

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA**  
**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU – CENTRO HISTÓRICO, RIBEIRA,**  
**CAVA DE VIRIATO E BAIRRO MUNICIPAL**



## ARU DE VISEU – CENTRO HISTÓRICO, RIBEIRA, CAVA DE VIRIATO E BAIRRO MUNICIPAL

### Índice

Preambulo

1. Introdução .....	4
2. Síntese de diagnóstico do Centro Histórico de Viseu .....	6
3. Síntese de diagnóstico da Zona da Ribeira .....	9
4. Síntese de diagnóstico da Cava de Viriato .....	11
5. Síntese de diagnóstico do Bairro Municipal .....	13
6. Entidade Gestora .....	15
7. Proposta de delimitação da ARU de Viseu .....	17
7.1 – Critérios e pressupostos subjacentes ao processo de delimitação .....	24
7.2 – Planta da proposta de delimitação da ARU de Viseu .....	26
8. Objetivos estratégicos de Reabilitação Urbana .....	27
9. Quadro de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana .....	29
10. Conclusão .....	36
11. Fontes e Bibliografia .....	37

## PREÂMBULO

A presente proposta de delimitação da primeira Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Viseu resulta de um processo de reflexão estratégica para a revitalização do Centro Histórico da cidade, em consonância com a política definida pelo Município de Viseu que, nomeadamente, envolveu um amplo debate e participação pública, que ocorreu durante os meses de Maio e Junho de 2014, na sequência do qual foi definido um *Plano Estratégico para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu* que, a par de várias medidas e objetivos, integra a definição da ARU nos termos propostos.

Sublinha-se a opção por um considerável alargamento da área geográfica de incidência (Cava de Viriato, zona da Ribeira e Bairro Municipal, junto ao Estabelecimento Prisional de Viseu), que deste modo, para além de passarem a usufruir do conjunto de benefícios aplicados à atual ACRRU, serão também objeto de intervenção e atenção mais próxima.

Tendo sido delegado pelo Município de Viseu na *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA*, a elaboração da proposta de delimitação de uma ARU para o Centro Histórico de Viseu, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro (republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto), resultou o seguinte trabalho que irá ser apresentado à Câmara Municipal de Viseu para aprovação e posterior apresentação e aprovação pela Assembleia Municipal de Viseu, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.

Após a aprovação da delimitação da **ARU – Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal de Viseu** e conforme disposto no Artigo 15º (Âmbito Temporal) do referido diploma, o Município de Viseu dispõe de três anos para apresentar a respetiva *Operação de Reabilitação Urbana*.

Dado a experiência resultante do conjunto expressivo de intervenções levadas a efeito nos últimos anos pelo Município e pela Viseu Novo SRU no âmbito da ACRRU, que preenchem grande parte do Centro Histórico, pretende-se que da requalificação do espaço público e património edificado municipal, se estimule o investimento privado no parque edificado e nas atividades que nele se apoiam, possibilitando ao Município a preparação ponderada de criação de uma *Operação de Reabilitação Urbana*, agora com incidência numa área geográfica mais ampla.

É neste enquadramento que se opta por criar a presente Área de Reabilitação Urbana, de modo a que o Município se muna de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar o nível da infraestruturação e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.

## 1. INTRODUÇÃO

A presente proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana para os Núcleos Históricos da cidade de Viseu enquadra-se no *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) – DL 307/2009 de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto – nomeadamente no seu Artigo 13º referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU).

O referido regime jurídico possibilita aos municípios desenvolver processos de reabilitação de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase seguinte, a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver. Através desta opção, o município terá três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual caducará a delimitação.

Tendo o Município de Viseu decidido optar por esta tramitação faseada, a proposta que se apresenta contém, ao abrigo da legislação vigente, o seguinte:

- Memória Descritiva e Justificativa, que incluiu os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT).

O ato da aprovação da ARU será publicado através de aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal remeterá ao *Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana IP*, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU.

Através deste documento serão contempladas diversas ações e projetos de reabilitação, revitalização e dinamização do Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal, em articulação com diversas instituições e atores regionais e locais, públicos ou privados.

Importa também referenciar o *Estudo de Enquadramento Estratégico* (EEE) elaborado em 2008 para a ACRRU de Viseu, no qual também se definiram propósitos e objetivos estratégicos para a zona antiga da cidade.

Por outro lado, a revisão do Plano Diretor Municipal constitui-se também como um instrumento estruturante da política urbana municipal, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional.

Com a entrada em vigor do RJRU foi possível estabelecer um novo enquadramento normativo para as questões inerentes à reabilitação urbana, seja ao nível programático, procedimental ou de execução, conferindo-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção.

Tendo em consideração os princípios estipulados no RJRU e com base nos pressupostos estabelecidos na *Estratégia de Revitalização do Centro Histórico de Viseu*, foram assumidos os seguintes objetivos:

- Promoção do crescimento sustentável, inteligente e inclusivo do território, em linha com os objetivos da estratégia “Europa 2020”;
- Reforço da atratividade de pessoas e atividades;
- Fomento da cultura e da inovação em sentido amplo, combinando o reconhecimento, a proteção e a valorização do património do passado com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro;
- Reabilitação do edificado;
- Melhoria das condições de mobilidade e do estacionamento;
- Valorização e criação de espaços públicos;
- Fixação de Serviços e criação de âncoras funcionais.

### **Disposições transitórias**

De acordo com o exposto no Artigo 78º da Lei 32/2012 de 14 de agosto, foi estabelecido um regime transitório para as *áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*, criadas ao abrigo da Lei dos Solos, definindo o procedimento para a sua conversão em áreas de reabilitação urbana.

A um nível de gestão do território, as “áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”, foram uma figura direcionada para a recuperação do parque habitacional quer de centros históricos, ou zonas velhas das cidades, quer de zonas degradadas, cuja situação, de tal modo precária e gravosa, só por intermédio de uma atuação diligente e firme por parte da Administração pode ser revertida de forma eficaz.

Prevê-se que a conversão da área crítica de recuperação e reconversão urbanística, fique concluída no prazo de cinco anos a contar da entrada em vigor do DL 307/2009 de 23 de outubro, atendendo que a ACRRU de Viseu coincide com a área de intervenção da *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA*.

Atentos a este enquadramento e de modo a assegurar a operacionalidade das diversas ações inerentes à reabilitação urbana, decorre a imperatividade da aprovação da ARU.

Decorrido este prazo sem que tal conversão tenha operado, a ACRRU caduca (caducidade automática, o que não impede a delimitação posterior de uma ou várias ARUs para a área abrangida pelas ACRRUs que tenham caducado).

## 2. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DO CENTRO HISTÓRICO DE VISEU E SUA ENVOLVENTE (ACRRU)

O presente capítulo resulta de uma síntese da fase de diagnóstico da *Zona de Proteção à Sé* (vulgo Zona Histórica) e sua envolvente.

A cidade de Viseu apresenta hoje uma situação urbanística, patrimonial, social e económica singular, que motiva e justifica a elaboração do presente documento como estratégia de intervenção no Centro da cidade e sua envolvente próxima.

A ACRRU ocupa cerca de 26 ha e abrange aproximadamente 620 edifícios. Dessa área, o Centro Histórico (delimitado como tal no PDM) ocupa 9 ha.

O desenvolvimento de diversos projetos e obras nesta área, bem como os investimentos previsíveis, aliados a uma, até agora, progressiva desertificação populacional e económica do centro, oferecem a oportunidade única de repensar e reestruturar o casco antigo da cidade, respondendo às necessidades e expectativas de quem o habita, exerce a sua atividade e visita.

Pretende-se elaborar um conjunto de medidas que atuem sobre os elementos estruturantes da cidade (património edificado e espaços públicos) e sobre os fatores dinâmicos (serviços, equipamentos, comércio e outros), com o objetivo de recuperar e adequar as infraestruturas a uma realidade contemporânea, cada vez mais exigente.

De forma consciente e ponderada, estão a ser desenvolvidos esforços no sentido de localizar um conjunto de serviços e equipamentos (públicos e privados), no “coração” da Zona Histórica, sendo de tal exemplos o Protocolo recentemente celebrado para a instalação da Escola Profissional Mariana Seixas no edifício “Solar de Treixedo” (pertença do Montepio) e a recente aquisição do edifício localizado no gaveto formado pela Rua Dr. Luís Ferreira, Travessa de S. Domingos e Rua D. Duarte, para a instalação de um Serviço Municipal (SMAS).

Por outro lado, as requalificações dos edifícios da Casa do Miradouro, Museu Almeida Moreira, “antiga Papelaria Dias” (Centro de Coordenação Cultural de Viseu) e do antigo Quartel dos Bombeiros (futura Incubadora de empresas), em muito têm contribuído para a criação de novas dinâmicas na cidade, tendo o seu financiamento sido assegurado em grande parte por fundos comunitários (QREN), envolvendo assim um enorme esforço conjugado de investimento, especialmente pelo Município, na requalificação urbana e dos sistemas associados.

A instalação da rede wi-fi no centro urbano da cidade, gratuita a todos os interessados e a instalação de sinalética orientadora e informativa relativamente aos principais pontos históricos, também se constituem como ações recentes da responsabilidade do Município, numa lógica de atração da Zona Histórica.

Atualmente, estão em fase de conclusão o Concurso de Ideias para a revitalização da Praça 2 de Maio e o Concurso Público de concessão de obra pública para a conceção, execução e exploração de um “hostel”, situado num edifício de propriedade municipal.

Concluída a fase de diagnóstico da área de intervenção, importa sintetizar as conclusões retiradas, quer no domínio dos pontos fortes, quer no domínio das fragilidades que importa corrigir, quer ainda no que respeita às expectativas e potencialidades identificadas.

Destacamos as mais relevantes:

**Pontos Fortes:**

- Território como elemento de referência da identidade da cidade;
- Coesão do tecido urbano;
- Relevância do património edificado;
- Bom estado de conservação de infraestruturas e espaço público;
- Sinais positivos no que respeita a investimento em reabilitação do edificado;
- Existência de equipamentos coletivos potenciadores de dinâmicas de revitalização;
- Existência significativa de comércio tradicional;
- Pólo de animação noturna;
- Território integrando eixos de circulação viária e pedonal relevantes para a articulação da cidade;
- Existência de manchas verdes relevantes, ainda que de domínio privado;
- Capacidade de atração de visitantes/ turistas (Sé, Museus e outros);
- Novas condições de acessibilidades ao Centro Histórico (Funicular).

**Pontos Fracos:**

- Degradação progressiva do edificado;
- Estrutural cadastral atomizada;
- Ocupação desqualificada e desordenada do interior dos quarteirões;
- Quadro de acessibilidades desfavorável:

Declives acentuados;

Conflitos de circulação automóvel/ peão;

Fragilidade da rede de transportes coletivos;

Reduzida utilização do autocarro elétrico;

Constrangimentos da rede viária;

Estacionamento insuficiente;

- Condições morfológicas e geológicas limitadoras;
- Inacessibilidade aos espaços verdes;
- População residente maioritariamente envelhecida e de fracos recursos;
- Elevado número de fogos devolutos;
- Reduzido dinamismo do comércio, associado a fraca modernização e renovação dos estabelecimentos.

**Expetativas:**

- Valorização da posição central do Centro Histórico no tecido urbano da cidade;
- Potenciação da imagem da área de intervenção na identidade da cidade através da articulação de elementos de referência regional (vinho do Dão, Museu Grão Vasco, Viriato, artesanato, etc);
- Redinamização da centralidade comercial, turística e de serviços, numa ótica de multifuncionalidade;
- Aproveitamento das boas acessibilidades da envolvente do Centro Histórico;
- Valorização do património edificado;
- Atração de novos investimentos para os edifícios devolutos e espaços livres de grande dimensão;
- Promoção da ligação do casco antigo da cidade ao ensino superior através da criação de espaços residenciais específicos, equipamentos complementares de ensino e desenvolvimento de atividades dirigidas ao público universitário;
- Reforço da oferta de alojamento turístico;
- Melhoria do sistema de circulação, transportes e estacionamento;
- Dinamização do polo cultural e turístico.



### 3. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA ZONA DA RIBEIRA

#### Introdução

Ao longo da história da cidade, a Ribeira de Viseu desempenhou sempre um papel ativo, inicialmente como local de cultivo, proporcionando à população terrenos férteis e de fácil irrigação com as águas do rio Pavia. Esta atividade primária desenvolveu-se ao longo de vários séculos.

A Ribeira foi também durante o império romano, um local de passagem de caminhos romanos que passavam pela Cava de Viriato e convergiam nesta zona para a travessia do rio Pavia, através de um pontão localizado na atual ponte Emídio Navarro.

Já no Séc. XVII, a Ribeira recebe a Feira Franca conhecida hoje como Feira de São Mateus. Esta Feira iria assim ocupar o antigo Campo D. Luís, um espaço amplo regularmente citado também como Rossio da ribeira. É nesta época que se constrói a Casa da Ribeira com a finalidade de apoiar os comerciantes, com lojas no piso térreo e apoio na organização da feira. Esta construção era anexa a outras pré-existentes que seriam casas de lavoura.

No Séc. XVIII é construída a Igreja N<sup>a</sup> Sra. da Conceição, substituindo assim a antiga capela D. Luís já em ruínas.

#### Caracterização

A Ribeira de Viseu, ao contrário do que é comum em outras cidades atravessadas por um rio, tem a cidade consolidada na margem Sul. Na margem Norte está situada a Cava de Viriato e uma das principais zonas de expansão da cidade nas últimas décadas. Contudo, este crescimento deu-se ainda distante do rio, consequência da classificação da Cava de Viriato como Monumento Nacional.

Nos dias de hoje, a margem sul continua mais densa e mais uniforme, quer em termos de edificado quer em termos de espaço público. É aqui que se situam algumas construções habitacionais que desempenham também o papel de limitadores do caudal do rio.

Na margem sul do rio a construção é mais recuada, com a exceção da Casa da Ribeira, um edifício originalmente construído sobre o rio como casa de habitação e de lavoura.

Ainda na margem sul é possível ver edificado mais disperso e com construções de épocas variadas. Devido a intervenções mais recentes, o rio é ladeado por espaços verdes e eixos viários com perfis mais largos.

#### Património Arquitetónico

No que diz respeito ao património arquitetónico, é possível ver no terreno linhas transversais relativamente às características do edificado. Morfologicamente, na margem sul do rio predomina a construção em granito, com plantas retangulares, coberturas em telha de 2 a 4 águas, com volumetria de 2 pisos e superior. O piso térreo é maioritariamente dedicado ao comércio e serviços e os pisos superiores são para habitação com vãos retangulares voltados ao rio e ausência de varandas.

Na margem norte o edificado apresenta características semelhantes: a maioria das construções apresenta plantas retangulares, predominância de comércio e serviços nos pisos térreos e nos superiores habitação, coberturas de 2 águas e predominância uma vez mais do granito. Em ambas as margens é vulgar a existência de mansardas nas coberturas voltadas ao rio.

Além da Cava de Viriato, a Igreja N<sup>a</sup> Sra. da Conceição e a Casa da Ribeira são edifícios emblemáticos para a cidade que valorizam este lado do rio.

### **Intervenção na parte pública**

A última intervenção deu-se ao abrigo do Programa Polis, no ano 2008. Este projeto tinha como objetivo harmonizar o rio com a malha citadina, assim como, impulsionar o crescimento da cidade e valorizar o património local.

Neste contexto foram feitas algumas intervenções:

- Delimitação e arranjo do recinto da Feira de São Mateus, sendo equipado o espaço com infraestruturas necessárias ao seu funcionamento;
- Construção de um Pavilhão Multiusos;
- Construção de um viaduto subterrâneo, que retirou o trânsito automóvel junto à Estátua da Cava de Viriato;
- Limpeza e arranjo do leito do rio, através da construção de muros de contenção do caudal nas suas margens;
- Criação de espaços verdes nas margens do Rio;
- Ligação da Ribeira ao Centro histórico através de um veículo móvel não poluente: Funicular.

Com a delimitação da ACRRU e respetivo processo de regeneração, assim como o cuidado especial com as várias zonas de proteção de âmbito cultural, designadamente a Zona de Proteção à Sé, verificou-se que este núcleo histórico, de grande valor patrimonial para a cidade, ficou negligenciado para segundo plano, o que levou a um contínuo abandono, seguido de intervenções não devidamente refletidas, o que inclusivamente não permitiu a manutenção das características da arquitetura tradicional portuguesa, tão próprias desta zona da cidade.

Nesse sentido, considerou-se desde o primeiro momento, a inevitabilidade de incluir a Zona da Ribeira na Área de Reabilitação Urbana, tendo em consideração as potencialidades existentes e as expectativas para este espaço da cidade.

Importa referir também, a importância que o edifício das Estradas de Portugal (Solar dos Pais) e o “Centro Comercial Académico”, ambos situados junto à Ribeira, terão futuramente nas novas dinâmicas previstas para a reabilitação da zona, na sequência da refuncionalização e ativação dos imóveis.

#### 4. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA CAVA DE VIRIATO

##### Introdução

Na sequência do Contrato-Programa da gestão da Cava de Viriato, celebrado entre o Instituto Português do Património Arquitetónico e a Câmara Municipal de Viseu, homologado em 28 de Junho de 1999, foi desenvolvido um Plano de Pormenor para a área, da responsabilidade do Arq. Gonçalo Byrne, com o objetivo de revitalizar este elemento raro do património arqueológico e simbólico de Viseu.

A convergência de várias Vias Romanas na cidade de Viseu leva a supor a importância deste lugar na geografia territorial do domínio e ocupação romana da Península Ibérica, que como se sabe, enfrentou resistências várias e persistentes dos povos autóctones entre os quais os Lusitanos.

As malhas viárias Romanas cobrem a Península Ibérica e cristalizam nos cruzamentos importantes geometrias urbanas que imprimem no território centros de troca e de domínio, que vão das grandes cidades aos simples acampamentos militares e às extensões reticuladas das centurições de colonização e exploração agropecuária.

Obra provável do génio romano, esta retícula antropomórfica de infraestruturas deixa marcas no território, largas matrizes de acessibilidade e urbanidade que persistiram até aos nossos tempos.

Como fragmento e parte integrante desta gigantesca obra, o *foot-print* gravado e emergente da Cava de Viriato sobreviveu, apesar de tudo, até hoje com um raro e singular exemplo duma cultura ancestral que urge evidenciar até pela “modernidade” dos seus conceitos e pela oportunidade única de os interpretar à luz da nossa contemporaneidade.

##### Caracterização da área

Apesar do muito reduzido espólio arqueológico encontrado no terreno, os relatos historiográficos apontam para uma estrutura defensiva de grandes dimensões que supostamente terão albergado legiões romanas em meados do século I a.C.

Esta estrutura era constituída por um talude de terra de grande altura e espessura (9 a 15 m de altura por 35m de base), rodeada por um fosso exterior correspondente ao volume da terra escavada. Este fosso era inundado de água, criando um duplo cordão defensivo. No conjunto, definiam um octógono quase perfeito.

A romanização do monte vizinho, cujo ponto mais alto corresponde ao conjunto monumental da Sé, Museu Grão Vasco e casco antigo, colocou estes dois núcleos, acampamento e cidade, em contacto equidistante do rio Pavia, importante como infraestrutura hídrica de que dependiam.

A evolução temporal de quase dois mil anos não alterou esta relação geográfica entre os dois núcleos e o rio Pavia, embora o abandono e as sucessivas reutilizações tenham feito desaparecer muitos dos sinais importantes e tenham rarefeito o campo de intervenção arqueológico.

A nova cidade de Viseu, na sua violenta expansão, rodeou este octógono de cerca de 32 ha de superfície que a classificação como monumento nacional manteve bastante imutável e pouco construído.

### **Classificação e jurisdição**

Desde o início do século XIX, por razões militares, a Cava de Viriato estava praticamente desabitada. Só em 1879, o movimento de uma nova ocupação efetiva terá tido início a partir do momento em que a Câmara Municipal de Viseu passou a responsabilizar-se por essa estrutura.

Entretanto, em 1910, a Cava é classificada como “monumento nacional” correspondente aos “Monumentos lusitanos e lusitano-romano”. Em 1970 a situação jurídica objetiva da Cava volta a sofrer alterações quando lhe foi demarcada uma zona especial de proteção, titulada primeiro pelos serviços das Belas-Artes e mais tarde, em 1985, passou para a jurisdição do Instituto Português do Património Cultural. Com a extinção deste organismo passa para a tutela do IPPAR e mais recentemente para a tutela da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC).

### **Património Arquitetónico**

A situação arquitetónica na Cava de Viriato é muito variada nos dias de hoje. Num extremo da escala, muitas das construções mal foram tocadas, mantendo ainda a sua estrutura típica; enquanto, no lado oposto, outras são construções das últimas 2 décadas, que já pouca afinidade têm com as casas primitivas.

No que diz respeito à morfologia arquitetónica há elementos transversais à maioria do edificado, como por exemplo:

- Predominância do granito como material de construção;
- Casas de planta retangular de dois pisos: o inferior destinado aos animais e alfaias, em contacto com os quintais. O piso superior destinado a habitação, coberto com telhados de telha de canudo e apresentando, ou não, varandas alpendradas, por vezes envidraçadas.

É possível ainda identificar muitas estruturas hidráulicas, de apoio aos tradicionais sistemas de policultura, como poços, picotas e tanques.

### **Intervenção na parte pública do Monumento**

A intervenção na parte pública do monumento, ao abrigo do Programa POLIS passou pela recuperação dos taludes existentes e o seu fecho muito pontual nas zonas atualmente demolidas para passagem de arruamentos.

- Instalação de elementos de marcação e evocação da muralha, nos troços onde foi totalmente demolida, embora a sua presença seja ainda notória pela existência de um arruamento no seu lugar.
- Estabelecimento de um percurso pedonal ao longo dos 2.000m de perímetro da Cava, como via de perceção da forma e extensão do monumento.
- Construção de pequenas unidades de apoio aos percursos, como sejam instalações sanitárias e estruturas de apoio à manutenção.
- Implantação de sistemas de iluminação que permitem o passeio noturno, bem como a perceção de toda a estrutura construída durante a noite ou em ocasiões especiais.

## 5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DO BAIRRO MUNICIPAL

Esta área da cidade, denominada por Bairro Municipal é delimitada a Poente e Norte pela Estrada da Circunvalação, pelo Edifício Institucional da Cadeia Regional de Viseu, a Nascente pelo Bairro 1º de Maio, apoiada pela Escola de Ensino Básico nº 4 e a Sul pela zona residencial constituída pelos Blocos da Tevisil e Rua Nova da Balsa.

Tem uma dimensão aproximada de 4.5ha e localiza-se a noroeste do centro urbano, numa área interior à circunvalação.

Em termos morfológicos, a área apresenta uma altitude média de 440m, com uma ligeira inclinação para norte.

O Bairro Municipal situa-se na União de Freguesias de Viseu, na cidade de Viseu, junto a dois bairros com características de habitação social, o Bairro da Balsa e o Bairro 1º de Maio.

O mesmo foi construído em 1948, pertencendo à Câmara Municipal de Viseu, sendo constituído por 105 moradias, unifamiliares, geminadas ou distribuídas por várias bandas, com arruamentos devidamente arborizados.

As casas foram construídas segundo uma Arquitetura Tradicional da Casa Portuguesa, empregando materiais como o granito, a madeira e a telha regional, com pequenos espaços interiores que tentavam responder à realidade socioeconómica, continuando no seu exterior com dois espaços de logradouro plantados ora com flores, ora com produtos agrícolas de primeira necessidade.

Apesar deste espaço, quando projetado, possuir algumas características de “cidade-jardim”, é hoje um espaço deprimido, rodeado por uma zona fortemente densificada, contida pelo lanço Noroeste da Circunvalação.

As casas do Bairro destinaram-se a famílias socialmente desfavorecidas e de baixos rendimentos, com a designação na altura de “Bairro de Casas para Classes Pobres na cidade de Viseu”, abrigando famílias desalojadas, devido a trabalhos de renovação urbanística e de interesse público.

Atualmente o bairro está envelhecido, com grande incidência das classes etárias entre os 60 e 80 anos. Verificou-se na última década uma acentuada redução da densidade populacional residente, concluindo-se que os agregados numerosos foram diminuindo pela saída dos filhos para outros locais.

Cerca de 45% dos agregados familiares vive há mais de 40 anos no bairro, o que reflete um enraizamento profundo com este espaço físico.

A maioria das famílias residentes no Bairro Municipal tem um baixo nível socioeconómico e de escolaridade. Contudo, existe um forte desejo de mudança na habitação, por parte dos moradores, na medida em que as condições atuais de conforto e espaço não serem, de todo, as ideais.

Pretende-se a requalificação da zona, preservando as habitações do bairro, com o objetivo de guardar parte da história arquitetónica e urbanística da Cidade de Viseu, nomeadamente, as casas unifamiliares dos finais dos anos 40, bem como o espaço envolvente das casas.

Nas casas a reabilitar pretende-se designadamente recuperar as fachadas, os telhados e uma reformulação dos interiores que permita vocacionar as habitações para espaços que abranjam atividades diversas e adaptadas às atuais necessidades dos agregados.

Salvaguardar-se-á o ambiente arbóreo existente.

Pretende-se ainda enquadrar a possibilidade de ser estabelecida uma ligação ao Parque Urbano da Aguieira, atentos à sua proximidade.

Enquanto esta zona se manteve praticamente inalterada do ponto de vista ocupacional ao longo de décadas, toda a zona envolvente sofreu um acentuado crescimento urbanístico. Tal situação transformou este espaço num grande hiato urbano envolvido por vários núcleos como o Centro da Cidade, Vil de Moinhos e a Aguieira/ Monte Salvado, de características muito próprias.

As fragilidades que a zona possui, têm a ver sobretudo com a aproximação/ efeito barreira da Estrada da Circunvalação e acessos não diretos à área, que condicionam a sua acessibilidade.

Com o passar dos anos, os moradores foram-se apossando da área, construindo anexos nos logradouros e ramificando as suas habitações da maneira que lhes foi possível.

É de realçar que a estrada da circunvalação que delimita o Bairro a norte e poente, é uma via com um grande volume de tráfego e considerável nível de ruído, aspeto a ser considerado no âmbito de futuras intervenções.

A estreita proximidade ao centro de Viseu, também se assume como uma potencialidade do local, dado que esta condição transforma este território numa zona apelativa em termos de acessibilidade.

A existência do edifício prisional, poderá ser, porventura através da redefinição do seu uso, uma âncora que configure uma mais-valia da dinâmica de desenvolvimento socioeconómico e urbano do bairro.

Atualmente encontram-se devolutas 40 casas no Bairro Municipal. Por outro lado, até ao final de 2014, ficará concluído um novo edifício de habitação social, junto à entrada nascente do Bairro, que albergará 20 agregados familiares. Neste processo, foram demolidas 15 casas, não se prevendo outras demolições.

## 6. ENTIDADE GESTORA

“O Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº 32/2012 de 14/08, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em áreas de reabilitação urbana, considerando-se estas parcelas do território do município que, *“em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verde de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

Este regime, nos seus artigos 78º e 79º, estabelece um regime transitório de reabilitação para as zonas de intervenção das atuais sociedades de reabilitação urbana, mediante o qual aquelas zonas devem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, no prazo de 2 anos, contados da data de entrada em vigor do mesmo regime jurídico (14/10/2014).

No que concerne ao Município de Viseu, em 15/12/2005 foi constituída a Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu SA, cuja zona de intervenção, nos termos que constam nos respetivos Estatutos, corresponde à *Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística* de Viseu, cuja última aprovação consta do Decreto-Lei 32/2007 de 11/12, a qual, com vista à respetiva reabilitação nos termos regulados pela Lei 32/2012, deve ser convertida em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, tal como preceitua o nº 1 do artigo 78º deste diploma.

Atendendo à dimensão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística de Viseu, é possível considerar a sua conversão total numa única ARU.

A atividade desenvolvida pela Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana ao longo destes 7 anos, assim como a elaboração, em parceria com a Parque Expo SA, do *Estudo de Enquadramento Estratégico* para a ACRRU, permite assegurar que a SRU estará em condições de propor, a delimitação da necessária área de reabilitação urbana, convertendo a atual ACRRU e eventualmente ampliando-a, bem como a respetiva operação e calendarização previstos no diploma legal.

Até à aprovação das áreas de reabilitação urbana, conforme resulta do nº 1 do artigo 79º da Lei 32/2012, a reabilitação urbana na respetiva zona de intervenção (ACRRU) é prosseguida pela Viseu Novo SRU, que pode vir a ser designada como entidade gestora em operações de reabilitação urbana determinadas nos termos da referida Lei, com as especificidades constantes das alíneas do nº 4 do referido artigo, designadamente:

*“b) As sociedades de reabilitação urbana consideram-se investidas dos poderes previstos no nº 1 do artigo 44º e nas alíneas a) e c) a e) do nº 1 do artigo 54º, para a totalidade da zona de intervenção, considerando-se ainda investidas nos poderes previstos nas alíneas b) e f) a i) do artigo 54º das unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados.”*

A Viseu Novo SRU, em consonância com o Município, definiu objetivos e estratégias de reabilitação para a ACRRU, não tendo contudo aprovado qualquer documento estratégico, uma vez que optou por numa primeira fase, proceder à reabilitação direta dos imóveis de propriedade municipal e outros adquiridos pela própria SRU, no sentido de alavancar outras intervenções e investimentos da parte de privados. Por esse facto, não está em condições de exercer os poderes a que se refere a primeira parte

da alínea b) do nº 4 do artigo 79º da Lei 32/2012 e que são os “poderes previstos nas alíneas b) e f) a i) do artigo 54º”, que se devem manter no Município até à respetiva conversão em área de reabilitação urbana.

Assim a Câmara, tendo por base a proposta da Viseu Novo SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, Lda., que se encontra em anexo à distribuição EDOC/2013/56819, deliberou:

Encarregar a Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, S.A., da elaboração de um programa preliminar de conversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística de Viseu na área de reabilitação urbana necessária à reabilitação coerente e integrada, com indicação dos aspetos relevantes a considerar na respetiva operação de reabilitação e articulação com os objetos do Município;

Determinar que os poderes de controlo de operações urbanísticas, previstas no nº 1 do artigo 44º da Lei 32/2012 de 14 de Agosto (a) *Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização*; b) *Inspecções e vistorias*; c) *Adoção de medidas de tutelada legalidade urbanística*; d) *Cobrança de taxas*; e) *Receção das cedências ou compensações devidas*) e os poderes relativos aos instrumentos de execução de política urbanística a que se referem as alíneas a) e c) a e) do nº 1 do artigo 54º (a) *Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas*; b) *Empreitada única*; d) *Direito de Preferência*; e) *Arrendamento forçado*) continuem a ser exercidos pelo Município na ACRRU, até à sua conversão em Área de Reabilitação Urbana.

Encarregar a Viseu Novo SRU, de elaborar o respetivo projeto de delimitação da área de reabilitação urbana em instrumento próprio.”



## 7. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE VISEU: CENTRO HISTÓRICO, RIBEIRA, CAVA DE VIRIATO E BAIRRO MUNICIPAL

### ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO

A área de intervenção abrange toda a área da ACRRU (Centro Histórico da cidade e a sua envolvente próxima), Zona da Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal.

Encontra-se situada na União de Freguesias de Viseu e é constituída por áreas urbanas consolidadas, que correspondem à génese da cidade, abrangendo uma área de cerca de 90,9 ha.

Sumariamente encontra-se repartida por 59 quarteirões, aos quais correspondem 1.123 edifícios.

A área é delimitada, conforme imagem constante do presente documento, pelas seguintes vias e largos: Rua Alexandre Lobo, Largo de Santa Cristina, Rua de João Mendes, Largo Mouzinho de Albuquerque, Avenida dos Capitães, Rua do Arco, Rua do Arrabalde, Largo Major Monteiro Leite, Ribeira de Santiago, Rua do Coval, Avenida da Bélgica, Avenida Emídio Navarro, Rua de Ponte de Pau, Rua Serpa Pinto, Avenida António José de Almeida, Praça da República, Rua Gaspar Barreiros e Largo Humberto Delgado.

O Bairro Municipal é delimitado pela Estrada da Circunvalação, pela Rua Tenente Manuel Joaquim e pelas traseiras dos Blocos da Tevisil e da Rua Nova da Balsa, tendo sido integrado na ARU face à sua especificidade urbana e aos objetivos subjacentes à sua reabilitação e revitalização.

### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Situada no centro da Beira e em pleno corredor de ligação entre Portugal e Castela, Viseu dominou desde cedo a região, mercê do seu estatuto de sede de bispado e de polo de atração do fluxo comercial que cruzava a cidade, ligando o litoral à fronteira. Esta importância estratégica incluíra Viseu no centro do sistema de defesa militar da Beira Alta, um papel que o governo condal reforçou mas que o contexto político-militar do reino de finais do século XII até finais do século XIV secundarizou, o que se refletiu no desinteresse da Coroa quanto à manutenção do seu castelo e no da construção de uma cintura amuralhada (SARAIVA, 2008:100).

A necessidade da defesa da população levou D. João I a ordenar a construção de novos muros, estando as obras já em curso no ano de 1412.

Com o advento da centúria de Quatrocentos findavam longos anos de conflitos e de destruições, a cidade de Viseu reconstruir-se-ia e recuperaria o seu dinamismo económico e social. Os trabalhos do seu amuralhamento viriam a prolongar-se durante décadas, passando por vicissitudes várias. Precipitou-se a sua conclusão nos finais do reinado de D. Afonso V, no preciso momento em que este monarca, impelido pelo seu projeto de unir o trono português ao castelhano, deu batalha na fronteira cidade de Toro (1476), fazendo com que o alarme da guerra soasse em Viseu (SARAIVA, 2008:117).

Nos reinados de D. Manuel e de D. João III, Viseu desenvolve-se segundo um carácter medieval, sem traçado preconcebido ou regularidade, quase exclusivamente ao sabor da necessidade de crescimento

populacional, procurando soluções complexas e adaptadas à topografia irregular, a que o próprio contorno da muralha obedecera, e sempre intramuros.

Na segunda metade do século XV, foi geral o aumento de população no país, e, já desde o século XIII, se verificava a tendência das cidades portuguesas para ultrapassarem a linha das respetivas muralhas.

Os séculos XVII e XVIII marcaram, visivelmente, a paisagem artística da cidade de Viseu. Os nobres construíram as suas casas solarengas, com longas fachadas de aparato (EUSÉBIO, 2009:159).

As primeiras décadas do século XIX são de transição, conturbadas pelas sucessivas crises políticas, económicas e sociais. Só com a estabilidade governativa, a partir de meados do século, se torna possível o lançamento de um programa urbanístico coerente e de modernização das cidades do país e, conseqüentemente, de Viseu.

### **INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA**

As zonas a integrar na ARU estão abrangidas por diversos instrumentos de gestão urbanística, nomeadamente o Plano Diretor Municipal, o Plano de Pormenor da Cava de Viriato e áreas envolventes, o Plano de Pormenor da envolvente urbana do Rio Pavia, o Plano de Pormenor da Avenida Emídio Navarro e o Plano de Pormenor da Zona Sul/Nascente da Rua Serpa Pinto.

### **CARACTERIZAÇÃO MORFOLÓGICA**

A imagem física de Viseu é, em definitivo e qualquer que seja o ponto de abordagem da cidade, marcada pelo conjunto edificado da Sé e da sua envolvente mais próxima. Uma posição proeminente dando origem, talvez, a um hipotético castro, viria a justificar a consolidação de uma expansão que o provável cruzamento de vias romanas, em cota mais baixa, com menos condições de defesa e diminuto valor como afirmação de presença, não teria capacidade de suscitar.

O acampamento romano à ilharga do Rio Pavia – a chamada Cava de Viriato, ao que se sabe do século I a.C. – desenhando uma estrutura de invulgar monumentalidade, quer pelo recurso a uma geometria claramente identificável, quer pela dimensão superior à da cidade até ao fim do século XIX, parece ter cumprido um breve e modesto destino. Posta de parte a permanência de exércitos romanos, serviria, esporadicamente, de refúgio da população em algumas investidas dos mouros, vindo a tornar-se, até hoje, em área de mera vocação agrícola. Ao contrário de tantos outros casos, e porque fechado na lógica da sua função de origem, não foi gerador de qualquer estrutura de carácter urbano, mantendo-se em situação de clara marginalidade.

Viseu encontrará naturalmente, no ponto mais elevado do seu território, valor simbólico bastante para nele concentrar os edifícios de carácter civil e religioso de maior importância.

O desenvolvimento urbano, de carácter medieval, far-se-á no diálogo entre a Sé, cuja volumetria fica praticamente estabilizada no século XVI, e a encosta sudeste onde a Rua Direita assume especial protagonismo como elemento estruturador. O seu traçado orgânico procura, sempre que possível, a

necessária adaptação a uma topografia difícil, deixando para as transversais que sobem até à zona da Sé, complexas soluções mistas de escadas e rampas de fortíssimas pendentes.

No século XVI a cidade extravasa o perímetro das muralhas e amplia-se pelo estabelecimento de ligações a aglomerados entretanto formados ao redor.

Com a construção da Igreja da Misericórdia no século XVIII, fica completo o perfil da cidade alta. Novas técnicas e novas culturas agrícolas favorecerão um sensível desenvolvimento económico, surgindo variados edifícios, que obedecendo a modelos arquitetónicos da época onde se imprime grande expressividade e exuberância aos elementos da cantaria, consolidarão o espaço da cidade em novas e mais amplas dimensões.

O século XIX procurará estabelecer uma maior racionalização nas ligações entre os diversos pontos da cidade, legível numa certa rigidez dos traçados das ruas que darão acesso às diferentes centralidades criadas.

As intervenções urbanísticas posteriores, não obedecendo, por incaracterísticas, a nenhum modelo estruturado, usarão de algum bom senso na colmatação de interstícios e virão, recentemente, a desenhar, de modo mais evidente, o esquema radiocêntrico que, partindo grosso modo da acrópole da sé perfura, em diversas direções, uma nova circunvalação, elemento de limite já largamente ultrapassado.

Existe, no entanto, uma característica particular do centro histórico de Viseu que merece ser destacada e valorizada, pelo seu papel determinante na identidade da cidade. Referimo-nos ao facto da ausência de elementos vegetais nos arruamentos e na maioria dos espaços públicos, largamente compensada pela presença de quintais privados nos logradouros existentes e pelo uso generalizado de lajetas e cubos de granito nos espaços públicos.

Dos 619 edifícios que constituem a ACRRU, 107 encontram-se em elevado estado de degradação ou em ruínas, o que induz a desertificação habitacional e de estabelecimentos comerciais que atinge a zona.

Estes sintomas são ainda potenciados pela falta de áreas de estacionamento adequadas às necessidades da população, pelo que o Centro Histórico tem vindo a perder, lenta e progressivamente, habitantes.

Conforme referido anteriormente, a Zona da Ribeira apresenta características construtivas muito próprias, com algumas semelhanças ao edificado existente no Centro Histórico, nomeadamente a presença de alvenaria de granito no piso térreo e pisos superiores em tabique revestido a argamassa pobre. Um número expressivo de edifícios encontra-se degradado, sendo igualmente necessária a requalificação do espaço público.

Dentro dos limites da Cava de Viriato existem 125 edifícios, parte dos quais já foram objeto de reabilitação, havendo contudo uma percentagem significativa de construções a necessitar intervenção.

Por outro lado, dos atuais 90 edifícios existentes no Bairro Municipal, 45 apresentam-se em elevado estado de degradação, pelo que urge uma intervenção estruturada e a curto prazo.

### **PRINCÍPIOS E VALORES:**

Tomando como referência as diferentes dimensões que marcam inequivocamente a identidade única da área de intervenção, foram identificados um conjunto de princípios e valores fundamentais que se considerou deverem orientar o desenvolvimento da estratégia de reabilitação proposta e que, sendo comuns a todo o território, refletir-se-ão em todas as ações que, em concreto, se propõem sejam realizadas. Desenvolver-se-ão esses princípios e valores em quatro grandes grupos naturalmente interligados:

- Ambiente e espaço público;
- Desenvolvimento social, económico e cultural;
- Património e reabilitação;
- Mobilidade e transportes.

O conjunto de intervenções previstas dividem-se em projetos transversais e projetos especiais. Os projetos transversais referem-se a intervenções de carácter global, referindo-se os projetos especiais a intervenções mais localizadas para as quais se definem intenções programáticas específicas organizadas num todo inter-relacional.

### **MOBILIDADE**

As características da rede viária são diretamente influenciadas pela morfologia da cidade, a sua topografia, clima e características geotécnicas, assim como, pela paisagem urbana em que esta se insere.

Na área de intervenção, por vezes, as características das vias, assim como a sua sinalização não se adequam ao nível hierárquico em que se inserem. As características das vias distribuidoras secundárias e das vias de acesso local acabam por ser muito semelhantes. Aquelas vias apenas diferem das demais por constituírem importantes eixos de ligação e articulação com a rede viária da cidade de Viseu, possuindo tráfego mais intenso.

As vias distribuidoras secundárias e as vias de acesso local possuem larguras de vias reduzidas, o que potencia grandes conflitos dos fluxos automóvel/ automóvel e automóvel/ peão, quando é permitida a circulação nos dois sentidos ou quando existe estacionamento mal dimensionado.

Ao nível da política de estacionamento, elegeram-se as seguintes linhas de ação:

- Definição e implementação de novos Parques de Estacionamento;
- Privilegiar os residentes e as atividades comerciais e de prestação de serviços localizados no Centro Histórico;
- Dar resposta às necessidades dos visitantes que se dirigem ao Centro Histórico para aí realizarem as suas compras e atividades diárias, através da redistribuição espacial do estacionamento de curta duração tarifado;
- Manter e ampliar uma oferta de estacionamento gratuito, nas zonas limítrofes do CH, que permite dar resposta às necessidades de estacionamento de utentes pendulares;
- Manter os lugares reservados a entidades, portadores de deficiência e operações de cargas e descargas.
- Definir corredores de acessibilidade de interligação destas áreas e outras áreas funcionais da cidade (Fontelo, Universidades, Hospital, etc) direcionados para meios de locomoção alternativos e não poluentes.

## INFRAESTRUTURAS

### Abastecimento de Água

O serviço de abastecimento de água é assegurado pelos Serviços Municipalizados de Viseu.

As condições de pressão na rede não constituem problema dado o sistema de distribuição estar sempre sob pressurização.

Relativamente à rede de distribuição a mesma foi objeto de substituição em grande parte da área de intervenção nos últimos 15 anos, sendo quase na totalidade em PVC.

### Drenagem de Águas Residuais Urbanas e Águas Pluviais

A gestão deste serviço é também efetuada pelos Serviços Municipalizados de Viseu.

A recolha e drenagem das águas residuais é efetuada por infraestruturas também intervencionadas nos últimos 15 anos.

### Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação

A rede de Baixa Tensão é constituída essencialmente por cabos aéreos (e pontualmente alguns troços subterrâneos) pousados nas fachadas dos edifícios. A distribuição é assegurada por meio de armários existentes na via pública. A potência de referência situa-se entre 20 e 50 kVA.

A rede de Iluminação Pública desenvolve-se quase na generalidade de forma subterrânea com transição para as fachadas dos edifícios através de portinhola.

### **Rede de Telecomunicações**

É constituída por cabos subterrâneos e aéreos dotados de armários repartidores com transição das linhas de assinante para os edifícios. Há ainda uma rede municipal de fibra ótica cujo objetivo é a interligação dos vários serviços.

### **Rede de Distribuição de Gás Natural**

Este fornecimento está moderadamente implantado no Centro Histórico, desenvolvendo-se essencialmente nas zonas limítrofes ou que foram alvo de intervenções de requalificação mais recentes. Poderá afirmar-se que a área de intervenção é caracterizada pela existência de pequenos consumidores, essencialmente domésticos e restauração.

## **ESPAÇO PÚBLICO**

A zona de intervenção dispõe de um espaço público cuidado, que tem sido alvo de diversas intervenções na última década e meia. Atualmente, cerca de 90% do espaço público encontra-se infraestruturado, tendo sido galardoado em 1992 com o prémio “Projecto-Piloto pela Comissão das Comunidades Europeias como Salvaguarda do Património Arquitectónico Europeu” (Praça D. Duarte).

O investimento feito sobre o espaço público tem sido uma constante, no entanto ainda é possível encontrar algumas fragilidades que importa corrigir. Com efeito, a rede elétrica de alimentação encontra-se ainda distribuída pelas fachadas dos edifícios. A sinalética e o mobiliário urbano necessitam de ser melhorados.

Importa salientar que estão atualmente a ser desenvolvidos os projetos de reabilitação da Rua João Mendes, Rua Soar de Cima, Rua Cónego Martins, Rua e Largo Almeida Moreira e Largo António José Pereira.

A localização singular da Zona Histórica sobre um maciço rochoso compreendido entre a cota 450m e 485m leva a que qualquer intervenção no subsolo seja complicada e possa implicar custos elevados. Esta configuração morfológica, pelos declives que apresenta, dificulta a vivência e o atravessamento do território por pessoas (sendo a Rua Direita uma exceção), não contribuindo para que este seja eleito pela população como espaço de estar e de lazer.

Na área de intervenção, a presença de elementos e espaços verdes é uma constante, apesar de, na sua maioria, serem privados e não abertos à utilização pública e de deles não haver uma apropriação coletiva, mesmo que meramente visual.

Contudo, no levantamento paisagístico efetuado, foram identificadas várias áreas expectantes de dimensão significativa, com potencial para vir a integrar a estrutura verde da urbe: as áreas delimitadas pelas Ruas do Chantre/ Rua da Árvore/ Av. Capitão Silva Pereira e pelas Ruas de Silva Gaió/ Calçada de Viriato / Rua Maximiano de Aragão. Neste domínio, importa ainda salientar o grande esforço desenvolvido no âmbito do programa Polis e que se consubstanciou na intervenção efetuada na envolvente do rio Pavia, designadamente no redesenho da sua margem e na criação de um novo espaço

para a Feira de S. Mateus. Estas áreas constituem, atualmente, um espaço público de excelência capaz de articular a Zona Histórica com as novas zonas de expansão da cidade, a Norte, e com a Cava de Viriato.

### **MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTO URBANO**

O mobiliário e equipamento urbano a introduzir na ARU de Viseu, será o desenhado e produzido especificamente para este efeito no âmbito de projeto autónomo, instituindo-se, tal como as restantes intervenções, enquanto sinal qualificador e identificador.

A normalização e especificação das soluções dos vários elementos que habitarão os espaços públicos estender-se-ão à definição dos toldos, sinalética, mobiliário de esplanada e outros elementos dos espaços comerciais, definidos pelo regulamento municipal específico.

A sinalética direcional e de interpretação do Centro Histórico, bem como dos edifícios, vestígios históricos e arqueológicos presentes (já existente), serão objeto de reavaliação, com vista a uma eventual substituição.

### **ANIMAÇÃO E DINAMIZAÇÃO CULTURAL**

Em paralelo às intervenções materiais de valorização e requalificação do Centro Histórico, Ribeira e Cava de Viriato, deverá o município promover um programa de eventos que se constituam enquanto momentos intensificadores da fruição do seu espaço público.

Decorrente da utilização do próprio espaço público ou de espaços privados sem uso permanente, deverá promover-se a fruição da ARU não só em períodos-chave, mas também de forma continuada.

A programação dos eventos e/ou ocupação temporária de espaços deverá ser objeto de um programa estratégico.

## 7.1. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

O conceito de Reabilitação Urbana é consagrado, no respetivo regime jurídico como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* (artº 2, j).

Contudo, a delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) deverá refletir que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção desse género; de igual modo, é indispensável a definição de um conjunto articulado de intervenções para que, de uma forma integrada, a reabilitação urbana dessa mesma área venha a ser uma realidade; ou seja, estruturar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), ato contínuo a este processo de delimitação.

O mesmo regime jurídico da reabilitação urbana define a ARU como uma *“área territorialmente delimitada, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...”* (artº 2, b).

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o estudo aprofundado de uma determinada área e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existindo a necessidade de nela intervir, de lhe dar uma nova vida e da mesma potencializar a intervenção de privados.

A opção por uma ARU definida através de instrumento próprio vem no sentido de garantir a operacionalização de programas, devidamente assumidos por via de aprovação em Assembleia Municipal, bem como o objetivo de desburocratizar procedimentos de elaboração de novos IGT em áreas nas quais não existe qualquer necessidade de alteração daqueles que se encontram vigentes, situação que se verifica atualmente nesta porção do território relativamente ao PDM em vigor.

A delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística estruturar-se-á de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Face ao exposto, os principais critérios e pressupostos que resultam da proposta de delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, prendem-se com:

a) A identificação dos vários núcleos históricos (Zona de Proteção à Sé, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal) que fazendo parte da memória integrada de Viseu, são igualmente património cultural, natural e construído, e que importa reabilitar, conservar e valorizar;



- b) A necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento/ abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
- c) A necessidade na definição de uma rede de transportes e de áreas de estacionamento para a ARU, especialmente para o Centro Histórico e Zona da Ribeira, que reduza o tráfego de atravessamento e privilegie a circulação pedonal;
- d) A requalificação do espaço público, e consequentemente a valorização da zona da ARU, como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando o investimento privado;
- e) A necessidade de qualificar e consolidar a rede de equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural;
- f) A contenção da dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados.

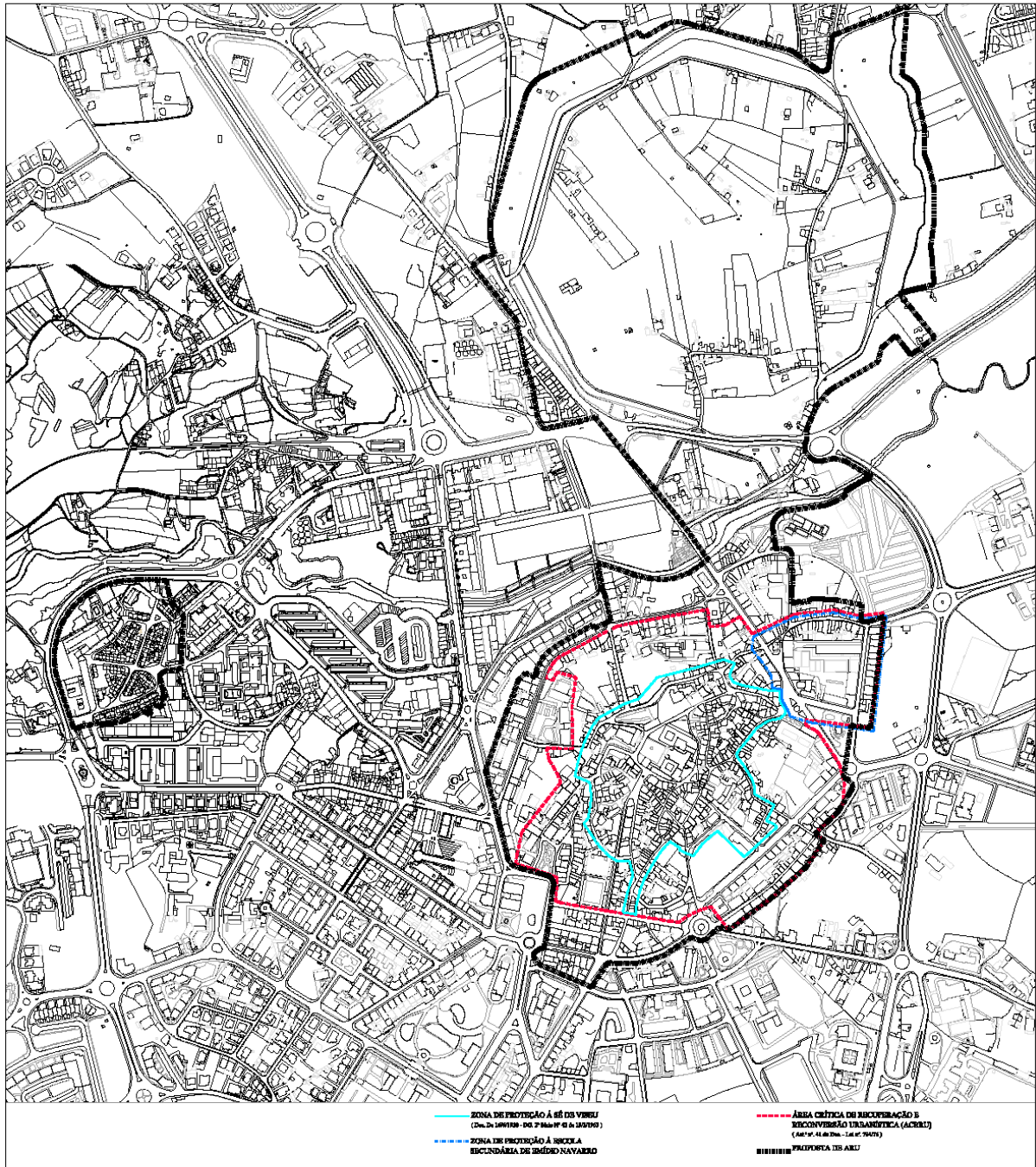
Nesta decisão teve-se em conta a necessidade de garantir uma adequada articulação entre esta área com a restante cidade, isto é, uma adequada articulação com a restante gestão urbanística, de forma a perspetivar a cidade como um todo.

### **Direito de Preferência**

Conforme previsto no artigo 58º do DL 307/2009, na sua atual redação, a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em Área de Reabilitação Urbana, discriminando, na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel carece e o prazo para a sua execução.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no nº 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro.

### 7.2. PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU 1 DE VISEU (CENTRO HISTÓRICO, RIBEIRA, CAVA DE VIRIATO E BAIRRO MUNICIPAL)



## 8. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA REABILITAÇÃO URBANA

Pretende-se com a delimitação da primeira Área de Reabilitação Urbana de Viseu, incentivar uma tendência de reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual, e igualmente salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento pelos seus habitantes de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem.

Nesse sentido a ARU de Viseu tem os seguintes objetivos específicos:

- 1- Preservar e salvaguardar os valores e recursos naturais, integrando-os num sistema de espaços verdes estruturado a nível concelhio, independentemente da sua natureza pública ou privada;
- 2- Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis;
- 3- Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização e reabilitação do seu património natural, histórico, cultural e económico;
- 4- Potenciar o desenvolvimento socioeconómico através da promoção e ampliação da oferta turística e de outras atividades compatíveis;
- 5- Resolução das carências e limitações das infraestruturas e equipamentos;
- 6- Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- 7- Garantir uma eficiente articulação entre a zona à cota alta e a zona à cota baixa, centrada no Funicular e outros meios coletivos de transporte, potenciando e valorizando os aspetos positivos dos seus impactos e minimizando os seus efeitos intrusivos;
- 8- Melhorar a circulação viária e a sua segurança, estabelecendo a sua gestão adequada e a sua articulação com uma estrutura de estacionamento equilibrada;
- 9- Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos ou degradados e os espaços verdes;
- 10- Introduzir uma rede de percursos pedonais (ou cicláveis) que permita um melhor conhecimento do território;
- 11- Fomentar a implementação de critérios de eficiência energética;
- 12- Criação de âncoras funcionais;
- 13- Libertação dos logradouros e seu tratamento como espaços verdes complementares do edificado envolvente, contribuindo para criar condições de habitabilidade e ambientais mínimas compatíveis com as atuais exigências, minorando o abandono e desqualificação do edificado;
- 14- Dar prioridade à conservação periódica do edificado;
- 15- Lançar a candidatura do Centro Histórico de Viseu a Património da Humanidade;

16- Concluir os objetivos elencados de intervenção na reabilitação urbana da ARU tendo como referência temporal o prazo máximo contido no nº 1 do art. 18º do DL 307/2009 – 15 anos.

## 9. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Nos termos da alínea c) do nº 2 do Artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação conferida pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, é determinada a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Desse modo, a aprovação da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana 1 de Viseu – Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal**, constituirá, por essa via, uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios (ou frações de prédios) urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vinha já consagrando essa discriminação positiva, desde a sua aprovação pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de Julho, concretamente pela sua última redação conferida pelo Decreto-Lei nº 198/2012 e, sobretudo, pela consagração de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, aprovado pela Lei nº 67-A/2007.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e da engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Nesse sentido, serão concedidos os seguintes benefícios municipais sobre os prédios urbanos objeto de reabilitação, inseridos na ARU:

### IMI e IMT

- Isenção do IMI por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm de estar concluídas até 31 de Dezembro de 2020;
- Minoração de 5% da taxa de IMI para os prédios urbanos localizados na ARU (não abrange os edifícios devolutos ou muito degradados);
- Redução até 20% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos ou suas frações arrendadas localizados na ARU;
- Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos de aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora.

- Isenção de IMT para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado. As ações de reabilitação têm de estar concluídas até 31 de Dezembro de 2020;

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Decorrente da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, fica também ao dispor dos proprietários a possibilidade de acesso a um conjunto de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, salientando os seguintes:

### **IRC**

Ficam isentos de IRC rendimentos de fundos de investimento imobiliário, que operem de acordo com a legislação nacional, e que, entre outras condições, tenham 75% dos seus bens imóveis a recuperar na área de reabilitação urbana.

### **IRS**

Os proprietários podem deduzir à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados na área de reabilitação urbana e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, ou de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.

Além disso, as mais-valias auferidas decorrentes da alienação de imóveis, situados na área de reabilitação urbana e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, são tributados à taxa autónoma de 6%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território nacional também são tributados à taxa de 6%, sem prejuízo da opção de englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados ao abrigo do NRAU ou quando estejam situados na ARU, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

### **IVA**

Aplica-se a taxa de 6% de IVA às empreitadas de reabilitação urbana tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na área de reabilitação urbana (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA), ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

### **Outras taxas municipais:**

Será objeto de estudo e análise a possível definição de um regime especial de taxas municipais, a constar em regulamento próprio, para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, que poderá, designadamente, incidir sobre o seguinte:

- Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- Taxas devidas pela realização de vistorias.

O Município pode também definir um regime especial de taxas municipais de forma a incentivar a instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, na ARU.

### **Outros incentivos e apoios:**

O Município de Viseu concederá os seguintes apoios à recuperação de imóveis (sem prejuízo da eventual alteração dos valores referenciados):

#### **Programa 1 - Apoio à recuperação de fachadas**

Atenta a necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na área do município, de procederem à recuperação e requalificação das fachadas;

Atendendo que a requalificação referida contribui, de forma decisiva, para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético, que tem sido orgulho do município;

- 1) O Município de Viseu concederá incentivos financeiros para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, aos proprietários de prédios que possuam condições de recuperação e/ ou exista interesse na requalificação;
- 2) O incentivo financeiro será de seis euros por metro quadrado da área a beneficiar, sendo que esta será determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo vãos de portas e janelas;
- 3) Os interessados deverão solicitar à CMV a atribuição do incentivo em impresso próprio a fornecer pelos Serviços Municipais, sendo o pagamento do incentivo efetuado após conclusão dos trabalhos.

#### **Programa 2 – Isenção de Taxas e de Procedimentos Administrativos**

O património imobiliário, especialmente o privado, nas áreas e núcleos mais antigos da cidade e das restantes freguesias, apresenta exteriormente aspetos de degradação.

Boa parte das fachadas dos edifícios carece de limpeza, reboco e pintura como igualmente carecem de reparação, substituição e/ ou pintura das janelas, caleiras e tubos de queda de águas pluviais.

A cidade e o município na generalidade, são visitados na época de verão por milhares de turistas nacionais e estrangeiros.



A recente requalificação de infraestruturas na Zona Histórica da cidade, a existência de equipamentos de lazer e desporto, vão fazer com que a cidade, especialmente, seja demandada por maior número de visitantes.

Tendo em conta o disposto no artigo 6º do DL 555/99 na sua atual redação, e o artigo 2º do RGEU e da alínea b) do artigo 2º do RMEU, as obras de “pintura, caiação, reboco, quando se não verifiquem alterações na fachada e na cor estão dispensadas de licença”.

Como estas disposições são desconhecidas de muitos proprietários, sugere-se, como medida incentivadora de conservação do património que ajuda a tornar a cidade e as restantes localidades mais atrativas, asseadas, acolhedoras e salubres, que seja divulgado por todo o município que:

A pintura das fachadas dos prédios urbanos, desde que não se verifique alteração na fachada e nas cores, e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas, pode ser feita com isenção de taxas e de quaisquer formalidades administrativas, desde que executadas durante os meses de maio a setembro pelos seus proprietários. Apenas dependerá de autorização municipal prévia à ocupação da via pública com andaimes ou materiais de construção, ficando igualmente esta ocupação isenta do pagamento de taxas.

#### **Programa VISEU HABITA\_PROHABIT**

*Destinatários:* Senhorios e inquilinos, desde que os primeiros não aumentem o valor da renda, por um período de 5 anos, e os segundos desde que autorizados pelos senhorios. O programa aplica-se a edifícios construídos antes de 1970, localizados no Município de Viseu, sendo habitação própria e única e/ou de arrendamento (com contrato em vigor há pelo menos 5 anos).

*Trabalhos participáveis e Valor máximo de participação:*

Designação dos trabalhos (construções executadas antes de 1970)	Valor máximo de participação
1 – Construção de casa de banho com equipamento mínimo de lavatório, sanita e base de duche, e respetivas ligações às redes de água e esgotos.	1500 Euros
2 – Colocação de armário de cozinha e lava-loiça e respetivas ligações às redes de água e esgotos.	300 Euros
3 – Substituição da rede elétrica e quadro.	500 Euros
4 – Reparação e/ou substituição de pavimentos por iguais materiais devidamente tratados (incluindo elementos resistentes no caso de soalhos de madeira).	800 Euros
5 – Pintura interior da habitação.	800 Euros
6 – Reabilitação das fachadas do edifício, nomeadamente a colocação de pedra à vista, limpeza de cantarias, reboco e pintura exterior.	800 Euros
7 – Substituição de caixilharias exteriores (portas e janelas).	800 Euros
8 – Reparação e/ou substituição da cobertura por materiais da mesma natureza, colocação de tubos de queda e caleiras, sendo estes ligados à rede pública de drenagem.	2000 Euros



*Datas:* O período de candidaturas funciona de 15 de janeiro a 15 de março. Os candidatos ficam obrigados a efetuar os trabalhos (conforme a candidatura), no prazo de 1 ano, após a comunicação.

A um mesmo edifício ou fogo, não pode ser aprovada mais do que uma candidatura, no âmbito do Programa PROHABIT, por um período de 10 anos.

As participações são processadas da seguinte forma: *30% após a aprovação da candidatura e 70 % após a conclusão dos trabalhos*, mediante apresentação de faturas, realização de vistoria e aprovação do relatório.

## **REGIME ESPECIAL DE REABILITAÇÃO URBANA**

Às operações urbanísticas de reabilitação abaixo especificadas aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio, podendo ser localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

- a) Cujas construções, legalmente existentes, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e
- b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas devem, cumulativamente:

- a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, e
- d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

Este regime não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

- a) Individualmente classificados ou em vias de classificação; ou
- b) Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem em áreas de reabilitação urbana.

O regime aqui estabelecido aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada e na cobertura.

Por intermédio da Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA será prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico nas áreas de arquitetura e engenharia às obras de reabilitação consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de licenciamento municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

### **PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR”**

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- 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 de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artº 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

Este programa é a primeira de várias iniciativas que o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana IP vai apresentar no decorrer dos próximos meses, destinadas a incentivar ações de reabilitação urbana em todo o território nacional.

Por último, refere-se um poderoso instrumento de apoio à reabilitação urbana, que corresponde à criação de fundos de desenvolvimento urbano (FDU), designadamente com apoio da Iniciativa JESSICA:

#### **- Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA)**

Instrumento de engenharia financeira criado pela Comissão Europeia e operacionalizado através do Banco Europeu de Investimento e com o apoio do Council of Europe Development Bank, mobilizando recursos financeiros do QREN. A intervenção assenta na disponibilização de empréstimos ou na participação no capital de entidades ou fundos para a reabilitação urbana, complementando os apoios dos fundos estruturais ou outro tipo de financiamento público ou privado.

Não há qualquer apoio a “fundo perdido” por parte deste instrumento financeiro, cuja aplicação em concreto se materializa na criação de FDU.

#### **- Fundos de desenvolvimento urbano**

Os FDU são instrumentos financeiros, com participação pública e/ ou privada (que podem ou não ter uma participação do holding fund JESSICA).

São os fundos de desenvolvimento urbano que apoiam os projetos concretos. Os apoios concedidos pelos FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, FII/ FIIRU) criadas para a realização de projetos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias. São veículos de financiamento reembolsável a projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano. A sua natureza pode ser muito diversificada, podendo ir desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou um fundo de investimento imobiliário.

Importa referir que os FDU com participação JESSICA devem respeitar a regulamentação referente aos fundos estruturais e que o FDU ou a parte do FDU que for participada/ financiada pelo holding fund apenas pode apoiar projetos de natureza não especulativa. Também está excluída a possibilidade de uma mesma entidade ser gestora e beneficiária de um FDU.

## 10. CONCLUSÃO

A presente proposta de delimitação insere-se na Política do Município de Viseu refletida no *Plano Estratégico para a reabilitação do Centro Histórico*, sendo enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei 32/2012 de 14 de Agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Código Civil, e abrange a área geográfica que delimitou a ACRRU (com ligeiros reajustamentos) à qual se acrescentou a área da Cava de Viriato, da zona da Ribeira e o Bairro Municipal (junto ao Estabelecimento Prisional de Viseu) e visa essencialmente garantir a aplicabilidade das ações definidas naquela estratégia de reabilitação urbana e as condições de acesso aos benefícios fiscais e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

A definição de ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador cujos efeitos se estendam a Viseu no seu todo.

## 11. Fontes e Bibliografia:

DIREÇÃO-GERAL DOS EDIFÍCIOS E MONUMENTOS NACIONAIS – “Revista Semestral de Edifícios e Monumentos”, Nº 13/ Setembro 2000

MUNICÍPIO DE VISEU – Brochura da “Estratégia de Revitalização do Centro Histórico de Viseu”, 2014

IHRU IP – “Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, Abril 2013

PARQUE EXPO 98 SA – “Estudo de Enquadramento Estratégico da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística”, Viseu, 2008

FERNANDA PAULA OLIVEIRA, DULCE LOPES, CLÁUDIA ALVES – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, Novembro 2011

DOMUSREHABITA – Área de Reabilitação Urbana: Centro Histórico de Sintra

GAIURB, URBANISMO E HABITAÇÃO EEM – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana “Centro Histórico”, Maio 2013

MUNICÍPIO DE ABRANTES – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Abrantes, Março 2014

Site da Câmara Municipal de Lisboa

SOCIEDADE VISEUPOLIS SA – “Cava de Viriato – História, Paisagem e Património”, Viseu, 2008

Ata da reunião ordinária da Câmara Municipal de Viseu, realizada no dia 12 de setembro de 2013

### Principal Legislação em vigor:

**Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

**Despacho nº 14574/2012, de 12 de novembro** - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

**Lei nº 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

**Decreto-Lei nº 115/2011, de 5 de dezembro** - Primeira alteração ao Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.



**Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro** - Republicação do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro - Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

**Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro** - No uso da autorização concedida pela Lei nº 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

**Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro** - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

**Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.**