



## **ORU** Operação de Reabilitação Urbana (O.R.U.)

A promoção da reabilitação urbana constitui um objectivo estratégico e um desígnio nacional assumido no programa do XIX Governo Constitucional. A política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos. Privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à actual realidade do País. Promovendo o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos.

A **Reabilitação Urbana** constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Portimão.

Considerando, a necessidade de incentivar e promover a Reabilitação Urbana na área da ARU – centro histórico, já identificada 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 verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, o Município de Portimão, ao abrigo O DL Lei 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto que estabelece o regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovou a área de reabilitação Urbana – ARU – centro histórico de Portimão, através de uma **operação de reabilitação simples**, publicado no Diário da República II Série, nº 72 de 14 de Abril de 2015, (Aviso nº 3966/2015). E um conjunto de incentivos fiscais e isenções de taxas para obras de reabilitação.

A **Estratégia de Reabilitação para Portimão 2014-29** decorre de um conjunto de objectivos identificados pelos diferentes serviços do Município de Portimão, Entidades Públicas e Privadas ao longo dos últimos anos e consiste na definição de objectivos e implementação de programas e acções que promovam reabilitação/ revitalização do património edificado e cultural do Centro Histórico, através de uma **operação de reabilitação simples e**, pretende dar resposta a três desafios:

*a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infra-estruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar, dentro das limitações financeiras que o Município atravessa.*

*b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificarão os apoios fiscais e financeiros;*

*c) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação.*

Para se estabelecerem os princípios, as bases e os fundamentos da Estratégia de Reabilitação para Portimão 2014-2029 Identificaram-se e definiram-se objetivos e formularam-se medidas/ações:

#### Pretende-se através da implementação da Operação de Regeneração Urbana

a) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

b) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco sísmico e de incêndios;

d) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

e) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

f) Modernizar as infraestruturas urbanas;

g) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

## **OS OBJECTIVOS A ATINGIR**

### **Objetivos Gerais**

Os objetivos gerais para a reabilitação urbana de Portimão podem-se sintetizar nas seguintes ideias:

- Reabitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro da cidade, atrair novas famílias, fixar empresas e emprego.
- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética.
- Dar prioridade à conservação periódica do edificado.
- Identificação do estado de conservação dos imóveis
- Reabilitar o edificado degradado atendendo ao risco sísmico e de incêndio.
- Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Portimão.

- Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos colectivos e o espaço público.
- Promover a relação da cidade com o rio, mar e a serra
- Promover o Plano Director Municipal de iluminação pública
- Promover a implantação de infraestruturas nas áreas da comunicação e sistemas de informação.
- Promover a dinamização económica- social
- Promover a mobilidade e acessibilidade para todos os cidadãos
- Potenciar a colaboração das Universidades instaladas em Portimão sobre a temática da reabilitação Urbana.
- Promover as técnicas e saberes de construção antigas
- Promover a colaboração das diversas entidades públicas na operação de Reabilitação
- Criação de uma nova política de sinalética de informação horizontal e vertical
- Criação de um plano de segurança envolvendo a protecção civil e demais entidades públicas e privadas.
- Promover a competitividade e sustentabilidade da cidade, desenvolvimento económico, e a criação de emprego através do apoio à dinamização do sector privado.
- Criação de um concelho consultivo composto por entidades públicas e privadas singulares ou colectivas.
- Criação de grupos de trabalho consultivos, envolvendo entidades publicas e privadas.
- Levantamento das matrizes na área da ARU
- Bolsa de arrendamento

- Construção de rede de condutas destinadas a alojar redes públicas de telecomunicações que venham a ser projetadas, nas zonas objecto de intervenções ao nível das infraestruturas viárias
- Implementação do conceito das **idades inteligentes** (Smart Cities)
- Promover o festival do Mar

## **OBJECTIVOS ESPECIFICOS ATÉ 2029**

Sendo o objetivo reabilitar a cidade até 2029, fixaram-se objetivos específicos que constituem um compromisso a prosseguir, pelo município:

### **1. Obras de conservação/reabilitação:**

- a) No património municipal de uso público /equipamentos sociais, administrativos;
- b) Nos parques e jardins da cidade;
- c) No parque residencial municipal.

### **2. Realização periódica de obras de conservação em todo o edificado da cidade.**

**3. Dinamização e incentivos à reabilitação do edificado privado, com vista a que todos os edifícios identificados através do levantamento de caracterização do Edificado, por equipas no terreno, como em mau e muito mau estado de conservação mas recuperáveis, sejam objeto de obras que lhes garantam um nível de conservação não inferior a Bom, de acordo com o método de avaliação do estado de conservação definido na regulamentação do NRAU.**

**4. Assegurar que em todas as obras de reabilitação profunda de qualquer edifício serão introduzidas alterações estruturais para reduzir o risco sísmico.**

**5. Programa de apoio à reabilitação e melhoria das condições de conforto, habitabilidade, segurança, de acessibilidade e eficiência energética de condomínios residenciais.**

6. Atractividade do centro Histórico através de melhorias ao nível do ambiente Urbano, da segurança e oferta turística.

7. Condições de fácil acessibilidade ao centro

8. Apoio e articulação ao investimento privado no âmbito das operações de reabilitação urbana

Na persecução destes objectivos e no âmbito da ORU (Operação de Regeneração Urbana) deu-se início ao levantamento no terreno e foi implementado um projecto de análise espacial da informação utilizando tecnologia SIG como instrumento de apoio para o desenvolvimento do conceito das **idades inteligentes** (Smart Cities), da qual o Município integra.

### **Importância da utilização sistema de informação geográfica na ARU – centro histórico de Portimão e no desenvolvimento da ORU – Operação de Reabilitação Urbana**

Mais de 80 % da informação gerida pela administração local tem uma componente geográfica marcante. Para uma gestão efetiva dos recursos existentes e uma real compreensão das carências existentes no território, torna-se fundamental a existência de ferramentas SIG que disponibilizem funcionalidades de consulta e análise da informação georeferenciada.

Uma gestão autárquica eficaz depende inequivocamente do conhecimento geográfico do seu território, necessitando de uma plataforma de Informação georeferenciada comum a toda a organização.

Tem existido uma disseminação crescente no âmbito do desenvolvimento e da utilização de Tecnologias de Informação, nomeadamente dos Sistemas de Informação geográfica (SIG). Os SIG constituem-se, como instrumentos indissociáveis da modernização de procedimentos e do conseqüente desenvolvimento das instituições que deles beneficiem.

A nível da administração local, a informação criada e disponibilizada através do SIG, não só estabelece um elemento importante na sua análise e compreensão do território e no apoio às tomadas de decisão inerentes ao mesmo, como introduz um incremento na celeridade de procedimentos, originando uma relação tempo/custo mais eficaz e contribuindo ativamente, também, para melhor servir os munícipes e cidadãos em geral que venham a usufruir da Informação Geográfica devidamente atualizada, atualizada e validada.

### **Enquadramento legal**

Depois de vários anos de avanços e recuos na criação de um quadro normativo europeu sobre a criação de uma infra-estrutura de dados espaciais (IDE) europeia, a diretiva INSPIRE, em vigor desde Maio de 2007, veio definir a criação da Infraestrutura Europeia de Informação Geográfica. Em Portugal foi efetuada a transposição para o direito interno da Diretiva nº 2007/2/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Março de 2007, que estabeleceu a criação da Infra-estrutura Europeia de Informação Geográfica (INSPIRE) através do Decreto-Lei n.º 180/2009.

O presente diploma aplica-se às autoridades públicas portuguesas nele diretamente referidas ou com responsabilidades na produção e disponibilização de informação geográfica.

Neste contexto foi preocupação da Divisão de Regeneração Urbana, respeitar a normativa estipulada na produção e disponibilização de informação geográfica para assegurar que todos os conjuntos de dados geográficos recentemente coligidos e largamente reestruturados, bem como os serviços de dados geográficos correspondentes, estejam disponíveis em conformidade com as disposições legais.

Pretende-se que todos os dados geográficos recolhidos nesta operação sejam integrados na futura **IDE de natureza municipal**, em desenvolvimento pela Divisão de

Modernização e Sistemas de Informação, salvaguardando a variedade de possibilidades de acesso e partilha de dados geográficos não se restringindo a questões de software ou hardware, requerendo uma solução abrangente, que contemple as componentes de metadados, conjuntos e serviços de dados geográficos; serviços e tecnologias em rede; acordos em matéria de partilha, acesso e utilização, e mecanismos, processos e procedimentos de coordenação e acompanhamento estabelecidos, explorados ou disponibilizados nos termos da presente directiva.

### **Objetivos e Metodologia da Caracterização da ARU – centro histórico de Portimão**

Para serem atingidos os referidos objectivos de forma mais clara e sistemática recorreremos à utilização do Sistema de Informação Geográfico da autarquia tentando contribuir para uma gestão efetiva dos recursos existentes e uma real compreensão das carências existentes neste território.

A implementação deste projeto com o recurso a estas tecnologias de informação permite alcançar os seguintes objectivos:

- a) Ter conhecimento em tempo real de trabalho das características individuais de cada edifício da área de estudo e da população residente, com a capacidade de actualização fácil e rápida de efectuar;
- b) Efectuar um número indeterminado de análises espaciais fiáveis e de grandes potencialidades para a gestão municipal;
- c) Aceder à informação contida na base de dados, quer à sua actualização expedita, quer ainda a fácil implementação de métodos de controle da qualidade da informação;



A metodologia deste trabalho rege-se de acordo com seis vectores essenciais, a saber:

A 1º Fase corresponde à delimitação dos núcleos da área de ARU – centro histórico de Portimão em concordância com a Base Geografica de Referenciação de Informação do INE.

A 2º fase engloba a preparação dos Inquéritos para diagnóstico, caracterização da situação existente que servirá de base ao planeamento e definição de estratégias para esta área.

Os Inquéritos elaborados foram os seguintes:

- Caracterização do Edificado
- Caracterização da Fração
- Caracterização do Alojamento
- Caracterização Individual dos Residentes
- Caracterização do Comercio e Serviços

A 3º Fase diz respeito à constituição da equipa de trabalho para caracterização do edificado, recolha e preenchimento dos dados.

A 4º Fase consiste na preparação da Base de Dados, designada por Gestão de Inquéritos, desenvolvida internamente na autarquia.

A 5º Fase consiste no carregamento na Base de Dados referentes aos inquéritos identificados na 2º fase descrita anteriormente..

A 6º e última Fase do trabalho foi dedicada à preparação do projeto SIG e elaboração de algumas cartas temáticas que pretendem servir de ponto de partida ao

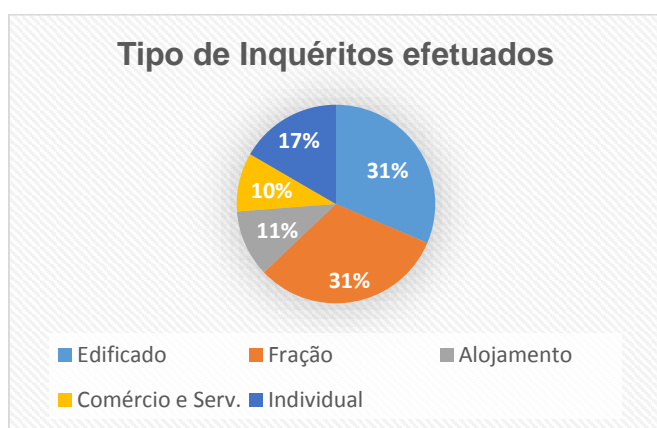
trabalho em curso de caracterização, planeamento e justificação de opções estratégicas para esta área.

Nesta perspectiva, de todos os procedimentos metodológicos seguidos, importa reter o seguinte:

- a) O trabalho iniciou-se com reuniões multidisciplinares para a definição dos conteúdos a integrar nos inquéritos para diagnóstico, caracterização da área de estudo e posteriormente poder ser alargado para caracterização do município;
- b) Para a delimitação dos núcleos da área de ARU – centro histórico de Portimão utilizamos a informação digital da Base Geografica de Referenciação de Informação do I.N.E. (Instituto Nacional de Estatística ) 2011 – Algarve.
- c) Dentro de cada núcleo/subsecção estatística, a equipa de trabalho quantificou e definiu limites de cada prédio dentro área de estudo, em colaboração com a informação de licenciamento urbanístico georegerenciada e disponível na aplicação de Informação Geográfica interna. A informação de base utilizada como referência, foi a cartografia digital no Sistema de Projecção Cartográfica de Hayford-Gauss Datum 73.
- d) Os dados referentes ao mapa de Edificado com Matriz Urbana foram obtidos através do cadastro na aplicação de Informação Geográfica, efetuado pelos serviços da autarquia no âmbito do processo de Reavaliação do Imposto Municipal de Imóveis, efetuado em 2011, promovido pela Autoridade Tributária Financeira;
- e) Os dados referentes ao Quadro n.º1 de Investimento Privado referem-se a valores obtidos na consulta de processo urbanísticos da área de estudo, recolhidos na Setor de Arquivo e são valores estimados e corresponde à estimativa orçamental com valores de referência para obras de construção;
- f) Os dados referentes ao quadro de Investimento Públicos Financiados referem-se a valores obtidos pelo Gabinete de Fundos Comunitários e Divisão de Obras e Gestão Urbanística;

- g) Os dados que constam no mapa de Licenciamento empresarial referem-se aos registos na aplicação interna da autarquia de Urbanismo com a entrada em vigor do licenciamento zero ( D.L.n.º 10/2015), licenciamento industrial (D.L. n.º 73/15 e portaria n.º 169/12 ) e Alojamento Local (D.L. n.º 128/2014 ) para a ARU – centro histórico de Portimão;
- h) Notificações aos proprietários referentes em edifícios em ruínas
- i) Nesta fase, foram realizados até à presente data, na zona intra-muralhas os seguintes inquéritos:
1. Caraterização do Edificado – 289 inquéritos
  2. Caraterização da Fração - 290 inquéritos
  3. Caraterização do Alojamento - 100 inquéritos
  4. Caraterização do Comercio e Serviços - 88 inquéritos
  5. Caraterização Individual dos Residentes -153 inquérito

**Total de inquéritos realizados até à presente data – 920 inquéritos**



Fonte: Divisão de Regeneração Urbana, 2016- Tratamento Próprio

### **A Base de Dados desenvolvida**

Este projecto tem como área de estudo a ARU – centro histórico de Portimão e pretende criar um instrumento que pode integrar as funções de inquérito e análise de

dados alfanuméricos recolhidos no campo e dados gráficos relacionados, potenciando assim a gestão do parque habitacional, património religiosa, equipamentos colectivos, etc. da área em estudo.

Este projeto constitui um primeiro passo para a potenciação dos recursos existentes e para a resolução dos problemas, conduzindo a uma justificação de estratégias globais de intervenção.

Constitui assim, um importante instrumento de gestão urbanística, que permite a orientação de futuras intervenções e a correcção das situações mais graves.

A base de dados Edifícios foi elaborada pela Divisão de Manutenção e serviços de informação em colaboração com o setor de informação Geográfica, permitindo posteriormente a sua referenciação ao espaço geográfico através da utilização do SIG.

Os mapas temáticos elaborados foram os seguintes:

Planta n.º 1 - Enquadramento da área de estudo

Planta n.º 2 – Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI) - INE

Planta n.º 3 – Imóveis Classificados e áreas de proteção

Planta n.º 4 – Edificado com Processo Urbanístico

Planta n.º 5 – Edificado com Matriz Urbana

Planta n.º 6 – N.º de Fogos

Planta n.º 7 – N.º de Pisos

Planta n.º 8 – Estado geral de Conservação

Planta n.º 9 – Estacionamento

Planta n.º 10 – Contadores de água – EMARP

Planta n.º 11 – Licenciamento Empresarial

Planta n.º 12 – Mapa de Investimento Público Financiados

Quadro n.º 1 – Investimento Público não financiado

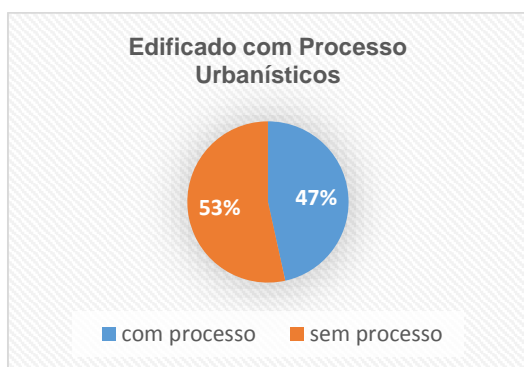
Quadro n.º 2 – Investimento Privado

## Breve caracterização urbanística e funcional da área em estudo

### Licenciamento urbanístico



Planta n.º 4 – Edificado com Processo Urbanístico



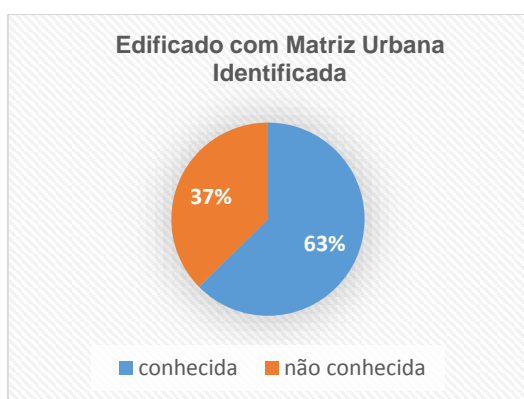
Fonte: Fichas individuais de Edificado, 2016- Tratamento Próprio

O edificado assinalado com processo urbanístico corresponde a pretensões de edificação do tipo Obras de Construção e Certidões georreferenciadas na Aplicação de Informação Geográfica da autarquia, desde 2001, para a área de estudo.

### Cadastro Urbano



Planta n.º 5 – Edificado com Matriz Urbana



Fonte: Fichas individuais de Edificado, 2016- Tratamento Próprio

Os dados referentes ao mapa de Edificado com Matriz Urbana foram obtidos através do cadastro na aplicação de Informação Geográfica, efetuado pelos serviços da autarquia no âmbito do processo de Reavaliação do Imposto Municipal de Imóveis, efetuado em 2011, promovido pela Autoridade Tributária Financeira.

## Número de Fogos

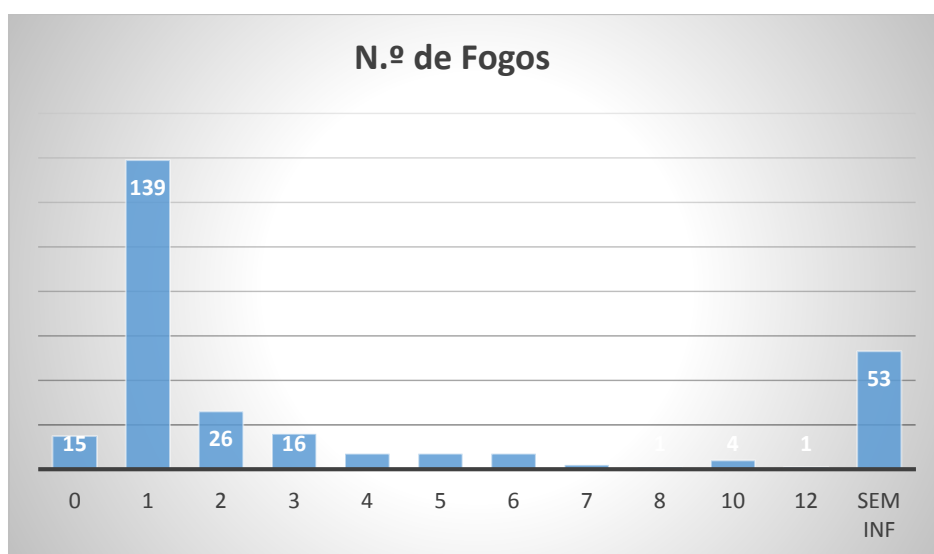
O número de fogos dos edifícios estudados aparece representados na Planta n.º 6 – N.º de Fogos.

Nesta situação existe uma maior diversidade quanto ao número de fogos.



Planta n.º 6 – N.º de Fogos

O gráfico seguinte representa a distribuição do n.º de fogos por edificado para uma maior facilidade de interpretação dos dados.



Fonte: Fichas individuais de Edificado, 2016- Tratamento Próprio

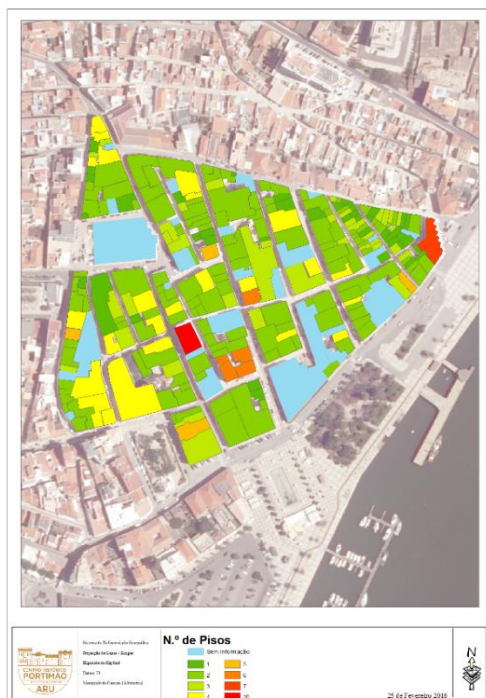
Pela análise do gráfico verificamos que metade dos edifícios ( 50%) possui apenas 1 fogo, seguindo-se os edifícios com 2 fogos com uma percentagem de 13,9%. De seguida, encontra-se a classe de edifícios com 3 ou mais fogos com um valor de 9%.

É necessário salientar que existe um número elevado de edifícios sem informação devido à impossibilidade de recolha dos dados por ausência de proprietários no local.

O número de fogos varia, na nossa área de estudo, de 1 a 12, contudo com grandes discrepância. O número total de edifícios contabilizados possuem uma tipologia maioritariamente habitacional.

### Número de Pisos

A Planta n.º 7 – N.º de Pisos que apresenta o número de Pisos de todas as construções existentes na área de estudo. No total foram estudados e referenciados 289, com diferentes tipos de usos (habitacional, comercial, entre outros).



Planta n.º 7 – N.º de Pisos



O número de Pisos varia de 1 a 10, apesar de só existir um edifício com 10 pisos que corresponde a um edifício de tipologia mais recente.

Em termos estatísticos a distribuição das construções relativamente ao número de pisos apresenta-se da seguinte forma:



Fonte: Fichas individuais de Edificado, 2016- Tratamento Próprio

Concluí-se então, que os edifícios com 2 pisos definem a fisionomia da área de estudo, pois, representam 46% dos edifícios existentes.

### Estado Geral de conservação

Para a avaliação do estado de conservação do parque edificado, foram consideradas quatro categorias principais: funcional, em construção, em declínio e em ruína.



Planta n.º 8 – Estado geral de Conservação

Desta forma, 71% dos edifícios com estado de conservação “funcional” são aqueles que, mesmo sendo edifícios antigos ou de construção recente, se encontram em bom estado, ou seja, este critério baseia-se na inexistência de problemas relacionados com pintura exterior, telhado e janelas e portas em bom estado de conservação.

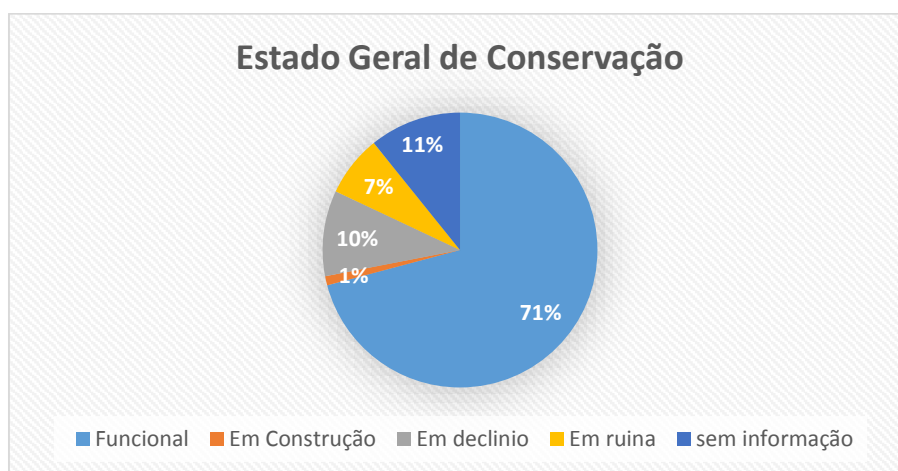
Os edifícios que apresentam um estado de conservação “em declínio” correspondem a 10% do total de edifícios em estudo, podendo estar habitáveis, necessitam de pintura exterior ou manutenção no estado das janelas, portas ou ainda com telhado a necessitar de obras conservação .

O estado de conservação “ruína” totaliza 7% e indica-nos que são edifícios que, encontram-se em mau estado de conservação sendo urgente proceder a obras de conservação e recuperação total. Consideramos que estes edifícios constituem uma ameaça para a segurança e salubridade pública.

Os edifícios “sem informação” são aqueles que, cuja ficha de edificado não foi efetuada ou validada pelo SIG.

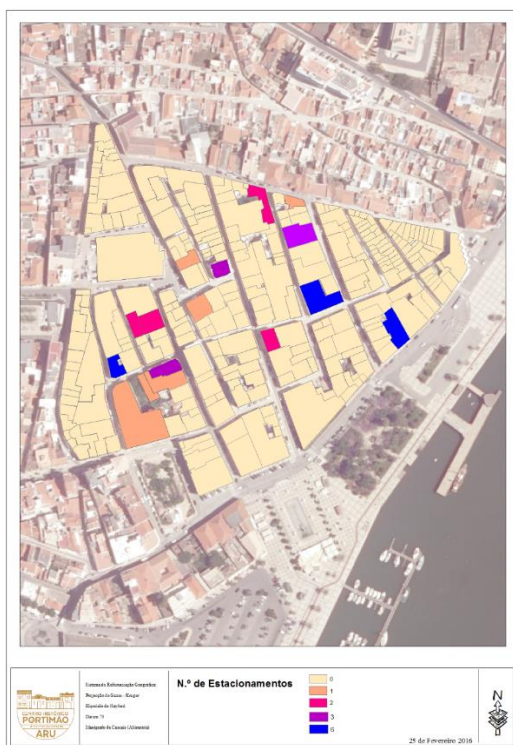
Por fim, os edifícios “em construção” são aqueles que, na altura em que foi efectuado o levantamento funcional, se encontravam em fase de construção.

A avaliação qualitativa destas categorias encontra-se sistematizada no gráfico seguinte:



Fonte: Fichas individuais de Edificado, 2016- Tratamento Próprio

## Estacionamento



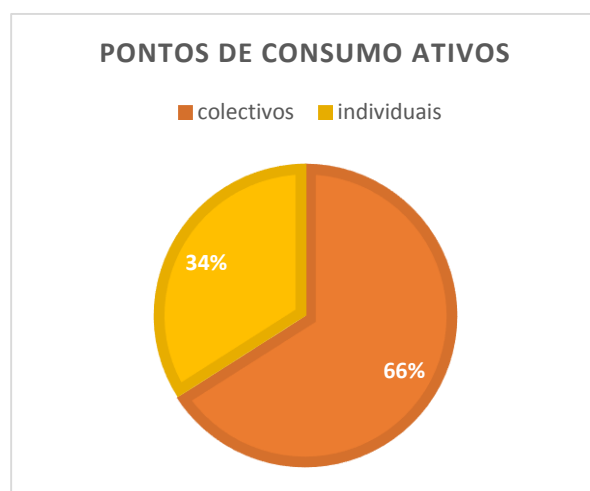
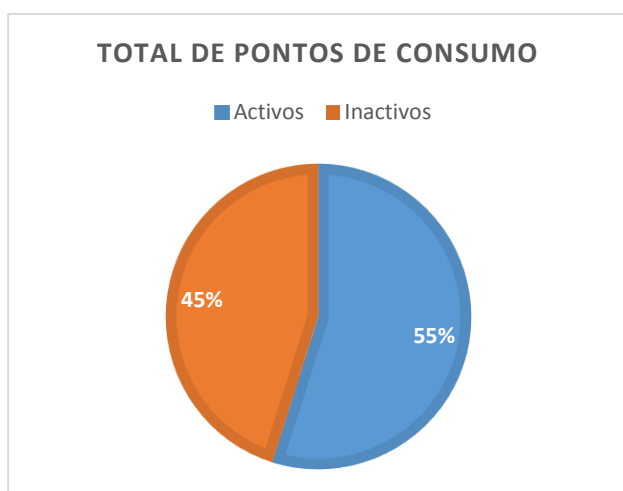
Planta n.º 9 – Estacionamento

Na quantificação dos lugares de estacionamento na área de estudo verifica-se que existe uma predominância de edifícios sem estacionamento próprio, limitando-se à utilização de espaços de estacionamentos públicos o que releva como um dos grandes problemas e desafios para a reabilitação da área.

## Locais de abasecimento da rede pública de água



Planta n.º 10 – Contadores de água – EMARP



Fonte: EMARP, 2016 - Tratamento Próprio

Verifica-se que do total de pontos de consumo de abastecimento de água 45 % estão inativos o que é representativo do estado de abandono de propriedades desta área.

Dos pontos de consumo ativos constata-se que 34% dos contadores são de tipo individual e 66% são do utilização coletiva.

## Licenciamento Empresarial



Planta n.º 11 – Licenciamento Empresarial

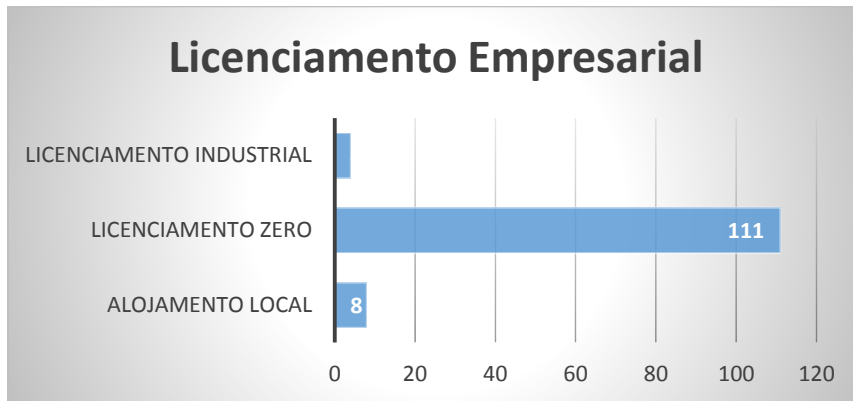
Esta informação empresarial diz respeito aos registos na aplicação interna da autarquia de Urbanismo referentes ao licenciamento zero, licenciamento industrial e Alojamento Local para a ARU – centro histórico de Portimão.

Verifica-se que existe uma predominância de requerimentos referentes a licenciamento zero, que corresponde na sua maioria a declarações de abertura de Comércio e Serviços.

No que diz respeito a requerimentos referentes a Alojamento Local verifica-se uma maior concentração na zona mais antiga e central da cidade, não obstante, ainda com pouca expressão face à sua predominância na zona litoral do nosso concelho.

Por fim, relativamente aos requerimentos referentes ao Licenciamento industrial existe pouca expressão na área de estudo tratando-se sobretudo de indústrias com tipologia tipo 3 – Indústria Artesanal.

A avaliação qualitativa destas categorias encontra-se sistematizada no gráfico seguintes.



Fonte: Fichas individuais de Edificado, 2016- Tratamento Próprio

### Mapa de Investimento Público Financiado



Planta n.º 12 – Mapa de Investimento Público Financiado

Os dados referentes ao Mapa n.º12 de Investimento Público Financiados, ARU – centro histórico de Portimão, referem-se a informação georreferenciada para a área de estudo, e representam valores obtidos pelo Gabinete de Fundos Comunitários num total de 15 573 774,67 €.

### Investimento Público não financiado e Investimento Privado

Quadro n.º 1 – Investimento Público não financiado

INVESTIMENTO PÚBLICO	
Obras	Val. adjud.
Urbcom-Fase 3	422 851,40 €
Biblioteca MTG	257 701,90 €
R. Vila Lobos	16 589,94 €
Execução de Passadeiras em calçada em Portimão	107 690,69 €
Execução de rota acessível de Portimão	319 414,00 €
Reabilitação com reforço dos viadutos de acesso à ponte metálica de Portimão	119 500,00 €
Execução de Infra Estruturas de Telecomunicações, Rede Subterranea - Ligação CMP ao Teatro Fórum	10 174,00 €
Reabilitação da Cobertura da Igreja Matriz de Portimão	124 471,00 €
MANUTENÇÃO, RECUPERAÇÃO E BENEFICIAÇÃO DE PAVIMENTO, CALÇADAS, BERMAS E VALETAS NA FREGUESIA DE PORTIMÃO.	187 415,10 €
REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA RUA DO COMÉRCIO N.º 29 – FUTURA LOJA DO MUNÍCIPE	69 658,62 €
Remodelação/Alteração da Casa Manuel Teixeira Gomes	462 859,25 €
Remoção, reparação e limpeza coerciva do imóvel sito na rua João de Deus nº9 - Portimão	9 910,00 €
Demolição da cobertura e paredes interiores, consolidação dos vãos em alvenaria, limpeza do interior e reparação da fachada da edificação sita na rua D.MªLuisa nº56, em Portimão	5 950,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 114 185,90 €</b>

Fonte: CMP 2016- Tratamento Próprio

Os dados referentes ao quadro de Investimento Públicos Não Financiados, para a área de estudo, referem-se a valores obtidos pela Divisão de Obras e Gestão Urbanística que totaliza um valor de 2 114 185,90 €.

Quadro n.º 2 – Investimento Privado Intra-Muralhas

<b>INVESTIMENTO PRIVADO INTRA MURALHAS</b>		
<b>Nº PROCESSO</b>	<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL NOS ÚLTIMOS 10 ANOS</b>	<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL NOS ÚLTIMOS 5 ANOS</b>
328/11	32 200,32 €	32 200,32 €
228/61	114 039,36 €	114 039,36 €
16429/00	3 040 000,00 €	3 040 000,00 €
AC-1/70	134 124,00 €	134 124,00 €
874/81	225 000,00 €	225 000,00 €
10920/02	136 685,42€	136 685,42€
103/08	668 180,00 €	668 180,00 €
1061/05	310 980,00€	310 980,00€
1389/05	126 550,00 €	
491/11	206 940,00 €	206 940,00 €
7444/02	500,00 €	
1511/03	166 578,75 €	166 578,75 €
640/03	400 600,00 €	400 600,00 €
12951/00	5 450,00 €	
366/06	13 250,00 €	13 250,00 €
412/11	2 798 497,44 €	2 798 497,44 €
1027/67	80 000,00 €	80 000,00 €
335/11	24 000,00 €	24 000,00 €
23/13	669 269,41 €	669 269,41 €
Isento de licença	150 000,00 €	150 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>9 302 844,70 €</b>	<b>9 170 344,70 €</b>

Fonte: CMP 2016- Tratamento Próprio





Fonte: CMP 2016- Tratamento Próprio

Os dados referentes ao Quadro n.º2 de Investimento Privado na ARU centro histórico de Portimão, referem-se a valores obtidos na consulta de processo urbanísticos da área de estudo, recolhidos na Setor de Arquivo e são valores estimados e corresponde à estimativa orçamental com valores de referência para obras de construção.

A análise deste quadro permite-nos ainda constatar que o avultado investimento privado, nomeadamente, nos últimos 5 anos, vem de encontro ao definido na Portaria n.º57B/2015 referente à tipologia de operações (Art.121º, alínea b)) para a reabilitação de espaço público.

## **Programa de acção - Justificação das prioridades de investimento a mobilizar**

Desde o final da década de noventa, foram desenvolvidas diversas acções de iniciativa pública no sentido da qualificação e dinamização do centro da cidade, sendo particularmente evidente, a estratégia desenvolvida, materializada numa série de intervenções ao nível da requalificação do espaço público nomeadamente a

requalificação da Zona Ribeirinha, do Largo do Município, o Parque da Alameda, restauro e conservação das igrejas do Colégio e Matriz, pedonalização da rua Direita, e iluminação pública; o plano de acessibilidade e mobilidade para todos no âmbito do Plano Sectorial de promoção da Acessibilidade cofinanciado pelo POPH- RAMPA- regime de apoio aos Municípios para acessibilidade, 2014 e a implementação do percurso acessível.

Não obstante, os resultados destas intervenções, a realidade tem vindo a demonstrar que são necessárias mais acções, de forma a alcançar os objectivos definidos pela Câmara Municipal, no tocante à, salvaguarda, qualificação e dinamização da zona antiga da cidade.

Foi neste contexto que, a Câmara Municipal de Portimão, deu o início a um processo de reabilitação para a cidade, considerando para tal, numa primeira fase, a delimitação da ACRRU – limite da cintura quatrocentista construída no reinado de D. Afonso V, publicada ao abrigo do Decreto nº10/2008 de 26 de Maio. E posterior aprovação da ARU – centro histórico de Portimão, através de uma **operação de reabilitação urbana simples**, publicado no Diário da República II Série, nº 72 de 14 de Abril de 2015, (Aviso nº 3966/2015), dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução, no prazo de 10 anos passível de ser prorrogado por mais cinco anos em conformidade com o n.º1 do art.º20º do Decreto- Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei 32/2012.

No âmbito da Operação de reabilitação Urbana paralelamente ao levantamento e caracterização da área através do projecto em curso descrito, procederam-se a várias acções que visam a divulgação dos instrumentos e incentivos para as obras de reabilitação; E o envolvimento dos agentes públicos e privados locais no processo de reabilitação da área;

Nomedamente a divulgação do processo através do portal do Município; a realização da I semana da reabilitação urbana, com diversas conferências dedicadas ao tema da reabilitação Urbana e um Workshop Internacional em parceria com o ISMAT, e animação Urbana, com o envolvimento das associações culturais locais; Bem como através de um contacto mais directo com a população pelas equipas que se encontram no terreno, no âmbito do levantamento e caracterização da área. E o projecto de Reabilitação de um Edifício Municipal, localizado no centro histórico da cidade, que servirá de ponto de atendimento e divulgação das políticas de reabilitação Urbana. E através do levantamento dos imóveis em avançado estado de degradação, a notificação dos proprietários, para procederem a obras de reabilitação.

Como resultado das políticas de Reabilitação Urbana e das acções desenvolvidas pelo Município, tem vindo a verificar-se um crescente interesse dos proprietários na reabilitação do parque edificado, dos processos de obras de reabilitação.

No âmbito do instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) foram aprovados para a área, Três projectos, dois dos quais com obras que se encontram nesta fase a decorrer, nomeadamente o edifício Mabor, destinado a habitação e comércio, que engloba um quarteirão com um conjunto de Edifícios que se encontravam em ruína; E dois hostals localizados na área intra – muralhas. Estas acções têm servido como alavancagem para o processo de reabilitação da área.

São igualmente conhecidas várias intenções de investimento privado para a área, que se traduzem quer nas solicitações para visitas técnicas para avaliação do estado de conservação dos imóveis, que visam a reabilitação dos mesmos, quer nos atendimentos técnicos para pretensões de reabilitações de imóveis e incentivos associados a obras de reabilitação.

A reabilitação não poderá realizar-se sem a participação activa e financeira dos particulares, numa perspectiva de sustentabilidade dos processos o que justifica uma intervenção do Município na promoção da qualidade ambiental, urbanística e reabilitação de imóveis e espaços públicos de utilização colectiva, no sentido de reafirmar e valorizar o valor patrimonial.

Através do Plano de acção de Regeneração Urbana, a Câmara de Portimão apresenta a sua estratégia para as acções a desenvolver no âmbito da Prioridade de investimento (PI) 6.5. que prevê a adopção de medidas destinadas a melhorar o ambiente Urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

## **Programa de acção**

Através do Plano de acção de Regeneração Urbana, a Câmara de Portimão apresenta a sua estratégia para as acções a desenvolver no âmbito da Prioridade de investimento (PI) 6.5. que prevê a adopção de medidas destinadas a melhorar o ambiente Urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

**Para a área de Reabilitação Urbana ARU- centro histórico de Portimão defeniram-se as seguintes acções:**

1. Reabilitação do edifício da Lota ( 1000 000,00€) – projecto concluído
2. Requalificação do largo da zona envolvente à igreja Matriz ( 500 000,00€) projecto em fase de execução
3. Requalificação do Jardim 1º de Dezembro (50 000, 00€) projecto concluído
4. Requalificação do largo Gil Eanes Largo estação e Jardim Sarrea Prado ( 1500 000 00€) existe projecto executado para o largo Gil Eanes contudo pretende-se alterar o projecto e incluir novo programa.
5. Animação urbana ( 20 000, 00€) programação anual – projecto/ programa 2016 concluído

#### **Metas de cada acção**

- 1º - Reabilitação da lota – 2016 / 2018
- 2º - Requalificação do largo da zona envolvente à igreja Matriz - 2017 / 2018
- 3º- Requalificação do Jardim 1º de Dezembro - 2018
- 4º- Requalificação do largo Gil Eanes / Largo estação e Jardim Sarrea Prado - 2018/2020
- Animação urbana – 2016 a 2020 programa anual a implementar a partir de Maio de 2016 inclui as seguintes actividades:
  - Urbansketcher Algarve
  - II semana de Reabilitação Urbana
  - Festa dos santos Populares
  - Festival da Cerveja
  - Neon Run 2016, a 6 de Agosto
  - Feira de artesanato e Empreendedorismo, mercado biológico

## Localização e áreas de intervenção



ACÇÕES DE INVESTIMENTO PÚBLICO	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m2)	VALOR DO INVESTIMENTO (ESTIMADO)	METAS
Edifício da Lota	440m2	1000 000,00€	2016 / 2018
Largo da zona envolvente à igreja Matriz	1800m2	500 000,00€	2017 / 2018
Jardim 1º de Dezembro	1860m2	50 000, 00€	2018 / 2019
Largo Gil Eanes Largo estação e Jardim Sarrea Prado	10140m2 + 1610m2 +21190m2	1500 000 00€	2019/2020
Animação urbana	ARU- centro histórico de Portimão	20 000, 00€	2016/2020

### 1.Reabilitação do edifício da Lota



O Edifício da Lota está localizado na área entre pontes , da ARU – centro histórico de Portimão.

Esta área foi otrora uma zona bastante movimentada com as Industrias conserveiras, os fumeiros, os estaleiros, que revelavam a forte dinâmica económica e a sua importância no tecido da cidade.

Nesta zona foram construídos os tradicionais restaurantes da sardinha assada que recebiam os barcos que aí descarregavam o peixe acabado de pescar. Esta prática

tornou-se num forte atractivo turístico com forte repercussão no desenvolvimento económico e comercial da cidade.

Como aterro do estaleiro e a requalificação da zona Ribeirinha, os barcos passaram a fazer a descarga do peixe na margem nascente, a lota foi desactivada retirados os tradicionais restaurantes que integravam este Edifício.

Hoje é uma área degradada, onde convivem de forma desagregada novas edificações que ocuparam o lugar das antigas fábricas, um Largo com restaurantes tradicionais de sardinhas, e as antigas construções habitacionais, na sua maioria desabitada.

Com esta candidatura e reabilitação deste Edifício, pretende o Municipio devolver a esta zona a dinâmica de polo centralizador de actividades culturais e recreativas.

O edifício da antiga Lota de Portimão apresenta um estado de degradação avançado que carece de uma requalificação no sentido em que se possa transformar num edifício de utilidade pública que possibilite, quer uma melhoria da qualidade de vida dos munícipes, e residentes na área envolvente,( Zona de expansão da muralha do sec.XVI e XVII, caracterizada por habitações de cadastro reduzida dimensão que apresenta um avançado estado de degradação e abandono). quer um estímulo à atratividade social, cultural, turística e até económica do município. Desta forma a reabilitação deste espaço, permitirá a concretização de diversos projetos culturais de cariz popular e não só. Numa área privilegiada quer ao nível das tradições populares, quer ao nível da acessibilidade, quer ainda à proximidade do rio e de uma atrativa zona de lazer e de restauração.

Este projeto poderá ter um forte impacto não só na reabilitação urbana e no desenvolvimento sociocultural das populações, bem como na animação da própria economia local, pelo dinamismo que se prevê criar ao nível da comunidade local e regional ligados aos eventos, festividades, comemorações e tradições locais/regionais relacionados com a gastronomia, artesanato e outras manifestações populares.

## 2. Requalificação do largo da zona envolvente à igreja Matriz



O centro histórico assume um carácter de centro administrativo, cultural e comercial no contexto do espaço urbano.

Nesta zona estão incluídos equipamentos de natureza cultural, como o **teatro Municipal** e o **museu Teixeira Gomes**; Religiosos, como a **Igreja Matriz, Igreja do Colégio** e **capela de S. José**; e administrativos, os **Paços do Concelho** e a **Junta de Freguesia**.

Nesta área que está igualmente localizada a principal Rua de Comércio, cuja localização se deve, dentro de um contexto histórico e temporal, aos principais espaços de encontro na cidade, a Igreja do Colégio, a Igreja Matriz e o antigo Mercado.

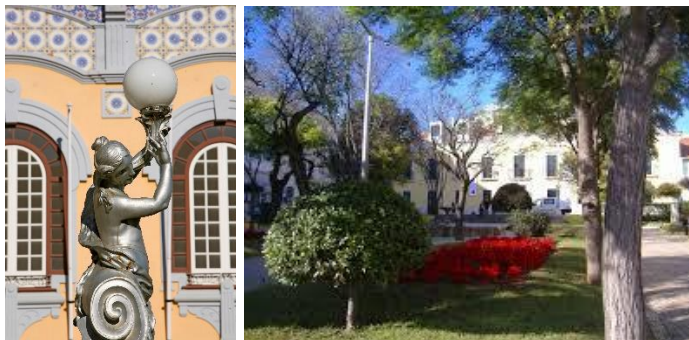
As funções que integra quer administrativas, culturais, religiosas e de comércio/ serviços, contribuem para o grande afluxo diário a esta zona, tanto da população residente no concelho, como de visitantes, e que justifica a requalificação do espaço público, através de uma acção integrada entre o Município e os parceiros privados.

O investimento privado a decorrer para a esta área, nomeadamente a construção de dois Hostals, o edifício Edifício Mabor, destinado a habitação e comércio, as diversas pretensões de reabilitação de edifícios de habitação; e o espaço cultural e social, proposto pela Sta. Casa de Misericórdia de Portimão para o desenvolvimento de um projecto de inclusão social através da criação de espaços / ateliers destinados à revitalização das artes e saberes tradicionais da comunidade Portimonense, bem como a reabilitação do antigo edifício da Sta- casa da Misericórdia que integrará a futura sede da Junta de Freguesia de Portimão, justifica a requalificação do espaço público proposto nesta acção, face ao impacto previsto com o desenvolvimento quer das iniciativas privadas, quer públicas e de forma a colmatar as deficiências já identificadas quer ao nível de circulação viária quer ao nível do estacionamento, bem como as



questões relacionadas com a acessibilidade, torna-se premente a requalificação da área envolvente á igreja, visando assim a melhoria da acessibilidade, do estacionamento, sinalética e reordenamento do transito.

### 3. Requalificação do Jardim 1º de Dezembro



O Jardim do Largo 1º de Dezembro é um espaço público que simboliza a transição de Portimão de vila para cidade. Palco de uma nova centralidade trazida pela instalação dos Paços do Concelho no oitocentista Palacete Sárrea, no topo norte do largo.

Inaugurado em 1931, a primeira designação toponímica que teve foi a de Largo do Município em virtude da proximidade com os Paços do Concelho, passando desde logo a contar um conjunto de elementos arquitetónicos que o distinguem, desde os dois candeeiros Arte Nova que ladeiam a escadaria que dá acesso ao jardim no topo norte, à fonte localizada abaixo dessa escadaria, decorada ao centro com uma estátua de grou, em cerâmica, e um conjunto de dez bancos decorados com painéis de azulejos onde constam cenas destacadas da História de Portugal, produzidos na Fábrica de Sacavém. A sua designação mudou para a atual em 1956 aquando da transferência da gestão camarária do palacete Sárrea para o Palácio Bívar, localizado na zona do Sapal. Ainda assim, importantes serviços como o tribunal, a biblioteca ou o posto de turismo viriam a funcionar no Palacete Sárrea, hoje recuperado para dar lugar ao Teatro Municipal de Portimão (TEMPO) e assim manter aquela zona como um local de referência para os portimonenses e para quem os visita.

A importância deste jardim no tecido urbano da cidade justifica a intenção de reabilitação e revitalização do mesmo.

No âmbito da salvaguarda do conjunto azulejar do Jardim 1º de Dezembro efectuou-se a avaliação e documentação do estado de conservação, inspecção que permite a definição do tipo de intervenção necessária, assim como os métodos de conservação.

Foi efectuado o levantamento das patologias e apresentada uma proposta de intervenção, com vista à protecção e valorização dos Azulejos do Jardim 1º de Dezembro como medidas de conservação.

Para além da salvaguarda e conservação azulejar, foram identificadas outras intervenções, nomeadamente a requalificação da iluminação pública, do quiosque e esplanada existente no Jardim e arranjo paisagístico.

#### **4. Requalificação do largo Gil Eanes, Largo estação e Jardim Sarrea Prado**



O Largo Gil Eanes e Largo Sarrea Prado, localizam-se a Norte da ARU – centro histórico de Portimão e constituem, um dos acessos ao centro da cidade.

A requalificação da área a norte da ARU, que integra o acesso Norte ao centro da Cidade, prende-se com uma visão de conjunto com o sistema de transportes, as deslocamentos a pé, e a ocupação da envolvente urbana, tendo em vista os novos padrões de mobilidade conforto e qualidade de vida dos cidadãos e visitantes da cidade.

De salientar a localização destes Largos, junto da estação de Comboios, e do Polo Universitário do Algarve, é porta de entrada de inúmeros turistas, constituindo a primeira imagem da cidade, justifica a intervenção de requalificação desta área.

Estes Largos estão totalmente degradados, quer ao nível dos equipamentos e mobiliário urbano que integra, com estacionamento desordenado, iluminação deficiente, sendo que o estado de degradação não convida a sua utilização como espaço de lazer, quer da população residente quer de quem nos visita.

Esta acção é justificada pela estratégia do município de requalificação dos espaços públicos e de lazer, dando resposta aos novos padrões de conforto e vivência das cidades, faz a ponte entre a requalificação do centro e as intenções de investimento

complementares do Município, a Norte da cidade, nomeadamente a construção de um novo terminal de autocarros, a ponte aérea sobre a linha do comboio que faz a ligação entre o Largo Sarrea Prado e o Pavilhão Arena.

## **5. Animação urbana**

Criação de uma agenda anual de animação urbana em parceria com as entidades locais e associações culturais que visam a revitalização do centro da cidade, para integrar os futuros espaços a reabilitar, tal como o edifício da Lota, o largo 1º de Dezembro, e Jardim Visconde Bivar, e outros espaços públicos da área da ARU- centro-histórico.

O programa anual a implementar a partir de Maio de 2016 inclui as seguintes actividades:

- **Urbansketcher Algarve** - encontro de desenho, **de 8 a 10 de Abril**, em parceria com o ISMAT. Esta iniciativa integra um percurso com um conjunto de locais emblemáticos do centro da cidade como referência para o desenho dos participantes.
- **II semana de Reabilitação Urbana de 2 a 7 de Maio 2016** – inclui diversas conferências e exposições dedicadas ao tema da reabilitação a realizar no teatro Municipal Tempo e um programa de animação Urbana que visa animar e dar a conhecer o património classificado e inventariado na área da ARU – centro histórico, com o apoio de colectividades, associações culturais, Universidade ISMAT, e escola secundária Manuel Teixeira Gomes e diversos estabelecimentos de restauração e bebidas localizados no centro.
- **Festa dos santos Populares**, dias **12, 24 e 29 de Junho**- com o apoio das colectividades locais.
- **Festival da Cerveja**, dias **8, 9 e 10 de Julho de 2016**

O Projecto conta com a participação das seguintes entidades: Teia de Impulsos, Clube União Portimonense, Clube Recreativo Vencedora, Associação Cultural – Contra Maré, e da Associação Comercial: ACRAL e Clube de Empresários de Portimão.

As diferentes entidades em parceria com o Município, são responsáveis pela organização e da promoção da área dentro dos objectivos do Festival.

Zona A: Teia de Impulsos – Rua Manuel Dias Barão e Alameda;

Zona B: Clube União Portimonense, Clube Recreativo Vencedora – Rua Nova e Rua Travessa da Tocha;

Zona C: Associação Cultural – Contra Maré – Rua do Arco Maravilhas;  
Zona D: ACRAL – Largo 1º de Dezembro;

- **Neon Run 2016, a 6 de Agosto**, com o objectivo de dinamizar a zona comercial em parceria com as entidades representativas dos agentes comerciais.
- **Feira de artesanato e Empreendedorismo, mercado biológico**, a realizar no Jardim Visconde Bivar. Organização com participação das associações culturais,. Esta iniciativa será bimensal e conta com a participação de artesãos e produtores locais.
- **Aldeia do pai Natal de 8 de Dez a 8 de Janeiro** a realizar em parceria com a Junta de freguesia e os empresários Locais, na Alameda .

### **Outras prioridades de investimento**

#### **Aquisição de drone para mapeamento e cadastro**

Aquisição de drone, estação de controlo e execução de nuvem de pontos, ortofotos e vetorização, respetivo software e periféricos de recolha de dados.

#### Vantagens:

- A redução dos custos
- mapeamento e cadastro urbano e rural
- precisão dos levantamentos
- aumentando a eficiência
- produtividade dos profissionais
- Monitorização e inspeção
- auxílio nos projetos e inspeções de construções e estruturas;

#### Funcionalidades:

Captura de imagens e vídeos termográficos

Captura de vídeo HD

Apresentação de relatórios técnicos detalhados de engenharia e segurança

Vigilância das florestas e monitorizam o combate de fogos

Ferramenta de assistência e salvamento

Monitorizar a costa

Levantamentos topográficos

Inspeccionar as linhas de transporte de energia eléctrica e de pipelines de gás  
Vistorias a infraestruturas críticas (por exemplo, pontes e barragens)  
Monumentos históricos  
Aerogeradores  
Zonas industriais  
Cobertura de eventos como concertos e provas desportivas

### **Aquisição, processamento e tratamento de dados para ARU – centro histórico de Portimão**

A empresa Muncípia e a Topcon Positioning Portugal estabeleceram uma parceria com vista à prestação de serviços de Mobile Mapping.

Este serviço permite uma eficaz aquisição, processamento e tratamento de dados de Mobile Mapping a baixo custo, possibilitando, por exemplo, uma monitorização do estado de conservação do pavimento, raios de curvatura e inclinação de vias; produção de inventários de sinalização horizontal e vertical; produção de cartografia vetorial, bases de dados geográficas, cadastro de Iluminação pública e cadastro arbóreo.

Trata-se de uma tecnologia inovadora, que possibilita a realização de cartografia acelerada de vastas zonas urbanas ou extensões de vias rodoviárias, através de um conjunto de laser scanners, câmaras fotográficas digitais e outros sensores, acoplados numa viatura, circulando a velocidades de até 80 Km/h, com tempos de aquisição de dados muito curtos, e precisões de até 5 cm.

Esta tecnologia permite entre outros o tratamento dos dados de Mobile Mapping - nuvens de pontos e fotografias georreferenciadas – para a produção:

- Cadastro de iluminação pública
- Cadastro de sinalização rodoviária
- Cadastro de obras de arte
- Cadastro arbóreo
- Cadastro do mobiliário urbano
- Cartografia vetorial
- Bases de dados geográficas
- Levantamento de fachadas de edificado (por exemplo, para efeito de ações de regeneração urbana)
- Inventários de elementos de redes de distribuição de serviços
- Inventários de estado de pavimento, raios de curvatura e inclinação de vias

PARU - Elementos a integrar no Documento de candidatura

- Inventários de alturas e larguras de trajetos para transportes especiais
- Inventários de zonas de desastre ou acidente.