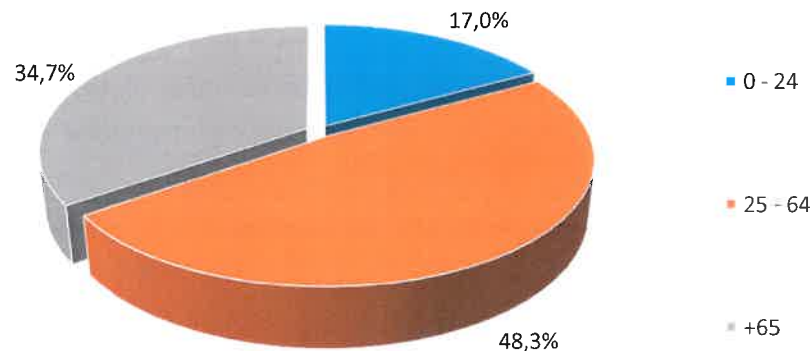


Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)

Do ponto de vista da análise socioeconómica, na ARU do Centro Histórico de Caminha a população apresenta um índice de envelhecimento superior ao do concelho e inferior ao da freguesia de Caminha - Matriz, (321,4 na ARU, 401,8 na freguesia e 194 no concelho), sendo, nos últimos anos, notória a tendência de envelhecimento da estrutura etária da população residente. Mesmo numa análise com escalões etários mais abrangentes, verifica-se que a população idosa supera em mais do dobro a população jovem.

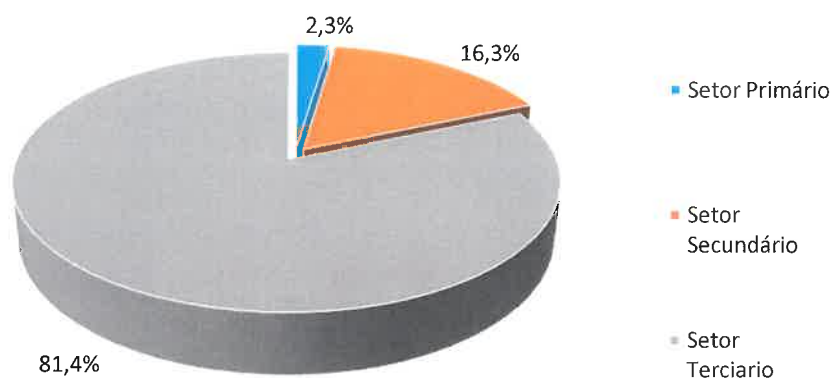


Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)

Em termos de emprego, o perfil de atividades é dominado pelo sector terciário, sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Em termos de atividades económicas é fundamental a diversificação a oferta em torno da valorização dos recursos endógenos, no desenvolvimento de uma oferta turística que promova um maior relacionamento urbano-rural e que se concebam soluções residenciais diferenciadoras.

No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU do Centro Histórico de Caminha, apresenta uma taxa de analfabetismo de 3,6%. Por outro lado, cerca de 25% dos residentes têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 9,4% terminaram o ensino superior.

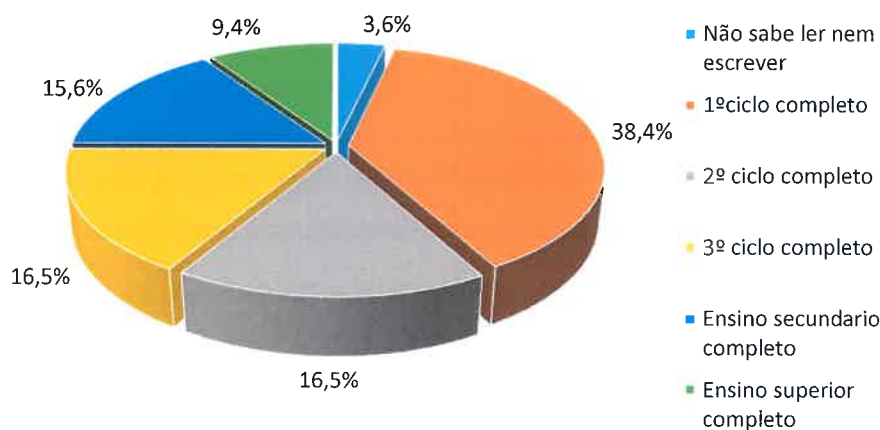


Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)

Relativamente ao modelo habitacional, ao nível do edificado, verifica-se que existem na ARU 195 edifícios, que correspondem a cerca de 2,3% total do concelho. Verifica-se que 72,3% dos edifícios foram contruídos ou profundamente reabilitados até 1980.

Estes edifícios correspondem a 284 alojamentos, cerca de 2,0 % do total concelhio. Relativamente aos alojamentos, nomeadamente à sua dispersão ou concentração por edifício, verifica-se que na ARU do Centro Histórico de Caminha, na sua grande maioria (57,7%), existe

um alojamento por edifício, caracterizando-se assim esta área por edifícios “mono-alojamento”, ou unifamiliares.



Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)

Merece destaque o facto de 37,3% dos alojamentos situados na ARU não ser de residência habitual, valor que pode estar associado à população emigrante de Caminha ou a trabalhar noutra parte do país. É também de referir que 67 alojamentos deste território se encontram vagos (23,6% do total). Em alguns casos, correspondem a imóveis com algum estado de degradação. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intenções dos atuais proprietários e desencadear processos de reabilitação adaptados às situações.

Desta forma verifica-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de apenas 39% (111 alojamentos).

Assim, tendo em conta a análise atual, selecionando apenas os edifícios com mais de 30 anos, e analisando quantos desses edifícios necessitam de médias reparações ou ainda de reparações mais graves, verifica-se que 37,6% dos edifícios apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio (estado de conservação Razoável).



Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior da ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011 e CMCB)

Existem 12 imóveis parcialmente ou totalmente devolutos, ou em ruína, classificados como em péssimo estado de conservação.

A gravidade e a disseminação das situações de mau estado de conservação exigem o desenvolvimento de um programa de reabilitação que priorize as intervenções e identifique os percursos ou os contextos urbanos mais expostos. Em muitos casos, correspondem a imóveis num estado de degradação avançada e sem níveis mínimos de habitabilidade. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intenções dos atuais proprietários e desencadear processos de reabilitação adaptados às diversas situações identificadas.

Relativamente à tipologia de usos dos edifícios habitacionais da ARU, verifica-se que a maioria é de utilização exclusiva de habitação (53,3%). Nos eixos principais da ARU encontram-se, edifícios onde o rés-do-chão está afeto a comércio ou serviços, mantendo como finalidade principal ou maioritária, a habitação (42,6%).

Deste modo, e contabilizando apenas a ocupação permanente, importa salientar que, dos 111 alojamentos com ocupação permanente, 61,3 % são alojamentos habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação a implementar. Em cerca de 43 alojamentos, a decisão ou necessidade de desenvolver trabalhos de reabilitação será simplificada pelo facto de não existirem outros intervenientes envolvidos no processo.

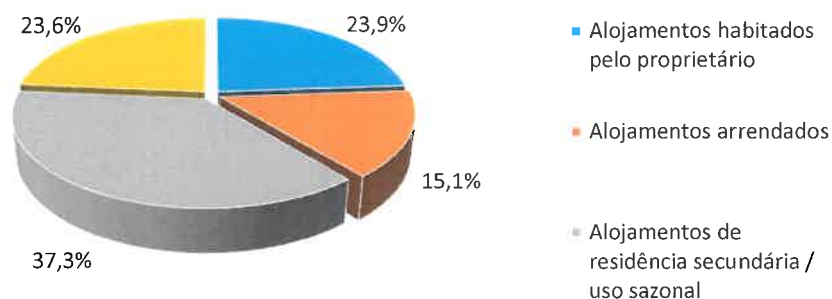


Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)

	Nº	%	
Total de edifícios	195	100	
Época de construção	Até 1980	141	72,3
	De 1981 a 1990	19	9,7
	De 1991 a 2011	35	17,9
	Total de edifícios	195	
Estados de conservação e necessidade de reparação	Total – Nenhuma necessidade de reparação	106	54,4
	Total - Com necessidades de reparação	89	45,6
	Pequenas reparações	33	16,9
	Reparações médias	26	13,3
	Grandes reparações	18	9,2
	Muito Grandes	12	6,2
Total de alojamentos familiares	284		
Tipo de ocupação dos alojamentos	Ocupado pelo proprietário	68	23,9
	Ocupado por arrendatário	43	15,1
	Alojamentos Vagos	67	23,6
	Alojamentos de residência secundária/Usos Sazonal	106	37,3

Tabela 11. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU do Centro Histórico de Caminha (INE 2011)

No que se refere a infraestruturas públicas, ou de uso público, e serviços públicos, destacam-se:

- Câmara Municipal
- Repartição das Finanças
- Biblioteca Municipal
- Edifício dos Paços do Concelho
- Estação dos CTT



- Junta de Freguesia da União de Freguesias de Caminha e Vilarelho
- Santa Casa da Misericórdia
- Posto de Turismo
- Capitania do Porto de Caminha

Ainda no que concerne ao património construído, distingue-se o centro histórico, que esteve na génese no núcleo urbano de Caminha e onde persistem exemplares de arquitetura tradicional. Destaca-se do património histórico-cultural o aglomerado típico, que se desenvolve rodeado pela foz do rio Coura e o rio Minho. Assim, destacam-se os seguintes elementos patrimoniais:

- Igreja da Misericórdia de Caminha
- Torre do Relógio
- Igreja Matriz de Caminha
- Edifício dos Paços do Concelho
- Capela de S. João

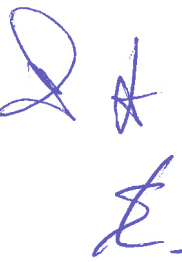
Apesar da existência de intervenções recentes ao nível do espaço público, persistem neste conjunto urbano, sinais de evidente degradação. Tendo em conta a centralidade e nobreza de alguns espaços públicos, nomeadamente a Praça Conselheiro Silva Torres, é importante pensar uma intervenção que promova a reordenação e a qualificação destas áreas. Exemplo do que se refere é o caso do insistente estacionamento automóvel, cujo peso na qualidade e vivência urbana é muito significativo.

Os espaços públicos e os edifícios de utilização coletiva marcam a estrutura urbana da vila de Caminha e da área delimitada pela ARU. Assim, este subsistema juntamente com a funcionalidade atribuída ao comércio, aos serviços (em que se inclui a restauração) promovem uma serie de percursos, definindo eixos estruturantes para a estratégia de reabilitação urbana. A isto juntam-se os valores patrimoniais classificados que foram sendo objeto de ações de valorização urbanística. Em algumas áreas intervencionadas mais recentemente foram valorizadas zonas pedonais. Ainda assim algumas artérias e espaços públicos ainda carecem de requalificação ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano. Nota-se que, na sua maioria, os percursos pedonais existentes se limitam a acompanhar os eixos viários, mas ainda revelam falta de condições de conforto e acessibilidade para peões. Deste modo, é possível constatar que pode ser implementada uma verdadeira rede pedonal, com percursos de ligação entre os principais espaços públicos e equipamentos.

Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências ou de desqualificação urbana que justificaram a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana e que correspondem às unidades de intervenção atrás identificadas.

Apesar de alguma valorização recente do espaço público, não se sente que o processo tenha contagiado a reabilitação do edificado, vendo-se na delimitação desta ARU uma oportunidade para as entidades públicas e privadas integrarem um processo global de reabilitação urbana.

Atendendo à diversidade das problemáticas e dos desafios presentes neste território, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Caminha mostram-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.



4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

4.1. Análise SWOT

PRINCIPAIS OPORTUNIDADES

Como principais Oportunidades relativas ao concelho de Caminha destacam-se:

- Afirmação do Município de Caminha como Centro Estruturante Municipal que presta o leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.
- Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana no âmbito do Acordo de Parceria (2014/2020);
- Aumento do dinamismo económico nas áreas do Turismo, Agricultura e das agroindústrias;
- Tendências na área do turismo cultural e turismo de natureza e aumento da visibilidade dos elementos diferenciadores do território (Caminhos de Santiago);
- Recursos endógenos, capazes de potenciar novas atividades e suportar as existentes, ex. turismo.

PRINCIPAIS AMEAÇAS

Como principais Ameaças relativas ao concelho de Caminha destacam-se:

- Debilidades Económicas do País;
- Concorrência de outras cidades, vilas e regiões;
- Centralização de algumas funções do Estado através da deslocação e encerramento de serviços;
- Mercado regional de reduzida dimensão;
- Dependência dos serviços públicos;
- Esvaziamento demográfico e envelhecimento da população.

PRINCIPAIS PONTOS FORTES

Como principais Pontos Fortes relativos ao concelho de Caminha destacam-se:

- Valor identitário do território considerado;
- Localização privilegiada – Município faz fronteira com Espanha (Galiza)
- Presença de equipamentos e serviços relevantes;
- Acessibilidades rodoviárias existentes;
- Centralidade geográfica na sub-região;
- Prevalência de núcleos de comércio tradicional ativo;
- Número elevado de estabelecimentos comerciais e de lazer;

- Presença de património histórico, património ambiental, cultura e tradições como fatores estruturantes e diferenciadores (Festas e romarias, gastronomia, etnografia e folclore);
- Qualidade de algumas áreas do espaço público, algum dele recentemente requalificado.

PRINCIPAIS PONTOS FRACOS

Como principais Pontos Fracos relativos ao concelho de Caminha destacam-se:

- Falta de articulação e ligação entre as diferentes áreas do município e dispersão de equipamentos;
- Existência de barreiras físicas que dificultam a articulação funcional;
- Existência núcleos urbanisticamente desqualificados e de focos de degradação do edificado e património edificado devoluto;
- Falta de integração da estrutura ecológica, acentuada ao nível da rede de espaços verdes;
- Envelhecimento progressivo da população, traduzido num aumento acentuado do índice de envelhecimento do concelho;
- Elevada taxa de desemprego;
- Inexistência de rede integrada de ligações pedonais e cicláveis;
- Elevada dependência da mobilidade automóvel;
- Espaço público com carências funcionais e estéticas;
- Fraca Rede de Transportes Públicos;
- Reduzida dimensão empresarial.

4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso

Considerando o diagnóstico do território efetuado, neste ponto são de salientar os seguintes desafios que se colocam ao território abrangido pela ARU do Centro Histórico de Caminha.

4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente

O aumento progressivo do índice de envelhecimento da população, a par com a diminuição da população ativa do concelho, apresenta-se como fatores críticos no sucesso das intervenções de reabilitação urbana preconizadas, pelo que as ações a implementar deverão fomentar a fixação da população, atraindo novos jovens residentes.



4.2.2. O reforço da presença de equipamentos de uso coletivo e a atração de novas funções de escala local

Numa situação de perda de população ativa, o envolvimento de entidades que apresentem dinamismo e capacidade de fixação e geração de fluxos populacionais, será um fator essencial para o sucesso do processo de revitalização que se pretende promover. A ARU do Centro Histórico de Caminha, concentra um elevado número de serviços e equipamentos, dos quais se destacam os serviços públicos, serviços de apoio a população idosa, entre outros que, devido à sua localização e aos serviços que prestam, desempenham um papel essencial nesta zona.

4.2.3. Promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho

A expansão da ocupação urbana no Município de Caminha deu-se à custa de novas construções estabelecidas maioritariamente por operações de loteamento, criando novos quarteirões e “quadrículas” em função da disponibilidade de terrenos e das acessibilidades existentes. Este processo originou uma ocupação desordenada do espaço, dificultando a articulação entre as diferentes zonas homogêneas no concelho criando zonas que se encontram algo isoladas da população geral. Finda a época de expansão dos perímetros urbanos, importa fomentar a respetiva contenção e a consolidação da coesão interna, promovendo articulações e ligações fluidas entre as diferentes componentes da cidade.

4.2.4. A inversão dos fenómenos de degradação urbana e a persistência de edificado menos qualificado

É possível identificar, no interior da ARU, uma concentração considerável de edifícios em mau estado de conservação ou em ruína. Apesar da proximidade de serviços e equipamentos de uso coletivo, estes edifícios, equipamentos e espaços públicos, apresentam desqualificação urbana. A sua estrutura funcional pouco se adequa aos dias de hoje, o que tem levado ao abandono destes espaços e, por consequência, à degradação do património edificado.

4.2.5. O Caminho de Santiago como elemento âncora

De salientar a influência positiva dos caminhos de Santiago, que aliada à crescente procura do turismo cultural, se apresenta como um elemento turístico diferenciador, capaz de influenciar positivamente o centro urbano caso se estabeleça uma ligação funcional entre ambos. Importa que as intervenções integradas neste Plano permitam reforçar a ligação entre a vila e o Caminho de Santiago, consolidando uma estrutura cultural que apresenta um enorme potencial de qualificação e integração nas vivências do município.

4.2.6. Reforço da visibilidade e potencial turístico

A presença de um património arquitetónico, cultural e natural único, a sua localização geográfica, a presença do mar e do rio, colocam a ARU do Centro Histórico de Caminha numa posição de destaque no plano turístico. A oferta de hotelaria e restauração, as atividades de dinamização turística promovidas pelo Município, tem vindo a reforçar a sua posição dominante neste sector que, em conjunto com o seu potencial turístico, representam um recurso essencial para a revitalização de todo o território. Os investimentos a realizar no âmbito do PARU deverão ter em consideração o aumento significativo da atividade turística e a forma ARU do Centro Histórico de Caminha deverá tirar partido desse crescimento, aumentando as mais-valias económicas sociais daí decorrentes.



5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste, de acordo com o definido na alínea h) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto no “conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. De acordo com o nº 4 do Art. 7º do RJRU, a cada ARU corresponde uma ORU. Esta, de acordo com o nº 1 do Art. 8º, poderá ser simples ou sistemática.

A ORU a implementar na ARU do Centro Histórico de Caminha será do tipo **sistemática**, uma vez que consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana desta 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” (conferir nº 3 do Art. 8º do RJRU).

De acordo com o nº 4 do Art. 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), podendo ser aprovadas através de plano de pormenor de reabilitação urbana ou através de instrumento próprio, cuja competência para aprovação pertence à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A ORU a aprovar para o Centro Histórico de Caminha será feita através de instrumento próprio.

5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana

Prevê-se que o prazo de vigência previsto para a ORU do Centro Histórico de Caminha seja de **15 anos**, tal como previsto pelo Art. 20º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

De acordo com o previsto pelo Art. 20º-A do mesmo diploma, anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à Assembleia Municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

5.3. Modelo de gestão e de execução

A entidade gestora proposta para a ORU do Centro Histórico de Caminha, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), é o Município de Caminha.

Apesar das funções de entidade gestora ser assumida pelo Município de Caminha o sucesso do programa estratégico da ORU, implica, e carece de uma forte articulação com os proprietários e demais titulares de direitos ou ônus sobre o edificado privado, que como tal, devem ser considerados atores relevantes das ações a desenvolver.

Assim, o modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a adotar para o Centro Histórico da Vila de Caminha consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações no espaço urbano, espaços verdes e infraestruturas de utilização coletiva, à iniciativa da entidade gestora, ou seja, do Município de Caminha.

Este modelo de execução pressupõe que haja um esforço de coordenação, procura de entendimentos e compromisso entre os diferentes intervenientes, para que haja sinergia na compatibilização das ações de iniciativa privada e pública, dentro da ARU.

Será importante procurar estabelecer parcerias estratégicas para a implementação de projetos e ações contempladas e consignadas no RJRU.

5.3.1. Princípios de gestão

O modelo de gestão preconizado para as operações de reabilitação urbana na fase posterior à sua aprovação pela Assembleia Municipal apoia-se em quatro princípios: princípio da **monitorização**, princípio do **acompanhamento**, princípio da **auscultação** e princípio da **ação**:

- **Princípio da monitorização** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam o acompanhamento e a avaliação da operação previstos no artigo 20º-A do RJRU (relatório anual de monitorização, previsto no nº 1 e relatório quinquenal de avaliação de execução, previsto no nº 2). Estes indicadores deverão permitir a avaliação da execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar levantamentos de atividade económica, dados socioeconómicos, demográficos e estatísticos que sejam levantados pela Câmara Municipal ou disponibilizados por outras entidades, bem como o resultado de inquéritos específicos que sejam feitos para avaliar o efeito de algumas medidas.
- **Princípio do acompanhamento** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela Assembleia Municipal, órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios referidos no ponto anterior.



- **Princípio da auscultação** – Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes, etc.) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança, etc.) como forma de consensualizar, de avaliar e de ajustar as medidas.
- **Princípio da ação** – A entidade gestora da operação, neste caso, a Câmara Municipal adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

5.3.2. Níveis de Gestão

De forma a concretizar os princípios referidos no ponto anterior, são definidos três níveis de gestão da operação de reabilitação, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal: **Consultivo, Executivo e Deliberativo**.

- **Nível consultivo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio da auscultação**. Deverão ser realizadas sessões de esclarecimento e participação da comunidade/parceiros.
Com vista à concretização do programa estratégico prevê-se o envolvimento da comunidade e das entidades responsáveis pela dinamização de funções urbanas estruturantes.
Tendo em conta a diversidade de atores, mais do que listá-los exaustivamente, importa reforçar que todas as entidades públicas e privadas com sede ou proprietárias de espaços nas ARU's devem tidos como potenciais parceiros.
- **Nível deliberativo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio do acompanhamento**. Sendo a aprovação da operação de reabilitação urbana deliberada pela Assembleia Municipal, deverá esta entidade, acompanhar a execução da operação e deliberar, nos momentos próprios e de acordo com o previsto no RJRU.
- **Nível executivo** – Este nível de gestão deverá corporizar os **princípios da monitorização e da ação**. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação, deverá, dentro do quadro legal aplicável e tendo em consideração que a aprovação de uma ORU sistemática constitui, de acordo com o artigo 32º do RJRU “causa de utilidade pública”, levar a cabo as ações necessárias (obras e medidas de gestão) à implementação do quadro de investimentos, de acordo com a calendarização aprovada. Deverá ainda providenciar, através de estrutura técnica adequada, os levantamentos e a recolha dos indicadores que permitam monitorizar a execução da operação de reabilitação urbana, bem como elaborar os relatórios previstos pelo artigo 20º-A do RJRU. Por fim, deverá este nível de gestão dinamizar o funcionamento da comissão consultiva, nomeadamente através da realização de reuniões de trabalho e da divulgação de informação.

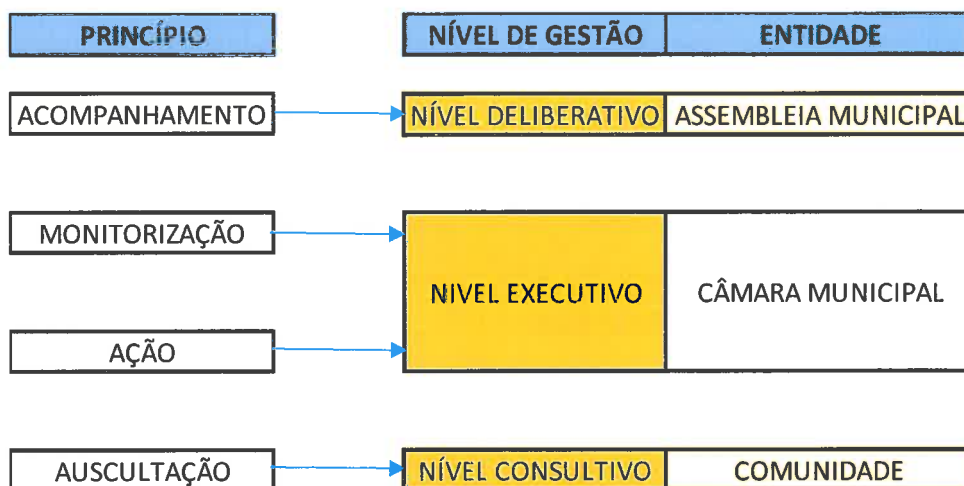


Figura 8. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão

5.3.3. Gabinete Técnico

Pela assunção da gestão da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática pelo Município de Caminha propõe-se a criação de um Gabinete técnico responsável pelo acompanhamento, monitorização e apreciação dos procedimentos complacentes à operacionalização da ORU, integrado nas estruturas da autarquia, corporizando os princípios da monitorização enunciados.

O Gabinete Técnico deverá comportar uma equipa multidisciplinar, sob a coordenação técnica do dirigente da Unidade de Obras Particulares e Planeamento (atual Unidade Orgânica com competência nesta área), ou outra a criar, conforme previsto no RJRU.

Compete a este Gabinete Técnico (GT) gerir, monitorizar e acompanhar a implementação das operações de reabilitação urbana preconizadas no presente programa, constituindo um órgão de suporte à decisão e definição da estratégia política a adotar pelo Executivo Municipal.

5.4. Opções Estratégicas

Tendo por base o enquadramento apresentado, a elaboração da estratégia territorial para o município de Caminha é estruturada na definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. De uma forma simplificada, a Visão corresponderá ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para as Operações de Reabilitação Urbana.

Da Visão deverão decorrer diferentes Objetivos estratégicos que devem sustentar as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes objetivos específicos que enquadram ações estruturantes.



Figura 9. Níveis de definição estratégica

5.4.1. Visão

A definição da Visão de futuro assentou na análise e síntese dos documentos de enquadramento estratégico analisados.

Dá-se destaque às orientações de desenvolvimento urbano mencionadas no PROT NORTE, onde se estabelece que Caminha deve assumir o seu papel na estruturação do território regional, como Centro Estruturante Municipal – caracterizado como sede de concelho, que prestam o leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.

Este destaque aparece também vertido no objetivo central que norteou a formalização das ARU's do Município de Caminha, focadas na dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de diversas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo do município para a estruturação da coesão territorial.

Pretende-se por isso, contribuir para a consolidação e valorização do Município de Caminha procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e urbano.

Deste modo, no quadro da definição da estratégia territorial, propõe-se como Visão que sintetiza a materialização da estratégia:

“Caminha num patamar de excelência em termos de condições de planeamento e ordenamento urbano, territorialmente coeso e articulado, apresentando-se como um destino turístico de excelência a ponto de se afirmar como uma âncora do turismo

sustentável pela preservação e valorização do ambiente (mar, rios e montanha) e a preservação do seu património natural e cultural (tradições, costumes, gastronomia).”

Nesta expressão pretende-se condensar o objetivo supremo de contribuir para que o Município de Caminha reforce o seu papel no sistema urbano com funções urbanas essenciais para a sustentabilidade da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade, proposto para a Região Norte, e em particular na CIM do Alto Minho, com capacidade para atrair vivências urbanas qualificadas numa escala territorial alargada.

5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU

A Visão apresentada encontra-se assente num conjunto de Objetivos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Caminha, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”.

A Estratégia de reabilitação urbana para o Município de Caminha e a sua respetiva Visão apoiam-se nos seguintes quatro objetivos estratégicos, posteriormente fundamentados:

- **OE 1 - Promover a qualidade urbanística, paisagística e ambiental;**
- **OE 2 - Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município;**
- **OE 3 - Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas;**
- **OE 4 - Qualificar as vivências e promover a identidade do concelho.**

Os diferentes Objetivos Estratégicos propostos relacionam-se com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar no Município de Caminha, tornando-o um território atrativo para viver, trabalhar, visitar e investir. São também assumidos princípios orientadores transversais, relacionados com a valorização e qualificação do espaço e do ambiente urbano, numa lógica de integração e coesão de todo concelho.



Tabela 12. *Objetivos estratégicos*

OE 1 - PROMOVER A QUALIDADE URBANÍSTICA, PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL

Após análise dos edifícios localizados nas ARU's, constatou-se a existência de um conjunto de edifícios centenários com necessidades urgentes de intervenção, resultado da sua idade e falta de manutenção.

Numa outra perspetiva, notam-se também sinais de degradação em edifícios mais recentes, nomeadamente das décadas de 70 e 80, consequência do crescimento rápido do Município nesta época e das lógicas do mercado imobiliário.

Assim, na ARU, foram identificados 12 edifícios onde a intervenção é urgente. Este fenómeno de desqualificação é também notório ao nível de alguns espaços públicos.

Na ARU do Centro Histórico de Caminha merece ainda particular atenção ao rio Minho e rio Coura, um elemento fundamental da estrutura ecológica da vila. Tratam-se de cursos de água que influenciam de forma decisiva a vivência e história da vila.

Estando ultrapassada a fase de crescimento urbano, importa intensificar os esforços de consolidar e qualificar as frentes urbanas existentes no sentido de aumentar a respetiva atratividade e de promover a qualidade de vida das populações.

Entende-se que será através da qualidade urbana e ambiental que se poderá contribuir globalmente para a fixação de população e para a instalação de atividades económicas diferenciadas, contribuindo desta forma para a consecução da Visão proposta de consolidar

Caminha como polaridade urbana qualificada, aglutinadora de diversas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental.

Objetivos Específicos

Neste sentido a intervenção definida preconiza um Objetivo Estratégico particularmente orientado para a qualificação urbanística, ambiental e paisagística de todas as ARU, que possa contemplar os seguintes Objetivos Específicos:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nos conjuntos mais degradados, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar, valorizar e articular o património edificado;
- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Consolidar a os espaços verdes como elementos estruturantes da ecologia, da paisagem urbana e da sua história;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

OE 2 - QUALIFICAR E FOMENTAR A INTEGRAÇÃO DOS DIFERENTES ESPAÇOS DO MUNICÍPIO

O planeamento estratégico de um território e a sua gestão urbana requerem uma aproximação a princípios e conceitos que referem a orientação do planeamento urbanístico por critérios exigentes de qualidade, que promovam a revitalização das áreas antigas e históricas, a devida dotação em espaços públicos e espaços verdes, o desenho urbano, a qualidade arquitetónica e a valorização da paisagem urbana, tendo em conta critérios de economia de recursos territoriais e de infraestruturas e a racionalização de equipamentos e serviços.

No Município de Caminha denota-se que, apesar de na ARU do Centro Histórico de Caminha ser possível identificar um conjunto de equipamentos relevantes para o funcionamento do Município, e na maioria dos casos, não conseguiram desempenhar o papel de organizar e estabilizar o desenho e a forma do espaço urbano, e de contribuir na sua plenitude para o equilíbrio do funcionamento equilibrado do município.

Em ARU de reduzida dimensão e de distâncias curtas e declives relativamente suaves, entende-se que estão reunidas as condições de base para estimular a mobilidade pedonal e a adoção de meios suaves de circulação, nomeadamente da circulação ciclável, dentro de cada uma das ARU. Merecem assim destaque questões como a eliminação de barreiras arquitetónicas e visuais, a criação de ligações contínuas, ou a criação de uma rede de corredores dedicados ou



de outras formas alternativas que aumentem a sensação de conforto e de segurança para o peão e para o ciclista. Inclui-se na tipologia de intervenção preconizada o reperfilamento de ruas, alargamento de passeios, sombreamento, arborização, mobiliário urbano adequado, entre outros.

Objetivos Específicos

Deste modo, no âmbito da intervenção preconizada, propõe-se que o Objetivo Estratégico “Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município” enquadre os seguintes Objetivos Específicos:

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços em cada uma das ARU;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da cidade;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- Ordenar e diminuir o impacto do tráfego rodoviário.

OE 3 - FIXAR E DINAMIZAR ATIVIDADES ECONÓMICAS E FUNÇÕES URBANAS DIFERENCIADAS

A ARU do Centro Histórico de Caminha assume um papel polarizador e aglutinador de algumas atividades que dinamizam o contexto concelhio. Em particular, destaca-se uma forte presença de estabelecimentos comerciais, denotando-se que Caminha prevalece, desde a sua génese, como um centro de comércio relevante.

apresenta um destaque significativo. Com mais de uma significativa oferta de serviços relacionados com as atividades turísticas, o concelho assume uma polaridade regional com capacidade de atração de visitantes dos concelhos limítrofes, nomeadamente de Viana do Castelo e Ponte de Lima, mas também da Área Metropolitana do Porto e da Galiza. Nesta área, o dinamismo gerado pelas festas e romarias, a gastronomia, o património arquitetónico e os espaços culturais, por si só, são fator de alavancagem da atividade turística e do marketing territorial, da qual a ARU do Centro Histórico de Caminha será o principal motor.

Tirando partido deste dinamismo, mas também das suas centralidades e da proximidade de um conjunto alargado de equipamentos e serviços, entende-se que deverão ser criadas condições para fixar e dinamizar atividades que contribuam para a atração de população e para a geração de emprego. Num contexto de forte competitividade entre territórios, será fundamental a adoção de medidas e iniciativas pró-ativas que permitam a afirmação e consolidação de Caminha, na sua componente económica. Desta forma, entende-se que se poderá contribuir ativamente para a consecução da Visão proposta.

Objetivos Específicos

Assim sendo, propõe-se que o Objetivo Estratégico “Atrair e dinamizar funções urbanas diferenciadas”, enquadre os seguintes Objetivos Específicos:

- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Diminuir os custos de contexto para as empresas instaladas na cidade e fomentar o empreendedorismo;
- Promover a criatividade, a inovação e o empreendedorismo como forma de geração de atividade económica;
- Promover o potencial turístico e o marketing urbano, maximizando o aproveitamento das mais-valias económicas, sociais e culturais daí decorrentes.

OE 4 - QUALIFICAR AS VIVÊNCIAS E PROMOVER A IDENTIDADE

Conforme identificado em sede de diagnóstico, a ARU delimitada inclui os principais pontos críticos, apresentando insuficiências e sinais de degradação urbana, e que, como tal, justificam o desenvolvimento de operações de reabilitação urbana. Estes espaços, coincidem com as áreas com maior potencial identitário, uma vez que fazem parte da génese do aglomerado da Vila de Caminha.

Objetivos Específicos

A criação e reabilitação de espaços de lazer e a valorização do património cultural e produtos endógenos são exemplos do que poderá ser feito para inverter estas situações. Assim, propõe-se por isso a inclusão de um Objetivo Estratégico especificamente orientado para a promoção da coesão e da promoção turística do município, que possa enquadrar os seguintes Objetivos Específicos:

- Qualificar o espaço público, promovendo as vivências urbanas e valorizando as relações de proximidade, o sentimento de pertença e a autoestima;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas e de equipamentos, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- Valorizar os espaços urbanos numa lógica de multifuncionalidade.

5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

Atendendo às problemáticas e dos desafios expostos para o processo de reabilitação urbana a despoletar no Centro Histórico de Caminha, é fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, a objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É no alinhamento desta realidade e da estratégia definida que se enquadram as ações propostas neste programa estratégico, e que se pretende lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação do Centro Histórico de Caminha, procurando promover melhores condições

urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

As tipologias das intervenções públicas alvo de requalificação, beneficiação ou revitalização propostas no presente programa de investimento público respeito a:

- Espaços Públicos - considerando intervenções em Espaços Urbanos e em Espaços Verdes de Utilização Coletiva, de acordo com as definições previstas no RJGT.
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.
- Reabilitação do Edificado – Destacando-se a reabilitação de edifícios degradados por parte dos privados.

Seguem no quadro abaixo dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU:

ORU Centro Histórico de Caminha	Dados
N.º de residentes	91
Área total (m2)	29001,39
Área espaço público	10238,33
Área espaço público a intervir	6452,01
% (área espaço público/área total)	35,30%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	63,02%
N.º edifícios	118
Área dos edifícios	16122,59
N.º de edifícios a intervir	28
% de edifícios a intervir	23,73%
Área de implantação dos edifícios a intervir	3605,27
N.º de edifícios com anomalias médias	10
N.º de edifícios com anomalias graves	12
N.º de edifícios com anomalias muito graves	6
Área de implantação edifícios com anomalias médias	1259,64
Área de implantação de edifícios com anomalias graves	1348,23
Área de implantação de edifícios com anomalias muito graves	997,4
% (área edifícios/área total)	55,59%
% (área de implantação de edifícios a intervir/área de implantação dos edifícios)	22,36%

Tabela 13. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU do Centro Histórico de Caminha

5.6. Objetivos da Delimitação de Unidades de Intervenção (UI)

De acordo com a alínea k) do nº 2 do RJRU, unidade de intervenção (UI) corresponde a “área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.”

Embora a delimitação de UI seja facultativa, podendo ser feita no âmbito de um programa estratégico de reabilitação urbana, que define os objetivos específicos a prosseguir, é

pressuposto para a adoção de determinadas modalidades de execução, nomeadamente as parcerias com entidades privadas, concretizadas através de concessão de reabilitação urbana ou contrato de reabilitação urbana (nº 5 do artigo 11º do RJUE).

De acordo com o nº 4 do artigo 34º do RJUE, *“As unidades de execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e de encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.”*

A delimitação de UI põe em evidência as áreas que registam maior concentração de edificado em pior estado de conservação, para as quais está também previsto investimento público na requalificação de espaço público ou na construção de equipamentos e infraestruturas, pelo que se torna necessário garantir a integração adequada das várias ações previstas pelo PERU.

No caso da ORU do Centro Histórico da Vila de Caminha, a delimitação destas áreas obedeceu aos seguintes critérios gerais:

- Abrangem áreas da ORU onde se concentram intervenções com tipologias de ações diversas, promovidas recorrendo a investimento público e privado;
- Abrangem as áreas de maior concentração de imóveis a precisar de obras de reabilitação;
- Incidem sobre as áreas que se consideraram decisivas para garantir a implementação da estratégia subjacente ao quadro concetual;
- Incidem sobre áreas da estrutura urbana, identificáveis sob o ponto de vista funcional e morfológico, para as quais se considerou que a interdependência dos problemas justificava uma maior integração das medidas.

Embora, de acordo com o artigo 35º do RJRU, seja possível que proprietários de edifícios ou de frações possam tomar a iniciativa de propor a delimitação de UI, a câmara municipal, enquanto entidade gestora das ORU, pretende delimitar as UI com os seguintes **objetivos**:

- Garantir a aplicação de todas as modalidades de execução previstas pelo RJRU, nomeadamente aquelas que impliquem o estabelecimento de parcerias com entidades privadas, a áreas que se entendem como determinantes para a concretização da estratégia subjacente à concretização da ORU;
- Garantir a implementação do modelo conceptual do PERU, nomeadamente dos quatro Objetivos Estratégicos;
- Identificar e delimitar áreas onde a integração das diversas medidas, a executar a partir de investimento público e privado, é mais necessária.

No âmbito deste PERU foi considerada a delimitação de duas UI na ARU do Centro Histórico de Caminha, identificando áreas prioritárias de intervenção que se destacam das demais pela

[Handwritten signature]

concentração de imóveis degradados a precisar de reabilitação, conjugados com investimento público na área da requalificação de espaço público ou de construção de equipamentos.



Figura 10. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU do Centro Histórico de Caminha

5.6.1. Reabilitação do edificado degradado

A partir da identificação dos imóveis a necessitar de obras, foi calculada a área bruta de cada um (área de implantação x nº de pisos), tendo sido aplicados às áreas encontradas valores de obra por m² de 100€ para as intervenções nos edifícios do nível 1, 500€ para as intervenções nos edifícios do nível 2 e 750€ para as intervenções nos edifícios do nível 3.

O valor encontrado deverá corresponder a investimento privado, tendo-se optado, para efeitos de programação, por dividir o montante em parcelas de igual valor em termos anuais ao longo de cada quinquénio, mas que vão sendo maiores com o desenvolvimento da operação, uma vez que se espera que a concentração de investimento público, que se verifica nos primeiros anos, seja capaz de criar um quadro mais favorável e atrativo ao investimento privado.

Não foi contabilizado o custo inerente às obras de conservação corrente, necessária aos edifícios que, de acordo com o levantamento realizado, não apresentam anomalias.

Em termos gerais, sendo certo que nas obras de reabilitação a capacidade de prever com rigor a extensão dos trabalhos necessários é mais difícil do que na execução de obras novas, dada a necessidade de adotar técnicas de diagnóstico incompatíveis com a manutenção do uso nos edifícios a recuperar, as obras a realizar são as seguintes:

- **Intervenção nos edifícios de nível 1 – Anomalias Médias:** Reparação / substituição parcial do revestimento das fachadas (rebocos ou azulejo); Reparação / substituição pontual de elementos degradados em caixilharias; Reparação / substituição pontual de elementos em coberturas e beirais; Reparação / substituição pontual de caleiras e condutores de águas pluviais; Reparação de pintura exterior de paredes e caixilharias.
- **Intervenção nos edifícios de nível 2 – Anomalias Graves:** Reparação profunda / substituição integral de revestimentos das fachadas (rebocos ou azulejos); Reparação profunda / substituição de caixilharias; Reparação profunda / substituição do revestimento de coberturas e beirais e respetivos remates; Reparação profunda / substituição de caleiras e condutores de águas pluviais; Pinturas de paredes e caixilharias; Reparação de pavimentos e caixilharias interiores; Reparação pontual da estrutura e das redes de infraestruturas.
- **Intervenção nos edifícios de nível 3 – Anomalias Muito Graves:** Reconstrução integral do edifício, com substituição da estrutura portante, das redes de infraestruturas, das caixilharias, cobertura, revestimentos e pinturas; Permite total reorganização espacial e alteração tipológica das frações.

5.6.2. Ações estruturantes

Quanto às ações de iniciativa pública propõe-se quatro intervenções de acordo com o diagnóstico realizado e os objetivos estratégicos a prosseguir:

- Ação UI.01 – Rua de S. João (Espaço Público)
- Ação UI.02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita (Espaço Público)
- Ação UI.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo (Espaço Público)
- Ação UI.04 – Rua Direita (Espaço Público)

Para cada UI apresenta-se, se seguida, uma ficha síntese com a seguinte estrutura:

- identificação da ação;
- planta de localização/enquadramento;
- objetivos específicos;
- descrição;
- tipologia de intervenção;
- investimento total;
- indicador de realização.

Handwritten signature and initials in blue ink.

5.6.3. Delimitação das Unidades de Intervenção da ORU do Centro Histórico de Caminha

5.6.3.1. Unidade de Intervenção UI.01 – Rua de S. João

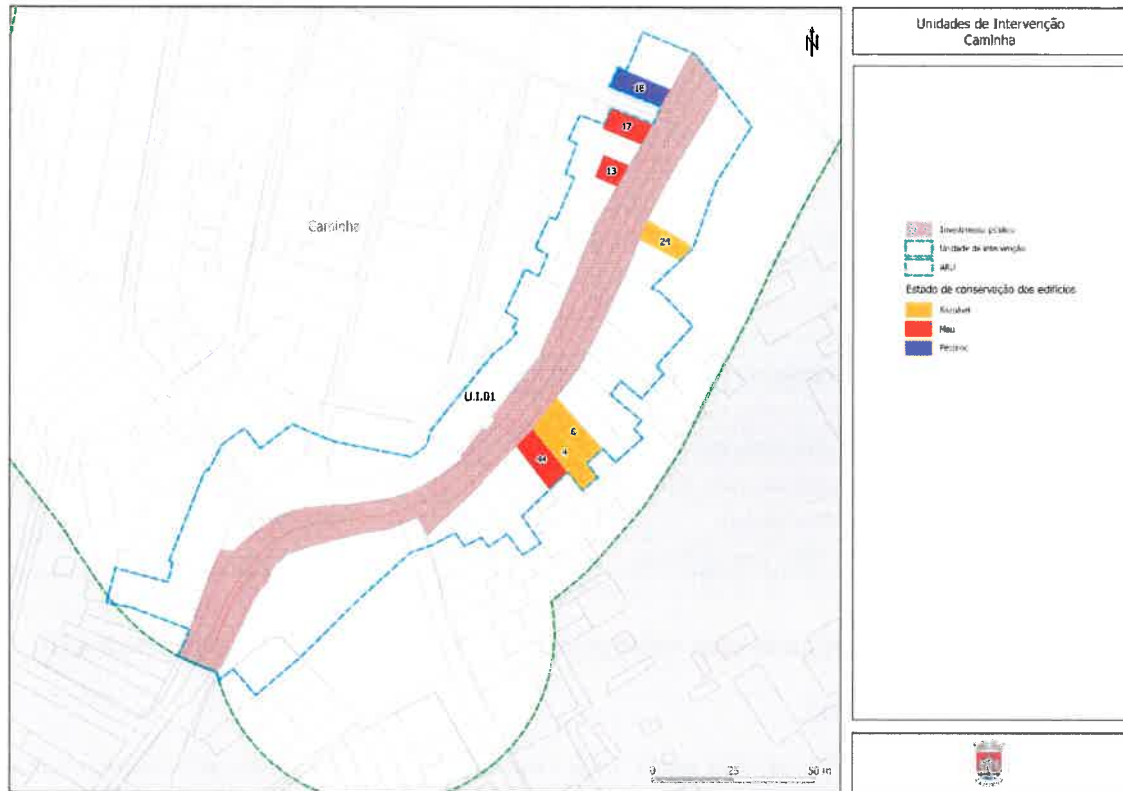


Figura 11. Unidade de Intervenção UI.01- Rua de S. João

Com 35 residentes, a UI.01, possui uma área de 13.385,22m², sendo 62,47% definidos como espaço público. O edificado é composto por 43 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 5.845,99 m², estando identificados 7 edifícios (com a área bruta estimada de implantação de 808,02 m²) a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 13,72% do total de área bruta de edifícios.

A UI apresenta como edifícios e equipamentos relevantes a Repartição de Finanças, Igreja da Misericórdia de Caminha, Paços do Concelho, Torre do Relógio e o Posto de Turismo.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, promover a reabilitação Urbana como alavanca geradora de dinâmica social e beneficiadora da qualidade do espaço público urbano e edificado. A requalificação do espaço público, responde às necessidades funcionais dos vários usos que este espaço agrega (serviços públicos, comércio, turismo). Pretende-se assim, capacitar o espaço público, através da instalação de mobiliário de apoio, estruturas arbóreas, estacionamento e iluminação para promoção de acontecimentos e fruição pela comunidade e visitantes. Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação de alguns imóveis com anomalias médias e graves, principalmente na área norte e centro da UI.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.01 – Rua de S. João
N.º de residentes	35
Área total (m2)	13385,22
Área espaço público	5834,09
Área espaço público a intervir	3644,47
% (área espaço público/área total)	43,59%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	62,47%
N.º total de edifícios	43
Área total dos edifícios	5845,99
N.º de edifícios a intervir	7
Área dos edifícios a intervir (m2)	802,02
N.º de edifícios com anomalias médias	3
N.º de edifícios com anomalias graves	3
N.º de edifícios com anomalias muito graves	1
Área de edifícios com anomalias médias	391,91
Área de edifícios com anomalias graves	293,01
Área de edifícios com anomalias muito graves	117,1
% (área edifícios/área total)	43,67%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	13,72%

Tabela 14. Tabela de caracterização da UI.01 – Rua de S. João

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor a ação estruturante prevista para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Pretende-se a reabilitação comercial desta artéria, desde o topo norte (edifício das Finanças) até ao encontro com a Rua Visconde Sousa Rego. Este projeto assume como objetivo a qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas, através da melhoria do desenho e do mobiliário urbano, da pavimentação de arruamentos e passeios, da introdução de elementos arbóreos, da eliminação de barreiras arquitetónicas e visuais e da renovação das infraestruturas urbanas no subsolo. Complementarmente, pretende-se intervir ao nível da organização da circulação automóvel de forma a permitir o alargamento de passeios, arborização, ou estacionamento, devolvendo-se a esta artéria a dinâmica comercial desejada e as ações de rua inerentes a um espaço com esta centralidade.

DESCRIÇÃO

Pretende-se a conquista de áreas consideráveis para os passeios existente, por força da redução do perfil rodoviário. O novo traçado não assentará rigorosamente no atual eixo, antes resultando de um exercício ponderado que privilegiou as áreas confinantes com estabelecimentos comerciais e onde se perspetiva que as “atividades de rua” possam ter um papel maior, conquistando dessa forma maior perfil de passeio na área fronteira. O preenchimento dessa área de passeio será feito com material igual ao existente (lajeado de granito), respeitada a estereotomia atual sempre que tal se mostre exequível e nos moldes que se apresentam em perfil/desenho tipo. A faixa de rodagem, a diferenciar da restante área, será pavimentada em cubo de granito e balizada por dissuasores metálicos, verticais, colocados de acordo com a métrica apresentada nos desenhos e espaçamento tal que impeça o estacionamento abusivo.

Excecionalmente e considerando o papel que detém a praça Conselheiro Silva Torres e as áreas adjacentes, ao invés do cubo de granito, será adotado igual material ao utilizado nos passeios (lajeado de granito) para preenchimento da faixa de rodagem, obtendo-se uma maior e melhor legibilidade sobre a praça e reforçada o seu papel, a sua escala e importância desta enquanto espaço público. A pontuar o limite da zona automóvel será também colocada grelha metálica continua para recolha de águas pluviais. Entre esta área (faixa de rodagem) e o passeio será recolocada a atual guia de granito existente, de largura generosa e que marca de forma mais evidente a separação entre os diferentes utilizadores do espaço público (automóvel e peão). Nestas áreas serão salvaguardados lugares de estacionamento para cargas e descargas e também para apoio à unidade hoteleira existente (largada de passageiros e bagagens), nos dois locais já existentes. Será igualmente preservada a praça de táxis, embora revisto/reduzido o perfil onde os mesmos aparcam, porque reconhecida também inconvenientes, do ponto de vista funcional, à sua deslocalização.

Em toda a área de intervenção prevê-se a elevação da faixa de rodagem para a cota do passeio, numa perspetiva de total “pedonalização” desta área, eliminando-se tanto quanto possível as barreiras/desniveis físicos, numa ótica de

devolução do espaço ao peão. Toda área que integra a intervenção será dotada de novo mobiliário urbano, designadamente papeleiras para recolha de lixos, conforme modelo escolhido (ver figura 3) e, bem assim, conjunto de quatro elementos para estacionamento de bicicletas no local atual, a substituir, evidenciando-se desta forma a aposta do município na adoção de modos suaves e escolhas amigas do ambiente. Na sequência da consulta efetuada à entidade da tutela (Direção Regional da Cultura do Norte e Direção Geral do Património Cultural), foram efetuadas as correções sugeridas no parecer recebido em 19.06.2017 (ref. OF_DPGU_MAM_10344/2017 emitido pela CCDR-N), cujo teor apontava para a necessidade de se rever a solução de "pavimentação em saibro compactado ao longo da fachada voltada à rua de S. João" por considerar esta entidade que "a solução apresenta uma descontinuidade de solução do pavimento do passeio em granito, conferindo uma leitura em desconformidade com a leitura urbana de centro histórico (...)" e se considerar que existe ainda outro fator "que se que se prende com as condições de conservação da estrutura da própria Igreja, e que não há estudos que suportem a solução preconizada."

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes.

INVESTIMENTO TOTAL

458.823 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 3.644 m2

Tabela 15. Descrição do investimento público -- UI.01 -- Rua de S. João

Relativamente reabilitação do edificado degradado, na tabela abaixo identificam-se os edifícios com necessidades de intervenção localizados na UI, assim como os proprietários e/ou residentes, assim como o nível das necessidades de intervenção. A informação de cada imóvel encontra-se no Anexo II deste relatório.

UI.01 -- Rua de S. João					
N.º Edifício	Proprietários	Anomalias	N.º de Pisos	Área (m2 de implantação)	Área (m2 Total)
4	António José Gonçalves	Médias	3	160,32	481,0
6	Ernesto Vieira Pinto	Médias	2	134,61	269,2
13	Bambu - Mediação Imobiliária, Lda (a)	Graves	2	62,10	124,2
17	Não identificado	Graves	2	98,56	197,1
18	João Fernandes Reis	Muito graves	2	117,10	234,2
24	Manuel Augusto Fernandes	Médias	3	96,98	290,9
44	RFM- Comércio e Serviços Óptica, Lda (a)	Graves	3	132,35	397,1
	(a) arrendatários				
	Total				1993,69

Tabela 16. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.01

Na tabela abaixo é verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias a única presente.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.01 -- Rua de S. João			
Área de edifícios com anomalias médias	1.041,1	100,00 €	104.112,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	718,4	500,00 €	359.185,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	234,2	750,00 €	175.650,00 €
Total Geral			638.947,00 €

Tabela 17. Investimentos privados -- UI.01

A necessidade de investimento total na UI.01 é de 1.097.770,00 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 458.823,00 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 638.947,00 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.01 – Rua de S. João			
Reabilitação e requalificação de espaço público		458.823,00	458.823,00
Reabilitação do edificado	638.947,00		638.947,00
Total	638.947,00	458.823,00 €	1.097.770,00 €

Tabela 18. Síntese de investimentos - UI 01



5.6.3.2. Unidade de Intervenção UI.02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita

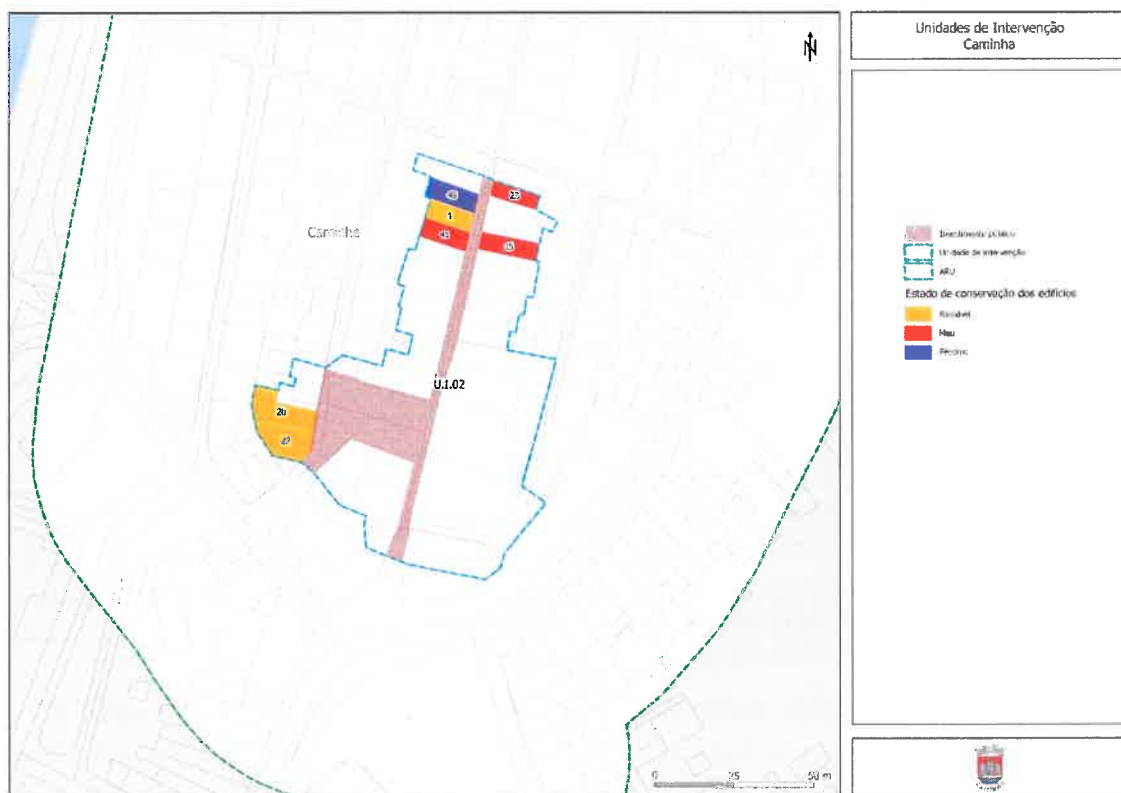


Figura 12. Unidade de Intervenção UI.02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita

A Unidade de Intervenção UI.02 possui 28 residentes e uma área de 6.811,20 m², identificados 29,09% como espaço público. O edificado é composto por 31 edifícios, com uma área bruta de implantação estimada de 4.203 m², estando identificados 7 edifícios (com a área bruta de implantação estimada de 791 m²) a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representam 18,83% do total de área do edificado, sendo a sua reabilitação da responsabilidade dos privados.

A UI apresenta como edifícios, equipamentos e património relevantes a Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Santa Casa da Misericórdia.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, a reabilitação urbana como alavanca geradora de dinamismo económico e beneficiadora da qualidade do espaço público urbano e edificado. Pretende-se a revitalização do espaço público, nomeadamente, a zona sul da Rua Direita e o Largo Dr. Luís Fetal Carneiro, fundamental para este se afirmar como lugar histórico e incentivar a inscrição de novos usos, essenciais para a revitalização deste espaço da Vila. Prevê-se a aposta na organização e definição entre o espaço viário e espaço pedonal e promover uma dinâmica de requalificação dos edifícios públicos e privados através dos estímulos em ARU, nomeadamente para a finalidade de instalação ou modernização

comércios e serviços. Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação de imóveis com anomalias médias e graves, principalmente localizados no centro da UI.

Unidade de Intervenção (UI)	U1.02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita
N.º de residentes	28
Área total (m2)	6811,2
Área espaço público	1981,2
Área espaço público a intervir	1185,09
% (área espaço público/área total)	29,09%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	59,82%
N.º total de edifícios	31
Área total dos edifícios	4203,76
N.º de edifícios a intervir	7
Área dos edifícios a intervir (m2)	791,45
N.º de edifícios com anomalias médias	3
N.º de edifícios com anomalias graves	3
N.º de edifícios com anomalias graves	1
Área de edifícios com anomalias médias	415,31
Área de edifícios com anomalias graves	271,13
Área de edifícios com anomalias graves	105,01
% (área edifícios/área total)	61,72%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	18,83%

Tabela 19. Tabela de caracterização da UI 02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor a ação estruturante prevista para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Pretende-se sedimentar o papel do núcleo histórico e, em função da sua renovação, promover a fixação de população as actividades de comércio e serviços.

O Largo Dr. Luís Fetal Carneiro constitui uma das portas de entrada no núcleo histórico mais frequentemente utilizadas. Infelizmente encontra-se votado à condição de parque de estacionamento e sem o merecido destaque. Conjuntamente com o Largo Calouste Gulbenkian (que se espera intervir numa outra oportunidade), poderá constituir um espaço com papel especial face à condição referida (ponto de entrada e prenúncio da Rua Direita), mas também por enquadrar edifícios recentemente reabilitados, com destaque particular e por ter como pano de fundo, o edifício do antigo hospital (atual CM), cuja fachada principal voltada a este largo revela escala, proporção e simetria assinaláveis.

Por seu lado, a Rua Direita, tão simbólica rua que “divide” o núcleo histórico no sentido norte sul, encerra preocupações semelhantes às dos demais projetos. Acresce, contudo, a simbologia e a memória que lhe estão associadas e, por conseguinte, fortes restrições à alteração da imagem que a caracteriza. Tem ainda preocupações acrescidas e relacionadas com o edificado existente.

DESCRIÇÃO

Desenvolveu-se um projeto de intervenção urbana único para a totalidade das áreas envolvidas, com vista ao cumprimento dos desígnios já atrás invocadas e por se verificar a existência de uma continuidade funcional e territorial entre as áreas objeto de intervenção e que justificaram, assim, uma abordagem única e uma sistematização das soluções. Conforme se depreende é comum às diferentes ações, a consciência da importância da intervenção urgente no espaço urbano, a ponto de este poder ser devolvido e usufruído pelos principais agentes (público, comerciantes, residentes), numa perspetiva de melhoria da acessibilidade e mobilidade, da circulação pedonal e da conquista das dinâmicas urbanas de que os centros históricos sempre foram testemunhas.

No que respeita ao Largo Luís Fetal Carneiro, trata-se de um largo emblemático de entrada no núcleo histórico de Caminha que enquadra alguns dos principais edifícios (alguns de carácter público). Prevê-se a qualificação urbana com recurso ao redesenho da área de circulação, novo mobiliário urbano e tratamento de pavimentos.

Os pressupostos que presidiram à solução proposta os seguintes critérios:



- Dotar o espaço de uma qualidade espacial ajustada à importância da sua localização, sendo que este é um dos três largos adjacentes à rua Direita (seguem-se Calouste Gulbenkian e o "Largo do Turismo");
- Dar a este espaço a legibilidade e funcionalidade que se considera ajustada, concedendo-lhe a necessária fluidez e utilização eminentemente pedonal;
- Eliminação total da possibilidade de estacionamento, garantindo-se apenas e exclusivamente o tráfego mínimo indispensável ao abastecimento dos estabelecimentos comerciais existentes na rua direita;
- Condicionamento desse trânsito com recurso a elementos que apenas poderão ser acionados por pessoas autorizadas e limitar horário em que tal acesso é permitido para cargas e descargas;
- Criar condições para uma vivência urbana mediante instalação de uma esplanada de apoio a estabelecimento comercial existente, exigindo-se, mediante regulamentação adequada e oportuna, a necessária qualidade estética ao mobiliário que vier a ser colocado;
- Inserir uma componente paisagista pontual que confira maior conforto ao espaço, algum sombreamento de apoio à referida esplanada e a ponto de não colidir com os eventos que esporadicamente se realizam (feira medieval, festa da cerveja artesanal...)

Assim, a solução alcançada poderá resumir-se da seguinte forma:

Com exceção do eixo que corresponde à Rua D. Nuno Álvares Pereira, a pavimentar em cubo de granito, o espaço público será integralmente repavimentado em lajeados de granito de grandes dimensões e assim reforçado o carácter pedonal, bem como a escala e proporções deste largo emblemático.

A estereotomia seguida considerará, ao nível do desenho, a reposição da memória da antiga Travessa do Hospital, assegurando o percurso eventual de trânsito destinado a cargas e descargas, que apenas poderá circular neste espaço após transposição de um dissuasor metálico rebatível. Essa diferenciação far-se-á por recurso a um pequeno desnível de pavimento (não mais que 2cm) e quebra da estereotomia (ver desenho nº 9).

Aposta-se igualmente no reforço da simetria gerado pela fachada do edifício do antigo hospital (atual CM), com reflexos na estereotomia do pavimento, através da colocação no pavimento de uma linha contínua de recolha de águas pluviais, em posição central e alinhada com o eixo daquela fachada.

Prevê-se ainda alguma arborização pontual da zona envolvente à área que se prevê colocar uma esplanada, em relação com os enfiamentos/alinhamentos marginais da Rua Nun'Álvares e algum mobiliário de apoio (conjunto de bancos de jardim, a executar "in situ").

Conforme referido e excepcionalmente, será reservada uma trajetória para passagem de veículos automóveis, marginal às fachadas localizada a poente da praça, assegurando-se normal utilização da Rua D. Nuno Álvares Pereira. A este propósito, refira-se, foram cuidadosamente estudados os fluxos de trânsito no centro histórico e desenvolvendo plano de sinalização para o efeito. O trânsito de moradores será maioritariamente garantido através das ruas transversais e, maioritariamente, em sentido nascente poente. Neste pressuposto e no que ao Largo Dr. Fetal Carneiro diz respeito, o troço circulável será distinguido com recuo à pavimentação em cubo de granito (critério presente nas demais intervenções) e balizado por dissuasores metálicos, conforme recurso e modelo utilizado na Rua de São João.

Esta área será igualmente complementada com mobiliário urbano, designadamente papeleiras e parqueamento de bicicletas, conforme modelos usados na Rua de São João.

Quanto à Rua Direita, a "nova" solução aposta muito na requalificação do "espaço rua" mas, sobretudo, diríamos, na reconstrução desta artéria. Recorremos à sua repavimentação (porque é disso que verdadeiramente se trata), sem alterar a estereotomia atual. Os passeios e a faixa central em granito continuarão a marcar com a mesma força aquele eixo e aquela direção que estende a vista de norte para sul ou de sul para norte, em função do posicionamento no utilizador. As atuais faixas preenchidas com paralelepípedo darão lugar às mesmas faixas, mas, desta feita, preenchidas com cubo, retirando algum "brutalismo" associado a este material, outrora utilizado nas zonas de maior carga automóvel. Este adotará a cor amarela e será selecionado de acordo com a sua categoria (1ª categoria para garantir maior uniformidade e conforto à circulação pedonal), obtendo-se ainda um efeito cromático mais agradável à vista. Serão eliminadas todas as atuais diferenças de cotas, funcionando como um pavimento de nível.

Tanto quanto possível proceder-se-á ao reaproveitamento dos materiais existentes, procedendo-se previamente ao esquadreamento das pedras existentes.

Associada à recente revisão da solução de iluminação pública, julgam-se reunidas condições para uma circulação pedonal mais cómoda, sobretudo no período da noite, por ser este um local com forte frequência de pessoas nessa altura do dia. Como se sabe, é aqui que se vem instalando a "noite caminhense", de alguns anos a esta parte, com bares e restaurantes que aportam alguma dinâmica comercial e social.

Na mesma senda – a da qualificação – aponta-se para a renovação de todas as infraestruturas e redes públicas, que incluirá a rede de drenagem de águas residuais, pluviais e abastecimento. Esta artéria será também contemplada com rede de distribuição de gás natural (aguarda execução que se prevê possa ser feita em simultâneo com a presente). Promover-se-á ainda a substituição integral da rede de energia elétrica, procedendo-se ao enterramento desta infraestrutura e numa perspetiva de eliminação integral das cablagens apenas às fachadas do edificado.

Os pormenores relativos a estas ações integram os desenhos que acompanham e permitem avaliar as preocupações tidas ao nível do projeto com vista à obtenção de soluções integradas (ver pormenor de integração de caixas, entrega de águas pluviais, etc.).

A intervenção na Rua Direita contará igualmente com a colocação de algum mobiliário urbano, concretamente com papeleiras de igual modelo ao usado nas restantes intervenções.

Nesta artéria, em particular, prevê-se cuidado redobrado ao nível do desenho de pavimentos e estereotomia a usar, que sempre se ajustará às soluções técnicas que venham a ser adotadas. Em concreto e a título de exemplo, prevê-se que o desenho e corte de pedra se juste sempre às caixas de pavimento existentes/propostas, evitando-se desta forma cortes e leituras indesejadas no pavimento. Os tubos de queda existentes e a reformular, adotarão soluções de encaixe no pavimento, com recorte da pedra. A recolha das águas pluviais de pavimento será central, com pendente mínima para o eixo central. Adotar-se-á a forma de grelha de pavimento, ajustado à pedra central, de forma quadrangular e de acordo com desenhos de pormenor.

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

169.600 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²): 1.195 m²

Tabela 20. Descrição do investimento público – UI.02

Relativamente às necessidades de edificado degradado, na tabela abaixo identificam-se os edifícios com necessidades de intervenção localizados na UI, assim como os proprietários e/ou residentes, assim como o nível das necessidades de intervenção. A informação de cada imóvel encontra-se no Anexo II deste relatório.

UI.02 – Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita					
N.º Edifício	Proprietários	Anomalias	N.º de Pisos	Área (m ² de implantação)	Área (m ² Total)
1	José Narciso Araújo	Médias	2	90,57	181,1
15	Evaristo S. M. Costa	Graves	2	104,97	209,9
20	Não identificado	Médias	2	167,85	335,7
22	Não identificado	Médias	2	156,89	313,8
23	Não identificado	Graves	2	73,44	146,9
41	Sandra Cristina Pereira da Luz Domingues e Nídia Márcia Santos Lopes Amorim Costa	Graves	2	92,72	185,4
45	José Eduardo Gil Almeida	Muito graves	2	105,01	210,0
	Total				1.582,90

Tabela 21. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.02

Na tabela abaixo é verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias graves é a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m ²	valor m ²	Total Geral
UI.02- Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita			
Área de edifícios com anomalias médias	830,6	100,00 €	83.062,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	542,3	500,00 €	271.130,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	210,0	750,00 €	157.515,00 €
Total Geral			511.707,00 €

Tabela 22. Investimentos privados - UI.02



A necessidade de investimento total na UI.02 é de 681.307,00 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 169.600,00 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 511.707,00 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.02 – Largo do Souto e da Feira			
Reabilitação e requalificação de espaço público		169.600,00 €	169.600,00 €
Reabilitação do edificado	511.707,00 €		511.707,00 €
Total	511.707,00 €	169.600,00 €	681.307,00 €

Tabela 23. Síntese de investimentos – UI.02

5.6.3.3. Unidade de Intervenção U1.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo

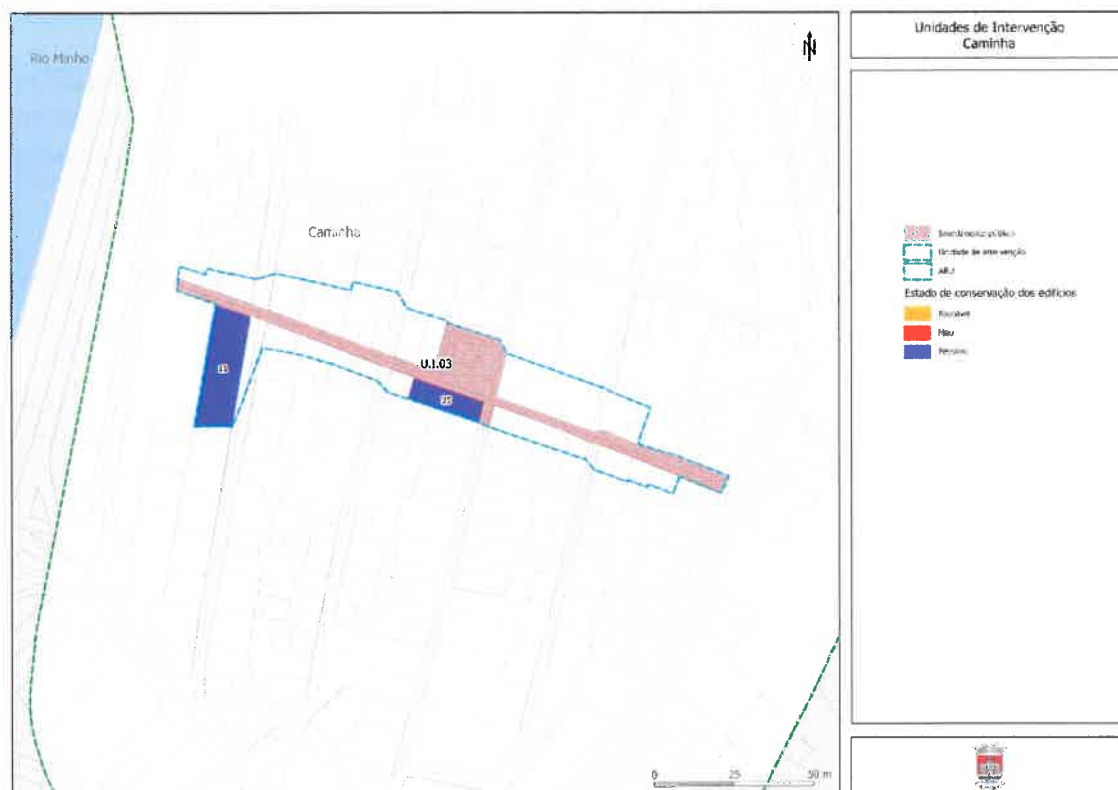


Figura 13. Unidade de Intervenção U1.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo

A Unidade de Intervenção U1.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo possui 13 residentes e uma área de 4.033,84 m², identificados 35,40% como espaço público. O edificado é composto por 19 edifícios, com uma área bruta de implantação estimada de 2.377 m², estando identificados 2 edifícios (com a área bruta de implantação estimada de 603 m²) a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representam 25,38% do total de área do edificado, sendo a sua reabilitação da responsabilidade dos privados.

A UI apresenta como edifícios, equipamentos e património relevantes a Biblioteca Municipal. O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, a reabilitação urbana como alavanca geradora de dinamismo económico e beneficiadora da qualidade do espaço público urbano e edificado. Prevê-se a aposta na organização e definição entre o espaço viário e espaço pedonal e promover uma dinâmica de requalificação dos edifícios públicos e privados através dos estímulos em ARU, nomeadamente para a finalidade de instalação ou modernização comércios e serviços. Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação de imóveis com anomalias muito graves.

Unidade de Intervenção (UI)	U1.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo
N.º de residentes	13
Área total (m2)	4033,84
Área espaço público	1428,09
Área espaço público a intervir	1107,31
% (área espaço público/área total)	35,40%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	77,54%
N.º total de edifícios	19
Área total dos edifícios	2376,75
N.º de edifícios a intervir	2
Área dos edifícios a intervir (m2)	603,33
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	2
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	603,33
% (área edifícios/área total)	58,92%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	25,38%

Tabela 24. Tabela de caracterização da UI 03 - Travessa do Tribunal e Largo do Turismo

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor a ação estruturante prevista para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

No que respeita ao Travessa do Tribunal e Largo do Turismo, pretende-se sedimentar o papel do núcleo histórico e, em função da sua renovação, promover a fixação de população as actividades de comércio e serviços. Trata-se de um espaço que, pela sua centralidade, justificará uma intervenção profunda que ajude a promover o encontro de pessoas e a fixação de actividades. Constatase a importância da intervenção urgente no espaço urbano, a ponto de este poder ser devolvido e usufruído pelos principais agentes (público, comerciantes, residentes), numa perspetiva de melhoria da acessibilidade e mobilidade, da circulação pedonal e da conquista das dinâmicas urbanas de que os centros históricos sempre foram testemunhas. É nessa perspetiva, mas também na de promover o regresso das atividades económicas, comércio de rua/esplanada e sobretudo de livre circulação que os projetos agora apresentados se centram. O Largo do Turismo, assim batizado por ser o espaço contíguo ao edifício que albergou durante muito tempo as antigas instalações do posto de turismo de Caminha, vem hoje padecendo de alguma desqualificação. Tal desqualificação resulta, em grande medida e também do fecho daquelas instalações, da sua condição de frequência noturna (espaço pouco iluminado) mas também de algum desinvestimento associado à não conservação do edificado contíguo. Ainda assim, trata-se de um espaço emblemático pela assinalável presença de uma araucária, confinado pelo edifício da anterior biblioteca municipal e constituir passagem à margem da Rua Direita, sensivelmente a meio desta. Por esta razão constitui local de paragem/encontro de pessoas, mas, ultimamente, votado a uma frequência menos adequada. Considerando o valor relativamente baixo que estará disponível em candidatura para esta ação, foi equacionada uma intervenção minimalista, mas, conforme cremos, capaz de lhe devolver melhor vivência e dignidade.

DESCRIÇÃO

Relativamente à intervenção na Travessa do Tribunal e Largo do Turismo, a “nova” solução aposta muito na requalificação do “espaço rua” mas, sobretudo, diríamos, na reconstrução desta artéria. Recorremos à sua repavimentação (porque é disso que verdadeiramente se trata), sem alterar a estereotomia atual. Os passeios e a faixa central em granito continuarão a marcar com a mesma força aquele eixo e aquela direção que estende a vista de norte para sul ou de sul para norte, em função do posicionamento no utilizador. As atuais faixas preenchidas com paralelepípedo darão lugar às mesmas faixas, mas, desta feita, preenchidas com cubo, retirando algum “brutalismo” associado a este material, outrora utilizado nas zonas de maior carga automóvel. Este adotará a cor amarela e será selecionado de acordo com a sua categoria (1ª categoria para garantir maior uniformidade e conforto à circulação pedonal), obtendo-se ainda um efeito cromático mais agradável à vista. Serão eliminadas todas as atuais diferenças de cotas, funcionando como um pavimento de nível.

Tanto quanto possível proceder-se-á ao reaproveitamento dos materiais existentes, procedendo-se previamente ao esquadramento das pedras existentes.

Associada à recente revisão da solução de iluminação pública, julgam-se reunidas condições para uma circulação pedonal mais cómoda, sobretudo no período da noite, por ser este um local com forte frequência de pessoas nessa

altura do dia. Como se sabe, é aqui que se vem instalando a “noite caminhense”, de alguns anos a esta parte, com bares e restaurantes que aportam alguma dinâmica comercial e social.

Na mesma senda – a da qualificação – aponta-se para a renovação de todas a infraestruturas e redes públicas, que incluirá a rede de drenagem de águas residuais, pluviais e abastecimento. Esta artéria será também contemplada com rede de distribuição de gás natural (aguarda execução que se prevê possa ser feita em simultâneo com a presente). Promover-se-á ainda a substituição integral da rede de energia elétrica, procedendo-se ao enterramento desta infraestrutura e numa perspetiva de eliminação integral das cablagens apensas às fachadas do edificado.

Os pormenores relativos a estas ações integram os desenhos que acompanham e permitem avaliar as preocupações tidas ao nível do projeto com vista à obtenção de soluções integradas (ver pormenor de integração de caixas, entrega de águas pluviais, etc.).

A intervenção contará igualmente com a colocação de algum mobiliário urbano, concretamente com papeleiras de igual modelo ao usado nas restantes intervenções.

Na Travessa do Tribunal, em particular, prevê-se cuidado redobrado ao nível do desenho de pavimentos e estereotomia a usar, que sempre se ajustará às soluções técnicas que venham a ser adotadas. Em concreto e a título de exemplo, prevê-se que o desenho e corte de pedra se juste sempre às caixas de pavimento existentes/propostas, evitando-se desta forma cortes e leituras indesejadas no pavimento. Os tubos de queda existentes e a reformular, adotarão soluções de encaixe no pavimento, com recorte da pedra. A recolha das águas pluviais de pavimento será central, com pendente mínima para o eixo central. Adotar-se-á a forma de grelha de pavimento, ajustado à pedra central, de forma quadrangular e de acordo com desenhos de pormenor.

Relativamente ao Largo do Turismo, desde logo é feita uma aposta franca na imagem do mesmo, socorrendo-nos para tanto de um exercício de design mais apelativo para aí montar um novo espaço de estar e convivência em torno da emblemática árvore (palco de tantos encontros e confraternização). Um banco construído in situ, contínuo, mas simultaneamente animado por formas irregulares que permitem alguma interação com as pessoas e o espaço rígido que o conforma – o largo tem uma forma quadrangular e tem dimensões pouco generosas, que não viabilizam exercício mais arriscado. Esta nova peça de design procura também criar alguma rutura com essa rigidez imposta pela morfologia que domina o largo.

No banco, a executar in situ conforme referido, aposta-se numa base a executar em betão com acabamento bujardado e acabamento superior (assento) em ripado de madeira tratada (ver figura 6, na página anterior).

Aposta-se igualmente na eliminação de barreiras arquitetónicas e substituição do atual cubo de granito, que pavimenta a totalidade do espaço, e repavimentação com lajeado de granito.

Insiste-se ainda na melhoria das condições de iluminação deste espaço público. Para além da substituição das três atuais colunas de iluminação (já prevista em projeto específico para o efeito) que valorizará os elementos mais emblemáticos deste espaço, prevê-se igualmente, a coberto do presente, a iluminação das arcadas do edifício do antigo posto de turismo, num exercício que aposta na valorização da fachada volta ao largo (iluminação pelo interior para criar efeito de fundo) e acentuadas as linha inferiores do quatro arcos existentes, com recurso a projetores de dimensões e características que assegurem a sua discrição. A iluminação interior será colocada no pavimento, na parte posterior dos pilares de granito e na iluminação da face inferior dos arcos recorrer-se-á a um pequeno projetor, a colocar sobre elementos metálico (barra) existente.

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

130.272 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 1107 m2

Tabela 25. Descrição do investimento público – UI.03

Relativamente às necessidades de edificado degradado, na tabela abaixo identificam-se os edifícios com necessidades de intervenção localizados na UI, assim como os proprietários e/ou residentes, assim como o nível das necessidades de intervenção. A informação de cada imóvel encontra-se no Anexo II deste relatório.

UI.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo					
N.º Edifício	Proprietários	Anomalias	N.º de Pisos	Área (m2 de implantação)	Área (m2 Total)
11	Não identificado	Muito graves	2	440,75	881,5
35	Não identificado	Muito graves	2	162,58	325,2
Total					1.206,66

Tabela 26. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.03

Na tabela abaixo é verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias graves é a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.03 - Travessa do Tribunal e Largo do Turismo			
Área de edifícios com anomalias médias		100,00 €	0,00 €
Área de edifícios com anomalias graves		500,00 €	0,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	1.206,7	750,00 €	904.995,00 €
Total Geral			904.995,00 €

Tabela 27. Investimentos privados - UI.03

A necessidade de investimento total na UI.03 é de 1.035.266,80 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 130.271,80 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 904.995,00 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.03 – Travessa do Tribunal e Largo do Turismo			
Reabilitação e requalificação de espaço público		130.271,80 €	130.271,80 €
Reabilitação do edificado	904.995,00 €		904.995,00 €
Total	904.995,00 €	130.271,80 €	1.035.266,80 €

Tabela 28. Síntese de investimentos – UI.03

5.6.3.4. Unidade de Intervenção UI.04 – Rua Direita

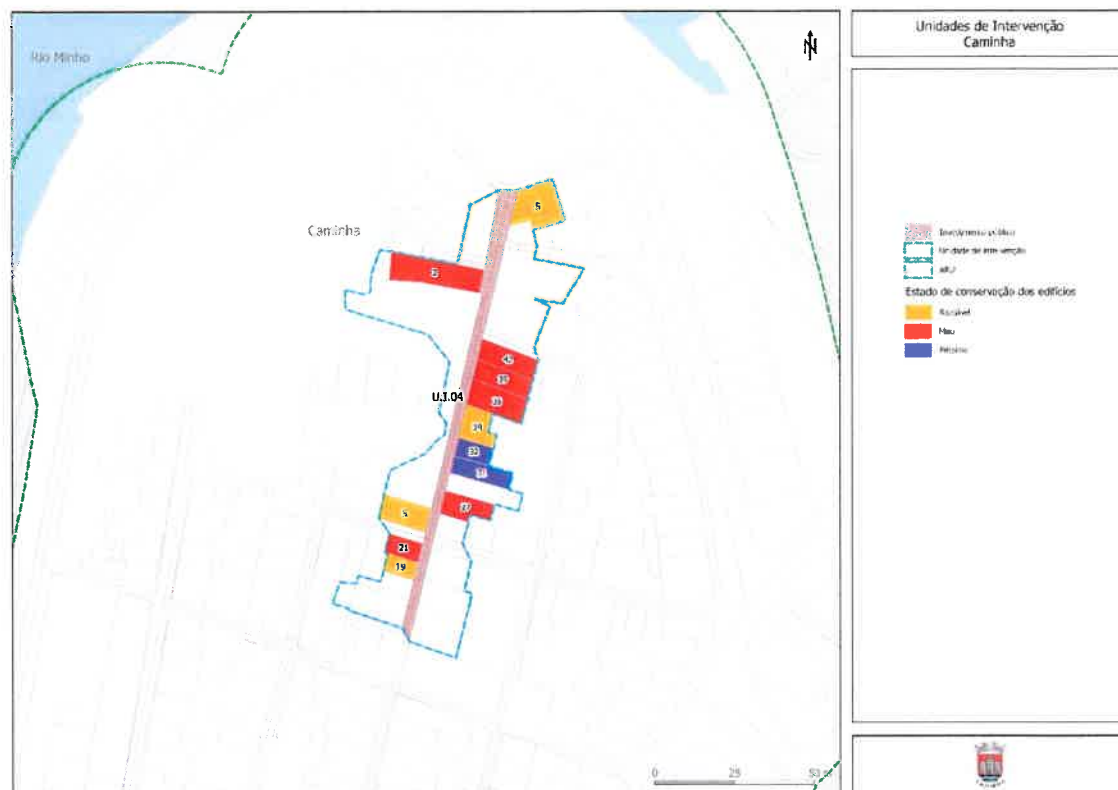


Figura 14. Unidade de Intervenção UI.04 – Largo do Souto e da Feira

A Unidade de Intervenção U1.04 – Rua Direita possui 15 residentes e uma área de 4.771 m², identificados 20,85% como espaço público. O edificado é composto por 51 edifícios, com uma área bruta de implantação estimada de 3.696 m², estando identificados 12 edifícios (com a área bruta de implantação estimada de 1.408 m²) a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representam 38.11% do total de área do edificado, sendo a sua reabilitação da responsabilidade dos privados.

A UI apresenta como edifícios, equipamentos e património relevantes a Nova Biblioteca Municipal e o Teatro Valadares.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, a reabilitação urbana como alavanca geradora de dinamismo económico e beneficiadora da qualidade do espaço público urbano e edificado. Pretende-se a revitalização deste espaço público, artéria fundamental do Centro Histórico, para este se afirmar como lugar histórico e incentivar a inscrição de novos usos, essenciais para a revitalização deste espaço. Prevê-se a aposta na organização e definição entre o espaço viário e espaço pedonal e promover uma dinâmica de requalificação dos edifícios públicos e privados através dos estímulos em ARU, nomeadamente para a finalidade de instalação ou modernização comércio e serviços. Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação de imóveis com anomalias médias e graves, principalmente localizados no centro da UI.

Unidade de Intervenção (UI)	U1.04 – Rua Direita
N.º de residentes	15
Área total (m2)	4771,13
Área espaço público	994,95
Área espaço público a intervir	515,14
% (área espaço público/área total)	20,85%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	51,78%
N.º total de edifícios	25
Área total dos edifícios	3696,09
N.º de edifícios a intervir	12
Área dos edifícios a intervir (m2)	1408,47
N.º de edifícios com anomalias médias	4
N.º de edifícios com anomalias graves	6
N.º de edifícios com anomalias graves	2
Área de edifícios com anomalias médias	452,42
Área de edifícios com anomalias graves	784,09
Área de edifícios com anomalias graves	171,96
% (área edifícios/área total)	77,47%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	38,11%

Tabela 29. Tabela de caracterização da U1 04 – Rua Direita

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor a ação estruturante prevista para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Pretende-se sedimentar o papel do núcleo histórico e, em função da sua renovação, promover a fixação de população as actividades de comércio e serviços.

A Rua Direita, tão simbólica rua que “divide” o núcleo histórico no sentido norte sul, encerra preocupações semelhantes às dos demais projetos. Acresce, contudo, a simbologia e a memória que lhe estão associadas e, por conseguinte, fortes restrições à alteração da imagem que a caracteriza. Tem ainda preocupações acrescidas e relacionadas com o edificado existente.

DESCRIÇÃO

Desenvolveu-se um projeto de intervenção urbana único para a totalidade das áreas envolvidas, com vista ao cumprimento dos desígnios já atrás invocadas e por se verificar a existência de uma continuidade funcional e territorial entre as áreas objeto de intervenção e que justificaram, assim, uma abordagem única e uma sistematização das soluções. Conforme se depreende é comum às diferentes ações, a consciência da importância da intervenção urgente no espaço urbano, a ponto de este poder ser devolvido e usufruído pelos principais agentes (público, comerciantes, residentes), numa perspetiva de melhoria da acessibilidade e mobilidade, da circulação pedonal e da conquista das dinâmicas urbanas de que os centros históricos sempre foram testemunhas.

Quanto à Rua Direita, a “nova” solução aposta muito na requalificação do “espaço rua” mas, sobretudo, diríamos, na reconstrução desta artéria. Recorremos à sua repavimentação (porque é disso que verdadeiramente se trata), sem alterar a estereotomia atual. Os passeios e a faixa central em granito continuarão a marcar com a mesma força aquele eixo e aquela direção que estende a vista de norte para sul ou de sul para norte, em função do posicionamento no utilizador. As atuais faixas preenchidas com paralelepípedo darão lugar às mesmas faixas, mas, desta feita, preenchidas com cubo, retirando algum “brutalismo” associado a este material, outrora utilizado nas zonas de maior carga automóvel. Este adotará a cor amarela e será selecionado de acordo com a sua categoria (1ª categoria para garantir maior uniformidade e conforto à circulação pedonal), obtendo-se ainda um efeito cromático mais agradável à vista. Serão eliminadas todas as atuais diferenças de cotas, funcionando como um pavimento de nível.

Tanto quanto possível proceder-se-á ao reaproveitamento dos materiais existentes, procedendo-se previamente ao esquadreamento das pedras existentes.

Associada à recente revisão da solução de iluminação pública, julgam-se reunidas condições para uma circulação pedonal mais cómoda, sobretudo no período da noite, por ser este um local com forte frequência de pessoas nessa

altura do dia. Como se sabe, é aqui que se vem instalando a “noite caminhense”, de alguns anos a esta parte, com bares e restaurantes que aportam alguma dinâmica comercial e social.

Na mesma senda – a da qualificação – aponta-se para a renovação de todas a infraestruturas e redes públicas, que incluirá a rede de drenagem de águas residuais, pluviais e abastecimento. Esta artéria será também contemplada com rede de distribuição de gás natural (aguarda execução que se prevê possa ser feita em simultâneo com a presente). Promover-se-á ainda a substituição integral da rede de energia elétrica, procedendo-se ao enterramento desta infraestrutura e numa perspetiva de eliminação integral das cablagens apenas às fachadas do edificado.

Os pormenores relativos a estas ações integram os desenhos que acompanham e permitem avaliar as preocupações tidas ao nível do projeto com vista à obtenção de soluções integradas (ver pormenor de integração de caixas, entrega de águas pluviais, etc.).

O projeto de intervenção nesta artéria foi ainda compatibilizado com o estudo de arranjos exteriores ao espaço envolvente à igreja matriz de Caminha, após consulta dos elementos, gentilmente disponibilizados pela Direção Regional de Cultura Norte, julgando-se não existir conflito entre estes. Da consulta à memória descritiva e justificativa que acompanha aquele projeto retira-se que “deverá ser cumprido o aprovado em estudo prévio, relativamente ao impedimento do acesso automóvel ao adro da igreja, isto é, através da criação de um desnível em toda a frente com a rua Joaquim de Sousa (...)”. Assim, no remate norte desta artéria e de forma a dar coerência às restrições de circulação iniciadas no Largo Dr. Luis Fetal Carneiro e atrás reforçadas pelo estudo da área envolvente à igreja matriz, será colocado dissuasor metálico, acionável mecanicamente ou por chave, de forma a garantir impedimento de acesso automóvel (limitado a cargas e descargas e sempre no sentido sul norte). Paralelamente e como solução definitiva que impeça o acesso de trânsito automóvel (ainda que eventual) ao espaço envolvente à igreja matriz, foi prevista uma linha balizadora, assinalada por blocos de granito de dimensão, proporção e legibilidade ajustadas (50x50x90cm). Desta forma e desconhecendo-se ainda o “timing” para execução daquela obra, julga-se salvaguardada a utilização desta área tão nobre, que envolve este imóvel de tão assinalável valor.

A intervenção na Rua Direita contará igualmente com a colocação de algum mobiliário urbano, concretamente com papeleiras de igual modelo ao usado nas restantes intervenções.

Nesta artéria, em particular, prevê-se cuidado redobrado ao nível do desenho de pavimentos e estereotomia a usar, que sempre se ajustará às soluções técnicas que venham a ser adotadas. Em concreto e a título de exemplo, prevê-se que o desenho e corte de pedra se juste sempre às caixas de pavimento existentes/propostas, evitando-se desta forma cortes e leituras indesejadas no pavimento. Os tubos de queda existentes e a reformular, adotarão soluções de encaixe no pavimento, com recorte da pedra. A recolha das águas pluviais de pavimento será central, com pendente mínima para o eixo central. Adotar-se-á a forma de grelha de pavimento, ajustado à pedra central, de forma quadrangular e de acordo com desenhos de pormenor.

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

60.605 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 515 m2

Tabela 30. Descrição do investimento público – UI.04

Relativamente às necessidades de edificado degradado, na tabela abaixo identificam-se os edifícios com necessidades de intervenção localizados na UI, assim como os proprietários e/ou residentes, assim como o nível das necessidades de intervenção. A informação de cada imóvel encontra-se no Anexo II deste relatório.

UI.04 – Rua Direita					
N.º Edifício	Proprietários	Anomalias	N.º de Pisos	Área (m2 de implantação)	Área (m2 Total)
2	Sandra Amado & Nuno Lopes, Lda	Graves	2	227,84	455,7
3	Tiago José da Cunha Leão Taron Oliveira	Médias	1	118,73	118,7
5	Joaquim Augusto Bancelos e Maria da Graça Pereira da Costa Santos	Médias	2	175,67	351,3
19	Porfírio Domingues e Associados	Médias	1	56,62	56,6
21	Natália Isabel Pinto Azeredo Rebelo Rodrigues	Graves	1	66,72	66,7
27	Não identificado	Graves	2	103,56	207,1
31	Não identificado	Muito graves	2	105,47	210,9
32	Não identificado	Muito graves	2	66,49	133,0
34	Não identificado	Médias	2	101,40	202,8
36	Maria Olimpia Rocha Ribeiro Lages e Maria de Lurdes G. Pereira Cunha	Graves	3	148,54	445,6
39	Genios Iluminados, Lda e Manuel Rodrigues	Graves	2	114,64	229,3
42	Etnia - Iniciativa Culturais, Lda	Graves	2	122,79	245,6
	Total				5070,16

Tabela 31. Identificação de proprietários, grau de anomalias e áreas - UI.04

Na tabela abaixo é verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias graves é a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.04 - Rua Direita			
Área de edifícios com anomalias médias	729,5	100,00 €	72.949,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	1.650,0	500,00 €	825.000,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	343,9	750,00 €	257.940,00 €
Total Geral			1.155.889,00 €

Tabela 32. Investimentos privados - UI.04

A necessidade de investimento total na UI.04 é de 1.216.493,70 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 60.604,70 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 1.155.889,00 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.04 - Rua Direita			
Reabilitação e requalificação de espaço público		60.604,70 €	60.604,70 €
Reabilitação do edificado	1.155.889,00 €		1.155.889,00 €
Total	1.155.889,00 €	60.604,70 €	1.216.493,70 €

Tabela 33. Síntese de investimentos -- UI.04

5.7. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

5.7.1. Estimativa de Investimento

Numa perspetiva de urbanidade, de fomentar a vivência urbana e de aumentar a qualidade de vida da população, desenvolveu-se um projeto de reabilitação urbana para o Centro Histórico de Caminha consubstanciado no quadro de investimentos que a seguir se apresenta:

Identificação da Ação		Investimento público previsto €
Ação UI.01	Rua de S. João	458.823,00 €
Ação UI.02	Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita	169.600,00 €
Ação UI.03	Travessa do Tribunal e Largo do Turismo	130.271,80 €
Ação UI.04	Rua Direita	60.604,70 €
TOTAL		819.299,50 €

Tabela 34. Investimento público previsto para a ORU do Centro Histórico de Caminha

O investimento proposto, apesar de ser público, tem como grande objetivo ser o elemento de alavancagem do investimento a levar a cabo pelos privados dentro da área de reabilitação urbana delimitada.

Para as ações apresentadas, e dado que as mesmas ainda se encontram numa fase embrionária, o investimento proposto teve como base a aplicação de um valor por m², tendo como referência valores reais de empreitadas semelhantes.

Ao nível do edificado, conforme já foi referido, calculou-se a área bruta de intervenção, de acordo com a área de implantação do edifício e do número de pisos, tendo-se definido 3 níveis de intervenção para o edificado genérico e um nível de custo mais elevado para os imóveis de maior valor arquitetónico.

Para um total de 28 edifícios classificados com anomalias médias, graves ou muito graves, que representam 7.506,66 m² de área de intervenção, foi estimado para a sua reabilitação 3.211.538,00 €, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
ORU do Centro Histórico de Caminha			
Área de edifícios com anomalias médias	2.601,2	100,00 €	260.123,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	2.910,6	500,00 €	1.455.315,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	1.994,8	750,00 €	1.496.100,00 €
Total Geral	7.506,66		3.211.538,00 €

Tabela 35. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados

No quadro seguinte sintetiza-se o potencial de investimento, público e privado, associado à reabilitação dentro da ARU do Centro Histórico de Caminha:

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
ORU do Centro Histórico de Caminha			
Reabilitação e requalificação de espaço público		819.299,50 €	819.299,50 €
Reabilitação do edificado	3.211.538,00 €		3.211.538,00 €
Total	3.211.538,00 €	819.299,50 €	4.030.837,50 €

Tabela 36. Investimento total estimado para a ORU do Centro Histórico de Caminha

5.7.2. Calendarização

A calendarização das medidas previstas no PERU para execução da ORU do Centro Histórico de Caminha tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área, nas suas diversas componentes, esperando que seja possível que as várias tipologias de projetos previstas apresentem execução simultânea e que, em termos espaciais, as intervenções venham a acontecer em toda a área.

Por outro lado, optou-se por detalhar o cronograma para o primeiro quinquénio, assumindo desde já que a capacidade de investimento público e privado está, em grande parte, dependente da existência de programas de financiamento decididos à escala europeia ou nacional, bem como da natureza das medidas de política fiscal em vigor em cada momento, nomeadamente dos incentivos à reabilitação, decididos anualmente em sede de Lei do Orçamento do Estado.

Por esse motivo, uma vez que o RJRU prevê que a programação da ORU possa ser alterada a cada cinco anos pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deverá em 2020 ser reavaliada a execução da ORU e reformulada a calendarização e a previsão de investimento, em função do que foi possível executar até lá e do enquadramento fiscal e legal vigente.

No que diz respeito ao investimento privado, considerou-se que a dinâmica de reabilitação já existente e que será incrementada pela materialização das medidas previstas no PERU, acabará por tornar mais evidente o seu interesse económico, conduzindo à sua reabilitação e integração no mercado.

Identificação da Ação	Investimento público	2017	2018	2019	2020	2021/2032
		Ano				
Ação UI.01	Rua de S. João					
Ação UI.02	Largo Dr. Luís Fetal Carneiro e Rua Direita					
Ação UI.03	Travessa do Tribunal e Largo do Turismo					
Ação UI.04	Rua Direita					

Tabela 37. Cronograma de execução de investimentos públicos – Centro Histórico de Caminha

6. APOIOS E INCENTIVOS

Neste capítulo discriminamos de uma forma sucinta os apoios e incentivos a que públicos e privados podem aceder caso pretendam implementar projetos de regeneração urbana.

6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e destinam-se a criar *“até 2023 uma massa crítica de investimento em resposta às necessidades da economia real, para apoiar a criação de emprego e colocar de novo a economia europeia numa trajetória de crescimento sustentável”* (site da CE).

A aplicação destes fundos de investimento em Portugal é regida pelo **Acordo de Parceria Portugal 2020**, estabelecido entre o Estado Português e a União Europeia, que reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de investimento europeus, nomeadamente os fundos da Política de Coesão Europeia, (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), Fundo Social Europeu (FSE) e Fundo de Coesão (FC)) do Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas (FEAMP).

O referido acordo de parceria prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos, os **Programas Operacionais Temáticos do Continente**, de carácter transversal, geridos pela administração central e os **Programas Operacionais Regionais**, desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

É nos programas operacionais, nomeadamente nos respetivos eixos e prioridades de investimento que se encontra o enquadramento (objetivos, orçamento e participação) para as ações que se pretendem financiar, sendo por vezes necessário, atendendo ao calendário para apresentação de candidaturas e respetiva fundamentação, elaborar documentos de enquadramento das ações que se pretendem concretizar.

6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU

Trata-se de um fundo de fundos, cujo quadro de funcionamento foi estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho. O IFRRU é gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e reúne num único instrumento financeiro Fundos dos Programas Operacionais Regionais (PO), prioridades 6.5 e 9.8; Fundos do Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), eficiência energética na habitação propriedade de particulares; Empréstimos de instituições financeiras, nomeadamente do Banco Europeu de Investimento (BEI), Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE), e contribuições de entidades financeiras, nomeadamente das que forem escolhidas por concurso público para avaliar e financiar as operações.

De notar, que o Município de Caminha, no âmbito da aprovação do PARU (Plano de Ação de Regeneração Urbana), afetou a este fundo o valor de **155.435,00 €**. Desta forma, o Município tem também a garantia de financiamento dos investimentos públicos que envolvem atividades económicas e que, como tal, só são suscetíveis de ser financiados através de IF, sendo ainda potenciada a alavancagem da dotação afeta, sendo aplicado no respetivo território pelo menos o dobro do montante que vier a ser afetado a esta finalidade.

Destina-se a apoiar projetos, de **habitação, equipamentos de uso público, comércio, turismo e serviços**, nomeadamente:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- Localizados em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas;
- Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU);
- Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

6.3.1. Programa Reabilitar para Arrendar

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se **entidades públicas, nomeadamente municípios, sociedades de reabilitação urbana, empresas municipais**. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada). **Tem a natureza de empréstimo** com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada; Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;

- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU (edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva).

6.3.2. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se **qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada**, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, **devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada**, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

6.3.3. Programa Porta 65 Jovem

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados.

6.4. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana

Nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de



outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele 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 incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles do quadro legal vigente. O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

- **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

- Estão sujeitos a taxa reduzida do IVA (6% as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (CIVA Anexo Lista I na redação em vigor).

- **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)**

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – n.º 4 do art.º 71.º do EBF;

- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

6.5. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, compreendidos na delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU, objetos de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

- **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT)**

- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado – n.º 8 do art.º 71º do EBF.

Os benefícios fiscais relativos às isenções contidas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, conforme determina o n.º 19 do referido artigo 71.º.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras. Os incentivos e benefícios descritos nos pontos anteriores apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara Municipal, consoante o caso.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados nos pontos anteriores, serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas resultem na reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

As concessões dos benefícios fiscais mencionados nos pontos anteriores estarão ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

De facto, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes



incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os incentivos fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Caminha e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

6.6. Outros apoios e incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos nas ARU e consonantes com os objetivos fixados, é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação, designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento. Assim a Câmara Municipal dos Caminha desenvolverá um conjunto de ações, entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com entidades gestoras de instrumentos financeiros tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis;
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana, ou com conexões com esta, que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, designadamente aos novos instrumentos financeiros previstos no âmbito do Portugal2020.

6.7. Condições de acesso aos benefícios fiscais

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação ao imóvel, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações 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 certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias). Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “estado de

conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

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), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação. A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), 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 no Anexo I do presente documento. 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, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. Artigo 5º do D.L. nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Nível	Estado de Conservação	
5	Excelente	- Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
4	Bom	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
3	Médio	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
2	Mau	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
1	Péssimo	- Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.



Figura 15. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração deverá ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico, inscrito na respetiva ordem profissional.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que,

no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6 %, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção da ARU.




7. CONCLUSÃO

O objetivo principal da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Caminha, realizada em instrumento próprio através da Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, decorrente da estratégia municipal para a Reabilitação Urbana, passa pela realização de intervenções integradas nas zonas consolidadas, que apresentam algumas insuficiências, degradação dos edifícios, das infraestruturas e espaços públicos, no sentido de criar condições ao desenvolvimento socioeconómico e urbanístico que possibilitem atingir níveis de qualidade superiores aos existentes.

Pretende-se com este programa operacional efetuar intervenções ao nível do espaço público que impulsionem e criem condições para a intervenção dos privados na reabilitação dos seus edifícios, contribuindo para a coesão e melhoria das condições de qualidade de vida dos residentes.

Efetivamente a presente operacionalização da ORU do Centro Histórico de Caminha pretende realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas, através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos, e ao mesmo tempo minimizem e ultrapassem os problemas existentes.

ANEXO I



NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios
(Portaria n.º 1193/2006, de 3 de Novembro)

_____	_____
código do técnico	número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pç.: _____
 Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
 Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
 Artigo material: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativa): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
--------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------	----------------

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Puntução
	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves			
	(1)	(4)	(3)	(2)	(1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 +	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 +	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
8. Caixa d'água e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
17. Instalação de evacuação de fumo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 +	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 +	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 +	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 +	_____
24. Caixa d'água e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
25. Caixa d'água e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 +	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 +	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 +	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 +	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das ponderações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

ANEXO II



A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 1

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 65, 67 69 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): José Narciso Araújo



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1919 a 1947 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 2

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 123,125 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Sandra Amado & Nuno Lopes, Lda



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes	X					
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 3

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 105 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Tiago José da Cunha Leão Taron Oliveira



Handwritten signature in blue ink.

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes	X					
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 4

Rua/Av./Pc: Rua de S. João

Número: 34, 38 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): António José Gonçalves



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 3 Época de Construção: Até 1919 Tipologia Estrutural: Paredes de adobe

Uso do Edifício: Habitação e comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 5

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 168 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Joaquim Augusto Bacelos e Maria da Graça Pereira da Costa Santos



Handwritten signatures in blue ink.

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura		X				
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 6

Rua/Av./Pc: Rua de S. João

Número: 42 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial: Fracção:

Proprietário(s): Ernesto Vieira Pinto



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: Até 1919 Tipologia Estrutural: Paredes de adobe

Uso do Edifício: Habitação e comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura		X				
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 11

Rua/Av./Pc: Rua Barão de S. Roque

Número: 123,125 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Devoluto

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura					X	
2	Cobertura					X	
3	Elementos salientes					X	
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda					X	
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 13

Rua/Av./Pc: Rua de S. João

Número: 27 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Bambu - Mediação Imobiliária, Lda (arrendatário)



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 3 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação e serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes				X		
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 15

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 58,60 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Evaristo S. M. Costa



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes				X		
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda				X		
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 17

Rua/Av./Pc: Rua de S. João

Número: 39, 41, 43 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes				X		
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 18

Rua/Av./Pc: Rua de S. João

Número: 55 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fração:

Proprietário(s): João Fernandes Reis


B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Devoluta

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura					X	
2	Cobertura					X	
3	Elementos salientes				X		
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda				X		
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 19

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 95, 97, 99 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fração:

Proprietário(s): Porfírio Domingues e Associados

**B. CARACTERIZAÇÃO**

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes	X					
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda	X					
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 20

Rua/Av./Pc: Largo Dr. Luís Fetal Carneiro

Número: 123,125 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado

**B. CARACTERIZAÇÃO**

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, com placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura		X				
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 21

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 101 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Natália Isabel Pinto Azeredo rebelo Rodrigues



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 1 Época de Construção: De 1971 a 1980 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes						X
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 22

Rua/Av./Pc: Largo Dr. Luís Fetal Carneiro

Número: 123,125 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1961 a 1970 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 23

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 76 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1919 a 1945 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 24

Rua/Av./Pc: Rua de S. João

Número: 98 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Manuel Augusto Fernandes



(Handwritten signatures and initials in blue ink)

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 3 Época de Construção: Até 1919 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação e comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 27

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 112, 114, 116, 118 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes				X		
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 31

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 126, 128, 130 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado

**B. CARACTERIZAÇÃO**

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Devoluta

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes					X	
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 32

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 132, 134, 136 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial: Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 3 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Devoluta

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes				X		
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda				X		
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 34

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 142 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 35

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 81, 83 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Não identificado



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Devoluto

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes					X	
4	Paredes					X	
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda					X	
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 36

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 148 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Maria Olimpia Rocha Ribeiro Lages e Maria de Lurdes G. Pereira Cunha



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes				X		
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 39

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 152 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Génios Iluminados, Lda e Manuel Rodrigues



B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação e comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 41

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 61, 63 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Sandra Cristina Pereira da Luz Domingues e Nidia Márcia Santos Lopes Amorim Costa



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura		X				
2	Cobertura	X					
3	Elementos salientes		X				
4	Paredes		X				
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas			X			
7	Dispositivos de protecção contra queda		X				
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 42

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 154 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): Etnia - Iniciativa Culturais, Lda



[Handwritten signature]

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes						X
4	Paredes				X		
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda						X
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 44

Rua/Av./Pc: Rua de S. João

Número: 61, 63 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fracção:

Proprietário(s): RFM- Comércio e Serviços Óptica, Lda (arrendatário)



Handwritten signature and initials in blue ink.

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de Pisos do edifício: 3 Época de Construção: Até 1919 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Habitação e comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura			X			
2	Cobertura			X			
3	Elementos salientes			X			
4	Paredes				X		
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas				X		
7	Dispositivos de protecção contra queda			X			
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X

A. IDENTIFICAÇÃO

Id: 45

Rua/Av./Pc: Rua Ricardo Joaquim de Sousa

Número: 71, 73 Andar: Localidade:

Código postal:

Distrito: Viana do Castelo Concelho: Caminha

Freguesia: União das freguesias de Caminha (Matriz) e Vilarelho Artigo matricial:..... Fração:

Proprietário(s): José Eduardo Gil Almeida

**B. CARACTERIZAÇÃO**

Nº de Pisos do edifício: 2 Época de Construção: De 1946 a 1960 Tipologia Estrutural: Paredes de alvenaria, sem placa

Uso do Edifício: Devoluta

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		ANOMALIAS					
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não se aplica
Edifício							
1	Estrutura				X		
2	Cobertura				X		
3	Elementos salientes					X	
4	Paredes			X			
5	Escadas						X
6	Caixilharia e portas					X	
7	Dispositivos de protecção contra queda					X	
8	Instalação de distribuição de água						X
9	Instalação de drenagem de águas residuais						X
10	Instalação eléctrica e de iluminação						X
11	Instalação de ascensores						X
Unidade							
12	Paredes exteriores						X
13	Revestimentos de pavimentos exteriores						X
14	Escadas						X
15	Dispositivos de protecção de vãos						X
16	Dispositivos de protecção contra queda						X
17	Instalação de distribuição de água						X
18	Instalação de drenagem de águas residuais						X



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

CENTRO HISTÓRICO DE CAMINHA

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

MUNICÍPIO DE CAMINHA

NOVEMBRO DE 2017

**Relatório de Ponderação da
Discussão Pública
Programa Estratégico de
Reabilitação Urbana (PERU)
do Centro Histórico de
Caminha**

Novembro de 2017

Fotografia da capa: A

Terceira Dimensão

<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA	6
3. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....	9
4. ALTERAÇÕES	9
5. CONCLUSÕES	9

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Resposta a pedido de parecer IHRU.....	6
Figura 2. Publicação Jornal "O Caminhense".....	7
Figura 3. Publicitação do site do município	8
Figura 4. Anúncio das ações de participação cívica.....	8

1. INTRODUÇÃO

Por deliberação da Assembleia Municipal de 19 de dezembro de 2014, o Município de Caminha aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Caminha, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 42 de 2 de março de 2015, sob o Aviso n.º 2262/2015.

A delimitação da ARU do Centro Histórico de Caminha foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), um “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, Art.8.º).

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma ORU Sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público que se pretende que simultaneamente articule e alavanque o investimento privado associado.

O Relatório de Ponderação da discussão pública, deliberada em reunião da Câmara Municipal de 2 de novembro de 2017, tem por objeto as participações externas e os contributos dos serviços municipais sobre a proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Histórico de Caminha.

O período de discussão pública, teve a duração de 20 dias úteis e decorreu de 2 de novembro de 2017 a 29 de novembro de 2017, conforme aviso de abertura publicado pelo Aviso n.º 12862/2017 na 2.ª série do Diário da República n.º 207 de 26 de outubro de 2017.

Os documentos que integram a deliberação — peças escritas e desenhadas da proposta da ORU do Centro Histórico de Caminha, foram disponibilizadas para consulta dos interessados na secção de Atendimento e Administração da Câmara Municipal de Caminha, sito no Largo Calouste Gulbenkian, em Caminha, bem como no Gabinete de Apoio ao Município, sito no Centro Coordenador de Transportes, à Rua 31 de Janeiro, em Vila Praia de Âncora e ainda através da página a Internet da Câmara Municipal de Caminha (<http://www.cm-caminha.pt>).

Os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Caminha ou ainda para o mail geral@cm-caminha.pt.

Salienta-se que, o projeto da ORU, submetido à discussão pública, foi remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para parecer, de acordo com o disposto no n.º3 do art.º 17.º do RJRU, tendo merecido parecer favorável, comunicado pelo ofício 719916 de 15/11/2017, anexo ao presente documento (Anexo I).

Uma vez que não existiram participações externas ou contributos dos serviços municipais, nos termos da fundamentação e conclusões do Relatório de Ponderação, não foram introduzidos ajustes à versão final da proposta da ORU do Centro Histórico de Caminha.

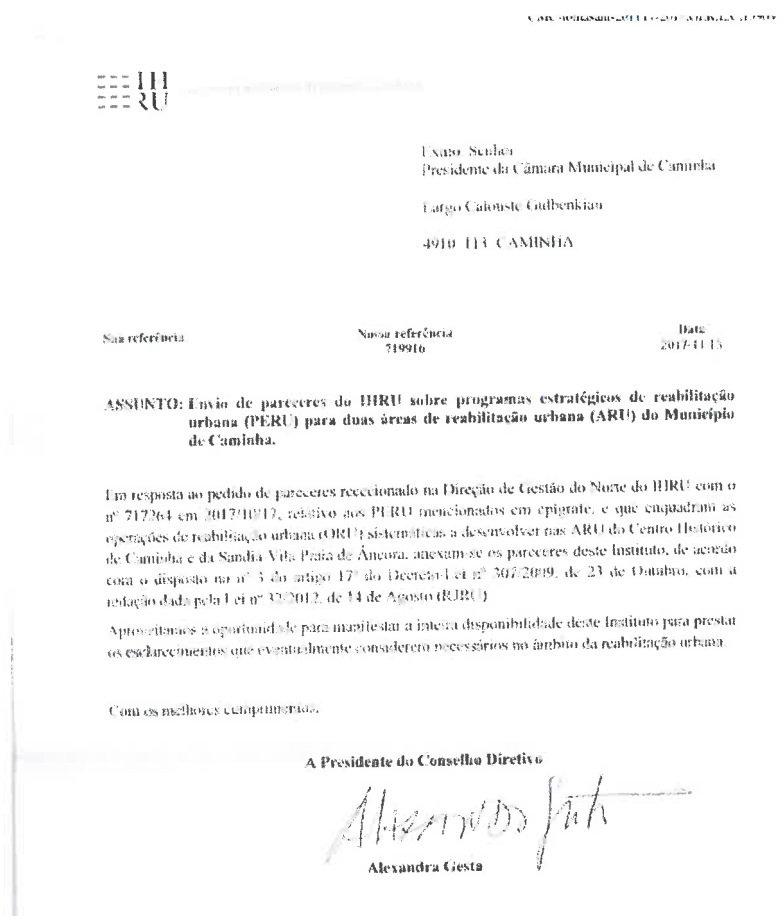


Figura 1. Resposta a pedido de parecer IHRU

2. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

Os procedimentos a seguir para a publicitação e divulgação do período de Discussão Pública encontram-se regulados no artigo 89.º do RJGT. Neste sentido, e tendo em vista promover o envolvimento de todos os cidadãos neste processo, o início do período de Discussão Pública do PERU do Centro Histórico de Caminha e o respetivo modo de participação foram publicitados das seguintes formas:

- (i) Publicação em Diário da República, através do Aviso n.º 12862/2017;
- (ii) Publicitação na comunicação social, nomeadamente, no Jornal Terra e Mar e Jornal o Caminhense, do dia 15 de novembro de 2017;
- (iii) Realização de sessão de participação cívica em 22 de novembro, pelas 21.30h, no Salão Nobre dos Bombeiros Voluntários de Caminha;
- (iv) Divulgação na página da internet do Município de Caminha (<http://www.cm-caminha.pt>).



Figura 3. Publicitação do site do município

Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

Apresentação Pública



	
<p>22 novembro - 21:30h Salão Nobre dos Bombeiros Voluntários de Caminha</p>	<p>27 novembro - 18:00h Casa do Benficia, Vila Praia de Ancora</p>



Figura 4. Anúncio das ações de participação cívica

3. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período formal de Discussão Pública, não foram rececionadas participações relevantes para a aprovação da ORU do Centro Histórico de Caminha.

Durante as sessões de participação pública foram registadas questões e sugestões referentes a projetos de execução de reabilitação urbana, não relevantes em matéria de conteúdo do PERU.

4. ALTERAÇÕES

Quando da ponderação não resultou a alteração de algum elemento do projeto da ORU, não resultando alterações à proposta do PERU.

5. CONCLUSÕES

O procedimento de Discussão Pública possibilita a participação e intervenção direta dos cidadãos interessados no processo de tomada de decisão, constituindo-se como parte integrante do processo de construção do território. Neste sentido, foram proporcionados todos os mecanismos possíveis, de modo a envolver neste processo o maior número de cidadãos, refletindo assim o carácter aberto e abrangente associado ao PERU.

Dado que não existiram participações apresentadas pelos cidadãos, em consequência do período de Discussão Pública, não se prevê qualquer alteração aos elementos disponibilizados nesta consulta, entende-se que o PERU do Centro Histórico de Caminha está em condições de ser submetido à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos da legislação em vigor.

Caminha, 30 de novembro de 2017

ANEXO I



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

VADO EM CONSELHO

15.11.17

Alexandra Gesta
Presidente do Conselho Diretivo

PARECER

1. A Câmara Municipal de Caminha, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) do Centro Histórico de Caminha, que deu entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 717264 em 2017/10/17.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma "intervenção integrada de reabilitação urbana 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".
3. A abertura do período de discussão pública deste PERU foi publicitada através de Aviso nº 12862/2017, na 2ª série do Diário da República nº 207 de 26 de Outubro, conforme o disposto no nº 4 do artigo 17º do RJRU.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do RJRU, nomeadamente:
 - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
 - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
 - Identificando como entidade gestora o município de Caminha;
 - Definindo as prioridades e estabelecendo um programa da ORU, delimitando 4 unidades de intervenção (UI) apresentando para cada uma delas uma ficha síntese, identificando a ação estruturante, os objetivos específicos, a tipologia de intervenção, investimento total e o indicador de realização;
 - Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução direta pela entidade gestora, através da criação de um Gabinete Técnico, a quem competirá gerir, monitorizar e acompanhar a implementação das ações de reabilitação urbana preconizadas neste programa, e que terá ainda como

responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios fiscais associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação por parte dos particulares, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da Autarquia;

- Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais, e ainda incentivos ao abrigo de Programas geridos pelo IHRU como Reabilitar para Arrendar-Habituação Acessível e Porta 65 Jovem;
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este PERU, o IHRU nada tem a opor à realização da respetiva ORU para a ARU do Centro Histórico de Caminha.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação da ORU pela Assembleia Municipal.

Porto, 30 de Outubro de 2017