



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO ROQUE

Novembro 2019

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO ROQUE

Este documento enquadra-se nos trabalhos de elaboração dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do centro histórico/São Gonçalo/Calheta, de Santa Clara e de São Roque, definidores das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), correspondendo ao «Entregável 04: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de São Roque».

Sociedade Portuguesa de Inovação

Novembro 2019

Índice

1. Introdução	7
2. Enquadramento territorial	8
2.1. Breve perspetiva da evolução urbana de Ponta Delgada	8
2.2. A ARU de São Roque	14
2.3. Síntese de diagnóstico (Análise SWOT)	16
3. Estratégia de reabilitação urbana	19
3.1. Objetivos estratégicos	19
3.2. Estratégia de intervenção	23
3.3. Modelo territorial	28
4. Operação de reabilitação urbana	32
4.1. Tipologia	32
4.2. Prazo de execução	32
4.3. Projetos estruturantes e ações	33
4.4. Cronograma de execução	50
4.5. Programa de investimento e de financiamento	52
4.6. Modelo de gestão e de execução	65
4.7. Quadro de benefícios fiscais	67
4.8. Medidas de gestão territorial e urbanística	73
4.9. Outras intervenções a adotar pelo Município	74
5. Caracterização e diagnóstico	77
5.1. Análise demográfica e socioeconómica da ARU	78
5.2. Análise urbanística da ARU	81
Anexo – Peças desenhadas	119

Anexo – Peças desenhadas

- 1 - Delimitação da ARU de São Roque sobre base topográfica
- 2 - Delimitação da ARU de São Roque sobre ortofoto
- 3 - Estado de conservação do edificado
- 4 - Estado de conservação da rede viária e passeios
- 5 - Síntese dos constrangimentos à mobilidade
- 6 - Modelo Territorial
- 7 - Mapeamento das Ações

Índice de figuras

Figura 1. 'Triângulo urbano' formado pela Ribeira Grande, Ponta Delgada e Lagoa.	8
Figura 2. Evolução urbana de Ponta Delgada – Edificado segundo a época de construção	9
Figura 3. Largo Mártires da Pátria e sede do Governo Regional	10
Figura 4. Avenida Marginal	11
Figura 5. Teatro Micaelense e avenida D. João III	12
Figura 6. Perímetro da área urbana de Ponta Delgada.	13
Figura 7. Delimitação da ARU de São Roque.	14
Figura 8. Enquadramento territorial da ARU de São Roque.	15
Figura 9. Objetivos estratégicos estabelecidos para a ARU	20
Figura 10. Níveis de definição estratégica.	23
Figura 11. Eixos estratégicos estabelecidos para a ARU.	25
Figura 12. Modelo Territorial – Esquema conceptual.....	31
Figura 13. Plano de ação – Mapeamento das intervenções.....	36
Figura 14. ARU de São Roque e subsecções estatísticas de 2011.....	77
Figura 15. Evolução da população residente nos últimos 100 anos no concelho e na freguesia de São Roque.	78
Figura 16. Famílias clássicas residentes na ARU, na freguesia de São Roque e no concelho de Ponta Delgada	79
Figura 17. População empregada por setores de atividade.....	81
Figura 18. Rua do Terreiro e rua Professor José de Almeida Pavão.	82
Figura 19. Avenida do Mar, troço de articulação ao centro histórico de Ponta Delgada (vista do Forno da Cal).	82
Figura 20. Panorâmica na qual sobressai a Fábrica de Conservas Corretora e largo do Poço Velho.	83
Figura 21. Núcleo edificado entre a Fábrica Corretora e o largo do Poço Velho.....	83
Figura 22. Idosos junto ao largo do Poço Velho; panorâmica sobre a rua Direita da Igreja e sobre a Igreja de São Roque; e passeio na rua Direita da Igreja.	84
Figura 23. Praia de S. Roque e praia das Milícias.	84
Figura 24. Área de intervenção dos POOC, UOPG, Áreas Degradadas a Recuperar e praias	85
Figura 25. Território da orla costeira de Ponta Delgada não abrangido pelo POOC da Costa Sul- área sob jurisdição portuária (polígono amarelo).....	86
Figura 26. Limite das áreas do levantamento de campo.....	90
Figura 27. Estado de conservação do edificado - Área do levantamento de campo.....	96
Figura 28. Usos do edificado – Área do levantamento de campo.....	97
Figura 29. ARU – Património imóvel.....	102
Figura 30. ARU - Equipamentos de utilização coletiva.	103

Figura 31. ARU - Espaços verdes, praças e largos.	105
Figura 32. Levantamento de campo da Área A1 – Estado de conservação vias e passeios.	107
Figura 33. Levantamento de campo da Área A2 – Estado de conservação vias e passeios.	108
Figura 34. Levantamento de campo da Área A3 – Estado de conservação vias e passeios.	109
Figura 35. Levantamento de campo da Área A4 – Estado de conservação vias e passeios.	110
Figura 36. Estado de conservação da rede viária e pedonal – Área do levantamento de campo.	111
Figura 37. ARU – Hierarquia da rede viária.	112
Figura 38. Levantamento de campo da Área A1 – Principais constrangimentos.	114
Figura 39. Levantamento de campo da Área A2 – Principais constrangimentos.	115
Figura 40. Levantamento de campo da Área A3 – Principais constrangimentos.	116
Figura 41. Levantamento de campo da Área A4 – Principais constrangimentos.	117
Figura 42. Área do levantamento de campo – Síntese dos principais constrangimentos.	118

Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	16
Tabela 2. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.	17
Tabela 3. Estratégia Territorial – Eixos Estratégicos, Objetivos Estratégicos e Projetos Estruturantes.	27
Tabela 4. Projetos Estruturantes e Ações.	35
Tabela 5. Cronograma das ações.	51
Tabela 6. Natureza do investimento.	52
Tabela 7. Componentes de investimento.	53
Tabela 8. Natureza, componentes e estimativa de investimento por ação.	54
Tabela 9. Distribuição do investimento público por ano da operação.	55
Tabela 10. Categorias de intervenção e custos médios de investimento.	56
Tabela 11. Potenciais fontes de financiamento, por ação.	64
Tabela 12. População residente na freguesia e ARU de São Roque.	79
Tabela 13. População residente por local de residência e grupo etário.	80
Tabela 14. Nível de escolaridade completa da população residente em 2011.	80
Tabela 15. Dados do emprego da população residente em 2011.	81
Tabela 16. POOC – Orientações para as zonas localizadas na ARU.	87
Tabela 17. Levantamento de campo do edificado da Área A1 - Estado de conservação e usos.	92
Tabela 18. Levantamento de campo do edificado da Área A2 - Estado de conservação e usos.	93
Tabela 19. Levantamento de campo do edificado da Área A3 - Estado de conservação e usos.	94
Tabela 20. Levantamento de campo do edificado da Área A4 - Estado de conservação e usos.	95
Tabela 21. Levantamento de campo do edificado - Estado de conservação.	96
Tabela 22. Levantamento de campo do edificado - Usos.	97
Tabela 23. Número de edifícios e alojamentos - subsecções estatísticas que abrangem a ARU e o concelho.	98
Tabela 24. Parque habitacional.	98
Tabela 25. Data de construção dos edifícios.	99
Tabela 26. Tipo de estrutura.	99
Tabela 27. Necessidades de conservação ao nível das freguesias abrangidas pela ARU.	99

Lista de abreviaturas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BGRI – Base Geográfica de Referenciação de Informação

CE – Caderno de Encargos

CMPD – Câmara Municipal de Ponta Delgada

DR – Diário da República

DRC – Direção Regional da Cultura

EBF – Estatuto de Benefícios Fiscais

EE – Eixo Estratégico

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IPSS – Instituição particular de solidariedade social

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

JORAA – Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores

MA – Ministério do Ambiente

MCTES – Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior

OE – Objetivo Estratégico

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PE – Projeto Estruturante

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PIRUS – Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável

POOC - Plano de Ordenamento da Orla Costeira

PO SEUR – Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos

POR – Programa Operacional Regional

PROTA - Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores

RAA – Região Autónoma dos Açores

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação

1. Introdução

A Câmara Municipal de Ponta Delgada (CMPD), dando continuidade à estratégia de reabilitação urbana que tem vindo a implementar na cidade de Ponta Delgada nos últimos anos, e com o objetivo de concretizar as diretrizes e ações, neste âmbito, estabelecidas nos instrumentos de planeamento estratégico mais recentes, com destaque para o Plano Estratégico de Desenvolvimento 2014-2020¹ e para o Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável (PIRUS)², decidiu constituir a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Roque³, que abrange uma superfície de cerca de 50 hectares, localizada na frente de mar da freguesia

O presente documento (E04) diz respeito ao **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de São Roque**, elaborado de acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana⁴ (RJRU). Este Programa constitui-se como o instrumento próprio legalmente previsto para a definição da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática** a concretizar neste território, num horizonte de 10 anos, que poderá ser prorrogado por mais 5 anos.

É composto pela apresentação da ARU e dos pressupostos que orientaram a sua delimitação, bem como pelo diagnóstico da situação de referência na área de intervenção. Estabelece uma estratégia territorial e operacional para a ARU, com base numa visão de futuro para o território, apoiada em eixos estratégicos de intervenção e em objetivos específicos que enquadram os projetos estruturantes e as respetivas ações prioritárias a implementar. O documento define, igualmente, a tipologia da ORU, o seu prazo e o cronograma de execução, o respetivo programa de investimento e as potenciais fontes de financiamento, assim como o modelo de gestão e execução e o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a realizar pelos particulares.

¹ Elaborado em 2015, apresenta uma estratégia integrada e operacional de desenvolvimento do território concelhio, materializada num conjunto muito concreto de ações, materiais e imateriais, destinadas a promover a melhoria das condições urbanas, económicas, sociais, culturais, patrimoniais, ambientais e paisagísticas, e a gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social. Estabelece, igualmente, um enquadramento prévio das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e fontes de financiamento do Quadro Estratégico Comum 2014-2020.

² Elaborado em 2016, constitui o documento que enquadrou as candidaturas a financiamento das ações inscritas nas ARU definidas para a cidade de Ponta Delgada, relativas à Prioridade de Investimento 6.5/Objetivo Específico 6.5.1 (Melhoria da qualidade do ambiente urbano dos Açores) do Programa Operacional dos Açores 2020.

³ Aviso n.º 7039/2016 - Diário da República n.º 106/2016, Série II de 2 de junho.

⁴ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

2. Enquadramento territorial

2.1. Breve perspetiva da evolução urbana de Ponta Delgada

Localizada na costa sul, a cidade de Ponta Delgada, sede do concelho com o mesmo nome, é a maior e mais importante cidade de S. Miguel e do arquipélago açoriano. Aqui se localiza a sede do governo regional, assim como uma rede alargada de equipamentos, serviços e infraestruturas, entre as quais os principais complexos portuário e aeroportuário regionais, que lhe concedem um importante papel enquanto porta de entrada nos Açores. A recente difusão do turismo nos Açores, explorando a aliança entre o precioso património natural, as singularidades ligadas à vulcanologia e o património cultural e arquitetónico, intensifica a função de Ponta Delgada como principal polo do sistema turístico, impondo à cidade um novo desafio de assegurar as condições necessárias para bem receber o conjunto crescente de turistas e visitantes, sem prejudicar a qualidade de vida da população residente.

Do ponto de vista do sistema urbano regional, a cidade forma, juntamente com as urbes suas vizinhas de Lagoa, a nascente, e da Ribeira Grande, a norte, um triângulo urbano de maior escala, onde se verifica a maior concentração populacional, institucional e empresarial da ilha (Figura 1).

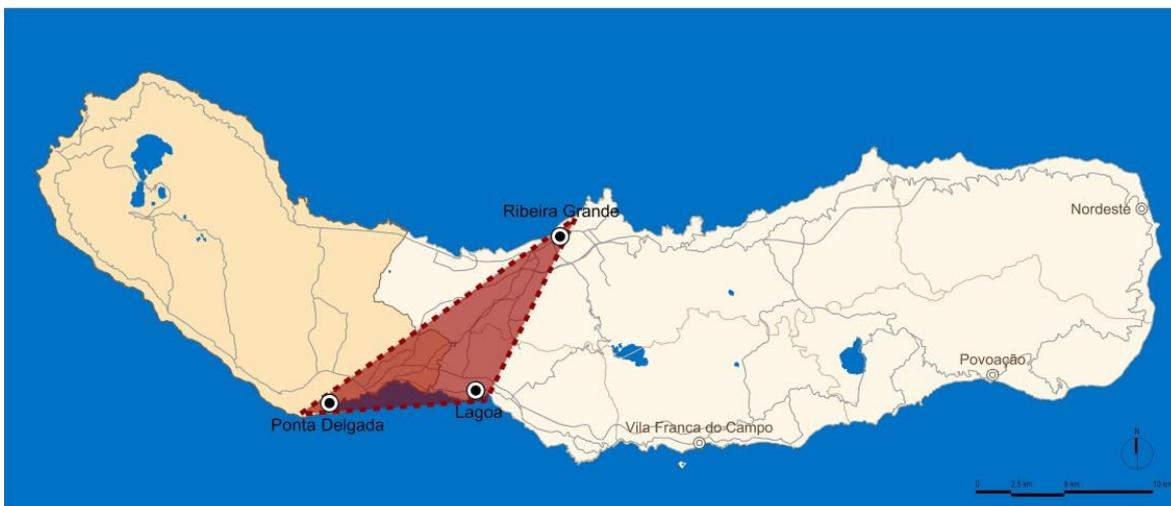


Figura 1. 'Triângulo urbano' formado pela Ribeira Grande, Ponta Delgada e Lagoa.
Fonte: SPI

A descoberta da ilha de S. Miguel, na primeira metade do século XV, conduziu ao início do seu povoamento em 1444, sendo então fundada a primeira localidade, a vila da Povoação. Ponta Delgada nasceu no lugar conhecido como 'Ponta de Santa Clara' escassos anos mais tarde, como pequena povoação de pescadores implantada à beira-mar, contrariamente à maioria das localidades açorianas que guardavam uma prudente distância da costa. Rapidamente cresce em dimensão e importância, explorando a fertilidade dos solos e diversas produções agrícolas, as características do seu porto e a

presença de alguns membros da nobreza que aqui optam por fixar-se. Elevada a vila em 1499, a sua posição geográfica e as condições do seu porto permitiram o escoamento das produções agrícolas, trazendo prosperidade e impulsionando o crescimento urbano. Em 1522, um violento terramoto arrasou a então capital da ilha, a povoação de Vila Franca do Campo, contribuindo para o reforço da sua já significativa importância geoestratégica e para o seu crescimento urbano e populacional, o que lhe permite, em 1546, alcançar o estatuto de cidade.

O núcleo urbano mais antigo de Ponta Delgada (século XV), localiza-se na atual freguesia de S. Sebastião, e desenvolvia-se em torno da Igreja Matriz, do largo da Matriz e do Porto. A partir do largo da Matriz, desenvolvem-se para norte os primeiros arruamentos, como a rua Nova, atual rua António José de Almeida, e a rua do Valverde, atual rua Manuel Inácio Correia (Figura 2).

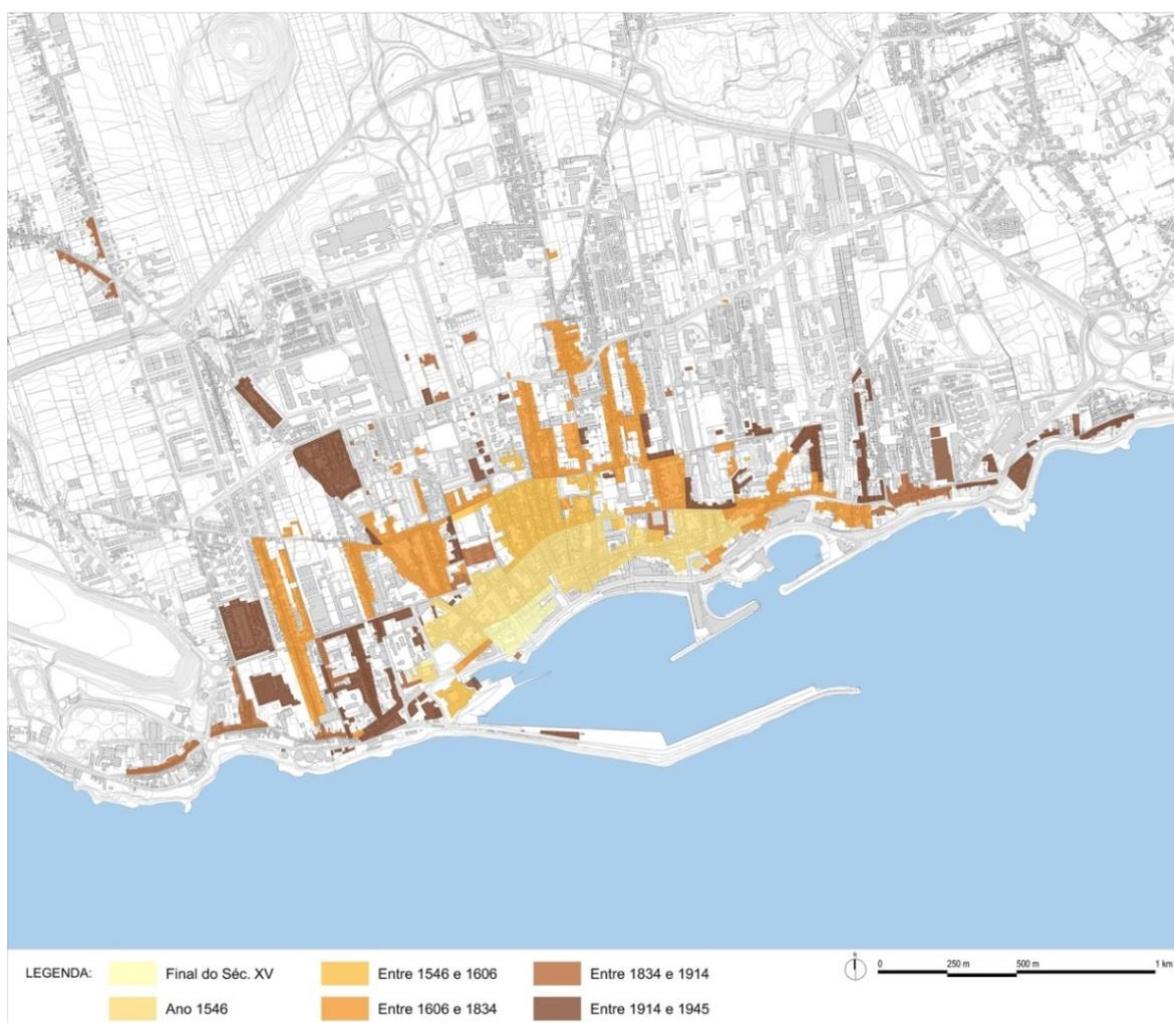


Figura 2. Evolução urbana de Ponta Delgada – Edificado segundo a época de construção
Fonte: SPI, com base em João Pedro Cabral, *Análise Urbana da Cidade de Ponta Delgada*

Durante a primeira metade do século XVI, o crescimento urbano de Ponta Delgada ocorre paralelamente à linha de costa. No momento da sua elevação a cidade, em 1546, a oeste, a povoação tinha-se estendido aos Conventos de S. Francisco e da Esperança, que confrontavam o Campo de S. Francisco, um relevante espaço público da cidade, junto ao qual, na segunda metade do mesmo século, é construído, para proteção da cidade e da sua população dos ataques de piratas e corsários, o Forte de S. Brás. Neste setor surgia também a igreja de S. José, demolida uns séculos mais tarde, nascendo no seu lugar um teatro. A nascente, Ponta Delgada, prolongava-se para lá da Igreja de S. Pedro, que, tal como a igreja de S. José, dariam nome às respetivas paróquias e freguesias.

Após 1546, a instalação de muitas ordens religiosas na cidade de Ponta Delgada foi, em larga medida, definindo o seu crescimento e a sua estrutura urbana, ao mesmo tempo que a dotaram de um relevante património arquitetónico de cariz religioso, enriquecido pelas habitações dos fidalgos que aqui fixaram residência. Entre estes destaca-se, pela sua dimensão, o Paço do Capitão Donatário, que ordena um espaço próprio exterior – o largo dos Mártires da Pátria –, hoje um pequeno jardim com uma esplanada, junto ao qual se situa o Centro Municipal de Cultura, a Escola Secundária Antero de Quental (Palácio da Fontebela) e a sede do Governo Regional (Palácio da Conceição) (Figura 3).



Figura 3. Largo Mártires da Pátria e sede do Governo Regional
Fonte: SPI

Até ao século XIX, a estrutura urbana não sofreu alterações significativas, sendo já neste mesmo século que a expansão da cidade ultrapassa as cercas dos mosteiros e conventos e que os edifícios das ordens religiosas, desocupados aquando da sua extinção em 1834, são reconvertidos e passam a acolher diversas funções: o convento de S. Francisco é convertido em hospital, o convento de S. João em quartel, o convento da Conceição em Tribunal e serviços administrativos, o convento da Graça em liceu e biblioteca, surgindo na sua cerca o Mercado da Graça, por exemplo. Também desta época é o surgimento, nas zonas de Santa Clara (a poente) e da Pranchinha (a nascente), das primeiras infraestruturas industriais, assim como dos primeiros jardins públicos.

Com efeito, Santa Clara sofre uma profunda alteração social a partir dos finais de 1861, com a construção do porto artificial de Ponta Delgada, sendo simultaneamente um subúrbio piscatório e um bairro operário, fenómeno que se acentua fortemente, nos fins do séc. XIX /inícios do séc. XX com a fixação em Santa Clara de algumas das mais importantes unidades industriais de Ponta Delgada.

Também no séc. XX surgem as avenidas arborizadas, mais largas do que os arruamentos tradicionais, aproveitando as antigas cercas dos conventos. Na avenida Roberto Ivens concentram-se alguns equipamentos, designadamente o Coliseu Micaelense, inaugurado em 1917, os balneários públicos e o dispensário. A cidade ganha uma avenida marginal (Figura 4) e novas áreas de expansão.



Figura 4. Avenida Marginal
Fonte: SPI

Um marco incontornável na evolução urbana de Ponta Delgada neste último século foi a realização do Anteplano Geral de Urbanização de João de Aguiar, de 1945, desenvolvido à escala da cidade, mas com indicações muito pormenorizadas sobre as propostas apresentadas. Este, tal como os diversos planos gerais ou setoriais que lhe sucederam, independentemente do seu grau de concretização, pensaram este território à luz dos paradigmas do urbanismo vigentes à respetiva época, contemplando, entre outros aspetos, o tratamento da frente marítima, a reestruturação do sistema viário e do espaço público e as áreas de expansão da cidade, e dando o seu contributo para a cidade de Ponta Delgada tal como hoje a conhecemos.

O projeto mais emblemático do Anteplano Geral de Urbanização foi a avenida Infante D. Henrique, pensada como uma nova frente para a cidade, voltando-a para o mar. Embora não tenha sido concretizado em toda a sua extensão (o projeto desenvolvia-se entre o Forte de S. Brás e a zona da Calheta), o primeiro troço da Marginal foi inaugurado em 1952, criando um novo eixo de atravessamento da cidade paralelo à costa e articulando importantes espaços públicos – Campo de S. Francisco e as então construídas Praça Vasco da Gama, com os seus contemporâneos edifícios da Alfândega e das Telecomunicações, e a praça de Gonçalo Velho.

A construção deste troço da Marginal, que somente no início dos anos 90 veio a ser prolongado, já com características diferentes, mudou fortemente a imagem da cidade e implicou a demolição de um conjunto de espaços, como o antigo porto da cidade e o mercado, no local onde veio então a surgir a praça de Gonçalo Velho. Esta é a praça central da cidade, em articulação com o largo da Matriz e a praça do Município (que oferece enquadramento à Câmara Municipal), agregando funções de maior prestígio. Data também desta altura o reposicionamento das Portas da Cidade, *landmark* de Ponta Delgada, no centro da praça. Outro marco do território e da sociedade ponta-delgadense é o Teatro Micaelense, igualmente dos anos 50 do século passado e remodelado em 2004 (Figura 5).

O Antepiano Geral de Urbanização de 1945 previa ainda o estabelecimento de uma circunvalação, parcialmente constituída pelo eixo Papaterra/S. Gonçalo, já existente, que, para além das respostas em termos de circulação viária, tinha a função de delimitar as novas áreas de expansão da cidade, encerradas nesta circular. Este projeto nunca chegou a ser concretizado. Foi, contudo, criada a avenida D. João III, uma via também proposta no Antepiano, que veio a assumir relevância na estrutura urbana deste setor da cidade e a estimular a sua expansão na área de S. Gonçalo.



Figura 5. Teatro Micaelense e avenida D. João III
Fonte: SPI

Nas décadas seguintes assiste-se a um crescimento urbano em mancha, surgindo novos bairros residenciais localizados em torno do então perímetro urbano e novos equipamentos, entre os quais o aeroporto, inaugurado em 1969. No interior da cidade foi marcante, na passagem dos anos 70 para os anos 80 do século XX, a construção do edifício Sol-Mar, uma torre de cerca de 20 pisos, onde estão presentes habitação, hotelaria e escritórios, que com os seus 137 metros de altura se torna no edifício mais alto de Portugal, estatuto que manteve até à construção da Torre Vasco da Gama, em Lisboa.

Ainda no século XX, foi também construída uma via circular de atravessamento este-oeste (a segunda circular). A extensão e requalificação da avenida marginal, trouxe consigo o aparecimento de um conjunto de equipamentos turísticos, designadamente a Marina, o Clube Naval e os hotéis Açores-Atlântico e Marina Atlântico. O projeto Portas do Mar, inaugurado em 2008, requalifica esta frente

marítima, desenvolvendo um passeio marítimo paralelo à avenida Infante D. Henrique e um conjunto de estruturas, designadamente um terminal marítimo de cruzeiros e ferries, uma nova marina de recreio, um pavilhão multiusos, um anfiteatro exterior e um conjunto de galerias comerciais. Mais recentemente, a marginal integrou a rede de ciclovias.

A intensa dinâmica urbanística verificada no concelho nas últimas três décadas, até à crise económica de 2008, contribuiu, em larga medida, para o processo de alastramento dos limites da cidade de Ponta Delgada, consubstanciado na “colagem” entre o território das freguesias do núcleo tradicional da cidade e o das freguesias vizinhas e no desenvolvimento urbano linear ao longo das principais vias de ligação entre os núcleos urbanos. Embora o aglomerado urbano tradicional se estenda apenas por quatro freguesias – S. Sebastião, S. José, Santa Clara⁵ e S. Pedro –, atualmente o perímetro da área urbana de Ponta Delgada, delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) aprovado em 2014, é bastante mais alargado, alongando-se aos solos urbanos das povoações das freguesias envolventes de Relva, Arrifes, Fajã de Cima, Fajã de Baixo, S. Roque, Covoada e Livramento (Figura 6).

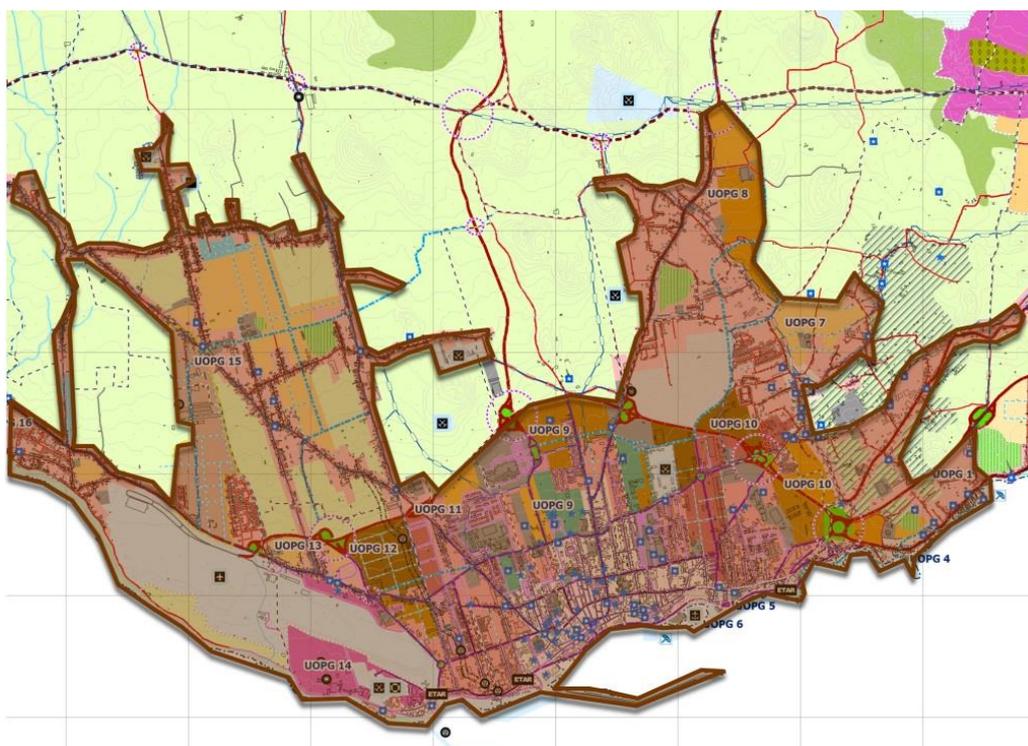


Figura 6. Perímetro da área urbana de Ponta Delgada.
Fonte: SPI, sobre Extrato da Planta de Ordenamento do PDM, 2014

⁵ Considera-se aqui Santa Clara como parte do núcleo urbano tradicional, uma vez que esta freguesia foi criada por desanexação da freguesia de Ponta Delgada (São José) pelo Decreto Regional 25 A/2002, de 10 de julho de 2002.

2.2. A ARU de São Roque

A ARU de São Roque abrange uma área de 49,45 hectares⁶ e localiza-se na freguesia com o mesmo nome, tendo uma extensão de 2,7 km de comprimento (considerando a frente de mar) e uma profundidade máxima de 600 metros. Com uma configuração linear, integra a faixa urbana que se desenvolve em toda a extensão da costa marítima da freguesia de São Roque, estendendo-se à freguesia do Livramento, até ao núcleo localizado entre a praia das Milícias e a praia do Pópulo (Figura 7).



Figura 7. Delimitação da ARU de São Roque.
Fonte: SPI

O núcleo urbano de São Roque insere-se no perímetro urbano da cidade de Ponta Delgada e é uma área essencialmente residencial, pontualmente marcada pela presença de unidades industriais já

⁶ Dos quais 43 hectares na freguesia de São Roque e os restantes na freguesia do Livramento.

desativadas e por alguns locais de interesse turístico e de lazer, como as praias, a zona balnear do Forno de Cal e o ilhéu de Rosto do Cão.

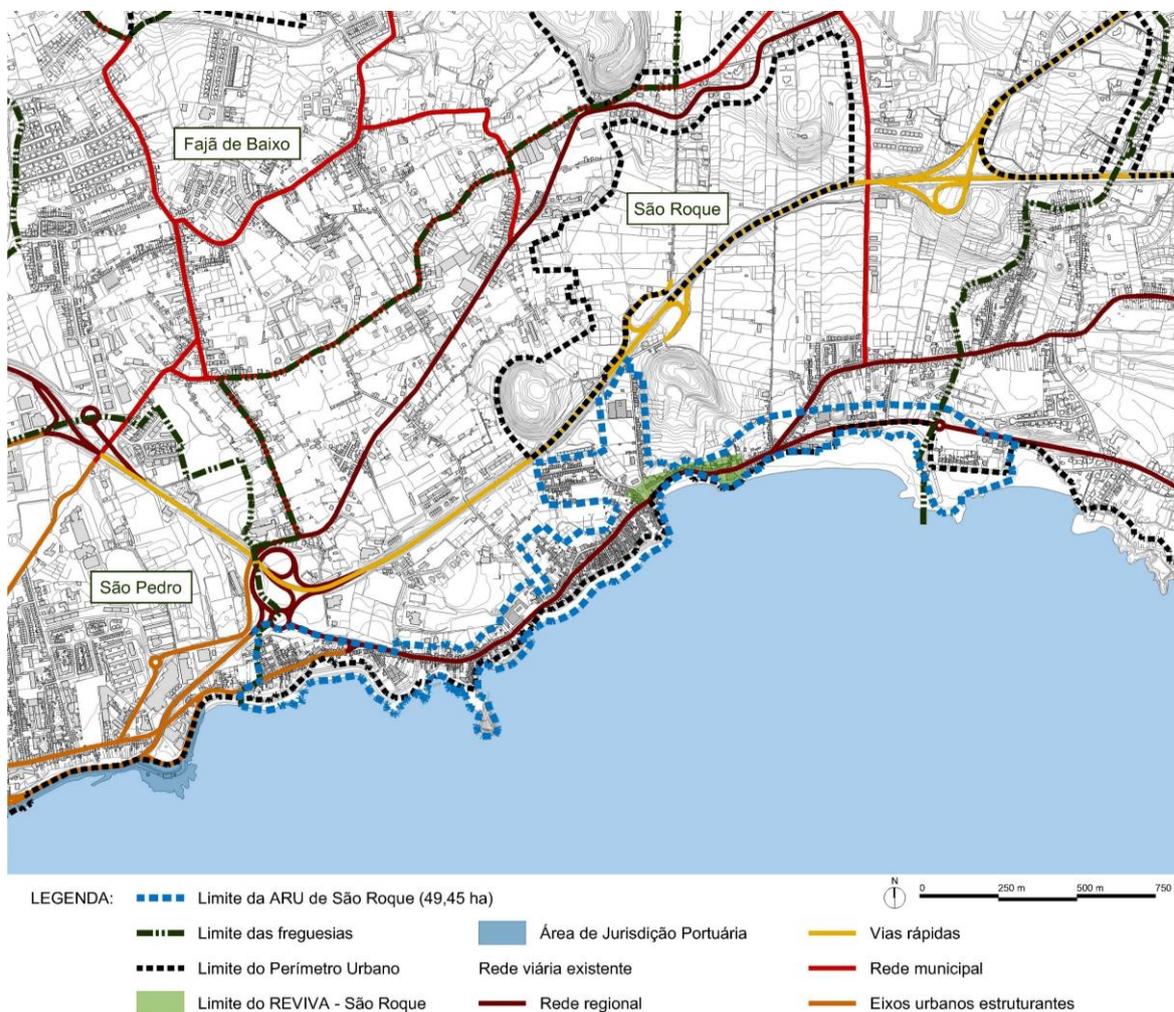


Figura 8. Enquadramento territorial da ARU de São Roque.

Fonte: SPI

Integralmente inserida do perímetro urbano definido em PDM para a cidade de Ponta Delgada (Figura 8), com exceção do estacionamento de apoio às praias no extremo oriental da ARU, localizado na orla costeira, a delimitação formal da ARU obedece aos seguintes critérios:

- Integrar o núcleo central de São Roque, coincidente com os limites definidos para o Programa REVIVA;
- Integrar a frente urbana de ligação ao centro histórico da cidade de Ponta Delgada;
- Integrar as extensões residenciais que se desenvolvem em pequenos arruamentos, por vezes sem saída, em direção ao interior da ilha;
- Integrar os elementos notáveis, património arquitetónico e cultural;

- Integrar as unidades industriais desativadas, com potencial de reconversão;
- Integrar os apoios de praia, incluindo o localizado entre as praias das Milícias e do Pópulo, para o qual existe um projeto de requalificação.

A tabela seguinte (Tabela 1) sintetiza os principais números caracterizadores da ARU⁷, segundo os dados do INE (2011). A ARU inclui cerca de 53% da população da freguesia (4.932) e, dos 812 edifícios abrangidos, que correspondem a cerca de 57% dos edifícios existentes na freguesia (1.424), 805 são exclusivamente habitacionais. A ARU engloba um total de 940 alojamentos, cerca de 51% do total de alojamentos da freguesia (1.863).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 2011

ARU	Superfície de referência (ha)	Alojamentos (n.º)	Edifícios (n.º)	Habitantes (hab)	Densidade Populacional (hab/ha)
São Roque	49,45	940	812	2.634	53,27

2.3. Síntese de diagnóstico (Análise SWOT)

A análise de caracterização e o diagnóstico do território da ARU, desenvolvida no capítulo 5 deste documento, é realizada a diferentes escalas territoriais (regional / local) e incide sobre diferentes temas (demográfica; socioeconómica; urbanística). É também desenvolvida uma análise urbanística mais focada (edificado; espaço público; mobilidade; acessibilidade). Daqui se retiram alguns aspetos-chave que se assumem como fundamentais para a definição da Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU.

A análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) que seguidamente se apresenta, sistematiza os resultados das diferentes análises realizadas, focando os pontos que deverão ser tidos em consideração na definição da ORU Sistemática.

Esta análise identifica os **pontos fortes** do território, que poderão ser os seus motores de transformação, as **debilidades**, para as quais devem ser desenhadas estratégias específicas e que constituem áreas de melhoria, as **oportunidades**, que refletem as influências externas positivas que importa conhecer em profundidade, e as forças externas que constituem **ameaças** pela capacidade

⁷ Tendo em conta que não é possível fazer coincidir a área delimitada da ARU com os limites das subseções estatísticas, os dados apresentados, são uma aproximação por defeito.

de influenciar negativamente o desenvolvimento do território e que, nesta medida, devem ser prevenidas (Tabela 2).

Tabela 2. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.
Fonte: SPI

Pontos fortes
<ul style="list-style-type: none">■ Integração na principal cidade da região, capital da ilha de São Miguel, com uma rede de equipamentos de bens e serviços desenvolvida;■ Proximidade ao centro histórico de Ponta Delgada, possibilitando relativa facilidade de acesso às funções urbanas aí presentes;■ Frente litoral com oferta de recursos balneares diversificados e de qualidade;■ Existência de áreas qualificadas e articuladas com o centro da cidade que estruturam uma rede de mobilidade suave (avenida do Mar e ciclovia entre as Portas do Mar e a freguesia de São Roque);■ Existência de potencial para a reabilitação urbana e para a reconversão e refuncionalização de espaços devolutos e edifícios degradados;■ Existência da rede de transporte público urbano;■ Estrutura etária sustentada por uma população residente mais jovem.
Debilidades
<ul style="list-style-type: none">■ Existência de conjuntos habitacionais localizados em zona de risco e parque habitacional com alguns elementos degradados que carecem de reabilitação;■ Espaço público no geral desqualificado e subaproveitado;■ Perfis viários desencorajadores da adoção de meios suaves de deslocação;■ Rede pedonal descontínua, com barreiras à circulação de peões e pouco qualificada;■ Desequilíbrio entre a procura e oferta de habitação, associado ao aumento do número de alojamentos locais;■ Reduzida oferta de comércio, serviços e equipamentos;■ Reduzida oferta de espaços verdes;■ Perda de população residente entre os dois últimos censos.
Oportunidades
<ul style="list-style-type: none">■ Reabilitação urbana encarada pelo Município de Ponta Delgada como pilar fundamental para o desenvolvimento territorial, como é exemplo o programa REVIVA;■ Existência de instrumentos e apoios à reabilitação urbana;

- Oportunidades de financiamento para a realização de intervenções de regeneração urbana conferidas pelos fundos comunitários e programas de apoio de âmbito nacional;
- Perspetiva de revisão a curto prazo do PDM de Ponta Delgada, constituindo a altura ideal para assegurar melhores condições de ordenamento e uso do solo na ARU;
- Existência de apoios técnico-financeiros do IHRU para elaboração de estudo que faça o retrato das necessidades habitacionais e delineie uma estratégia para a habitação;
- Existência de diferentes planos estratégicos e propostas de ações a realizar no território, nomeadamente o Plano Estratégico de Desenvolvimento 2014-2020 (em articulação com o Eixo 1) e o Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável (PIRUS);
- Incremento da atividade turística e potencial turístico da cidade de Ponta Delgada e da região Açores;
- Alteração dos modos de vida da população com a disponibilidade para a utilização mais frequente de meios suaves de transporte;
- Criação de sinergias com operações de regeneração urbanas das restantes ARU do concelho.

Ameaças

- Incremento dos fluxos turísticos com repercussões na qualidade de vida da população local;
- Efeitos da crise económica ainda visíveis, resultando em insegurança no investimento e dificuldades de investimento dos pequenos privados na reabilitação;
- Acentuação da especulação imobiliária no território, sobretudo pela procura do investimento estrangeiro, pelo alojamento local e pelo incremento do turismo na região;
- Crescimento do parque automóvel e preferência pelo uso do transporte individual nas deslocações inter e intra urbanas, inclusive em curtas distâncias;
- Área vulnerável a inundações e à subida do nível médio da água do mar;
- Concorrência de outras zonas da cidade com forte potencial, nomeadamente o centro histórico da cidade.

3. Estratégia de reabilitação urbana

3.1. Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU de São Roque estabeleceu as bases para a realização da ORU Sistemática, que visa promover, a curto-médio prazo, a reabilitação urbana deste território e estimular um processo de revitalização socioeconómica do território.

Abrangendo o núcleo central de São Roque e integrando a frente urbana costeira de ligação ao centro histórico da cidade de Ponta Delgada, pretende-se, através da ORU Sistemática e da estratégia de intervenção para o território, criar as condições para a criação de novas relações com a frente de mar, explorando o grande potencial de lazer e enquadramento paisagístico oferecido pela linha de costa e potenciando as dinâmicas existentes geradas pelas zonas balneares, que constituem um importante motor económico deste território. A ORU deverá, igualmente, contribuir para a requalificação e revitalização urbana de São Roque, numa lógica de integração com as dinâmicas urbanas existentes na cidade de Ponta Delgada, produzindo não só efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território. Esta ambição vai ao encontro do estabelecido no Plano Estratégico Desenvolvimento 2014-2020 e no Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável (PIRUS).

Pretende-se, desta forma, promover um espaço urbano globalmente mais integrado, com elevados padrões de qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções, atividades e visitantes e, na medida possível, novos residentes.

Para se alcançar esta aspiração e de acordo com o estabelecido no quadro da delimitação formal da ARU de São Roque, identificaram-se 3 Objetivos Estratégicos (OE), interligados, que alicerçam a visão estratégica para o território e a resposta operacional facultada pela ORU (Figura 9).

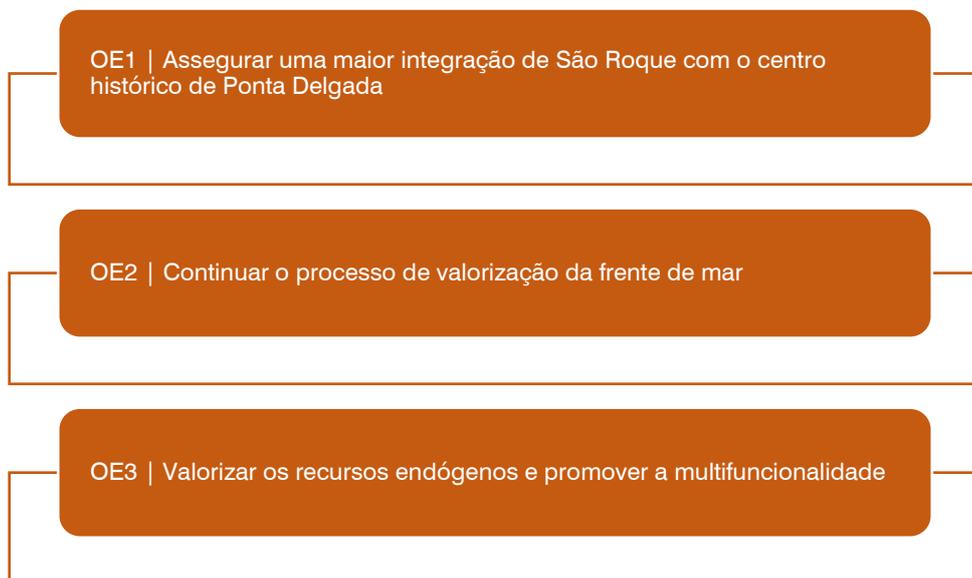


Figura 9. Objetivos estratégicos estabelecidos para a ARU.
Fonte: SPI

OE1 | Assegurar uma maior integração de São Roque com o centro histórico de Ponta Delgada.

São Roque está hoje integrado no perímetro urbano estabelecido no PDM para a cidade de Ponta Delgada, pelo que importa garantir uma maior integração com o centro da cidade, reforçando as relações físicas e as lógicas de complementaridade funcional entre ambos. Importa, pois, manter e aprofundar o trabalho já efetuado de requalificação das ligações físicas entre a área de intervenção (e.g. a requalificação da avenida do Mar e constituição da ciclovia), contemplando o centro de São Roque e os diversos pontos de atração turística (praias e piscinas naturais, o ilhéu de Rosto do Cão e o Forno da Cal, por exemplo), fomentando o aparecimento de novas dinâmicas e atividades comuns a estes locais e ao centro histórico de Ponta Delgada.

Domínios chave para a concretização do OE1: Articulação e integração urbana; Qualificação física e ambiental; Complementaridades físicas e funcionais; Reabilitação do espaço público; Sistemas de mobilidade.

➤ OE2 | Continuar o processo de valorização da frente de mar.

A frente de mar detém importantes recursos para a economia local e para a promoção turística associada à atividade balnear, destacando-se, pela qualidade, as praias de São Roque, das Milícias e do Pópulo e a piscina marítima da Zona Balnear do Forno da Cal (construída após a reabilitação da avenida do Mar, próxima do ilhéu de Rosto de Cão). Com a integração paisagística e a requalificação do espaço público do troço da avenida João Bosco Mota Amaral, que liga a avenida do Mar à avenida Infante D. Henrique, a frente de mar encontra-se requalificada numa significativa extensão, desde o Forno da Cal, em São Roque, até ao Forte de São Brás, na cidade de Ponta Delgada. Importa, pois, atendendo às características e especificidades de cada troço, o que exigirá naturalmente uma adequação do tipo de intervenção que é desenvolvido, prosseguir a valorização da frente de mar e requalificação do espaço público até às praias, localizadas no limite nascente da ARU. A frente de mar, em toda a sua extensão, deve ser tratada numa abordagem conjunta, que explore, em cada local, o seu potencial intrínseco e promova a resolução progressiva dos problemas ou debilidades que o afetam, designadamente, através da promoção de espaço público qualificado que permita à população e aos visitantes usufruir deste território com comodidade e segurança.

Domínios chave para a concretização do OE2: Frente de mar; Qualificação paisagística e ambiental; Requalificação do espaço público; Mobilidade urbana; Articulação e integração urbana.

➤ OE3 | Valorizar os recursos endógenos e promover a multifuncionalidade.

São Roque possui um acentuado potencial turístico, associado à atividade balnear, detendo neste domínio recursos diversificados e de boa qualidade. Tirar partido destes recursos, reforçando as lógicas de complementaridade com o centro histórico da cidade, concorre para proporcionar uma maior atratividade e estimular a própria requalificação do espaço urbano, e, também, para incentivar uma maior apropriação deste pela população em geral. Por outro lado, importa promover a intensificação das vivências urbanas e o surgimento de novas funções e atividades, reforçando a multifuncionalidade neste território. Neste sentido, a melhoria da acessibilidade e das condições de mobilidade no território, particularmente ao nível dos modos suaves, constituem importantes fatores para a vitalidade, a articulação funcional, a estruturação de atividades e o aumento da qualidade de vida no território. Assim, deverá ser dado um especial destaque à forma como se circula ao longo da Estrada Regional, particularmente ao nível dos modos suaves, e se promove a diminuição do tráfego de atravessamento em alguns troços deste eixo, através da criação de uma via alternativa. São Roque possui, igualmente, algumas áreas testemunho da sua tradição industrial, como a fábrica de conservas Corretora e o cais onde ancoravam os barcos que traziam o peixe para a sua laboração, com potencial de reconversão, constituindo uma oportunidade para a instalação de novas funções e para a criação de uma imagem mais qualificada. Assim, há que prosseguir uma estratégia que privilegie a concentração e diversidade funcional no território integrado na ARU e que promova novas e melhores condições para valorizar as funções já instaladas e atrair outras funções, proporcionando uma mais diversificada e qualificada oferta funcional, estimulando a atividade económica e a criação de emprego, e gerando um acréscimo na qualidade de vida dos residentes e na capacidade de atração de visitantes.

Domínios chave para a concretização do OE3: Dinâmicas socioeconómicas; Turismo; Requalificação do espaço urbano; Reabilitação do edificado devoluto; Reconversão urbanística; Multifuncionalidade territorial; Mobilidade urbana.

3.2. Estratégia de intervenção

Visão

A elaboração da estratégia territorial para a ARU de São Roque assume, como base, a definição de uma Visão de futuro entendida como o cenário desejado que se pretende alcançar. A Visão é, nesta medida, o fio condutor da estratégia de intervenção.

Da Visão para o território decorrem diferentes eixos estratégicos que operacionalizam os objetivos estratégicos definidos aquando da delimitação da ARU. Por sua vez, estes eixos estratégicos enquadram os projetos estruturantes e as ações a promover no território (Figura 10).



Figura 10. Níveis de definição estratégica.
Fonte: SPI

A ARU de São Roque concorre para a efetiva valorização da qualidade urbana da cidade de Ponta Delgada, contribuindo para consolidar o seu papel enquanto principal cidade açoriana, coesa e articulada, garantindo a devida qualidade de vida a todos os seus habitantes e reunindo as condições que promovam uma maior atratividade a novos usos e atividades. Para tal, importa promover o seu desenvolvimento e articulação com o centro histórico de Ponta Delgada.

Constituindo uma área essencialmente residencial, pontuada por algumas unidades industriais (parte das quais sem atividade) e por locais com interesse turístico, como sejam as zonas balneares as piscinas marítimas ou o ilhéu de Rosto do Cão, este território encontra-se estruturado em pequenas centralidades agregadoras de atividades económicas e equipamentos, implantadas ao longo da Estrada Regional, que constituem os principais motores das dinâmicas urbanas do território.

Apesar do potencial instalado, São Roque apresenta importantes desafios para o seu desenvolvimento. Um dos principais resulta dos constrangimentos existentes na orla costeira, aqui com uma complexidade acrescida decorrente da presença de ocupações em zona de risco e do condicionalismo do traçado da Estrada Regional junto à costa, caracterizado pelo perfil estreito e ladeado por edificações, onde os passeios são inexistentes ou não cumprem com as dimensões regulamentares, condicionando a mobilidade da população. A degradação da paisagem, a ausência de espaços verdes, o estado de conservação do edificado e o espaço público precário e degradado, são outros dos problemas deste território.

No entanto, São Roque apresenta um conjunto diversificado e significativo de potencialidades ao nível da transformação urbanística e da revitalização urbana que, uma vez concretizadas, contribuirão de forma relevante para o reforço da identidade e da atratividade turística e para a dinamização das centralidades existentes no contexto concelhio e da cidade de Ponta Delgada.

Neste contexto, assume-se a seguinte Visão:

ARU de São Roque

«Um território com uma frente de mar requalificada, promotora de novas dinâmicas turísticas e de lazer e com uma renovada identidade urbana e ambiental.»

Esta Visão compreende um território com uma frente de mar requalificada, potenciando novas dinâmicas turísticas e promovendo a qualidade das áreas balneares de São Roque e das Milícias, e melhor articulado com a ARU do centro histórico/São Gonçalo/Calheta. Um território regulado por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com capacidade para agregar novas vivências e atrair novas funções e atividades geradoras de emprego e residentes, investidores e visitantes, com melhores condições de acessibilidade e mobilidade e adaptado às necessidades atuais de urbanidade.

A reabilitação urbana de São Roque deverá concorrer para uma nova identidade do território e para a projeção de uma imagem coesa, moderna e inovadora da cidade de Ponta Delgada, afirmando São Roque, também, como uma das 'portas' de entrada na cidade de Ponta Delgada.

Eixos de intervenção

Tendo em conta a visão de futuro adotada, são definidos 2 Eixos Estratégicos (EE) de intervenção, interdependentes, que suportam a proposta de ORU. De uma forma geral, estes eixos de intervenção pretendem dar uma resposta aos principais desafios que se colocam ao território de intervenção e garantem uma intervenção integrada nos domínios selecionados.



Figura 11. Eixos estratégicos estabelecidos para a ARU.
Fonte: SPI

➤ EE1. Ambiente e desenvolvimento sustentável

Este eixo é, naturalmente, indissociável do fortalecimento da sua estrutura ecológica e do incremento da mobilidade sustentável, assim como dos aspetos relativos à qualificação e modernização das infraestruturas urbanas existentes, à gestão de resíduos, eficiência energética do espaço público e do edificado, e ainda à sensibilização da população para as questões ambientais. Visa a preservação e a promoção das componentes ecológicas e ambientais do território da ARU, assegurando a defesa e a valorização dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes, a proteção de zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de lazer e recreio. Ao nível da mobilidade e conectividade territorial, importa potenciar corredores que permitam a articulação dos diferentes núcleos urbanos (suprindo as barreiras físicas existentes), a adoção dos modos suaves nas deslocações de proximidade, a promoção da intermodalidade e a redução do impacto do automóvel no meio urbano. Ao nível da continuidade ecológica e sustentabilidade ambiental, complementarmente à promoção de uma maior eficiência nas infraestruturas e o fortalecimento da estrutura ecológica urbana, deverá ser dada especial atenção à reabilitação da frente costeira, designadamente das faixas que integram núcleos edificados em zona de risco.

➤ EE2. Edificado e âncoras funcionais do território

Este eixo foca-se nas questões da melhoria das condições do tecido edificado tendo em vista a qualificação do ambiente urbano, a melhoria da imagem urbana e o reforço da identidade local. Visa, igualmente, contribuir para o incremento da qualidade física de parte significativa do seu edificado e para o reforço da oferta habitacional. Para além da melhoria das condições de habitabilidade do edificado antigo e mais degradado, adaptando o tecido habitacional aos atuais padrões qualitativos e funcionais e adequando a oferta tipológica aos novos padrões de composição das famílias, na reabilitação física do parque edificado deverão ser incentivadas as intervenções que contribuam para o aumento da eficiência energética. Complementarmente deverá ser dada especial importância aos núcleos edificados em zonas de risco ou associados a formas de habitação precária, tendo como principal foco a melhoria das condições de habitabilidade destas comunidades desfavorecidas, contribuindo para a sua integração social, quando possível, ou a sua demolição, com consequente realojamento definitivo, quando necessário. A promoção da função residencial passa pela reabilitação dos núcleos edificados degradados e pela criação de nova habitação, permitindo implementar políticas públicas de habitação e promover novos modelos de habitação. Desta forma, será possível fixar e atrair residentes, garantindo uma resposta à procura do mercado e aos modelos familiares atuais, promovendo, igualmente o mercado de arrendamento e a oferta de habitação a custos acessíveis. A ARU contém estruturas (como antigas unidades industriais/armazenagem desativadas) ou espaços (vazios urbanos), que, pela sua obsolescência ou desocupação, reúnem condições para vir a gerar novas âncoras funcionais e de dinamização urbana. Estas âncoras permitirão reforçar polaridades locais, constituindo oportunidades de regeneração e valorização da sua envolvente e de hierarquização da estrutura urbana. Estes polos deverão igualmente estar associados a lógicas de inovação e de experimentação urbana e ambiental.

Tabela 3. Estratégia Territorial – Eixos Estratégicos, Objetivos Estratégicos e Projetos Estruturantes.
Fonte: SPI

Visão	“Um território com uma frente de mar requalificada, promotora de novas dinâmicas turísticas e de lazer e com uma renovada identidade urbana e ambiental “			
Objetivos Estratégicos (OE)	OE1 Assegurar uma maior integração de São Roque com o centro histórico de Ponta Delgada		OE2 Continuar o processo de valorização da frente de mar	OE3 Valorizar os recursos endógenos e promover a multifuncionalidade
Eixos Estratégicos (EE)	EE1. Ambiente e desenvolvimento sustentável	EE2. Edificado e âncoras funcionais do território	EE1. Ambiente e desenvolvimento sustentável	EE2. Edificado e âncoras funcionais do território
Projetos Estruturantes (PE)	PE1. Mobilidade sustentável Promoção dos modos suaves e dos serviços de transporte público	PE3. Edificado Reabilitação, refuncionalização do património edificado e promoção do acesso à habitação	PE1. Mobilidade sustentável Promoção dos modos suaves e dos serviços de transporte público	PE3. Edificado Reabilitação, refuncionalização do património edificado e promoção do acesso à habitação
	PE2. Frente marítima Valorização dos espaços verdes urbanos e do litoral		PE2. Frente marítima Valorização dos espaços verdes urbanos e do litoral	

3.3. Modelo territorial

O modelo territorial que se apresenta procura traduzir e materializar as principais propostas que permitirão concretizar a Visão preconizada para a ARU – « **Um território com uma frente de mar requalificada, promotora de novas dinâmicas turísticas e de lazer e com uma renovada identidade urbana e ambiental.**» – identificando e alavancando os valores que constituem a identidade do território, de modo a direcionar o seu desenvolvimento sustentável.

O modelo territorial definido visa a regeneração urbana e ambiental de São Roque, promovendo a sua coesão interna e o reforço das centralidades existentes, aproveitando as suas características e potencialidades. Fomenta a afirmação da ARU no quadro do desenvolvimento concelhio, enquadrando este território na trajetória de desenvolvimento da cidade de Ponta Delgada, do concelho e da ilha de São Miguel.

Tendo em conta o diagnóstico desenvolvido, o qual se refletiu no quadro de objetivos estratégicos e na visão de futuro estabelecidos para a ARU de São Roque, a estratégia visa contribuir para uma melhor estruturação urbana, intervindo sobre alguns dos constrangimentos decorrentes de um crescimento linear ao longo da orla costeira, e para a valorização da sua identidade territorial, em muito alicerçada nas zonas balneares de São Roque e das Milícias.

O alinhamento de um conjunto de espaços públicos centrais, suportados pela Estrada Regional, oferece a oportunidade de requalificar a imagem urbana do território e de alargar a oferta de áreas de lazer qualificadas e convidativas à estadia e lazer e ao encontro da população. Estes são espaços públicos de diferente natureza e função, o que se traduz numa complementaridade entre eles que se quer ver reforçada. Entre estes figuram os espaços públicos do largo do Poço Velho, do largo do Ilhéu e do largo da Madalena, que concentram em seu redor alguns equipamentos e atividades económicas. O tratamento e a melhor articulação deste conjunto de espaços públicos deverão promover a sua formalização enquanto locais de encontro e de permanência de pessoas, favorecendo condições para a sua apropriação pela comunidade.

A par do fortalecimento das centralidades da ARU, a estratégia assenta igualmente na melhor articulação entre elas. Pretende-se, assim, possibilitar ligações mais francas e facilitadas, em particular, em modos suaves, quer entre os locais acima identificados, quer entre outras polaridades integradas na ARU (como as zonas balneares, a zona do Forno da Cal, o Miradouro do Ilhéu de Rosto de Cão), quer ainda com locais exteriores a este território, como o centro histórico da cidade de Ponta Delgada ou a praia do Pópulo, na freguesia do Livramento. Esta lógica de integração territorial é assumida como uma questão central para elevar a qualidade urbana e de vida das populações e inclui

a criação de uma alternativa ao percurso da Estrada Regional, entre as amarrações dos traçados da avenida do Mar. Esta alternativa diminui a pressão sobre o troço mais crítico desta estrada, permite a sua requalificação e garante uma maior facilidade de circulação entre áreas localizadas a curtas distâncias. Neste ponto, importa salientar que o foco central assenta, invariavelmente, na promoção da mobilidade urbana sustentável, sendo a constituição de redes de mobilidade suave, contínuas e com condições de conforto e de segurança para a circulação pedonal e ciclável, um princípio transversal a toda a estratégia.

A conetividade territorial é igualmente garantida pela consolidação e desenvolvimento da estrutura ecológica urbana, o que naturalmente beneficia igualmente a imagem urbana, a sustentabilidade ambiental e a capacidade de dinamização do território e seus habitantes. Neste processo, a valorização da orla costeira assume um papel fundamental uma vez que, pela sua dimensão e ocupação, será capaz de garantir um incremento evidente da qualidade ambiental e ecológica do território e oferecer um local privilegiado para a realização de atividades de recreio e lazer, permitindo simultaneamente o estabelecimento de interligações com a rede de espaços públicos existentes, a requalificar e a criar. Neste contexto, importa promover a valorização e renaturalização da frente marítima nas áreas edificadas em zonas de risco, de forma progressiva e de acordo com os processos de demolição e de requalificação paisagística necessários.

A estratégia de mobilidade para o território, aliada à de requalificação dos principais espaços públicos da ARU e ao desenvolvimento da estrutura ecológica urbana, deverá potenciar novas dinâmicas entre as diferentes centralidades e polaridades urbanas presentes neste território, desencadeando novos fenómenos de atratividade e novos processos de consolidação da malha urbana, particularmente das áreas expetantes correspondentes a antigas unidades industriais devolutas e/ou obsoletas e dos vazios urbanos.

Estas áreas apresentam um enorme potencial de instalação de novas funções e atividades, permitindo uma melhor coesão e a conexão entre os vários núcleos urbanos, bem como um processo de urbanização programada e qualificada. O investimento na oferta de espaços infraestruturados, deverão contribuir, complementarmente, para os processos de requalificação urbana, de dinamização da atividade económica dos serviços de proximidade. Pela dimensão e localização, salientam-se as zonas envolventes ao Forno da Cal e ao loteamento a nascente da praia das Milícias e os espaços da antiga fábrica de conservas Corretora e da Fábrica de Chicória, como territórios de grande potencial para a criação de novas dinâmicas e vivências urbanas na ARU de São Roque.

Em síntese, a estratégia preconizada visa contribuir para a correção das disfunções hoje existentes e para a criação de melhores condições territoriais e urbanas, que projetem positivamente este território,

potenciem novas dinâmicas socioeconômicas e assegurem elevados padrões de vida à população residente e utilizadores da ARU. A estratégia assenta em três níveis de intervenção:

- A afirmação das principais centralidades e a valorização e preservação dos valores culturais, naturais e paisagísticos presentes, tirando partido dos principais elementos identitários do território;
- O reforço da estrutura ecológica, valorizando os recursos naturais e a frente de mar, e o alargamento da oferta de espaços públicos qualificados e bem-articulados, favorecendo a qualidade ambiental, paisagística e urbana e formalizando novas articulações no território;
- A otimização do sistema de mobilidade e a rede de infraestruturas urbanas associada, promovendo melhores condições de mobilidade interna, em particular dos modos suaves, sem esquecer a beneficiação da relação com os territórios adjacentes.

Neste contexto, o modelo territorial assenta em três sistemas estruturantes: (1) o sistema funcional; (2) o sistema ambiental; e (3) o sistema de mobilidade.

A Figura 12 corresponde a este modelo territorial e adota uma linguagem esquemática para refletir as linhas estratégicas de base territorial assumidas nesta estratégia.

As diversas propostas serão aprofundadas e desenvolvidas na matriz de projetos estruturantes e respetivas ações apresentada e desenvolvida no capítulo seguinte.



Figura 12. Modelo Territorial – Esquema conceptual.
Fonte: SPI

4. Operação de reabilitação urbana

4.1. Tipologia

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, a operação a desenvolver em São Roque configura, como já referido anteriormente, uma ORU Sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano deste núcleo integrado no perímetro da cidade de Ponta Delgada.

Uma ORU sistemática é uma “*intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*”⁸, que articule e alavanque o investimento privado associado.

A delimitação de uma ARU tem associados apoios e benefícios fiscais, designadamente ao nível dos impostos municipais sobre o património, incentivos decorrentes dos estatutos dos benefícios fiscais (IVA, IRS e IRC), entre outros, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Através da definição da ORU sistemática, em complementaridade com o estabelecido na delimitação da ARU, serão conferidos poderes acrescidos ao Município (a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade), podendo ser criados programas complementares aos atualmente definidos, que promovam a reabilitação do edificado.

4.2. Prazo de execução

A ORU de São Roque deverá ser executada no prazo de 10 anos, desenvolvendo-se as intervenções propostas entre 2020 e 2029. Este prazo poderá, eventualmente, ser prorrogado por mais 5 anos, até 2033, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ORU, 15 anos (art.º 20º do RJRU).

⁸ RJRU, Art. 8º.

Tendo em vista a concretização integral da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido e da prossecução dos objetivos estratégicos, nos termos previstos no RJRU (art.º 20º - A do RJRU).

4.3. Projetos estruturantes e ações

A estratégia de intervenção é operacionalizada através de uma carteira de projetos estruturantes, que se assumem como iniciativas fundamentais para a reabilitação e revitalização urbana de São Roque.

Estes projetos estruturantes decorrem dos eixos estratégicos que sustentam e materializam a visão de futuro para o território e correspondem a propostas concretas de intervenção que, no seu conjunto, visam a concretização dos objetivos estratégicos estipulados aquando da delimitação da ARU. Estes projetos deverão, através de um processo de contaminação positiva, impulsionar a futura realização de outros projetos e ações, tanto da esfera pública, como privada. Saliente-se ainda que, não obstante a associação dos projetos estruturantes a um determinado eixo estratégico, a sua maioria apresenta alguma transversalidade em relação à concretização da estratégia integrada e global proposta e têm repercussão na concretização de outros eixos e objetivos estratégicos.

A identificação destes projetos teve em consideração as definições explícitas no RJRU relativas a uma ORU Sistemática, explicitadas no ponto anterior. Correspondem a intervenções físicas sobre locais específicos, com efeitos multiplicadores sobre todo o território e, inclusivamente, sobre o concelho. Estes projetos, tendo em conta as suas características, dimensão e efeitos potenciadores no conjunto do território, ganham uma particular relevância na alavancagem da estratégia, podendo ser considerados verdadeiros motores do processo global de regeneração do território.

Os projetos estruturantes apresentados não devem ser encarados como propostas definitivas e fechadas, mas antes como ponto de partida para a descoberta coletiva das respostas, consistentes e aprofundadas, que melhor se adequam às questões específicas por si suscitadas. Têm graus de maturidade distintos, incluindo alguns projetos em curso e outros, ainda numa fase muito inicial de desenvolvimento, que terão ainda de ser aprofundados e maturados no processo da sua conceção e operacionalização.

Importa ainda salientar, que esta estratégia deverá ser implementada de acordo com uma lógica integrada com as estratégias de reabilitação urbana delineadas para as restantes ARU (centro histórico/São Gonçalo/Calheta e Santa Clara), até pelas sinergias e efeito de escala que podem surgir entre as diversas estratégias. Deste modo, procuraram-se potenciar os elementos comuns entre estas,

que em diversos casos deverão partilhar iniciativas, ampliando a sua visibilidade e os seus efeitos e minorando os custos necessários à sua implementação.

Também relevante será a monitorização e avaliação do grau de execução, assim como a correção precoce de eventuais problemas ou a identificação de novas iniciativas que resultem de dinâmicas entretanto emergentes. A monitorização e avaliação da execução permitirão, igualmente, a divulgação regular de informação relativa a este processo, o que contribuirá para um maior envolvimento e comprometimento da comunidade em geral.

No conjunto é proposto um total de 3 projetos estruturantes, que incluem 7 ações e que se encontram identificados na Tabela 4 e mapeados na Figura 13.

Seguidamente são apresentadas as fichas-síntese para cada projeto estruturante. A ficha-síntese dos projetos estruturantes inclui a sua identificação, os objetivos específicos, uma breve descrição do projeto, a identificação das ações que o integram e um cronograma previsional desagregado destas ações. A descrição de cada ação é acompanhada de um cartograma de localização, pela identificação do promotor, potenciais parceiros, a natureza e a estimativa preliminar do investimento e as fontes potenciais de financiamento

Tabela 4. Projetos Estruturantes e Ações.
Fonte: SPI

Projeto Estruturante	Ação
PE1. Mobilidade sustentável Promoção dos modos suaves e dos serviços de transporte público	1.1 Criação de um percurso para a mobilidade suave entre a avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias
	1.2 Criação do eixo preferencial de mobilidade suave no Bairro do Terreiro
	1.3 Criação das condições para o surgimento dos serviços de <i>bike</i> e <i>car sharing</i>
PE2. Frente marítima Valorização dos espaços verdes urbanos e do litoral	2.1 Reforço da arborização no passeio norte da avenida do Mar
	2.2 Requalificação nascente da praia das Milícias
PE3. Edifício Reabilitação, refuncionalização do património edificado e promoção do acesso à habitação	3.1 Reabilitação do edifício degradado
	3.2 Programa de promoção e de dinamização da ORU

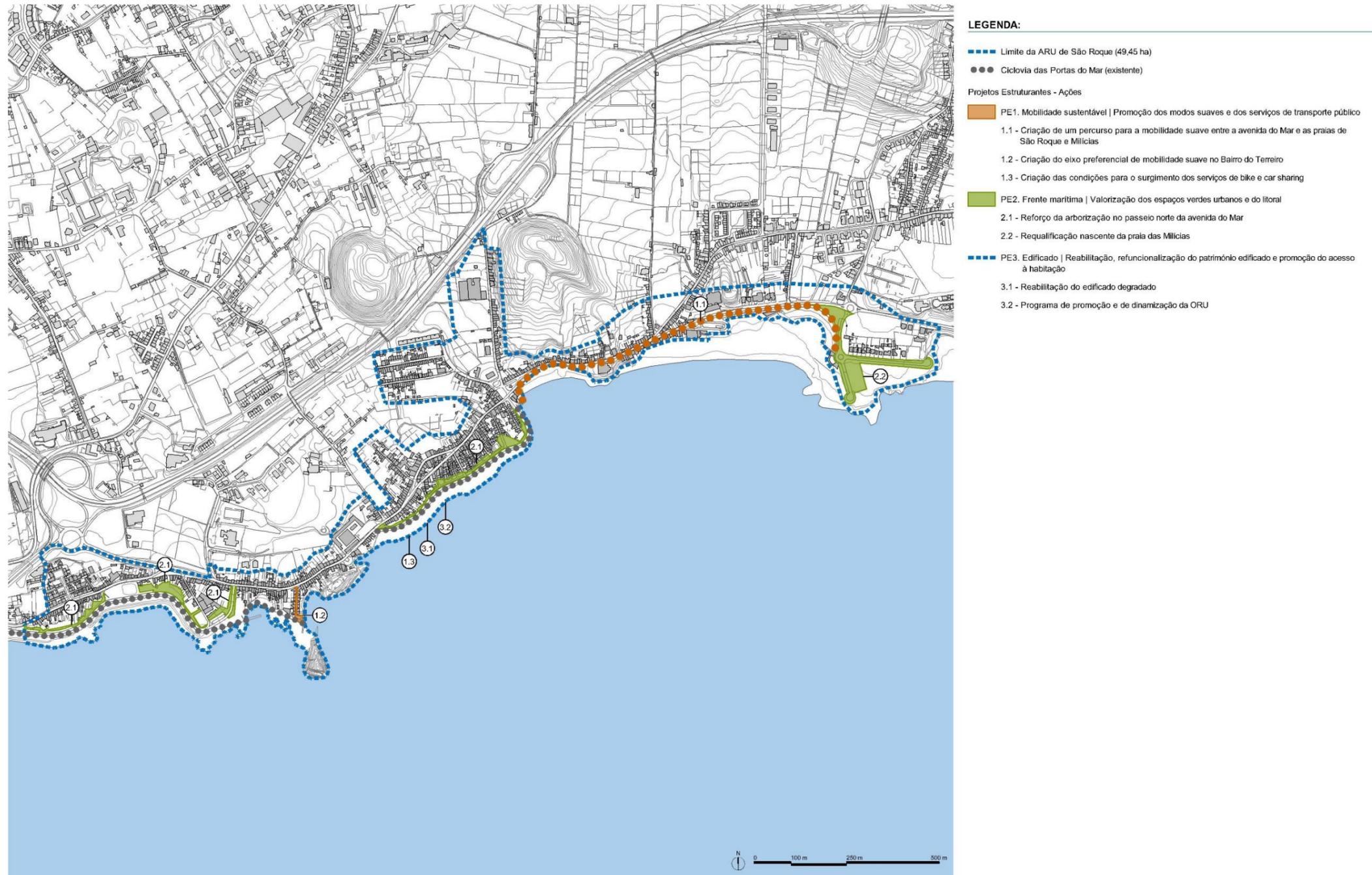


Figura 13. Plano de ação – Mapeamento das intervenções.
Fonte: SPI

PE1.**Mobilidade sustentável | Promoção dos modos suaves e dos serviços de transporte público****EE1 Ambiente e desenvolvimento sustentável****Objetivos:**

OE1. Assegurar uma maior integração de São Roque com o centro histórico de Ponta Delgada;

OE2. Continuar o processo de valorização da frente de mar.

Descrição:

O projeto estruturante “**Mobilidade sustentável | Promoção dos modos suaves e dos serviços de transporte público**” contempla três ações que incidem na transformação do modo de deslocação no interior da ARU, por via da criação de novos canais de circulação e pela adoção de novos hábitos por parte da população. Tendo em conta os objetivos definidos e os resultados esperados, este é um projeto estruturante que se articula fortemente com os restantes projetos estruturantes definidos para esta ORU, visto que todos concorrem com as suas especificidades para a melhoria global da qualidade do ambiente urbano e da circulação e acessibilidades da freguesia de São Roque.

Assim, com este projeto estruturante pretende-se que a freguesia de São Roque prolongue e integre a rede ciclo-pedonal de Ponta Delgada e aproveite as suas potencialidades para a inserção junto à frente costeira e para a promoção e o reforço do uso dos modos suaves, especialmente na ligação entre o largo do Poço Velho e as praias. Complementarmente a estes novos canais, deverão ser criadas as condições para o surgimento de serviços privados de *bike sharing* que compreendam a implementação de bicicletas partilhadas localizadas em postos específicos a definir, que deverão

ser locais centrais e estratégicos na freguesia. Adicionalmente, a mobilidade sustentável no território deverá ser complementada, com a partilha do automóvel, através do *car sharing*.

Em articulação com estas e outras ações de outros projetos estruturantes, a rua do Bairro do Terreiro constituirá um eixo preferencial de mobilidade suave no território, garantindo a continuidade da rede ciclo-pedonal e acomodando os utilizadores das deslocações em modos suaves de forma mais segura e confortável.

As intervenções físicas no âmbito deste projeto estruturante deverão contribuir para a promoção da mobilidade universal e para a supressão de barreiras arquitetónicas no espaço público, promovendo a implementação de soluções que providenciem uma circulação mais segura e confortável para pessoas com mobilidade reduzida e para utilizadores dos modos suaves de transporte.

Ações:

- 1.1. Criação de um percurso para a mobilidade suave entre a avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias;
- 1.2. Criação do eixo preferencial de mobilidade suave no Bairro do Terreiro;
- 1.3. Criação das condições para o surgimento dos serviços de *bike* e *car sharing*.

Cronograma:

Ação	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.1										
1.2										
1.3										

Impactos nos Eixos Estratégicos:

EE1.
Ambiente e desenvolvimento sustentável
●●●

EE2.
Edificado e âncoras funcionais do território
●●

1.1. Criação de um percurso para a mobilidade suave entre a avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias



Esta ação visa dotar o setor nascente da ARU de um eixo favorável à mobilidade suave que permita a ligação do troço da avenida do Mar às praias das Milícias e do Pópulo, criando assim uma maior continuidade desde o centro histórico de Ponta Delgada.

Atualmente, na freguesia de São Roque, a realização de deslocações em modos suaves de uma forma segura e mais dedicada está confinada aos dois troços da avenida do Mar, que integram as condições necessárias a uma circulação desafogada de peões e de bicicletas, não havendo, no entanto, a continuidade desejada na 1ª e 2ª rua dos Terreiros e para nascente do largo do Poço Velho.

A ARU de São Roque constitui-se atualmente, principalmente na sua frente costeira, como uma zona de crescente utilização de pessoas para a prática de atividades ao ar livre, nomeadamente circuitos a pé, a correr ou de bicicleta, além das habituais deslocações diárias da população local. Importa, por isso, promover condições para a utilização dos modos suaves, dotando o território de canais seguros para as deslocações, que potenciem a continuidade da rede, o crescimento do número de utilizadores e, em sequência, a diminuição do recurso ao transporte individual.

A intervenção proposta centra-se na rua Direita da Igreja, na rua da Igreja e na Estrada Regional do Pópulo, dotando estas vias com as condições necessárias para a implantação de canais de circulação condizentes com a finalidade pretendida, procedendo-se à repavimentação de pisos e garantindo um desenho compatível com os perfis dos arruamentos.

Esta ação articula-se com a criação do eixo preferencial de mobilidade suave no Bairro do Terreiro (Ação 1.2) e com a requalificação nascente da praia das Milícias (Ação 2.2).

Promotor: Câmara Municipal.

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia; Secretaria Regional dos Transportes e Obras Públicas.

Tipologia de ação: Rede de mobilidade suave (Espaço público)

Natureza do investimento: Público.

Estimativa de investimento: 214 000 € (não inclui demolições, movimentos de terras, estudos e projetos das empreitadas).

Fontes potenciais de financiamento: Municipal; Comunitário.

1.2. Criação de um eixo preferencial de mobilidade suave no Bairro do Terreiro



A presente ação visa a constituição de um eixo de atravessamento especialmente dedicado à deslocação em modos suaves no Bairro do Terreiro, fazendo o prolongamento natural do eixo dedicado à circulação pedonal e ciclável que percorre a frente marítima desde o Forno da Cal.

A pequena rua do Bairro do Terreiro é ocupada por habitação permanente, sendo estreita no seu perfil. Os passeios estreitos são muitas vezes ocupados por viaturas que nas proximidades não encontram outro local de estacionamento. Esta é, no entanto, uma rua muito utilizada no atravessamento pedonal entre os dois troços da avenida do Mar, em ambos os sentidos.

A intervenção proposta passa por criar nesta via a preferência pelo seu atravessamento em modos suaves, a pé ou de bicicleta, podendo ser criada uma plataforma única, limitando a passagem do automóvel a viaturas de emergência e aos moradores. O sucesso desta intervenção passa também pela complementaridade com outras ações propostas para nas proximidades, como é o caso da Ação 1.1 “Criação de um percurso para a mobilidade suave entre a Avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias”.

Promotor: Câmara Municipal.

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia.

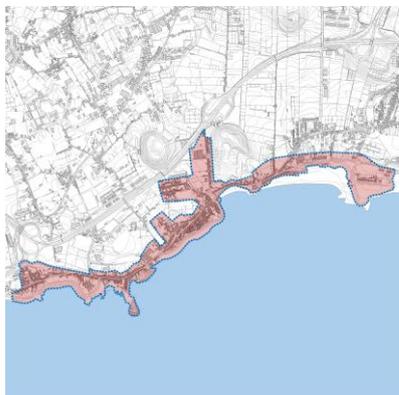
Tipologia de ação: Rede de mobilidade suave (Espaço público)

Natureza do investimento: Público.

Estimativa de investimento: 51 000 € (não inclui demolições, movimentos de terras, estudos e projetos das empreitadas).

Fontes potenciais de financiamento: Municipal; Comunitário.

1.3. Criação das condições para o surgimento dos serviços de *bike* e *car sharing*



Esta ação compreende a criação de condições para a implementação de um sistema público de bicicletas para uso quotidiano, turístico e de lazer, a ser encarado como mais um modo de transporte público, devendo ser incentivado o surgimento de negócios privados nesta área que beneficiem das infraestruturas existentes, e a criar, para o efeito. Neste âmbito deverá ser garantido o acompanhamento do sistema a implementar (manual ou automático/eletrónico) e dos locais de apoio a este sistema, que poderão estar associados, em alguns casos, aos principais pontos turísticos da cidade.

Os locais de apoio a este sistema poderão estar associados aos largos ou núcleos tradicionais de São Roque ou junto a outros equipamentos de relevância. O incentivo ao surgimento destes negócios deverá garantir a articulação com os modos de transporte existentes, bem como a integração na rede ciclo-pedonal existente em São Roque e a complementaridade à rede da cidade de Ponta Delgada.

Associado à implementação desta iniciativa de incentivo ao surgimento de um sistema partilhado de bicicletas, será importante fomentar 'modos de transporte suaves' e sensibilizar a sua utilização, em detrimento do transporte individual, incidindo as ações de sensibilização nas escolas.

No mesmo âmbito, esta ação compreende ainda, a análise de viabilidade da criação das condições necessárias ao surgimento de um serviço de *car sharing* (serviço de partilha de automóvel). Este serviço possibilita o aluguer de automóveis, podendo ser gerido por uma entidade pública ou privada. O aluguer é realizado à hora, existindo locais específicos para o estacionamento dos veículos. Este sistema permite a utilização de um veículo por um determinado período de tempo, sendo, por norma, faturado o tempo de aluguer e os quilómetros percorridos. Os postos de aluguer deverão localizar-se junto dos principais núcleos de serviços e comércio e das zonas residenciais e turísticas.

Promotor: Câmara Municipal.

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia, empresas privadas.

Tipologia de ação: Criação de serviços de transporte público.

Natureza do investimento: Público-privado

Estimativa de investimento: 20 000 €.

Fontes potenciais de financiamento: Municipal; Comunitário; Privado.

PE2.**Frente marítima | Valorização dos espaços verdes urbanos e do litoral****EE1. Ambiente e desenvolvimento sustentável****Objetivos:**

OE1. Assegurar uma maior integração de São Roque com o centro histórico de Ponta Delgada;

OE2. Continuar o processo de valorização da frente de mar.

Descrição:

O projeto estruturante **“Frente marítima | Valorização dos espaços verdes urbanos e do litoral”** integra duas ações com o objetivo comum da valorização da extensa frente de mar de São Roque.

A frente costeira de São Roque foi alvo nos últimos anos de ações de reabilitação e criação de espaço público, nomeadamente com o surgimento da avenida do Mar, tendo sido este o elemento que virou em definitivo a freguesia para o Atlântico com um espaço público mais atrativo e capaz de receber atividades de recreio e lazer, comportando novas vias pedonais e para bicicletas, mobiliário e alguns espaços verdes de enquadramento.

Importa, no entanto, continuar o processo de requalificação da faixa costeira de São Roque, cujo passeio marítimo se estende desde a cidade de Ponta Delgada através de vários troços, com o reforço da arborização ao longo do passeio norte da avenida do Mar, estabelecendo um ambiente urbano mais qualificado e um novo enquadramento paisagístico que atenua o impacto visual das traseiras das habitações voltadas para o espaço público e para a frente litoral.

No extremo nascente da ARU, a zona ocupada pelos parques de estacionamento de apoio às praias das Milícias e do Pópulo convivem com uma área naturalmente sensível e carecem de um arranjo

urbanístico que requalifique o local enquanto parque e espaço público de fruição e de serviços de apoio às atividades de lazer e balneares que ali se realizam.

As intervenções físicas no âmbito deste projeto estruturante deverão contribuir para a promoção da mobilidade universal e para a supressão de barreiras arquitetónicas no espaço público, promovendo a implementação de soluções que providenciem uma circulação mais segura e confortável para pessoas com mobilidade reduzida e para utilizadores dos modos suaves de transporte.

Ações:

2.1. Reforço da arborização no passeio norte da avenida do Mar;

2.2. Requalificação nascente da praia das Milícias.

Cronograma:

Ação	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2.1										
2.2										

Impactos nos Eixos Estratégicos:

EE2.
Ambiente e desenvolvimento sustentável
●●●●

EE3.
Edificado e âncoras funcionais do território
●●

2.1. Reforço da arborização no passeio norte da avenida do Mar



A avenida do Mar constitui-se como a via marginal de excelência da freguesia de São Roque. A sua construção permitiu o prolongamento da avenida marginal de Ponta Delgada (desde a avenida João Bosco Mota Amaral) para nascente, requalificando a orla litoral, criando novas alternativas de deslocação e proporcionando novos espaços públicos de lazer e prática de atividades ao ar livre.

O surgimento da avenida do Mar, ainda que separadamente em dois troços, permitiu igualmente abrir novas zonas da freguesia de São Roque ao mar, beneficiando verdadeiramente de uma frente atlântica. No entanto, esta nova abertura pôs a descoberto as traseiras das moradias que passaram a confinar com o novo espaço público. Apesar desta realidade, novas ações de reabilitação do edificado têm surgido, especialmente focadas na criação de novos negócios na restauração e no alojamento local, proporcionando novo enquadramento e uma aparência visualmente mais apelativa.

A complementar o espaço público, existem alguns parques e bolsas de estacionamento que servem, maioritariamente, os moradores dos bairros locais. O espaço público, relativamente recente, tem, regra geral, um bom estado de conservação, apesar de ser marcado maioritariamente pela presença do betuminoso e da calçada.

Esta ação pretende assim complementar o atual espaço público com um enquadramento paisagístico mais apelativo e que atenuar o impacto visual das traseiras das habitações voltadas para o espaço público e para a frente litoral, criando uma “cortina” vegetal adaptada às condições físicas e climáticas locais e que estabeleça uma nova realidade visual valorizadora das construções ali presentes, proporcionando o tratamento de toda a extensão da avenida do Mar (do lado interior da via).

A ação deverá assim contemplar o reforço da arborização na Avenida do Mar, concretamente no passeio a norte, proporcionando um enquadramento renovado e o fortalecimento da estrutura verde urbana.

Promotor: Câmara Municipal.

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia.

Tipologia de ação: Espaço público (Espaços verdes)

Natureza do investimento: Público.

Estimativa de investimento: 200 000 €

Fontes potenciais de financiamento: Municipal; Comunitário.

2.2. Requalificação nascente da praia das Milícias



Esta ação visa a requalificação da zona de interface entre as praias das Milícias e do Pópulo, que se constituem como zonas balneares de grande importância para o território e de muita afluência por parte da população, particularmente no período de verão.

Entre estas praias, localiza-se uma área de parque de estacionamento de apoio às mesmas, localizado numa zona relativamente sensível do ponto de vista natural e paisagístico.

Pretende-se, com esta ação, proceder ao reordenamento e requalificação deste espaço litoral, introduzindo um novo esquema e condições de circulação e de ordenamento do estacionamento mais consentâneas com as características deste local, bem como criar um espaço público de maior qualidade no interface com a zona das praias, nomeadamente através da criação de espaços de lazer equipados, que sirvam de apoio e valorizem as atividades que aqui se praticam.

Esta ação articula-se com a criação de um percurso ciclável entre a avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias (Ação 3.1), permitindo a integração dos modos suaves de transporte no novo espaço requalificado e a intermodalidade com o transporte motorizado.

Promotor: Câmara Municipal.

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia.

Tipologia de ação: Espaço público.

Natureza do investimento: Público.

Estimativa de investimento: 975 000 € (não inclui demolições, movimentos de terras, estudos e projetos das empreitadas).

Fontes potenciais de financiamento: Municipal; Comunitário.

PE3.**Edificado | Reabilitação, refuncionalização do património edificado e promoção do acesso à habitação****EE2. Edificado e âncoras funcionais do território****Objetivos:**

OE1. Assegurar uma maior integração de São Roque com o centro histórico de Ponta Delgada;

OE3. Valorizar os recursos endógenos e promover a multifuncionalidade.

Descrição:

O projeto estruturante “Edificado | Reabilitação, refuncionalização do património edificado promoção do acesso à habitação” integra duas ações focadas na reabilitação do edificado e na dinamização e promoção da ORU.

Ao nível da reabilitação do edificado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contemplar o apoio às ações de reabilitação, com prioridade definida para os edifícios com mais de 30 anos, devendo ocorrer em paralelo o surgimento de iniciativas de sensibilização para a reabilitação e a criação de serviços técnicos de apoio especializado neste âmbito de atuação.

Estas fazem parte integrante de um programa de divulgação e promoção da ORU que pretende proceder ao reforço dos canais de comunicação para com os potenciais interessados, numa ótica de consciencialização para o processo de reabilitação, promovendo ainda o acesso e o apoio técnico aos serviços especializados da autarquia.

Ações:

3.1. Reabilitação do edificado degradado;

3.2. Programa de promoção e de dinamização da ORU.

Cronograma:

Ação	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
3.1										
3.2										

Impactos nos Eixos Estratégicos:

EE2.
Ambiente e desenvolvimento sustentável
●●

EE3.
Edificado e âncoras funcionais do território
●●●

3.1. Reabilitação do edificado degradado



Com a presente ação pretende-se promover a reabilitação integral dos edifícios devolutos e em mau estado de conservação, dando-se prioridade aos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, nomeadamente os destinados à habitação, equipamentos de uso público e/ou serviços.

No âmbito da reabilitação, muitas intervenções têm sido feitas ao longo dos anos com recurso ao apoio do programa REVIVA – Programa de Revitalização Económico Social do Centro Histórico de Ponta Delgada. O levantamento efetuado permitiu observar que no interior da ARU são pontuais os casos de edificado em ruína, ocorrendo atualmente algumas obras de reabilitação. Em maior número encontram-se os casos de edificado em mau estado de conservação, sobretudo no núcleo edificado central, nas proximidades da rua Prof. José de Almeida Pavão Jr. e da rua Dr. Eduardo de Andrade Pacheco. Importa por isso perpetuar as ações de reabilitação ao longo do período de vigência da ORU, potenciando a conservação do parque habitacional e as condições de habitabilidade, melhorando a qualidade da paisagem urbana, das condições estruturais dos edifícios e da salubridade dos mesmos.

À autarquia caberá sensibilizar e apoiar os proprietários, através do quadro de benefícios fiscais e de outros apoios a consagrar no âmbito da delimitação das ARU (de que é exemplo o Programa REVIVA), bem como fazer uso, sempre que necessário, dos mecanismos coercivos legalmente estabelecidos, nos casos dos edifícios devolutos e em ruína, sempre que esteja em causa a segurança de pessoas e bens e a salubridade pública.

A estimativa de investimento apresentada refere-se apenas à requalificação da totalidade dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação localizados no território.

Com base no levantamento do edificado procedeu-se a uma estimativa de cálculo da área bruta de construção (ABC) a intervir. Para o cálculo do ABC considerou-se o polígono de implantação do edifício multiplicado pelo seu número de pisos (acima da cota de soleira).

Neste contexto, a ação visa a requalificação de cerca de 9 083 m² de área de construção, correspondente a 90 edifícios.

Promotor: Proprietários privados.

Principais entidades a envolver: CM de Ponta Delgada; Junta de Freguesia; IHRU; Agentes económicos.

Tipologia de ação: Edificado – Reabilitação.

Natureza do investimento: Privado

Estimativa de investimento: A definir.

Fontes potenciais de financiamento: Comunitário; Outras fontes diversas de financiamento; Privado.

3.2. Programa de promoção e dinamização da ORU



A presente ação corresponde à divulgação, promoção e aplicação do programa de incentivos à reabilitação do edificado na ARU, tendo como suporte o quadro de benefícios fiscais enquadrados no RJRU e outros estímulos à reabilitação urbana. As intervenções no edificado serão, maioritariamente, da responsabilidade dos privados, os quais podem beneficiar do quadro de apoio e incentivos.

À Câmara Municipal, como entidade promotora da ORU, compete a consciencialização e apoio aos proprietários nos processos de reabilitação, facilitando o acesso à informação e a serviços técnicos, e simplificando e agilizando procedimentos.

Contempla-se a criação de canais de comunicação, físicos e virtuais, entre os interessados e a autarquia, através dos balcões da Loja do Município, destinados a promover e divulgar, junto da população, a estratégia de intervenção e o conjunto de incentivos e instrumentos de apoio disponíveis, e a “Plataforma Online da Reabilitação Urbana”, onde toda a informação está acessível. Outras medidas de divulgação que poderão ser adotadas são a comunicação nos meios oficiais de comunicação da autarquia (revistas, MUPIS) ou em meios alternativos (por exemplo, nas faturas da água), a realização de sessões públicas direcionadas para moradores e administrações de condomínios e de sessões técnicas direcionadas a empresas locais de arquitetura e construção civil.

Estas medidas podem, ainda, ser complementadas com outras iniciativas de facilitação da reabilitação nomeadamente protocolos bancários com condições especiais de financiamento, uma bolsa que reúna informações sobre imóveis disponíveis para venda ou arrendamento ou, ainda, uma bolsa de projetistas, construtores e fornecedores de materiais de construção, com condições mais vantajosas de aquisição das prestações de serviços ou bens.

A sensibilização para a necessidade de intervenção junto dos proprietários de imóveis com um estado de conservação mais precário deve ser prioritária e intensificada, podendo o município, em caso de salvaguarda da segurança de pessoas e bens e de salubridade pública, recorrer aos mecanismos coercivos conferidos pela lei.

Promotor: Câmara Municipal.

Principais entidades a envolver: Proprietários; Junta de Freguesia; Agentes institucionais e socioeconómicos.

Tipologia de ação: Programa; Ação imaterial.

Natureza do investimento: Público.

Estimativa de investimento: Investimento indireto relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos das entidades envolvidas.

Fontes potenciais de financiamento: Não aplicável.

4.4. Cronograma de execução

A ORU integra diversos projetos estruturantes e ações, que contemplam tipologias de intervenção diferenciadas. De modo a compatibilizar as intervenções (considerando o encadeamento e as interdependências das diferentes ações), potencializar e alavancar os diferentes investimentos, envolver entidades públicas e privadas e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da operação, foi estabelecido um cronograma, meramente indicativo, para a operação ao longo do prazo de execução da ORU (10 anos).

Através da análise do cronograma operacional proposto é também possível identificar a existência de algumas ações que, pelas suas características e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da ORU (Tabela 5). A saber:

- 3.1 Reabilitação do edificado degradado;
- 3.2 Programa de promoção e de dinamização da ORU.

Tabela 5. Cronograma das ações.
Fonte: SPI

Projeto Estruturante	Ação	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
PE1. Mobilidade sustentável Promoção dos modos suaves e dos serviços de transporte público	1.1 Criação de um percurso para a mobilidade suave entre a avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias		■	■	■						
	1.2 Criação do eixo preferencial de mobilidade suave no Bairro do Terreiro			■							
	1.3 Criação das condições para o surgimento dos serviços de <i>bike</i> e <i>car sharing</i>	■	■	■							
PE2. Frente marítima Valorização dos espaços verdes urbanos e do litoral	2.1 Reforço da arborização no passeio norte da avenida do Mar	■	■	■							
	2.2 Requalificação nascente da praia das Milícias	■	■	■	■	■					
PE3. Edificado Reabilitação, refuncionalização do património edificado e promoção do acesso à habitação	3.1 Reabilitação do edificado degradado	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	3.2 Programa de promoção e de dinamização da ORU	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

4.5. Programa de investimento e de financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa compreende a realização de um programa de investimento associado ao conjunto de projetos e ações apresentados anteriormente. Exige, conseqüentemente, a ponderação e captação de meios de financiamento disponíveis, públicos e privados, que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos/ações considerados.

Programa de investimento

O montante global do investimento⁹ para as ações previstas na ORU corresponde a cerca de 1,46 milhões de euros (Tabela 6). O investimento público, que tem como principal promotor a Câmara Municipal de Ponta Delgada, ascende a cerca de 1,44 milhões de euros e o investimento público-privado é de cerca de 20 mil de euros. O investimento privado encontra-se associado à componente de reabilitação do edificado degradado identificado nos trabalhos de levantamento de campo (mau estado de conservação ou ruína) não sendo considerado para efeitos de cálculo.

Tabela 6. Natureza do investimento.
Fonte: SPI

Natureza do investimento	Investimento total (€)
Público	1 440 000 €
Público-Privado	20 000 €
Privado	A definir
TOTAL	1 460 000 €

O programa de investimento está repartido pelas seguintes componentes (Tabela 7), de acordo com o quadro das ações:

⁹ O valor de investimento apurado não inclui demolições (com exceção das associadas às construções em zona de risco), estabilização das arribas, movimentos de terra, expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos.

Tabela 7. Componentes de investimento
Fonte: SPI

Componentes de investimento	Investimento total (€)
Edificado	A definir
Espaço público	1 026 000 €
Rede viária	0 €
Parque de estacionamento	0 €
Espaços verdes	200 000 €
Mobilidade suave	214 000 €
Infraestruturas urbanas / Serviços	20 000 €
Ações imateriais / Programas, Planos e Estudos	0 €
TOTAL	1 460 000 €

São apresentadas, de seguida, as estimativas de investimento para cada ação proposta, identificando a natureza e a componente do investimento associadas (Tabela 8):

Tabela 8. Natureza, componentes e estimativa de investimento por ação.
Fonte: SPI

Ação	Investimento	Natureza do investimento	Edificado	Espaço público	Rede viária	Parque de estacionamento	Espaços verdes	Mobilidade suave	Infraestruturas urbanas / Serviços	Ações imateriais / Programas, Planos e Estudos
1.1 Criação de um percurso para a mobilidade suave entre a avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias	214 000 €	Público	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	214 000 €	0 €	0 €
1.2 Criação do eixo preferencial de mobilidade suave no Bairro do Terreiro	51 000 €	Público	0 €	51 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
1.3 Criação das condições para o surgimento dos serviços de <i>bike</i> e <i>car sharing</i>	20 000 €	Público-privado	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €	0 €
2.1 Reforço da arborização no passeio norte da avenida do Mar	200 000 €	Público	0 €	0 €	0 €	0 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €
2.2 Requalificação nascente da praia das Milícias	975 000 €	Público	0 €	975 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1 Reabilitação do edificado degradado	A definir	Privado	A definir	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.2 Programa de promoção e de dinamização da ORU	IND	Público	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	1 460 000 €		A definir	1 026 000 €	0 €	0 €	200 000 €	214 000 €	205 000 €	0 €

IND – Investimento indireto relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos das entidades envolvidas.

Não obstante as ações para as quais o Município já estabeleceu custos de intervenção de acordo com os graus de maturidade dos projetos, os valores de investimento apresentados para as restantes intervenções constituem, apenas, valores indicativos, que serão aferidos e consolidados ao longo do desenvolvimento do PERU.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios unitários, tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos.

Tendo em consideração o cronograma de execução das intervenções e o pressuposto de uma repartição equitativa do investimento no intervalo temporal definido para cada ação, verifica-se a seguinte repartição do investimento público durante o prazo de execução da ORU da ARU de São Roque (Tabela 9):

Tabela 9. Distribuição do investimento público por ano da operação.
Fonte: SPI

Investimento público		
Ano	Valor	(%)
2020	268 333 €	18,8
2021	339 667 €	23,8
2022	356 669 €	25,0
2023	266 333 €	18,7
2024	195 000 €	13,7
2025	0 €	0,0
2026	0 €	0,0
2027	0 €	0,0
2028	0 €	0,0
2029	0 €	0,0
TOTAL	1 460 000 €	100

Pressupostos de investimento

O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento. No caso das ações que integram no PIRUS e que foram englobadas neste documento, foram considerados os valores apresentados nesse documento.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m², de acordo com a categoria da intervenção (Tabela 10). Estes valores têm em conta a previsão de evolução do

mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 10. Categorias de intervenção e custos médios de investimento
Fonte: SPI

Categoria de intervenção		Valor de referência por área
Reabilitação do espaço público	Novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície.	70 €/m ²
Arruamentos urbanos	Rede viária a construir, incluindo nós viários.	100 €/m ²
	Rede viária a reperfilar.	50 €/m ²
Espaços verdes de recreio e lazer	Novo desenho de espaços verdes, incluindo mobiliário urbano e iluminação, e introdução de novas espécies arbóreas.	20 €/m ²
	Intervenção profunda, incluindo a construção de raiz de espaços verdes e infraestruturas.	40 €/m ²
Reabilitação do edificado	Alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	600 €/m ²
	Demolição de edificado	50 €/m ²
Outros	Percurso pedonal / ciclável	40 €/m ²
	Instalação de passadiços	150 €/m ²
Estacionamento	Parque de superfície.	150 €/m ²

Noutros casos, ainda, foram calculados valores de investimento através de uma comparação com ações idênticas já realizadas noutros locais (análise de *benchmarking*). É o caso das ações de carácter imaterial, como as referentes à promoção da implementação de serviços específicos¹⁰.

Excluíram-se desta estimativa as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições (com exceção das associadas às construções em zona de risco), que dependem de levantamentos detalhados.

Programa de financiamento

O programa estabelecido no plano de investimentos será concretizado, em grande parte, através de financiamento próprio da Câmara Municipal de Ponta Delgada, face à maioria das intervenções de natureza pública identificadas no território, como indicado nas respetivas fichas de ação. No entanto importa destacar que existem outras fontes de financiamento às quais o Município poderá recorrer para implementar as ações definidas.

¹⁰ Ação 1.3 Criação das condições para o surgimento dos serviços de *bike* e *car sharing*.

De acordo com a natureza das intervenções, o financiamento da operação poderá ser realizado através de diversas fontes de financiamento, tendo-se identificado cinco tipologias distintas:

- Financiamento municipal;
- Financiamento regional;
- Financiamento comunitário;
- Outras fontes diversas de financiamento;
- Financiamento privado.

O **financiamento municipal** abrange as ações promovidas pela Câmara Municipal associadas ao investimento público na ARU e que serão alavancadas através de financiamento próprio. Não obstante, destaca-se que o financiamento destas ações poderá ser articulado com as prioridades de investimento definidas no atual quadro estratégico comum, bem como ser enquadrado em futuros programas e iniciativas públicas.

O **financiamento regional** é direcionado para a concretização das ações do domínio do Governo Regional dos Açores e advém do orçamento regional.

O **financiamento comunitário** diz respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos. Neste âmbito, o POR Açores 2014-2020 (AÇORES 2020) é um instrumento financeiro de apoio ao desenvolvimento da Região Autónoma dos Açores. O POR Açores 2020 está assente em treze eixos estratégicos, entre os quais dois assumem especial relevância para a estratégia que se pretende alcançar para a ORU da ARU de São Roque. São eles, o Eixo 4 – Economia de Baixo Carbono e o Eixo 6 – Ambiente e eficiência dos recursos.

Neste contexto, a estratégia territorial e operacional definida para ARU pretende acompanhar e responder aos desafios definidos para o território da Região dos Açores, que se corporizam nos documentos orientadores nacionais e regionais. Assim, parte dos projetos e ações estabelecidas no PERU encontram-se enquadrados no AÇORES 2020. Isto não significa a viabilidade de acesso a essa fonte de financiamento, que está sempre dependente da dotação orçamental e das condições específicas de elegibilidade constantes dos regulamentos e dos avisos concursais.

Complementarmente ao financiamento previsto pelo POR Açores 2020, no Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos (PO SEUR)¹¹ são enquadráveis as ações que visam

¹¹ Programa Operacional Temático criado para a operacionalização da Estratégia Portugal 2020.

a promoção da eficiência energética e da eficiente gestão do ciclo urbano da água.

Atendendo ao facto do presente quadro comunitário se encontrar na sua fase final, importa ressaltar a importância do futuro quadro comunitário 2021-2027, que também ele, em função das decisões da política comunitária, poderá vir a financiar algumas das operações propostas.

Não obstante a preponderância do AÇORES 2020, foram igualmente consideradas **outras fontes diversas de financiamento**, algumas criadas de forma a financiar intervenções em determinados domínios específicos. Neste contexto, importa destacar os programas e instrumentos financeiros no âmbito da reabilitação urbana, entre os quais se salienta o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), criado para o período de 2014-2020, tendo como alvo o apoio às intervenções no edificado não elegíveis a apoios não reembolsáveis. Este instrumento dirige-se, equitativamente, a entidades privadas sem fins lucrativos e entidades públicas com intervenções não enquadráveis a fundo perdido e a entidades privadas (proprietários privados dos imóveis).

Para além do IFRRU 2020, destacam-se os programas específicos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) destinados a dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento habitacional e a apoiar o acesso à habitação condigna, designadamente o Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível, o Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, o Programa Casa Eficiente 2020 e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

Por fim, destaca-se o **financiamento privado**, direcionado para a concretização das ações a promover por entidades privadas (proprietários/ particulares), que constitui uma responsabilidade das mesmas e de acordo com os seus planos de financiamento.

Em síntese, é possível destacar os seguintes programas e instrumentos financeiros vocacionados para apoiar a reabilitação urbana:

- Programas operacionais regionais e temáticos (AÇORES 2020 e PO SEUR);
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);
- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;
- 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Programa Casa Eficiente 2020;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

Programas operacionais regionais e temáticos (AÇORES 2020 e PO SEUR)

Instrumento financeiro de apoio ao desenvolvimento da Região dos Açores, integrado no Acordo de Parceria e no atual ciclo de fundos estruturais da União Europeia. O AÇORES 2020 estrutura-se em

doze eixos prioritários cuja gestão é apoiada por um décimo terceiro eixo relativo à assistência técnica do programa. Cada Eixo Prioritário dispõe de um orçamento do fundo estrutural FEDER e/ou FSE, destinado ao cofinanciamento de candidaturas apresentadas à Direção Regional do Planeamento e Fundos Estruturais enquanto Autoridade de Gestão.

Do conjunto dos eixos prioritários do AÇORES 2020 resultam subconjuntos de objetivos específicos que, por sua vez, enquadram as tipologias de ações a apoiar. No âmbito do presente trabalho, destacam-se os seguintes dois eixos prioritários: Eixo 4 – Economia de Baixo Carbono; e o Eixo 6 – Ambiente e eficiência dos recursos.

O Eixo 4 pretende afirmar as empresas regionais e os seus produtos no mercado regional, aumentar a penetração das energias renováveis na produção de energia elétrica, aumentar a eficiência energética nas empresas, apoiando a implementação de medidas de eficiência energética e racionalização dos consumos, aumentar a eficiência energética nas infraestruturas públicas e nas habitações apoiando a implementação de medidas de eficiência energética e promover a mobilidade urbana sustentável.

O Eixo 6 pretende valorizar os resíduos, reduzindo a produção e deposição em aterro, aumentando a recolha seletiva e a reciclagem, otimizar e gerir de modo eficiente os recursos hídricos numa ótica de utilização, proteção e valorização, garantindo a melhoria da qualidade das massas de água e otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, garantindo a qualidade do serviço prestado às populações e a sustentabilidade dos sistemas, no âmbito do ciclo urbano da água, promover o património natural e cultural, com especial interesse na consolidação da imagem da região e melhorar a qualidade do ambiente urbano dos Açores.

O PO SEUR pretende contribuir especialmente na prioridade de crescimento sustentável, respondendo aos desafios de transição para uma economia de baixo carbono, assente numa utilização mais eficiente de recursos e na promoção de maior resiliência face aos riscos climáticos e às catástrofes. Neste sentido e considerando as ações prevista na ARU, são enquadráveis no PO SEUR as ações que visam a promoção da eficiência energética e da eficiente gestão do ciclo urbano da água, correspondendo à PI 4.3. concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos, e no setor da habitação.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na

prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e cujas candidaturas de acesso estão abertas na sequência do Aviso publicado em 31 de outubro de 2017, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana. Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro de uma ARU:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente podem ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento devem ser apreciadas pelo Município. O protocolo de colaboração institucional celebrado com a Associação Nacional de Municípios Portugueses prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este Programa, com enquadramento na Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é da responsabilidade do IHRU e tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O Programa 1.º Direito, gerido pelo IHRU, faz parte da Nova Geração de Políticas de Habitação, criada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, sendo regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto. Tem o objetivo de promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna. O programa assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e, ainda, diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis, incluindo (e privilegiando) a reabilitação de prédios ou de frações para habitação ou de equipamentos sociais funcionalmente complementares de um empreendimento habitacional.

É responsabilidade do Município efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação que enquadra todos os apoios financeiros a conceder no seu território. O diagnóstico deve identificar os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional. A Estratégia Local de Habitação deverá

priorizar as soluções habitacionais em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município, que com este enquadramento, os avalia e gere, e que envia as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

Programa Casa eficiente 2020

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. O Programa abrange intervenções nas áreas seguintes:

- Melhoria da eficiência energética;
- Utilização de energias renováveis;
- Melhoria da eficiência hídrica;
- Melhoria do desempenho ambiental em várias vertentes;
- Gestão de resíduos sólidos urbanos.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns. Aplica-se a edifícios existentes destinados a ter como uso:

- A habitação familiar (em edifícios coletivos ou unifamiliares);
- A habitação em convivência (e.g., lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares).

São excluídos os estabelecimentos hoteleiros (e.g., hotéis, hotéis apartamentos, pensões, estalagens, motéis, pousadas). As frações ou divisões não habitacionais apenas podem beneficiar do Programa se cumprirem cumulativamente as seguintes condições:

- A operação incidir sobre a totalidade do prédio ou das partes comuns (g., isolamento de fachadas, substituição de vãos envidraçados, sistemas centralizados, reabilitação de redes prediais);

- A área bruta das frações não habitacionais representar, no seu todo, menos de 50% da área bruta do edifício.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Embora na fase atual apenas possam participar no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e do terceiro setor, está previsto o seu alargamento, numa segunda fase, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

De seguida apresenta-se uma tabela indicativa das fontes de financiamento previsíveis para cada ação proposta (Tabela 11).

Tabela 11. Potenciais fontes de financiamento, por ação.
Fonte: SPI

Ação	Tipo de intervenção	Potencial Fonte de Financiamento				
		Municipal	Regional	Comunitário	Outras fontes diversas de financiamento	Privado
1.1 Criação de um percurso para a mobilidade suave entre a avenida do Mar e as praias de São Roque e Milícias	Rede de mobilidade suave (Espaço público)	●		●		
1.2 Criação do eixo preferencial de mobilidade suave no Bairro do Terreiro	Rede de mobilidade suave (Espaço público)	●		●		
1.4 Criação das condições para o surgimento dos serviços de <i>bike</i> e <i>car sharing</i>	Criação de serviços de transporte público	●		●		●
2.1 Reforço da arborização do passeio norte da avenida do Mar	Espaço público (Espaços verdes)	●		●		
2.2 Requalificação nascente da praia das Milícias	Espaço público	●		●		
3.1 Reabilitação do edifício degradado	Edifício - Reabilitação			●	●	●
3.2 Programa de promoção e de dinamização da ORU	Programa; Ação imaterial	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

N/A - Não aplicável

4.6. Modelo de gestão e de execução

De acordo com o RJRU, as ORU devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora¹². Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio município¹³.

Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município de Ponta Delgada a assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU da ARU de São Roque.

Complementarmente, atendendo a que a ORU da ARU de São Roque assenta o seu programa num conjunto de projetos de iniciativa eminentemente pública, de iniciativa municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa de entidade gestora, a Câmara Municipal de Ponta Delgada.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes da ARU de São Roque.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

Mais concretamente, atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município de Ponta Delgada assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, através da criação de uma unidade orgânica flexível, denominada **Unidade de Reabilitação Urbana**.

Neste caso, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana do concelho de forma a poder apresentar uma Unidade de Reabilitação Urbana.

A este propósito importa referir que, de acordo com o RJRU¹⁴, "*quando a entidade gestora da operação*

¹² RJRU, Art.º 9º.

¹³ RJRU, Art.º 10º.

¹⁴ RJRU, Art.º 53º-B.

de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro”.

O RJRU refere ainda que *“a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”.*

Neste caso, *“o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”.*

O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica.

Procurando otimizar os recursos existentes, esta Unidade de Reabilitação Urbana estará integrada na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no município numa lógica matricial.

Esta Unidade de Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

De salientar que será fundamental que a Unidade de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção. São, desde já, questões a destacar:

- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Criação de uma “bolsa de imóveis” na ARU de São Roque, identificando edifícios de intervenção prioritária;
- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;
- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;

- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade desta Unidade a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal (RJRU, Art.º 20º-A).

Neste campo, salienta-se que será obrigatório que a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal não só um relatório de avaliação da sua execução, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (RJRU, Art.º 20º-A).

4.7. Quadro de benefícios fiscais

Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)¹⁵, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

IMI e IMT (Artigo 45.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- Isenção de IMI por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção é renovável por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no

¹⁵ Na redação dada pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2019.

caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

- Iisenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão que preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro¹⁶, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente se descrevem.

¹⁶ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

IVA (Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24)).**Benefícios e requisitos de acesso:**

Aplicação de taxa reduzida de IVA de 4% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

IRS (Artigo 71.º do EBF)**Benefícios e requisitos de acesso:**

- Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRS, as ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido

pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

Fundos de investimento imobiliário (Artigo 71.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

- Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das

obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

Outros estímulos à reabilitação urbana

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado e dos programas e instrumentos financeiros vocacionados para apoiar a reabilitação urbana (apresentados no capítulo Programa de Financiamento), os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor um conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam o Regime Excepcional da Reabilitação Urbana, o Programa de Urbanismo Sustentável Integrado e a Linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores.

Regime Excepcional da Reabilitação Urbana

O Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excepcional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

Programa de Urbanismo Sustentável Integrado

O Programa Competir+, enquadrado pelo Programa Operacional dos Açores 2014-2020, traduz um conjunto importante de incentivos, entre os quais se encontram os incentivos ao Urbanismo Sustentável Integrado¹⁷.

¹⁷ Decreto Regulamentar Regional n.º 18/2014/A, de 19 de setembro.

Estes incentivos enquadram um novo instrumento denominado de Programa de Urbanismo Sustentável Integrado, o qual “... visa o reposicionamento das atividades empresariais dos centros urbanos, assim como a revitalização de espaços públicos integrados em áreas limitadas, nas vertentes da eficiência energética, qualidade ambiental, redes de comunicação, mobilidade, transportes e atratividade turística”. Trata-se de um instrumento regulamentar de enquadramento do financiamento comunitário, cuja elaboração e promoção compete às Câmaras Municipais e/ou às Associações Empresariais, e que é gerido pelo Governo Regional, através do Gabinete Regional de Apoio e Promoção. É um instrumento que tem como objetivo primordial promover a revitalização urbana e económica das cidades e vilas da Região Autónoma dos Açores, através de uma parceria entre as autarquias, as associações empresariais e as próprias empresas e estabelecimentos.

Linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores

A presente linha de apoio, criada através da Resolução do Conselho de Governo n.º 97/2013, de 3 de outubro, alterada pela Resolução do Conselho de Governo n.º 125/2014, de 4 de agosto, e regulamentada através do Despacho n.º 1607/2014, de 26 de agosto, visa financiar operações de reabilitação ou reconstrução de edifícios na RAA, incluindo a melhoria das condições de eficiência energética em habitações existentes e a aquisição e instalação de equipamentos de microprodução de energia através da utilização de fontes renováveis.

São beneficiários os proprietários, coproprietários, usufrutuários ou superficiários dos edifícios a reabilitar, com sede na RAA, com exceção do Estado, Regiões Autónomas, Autarquias Locais, Sector Empresarial do Estado, Regional e Municipal, Sociedades de Reabilitação Urbana, Instituições Particulares de Solidariedade Social, Fundações públicas ou privadas, Associações públicas ou associações integralmente ou maioritariamente constituídas por entidades públicas, Associações de direito privado que não sejam beneficiárias do estatuto de interesse e utilidade pública, assim como as entidades que prossigam a atividade bancária ou pessoas coletivas por aquelas controladas. São também beneficiários as micro, pequenas e médias empresas e cooperativas.

Potenciais medidas a adotar pelo Município

O Município pode disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas na implementação da ORU, mediante inclusão em Regulamento Municipal:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.

- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

4.8. Medidas de gestão territorial e urbanística

A ARU de São Roque, face às características e às potencialidades de revitalização urbana e de reconversão e transformação urbanística evidenciadas, exige a conceção e concretização, num período indicativo de 10 anos, de uma operação que envolve:

- Um PERU claro e preciso, com programas inovadores em matéria de habitação e de intervenção social, com a capacidade de atração de novos investimentos e atividades económicas, articulado com a perspetiva de desenvolvimento integrado da cidade;
- A adequação dos instrumentos de gestão do território aos desígnios do PERU;
- A existência de uma estrutura com a responsabilidade de assegurar a concretização do projeto, e com o adequado suporte técnico;
- A vontade do Município de exercer os novos poderes que lhe são conferidos, no quadro da definição da ORU Sistemática;
- A construção do modelo económico da operação.

A elaboração deste Programa, evidenciou um conjunto de questões que deverão ser articuladas com os diferentes instrumentos de gestão territorial vigentes, particularmente com o PDM e com o quadro da sua revisão.

Assim, identifica-se a necessidade de implementar medidas de gestão territorial e urbanística de forma a garantir uma resposta aos seguintes temas:

- > Identificação dos conjuntos urbanos a preservar, a requalificar e a demolir;
- > Definição de orientação sobre a ocupação de vazios urbanos e de logradouros e análise dos eventuais direitos existentes;
- > Definição das condições mínimas de habitabilidade a considerar na reabilitação do edificado existente;
- > Definição das necessidades, tipologias e locais de realojamento;
- > Redefinição da estrutura verde;
- > Redefinição da rede de mobilidade, tendo em conta as articulações funcionais e os sistemas de mobilidade a promover.

4.9. Outras intervenções a desenvolver pelo Município

Além das ações contempladas nos projetos estruturantes anteriormente apresentados, considera-se de particular interesse o desenvolvimento de outras intervenções no território. Estas intervenções, apresentadas de forma indicativa, poderão constituir um importante complemento da estratégia de reabilitação urbana de São Roque.

Estas intervenções carecem do envolvimento e articulação entre a entidade promotora da ORU (Câmara Municipal de Ponta Delgada) e outras entidades públicas e privadas com jurisdição e atuação nas áreas territoriais e domínios de intervenção abrangidos.

As outras intervenções a desenvolver são:

- **Requalificação do largo do Ilhéu** – Promover uma nova configuração que permita a sua fruição plena por parte da população, privilegiando-se a ocupação das pessoas em detrimento do automóvel. A intervenção, visa, igualmente, valorizar a presença do pequeno Triato do Divino Espírito Santo enquanto elemento marcante das tradições locais, bem como assegurar uma maior visibilidade e um melhor acesso ao miradouro do Ilhéu.

- **Requalificação do largo da Madalena e da rua Prof. José de Almeida Pavão Jr.** – Criar uma nova imagem urbana para o largo da Madalena e para a rua Prof. José de Almeida Pavão Jr., privilegiando a mobilidade suave, a criação de espaços de estadia e lazer equipados e o reforço da arborização, reforçando o carácter central que detém na estrutura urbana da ARU.
- **Requalificação do espaço envolvente à Igreja de São Roque** - Devolver uma maior dignidade a um local de referência na freguesia de São Roque, marcado pela presença de um dos seus elementos patrimonialmente mais ricos e de utilização frequente, limitando a ocupação de automóveis no largo frontal ao adro e promovendo um melhor enquadramento paisagístico que beneficie da continuidade dos elementos naturais presentes na arriba, promovendo também a melhoria da ligação pedonal até ao largo do Poço Velho através da beneficiação da rua Direita da Igreja.
- **Desvio norte à Estrada Regional** - Construção de uma nova via estruturante na freguesia de São Roque, que resolva os constrangimentos de trânsito verificados na 1ª e na 2ª rua do Terreiro (Estrada Regional), permitindo aliviar o tráfego em toda a extensão destas vias e abrindo espaço à intervenção no atual eixo viário, dotando as ruas dos Terreiros de melhores condições para a rede de mobilidade suave.
- **Reperfilamento das 1ª e 2ª ruas do Terreiro** – Beneficiar este eixo viário, promovendo o seu reperfilamento, equacionando a adoção de sentido único e uma faixa de rodagem (de poente para nascente e de acordo com os sentidos da avenida do Mar) e garantindo o atravessamento do transporte público, devendo ser repensada a localização das paragens dos autocarros.
- **Criação de parque de estacionamento na envolvente das 1ª e 2ª ruas do Terreiro** - Criar uma nova área dedicada ao estacionamento, a norte da 1ª e 2ª ruas dos Terreiros, complementando outras intervenções na envolvente.
- **Demolição de construções em zona de risco e estabilização costeira** – Avançar com a demolição gradual das edificações existentes junto à arriba litoral e em situação de risco, a promoção da estabilização da arriba e a requalificação da área costeira, respondendo ao disposto no POOC da Costa Sul, contribuindo para a beneficiação do espaço público de fruição e para a proteção e valorização das arribas e das áreas naturais.
- **Elaboração de um “Estudo urbanístico de requalificação e reconversão dos espaços industriais obsoletos”** - Desenvolver um estudo que deverá ser o ponto de partida para a uma intervenção integrada de requalificação das áreas associadas aos antigos espaços industriais da freguesia de São Roque que, pela sua desativação e desocupação, se tornaram casos de degradação e desqualificação acentuadas.
- **Elaboração de estudo das necessidades habitacionais** - Elaboração de um instrumento de natureza estratégica que se afigura como fulcral para a colocação em prática de políticas e

medidas adequadas ao apoio no acesso à habitação por parte das camadas sociais mais vulneráveis, constituindo assim o ponto de partida para um conhecimento aprofundado das carências habitacionais, dos recursos existentes e da definição de soluções habitacionais no âmbito dos instrumentos da Nova Geração de Políticas da Habitação.

5. Caracterização e diagnóstico

Tendo em conta que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas (definidos pelo INE-BGRI), os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação por defeito à área de intervenção e consideram apenas as subsecções estatísticas cuja superfície e edificado estão maioritariamente incluídos na ARU. Esta análise abrange, assim, um total de 27 subsecções estatísticas¹⁸ (Figura 14)

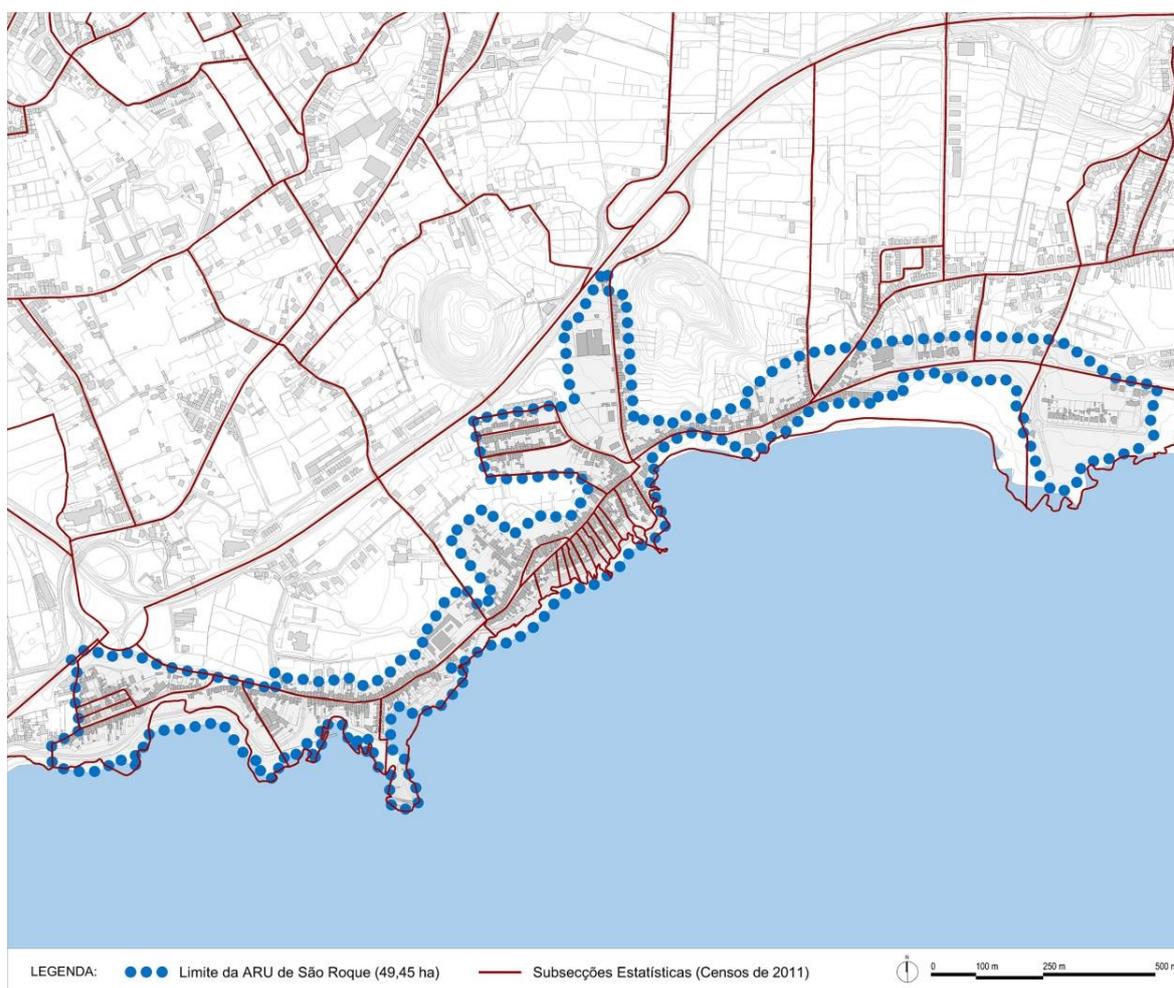


Figura 14. ARU de São Roque e subsecções estatísticas de 2011.
Fonte: SPI

¹⁸ Códigos BGRI das subsecções estatísticas (INE 2011):

42031800515; 42031800514; 42031800513; 42031800512; 42031800511; 42031800510; 42031800516; 42031700409;
42031800502; 42031800509; 42031800508; 42031800507; 42031800506; 42031800505; 42031800406; 42031800504;
42031800503; 42031800405; 42031800404; 42031800407; 42031800308; 42031800206; 42031800401; 42031800304;
42031800307; 42031800306; 42031800305.

Uma vez que a ARU de São Roque está inserida nas freguesias de São Roque e do Livramento, para efeitos de referência territorial comparativa considera-se a freguesia de São Roque (face à repartição da ARU pelas duas freguesias)¹⁹.

5.1. Análise demográfica e socioeconómica da ARU

População e estrutura familiar

A evolução da população residente na freguesia de São Roque ao longo do tempo sofreu poucas variações, tendo estagnado, desde a década de 60, perto dos 5.000 indivíduos residentes. Contrariamente ao que ocorreu nas dinâmicas populacionais do concelho, na freguesia de São Roque, não se fez sentir a recuperação dos movimentos migratórios da década de 60 e 70, tendo inclusivamente perdido população até 2001, onde ocorreu o valor mais baixo do número de residentes dos últimos 50 anos (Figura 15).

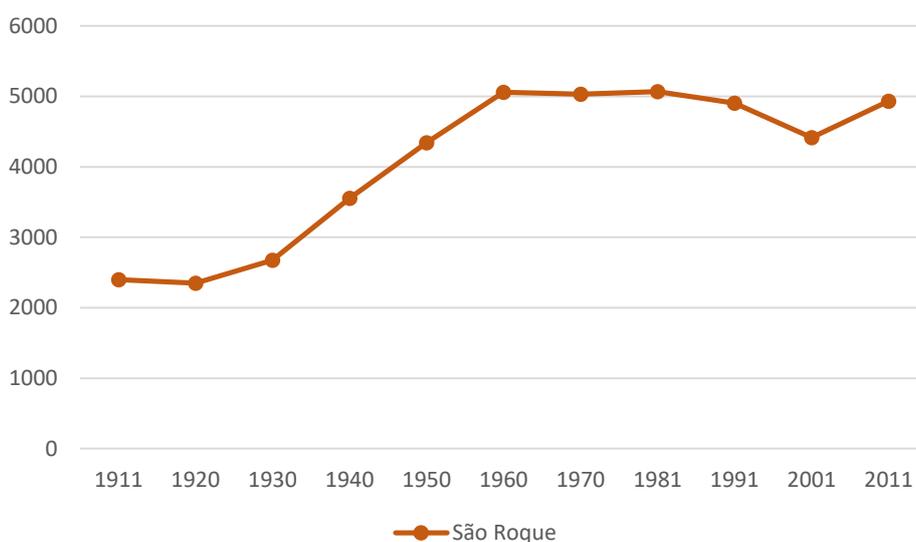


Figura 15. Evolução da população residente nos últimos 100 anos no concelho e na freguesia de São Roque.
Dados: INE, Recenseamento Geral da População, vários anos

A análise da evolução demográfica recente permite verificar que, no período 2001-2011, a população residente na freguesia de São Roque apresentou uma variação positiva considerável de 12%, uma variação relativamente superior à taxa positiva de variação populacional da Região Autónoma dos

¹⁹ A freguesia de São Roque abrange cerca de 43 ha do território ARU estando cerca de 6,3 ha na freguesia do Livramento.

Açores (2%). Já na ARU esta variação foi negativa – em igual período o número de habitantes na ARU de São Roque decresceu 8,5% –, significando que houve uma transferência da população residente desta área mais litoral para o restante território da freguesia (Tabela 12).

Tabela 12. População residente na freguesia e ARU de São Roque.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 2001 e 2011

Unidades Territoriais	População Residente 2001	População Residente 2011	Var. (%)	Peso no concelho (%)
Freguesia de São Roque	4.414	4.932	11,7	7
ARU de São Roque	2.877	2.634	-8,5	4

Num olhar sobre a estrutura familiar, de acordo com os Censos 2011, residiam no interior da ARU de São Roque, 788 famílias clássicas, o que correspondia a cerca de 50% das famílias da freguesia de São Roque e a cerca de 4% do total de famílias clássicas do concelho de Ponta Delgada (22.499 famílias clássicas). Conforme demonstrado na Figura 16., em termos proporcionais as famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas são menos representativas na ARU de São Roque do que no contexto da freguesia e do concelho, representando cerca de 40% (266 famílias), enquanto residiam na ARU 375 famílias com 3 ou 4 pessoas.

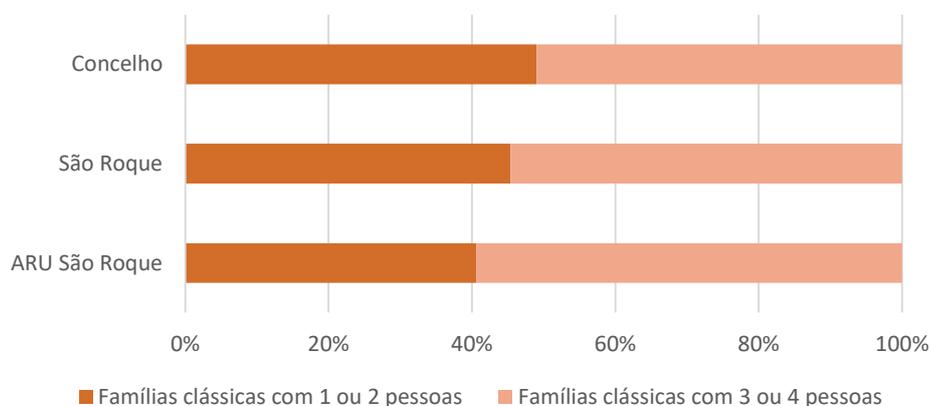


Figura 16. Famílias clássicas residentes na ARU, na freguesia de São Roque e no concelho de Ponta Delgada
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 2001 e 2011

Estrutura etária da população

Na ARU de São Roque verifica-se uma predominância do grupo etário entre os 25 e os 64 anos (cerca de 52%), enquanto a população com mais de 65 anos representa 13%, sendo o índice de envelhecimento de 71,4.

Tabela 13. População residente por local de residência e grupo etário.
Dados: INE, Recenseamento Geral da População 2011

Unidades Territoriais	Grupo Etário			
	0 aos 14 anos	15 aos 24 anos	25 aos 64 anos	65 e mais anos
ARU de São Roque	475	400	1378	339
São Roque	905	707	2721	520
Concelho	11.471	9.954	38.626	7.800

Estrutura Socioeducativa

Acerca do nível de escolarização da população da ARU de São Roque, é possível observar que esta apresenta, proporcionalmente, níveis de instrução mais baixos do que na freguesia de São Roque e no concelho, principalmente ao nível do 1º ciclo e 2º ciclo do ensino básico (26,7% e 19,7% respetivamente). A população com o ensino secundário completo situava-se, em 2011, nos 6,6%, valor inferior aos 10,1% da freguesia e dos 11,5% do concelho, uma realidade ainda mais agravada ao nível do ensino superior, onde a população com este nível de ensino completo, na ARU, era de apenas 4,6%

De referir, também, que 3,8% da população residente na ARU não sabia ler nem escrever, valor ligeiramente superior ao da freguesia (3%) e do concelho de Ponta Delgada (3,1%).

Tabela 14. Nível de escolaridade completa da população residente em 2011
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Nível de escolaridade completo	ARU de São Roque (%)	São Roque (%)	Concelho (%)
Não sabe ler / escrever	3,8	3,0	3,1
EB 1º Ciclo	26,7	21,5	21,0
EB 2º Ciclo	19,7	18,5	17,9
EB 3º Ciclo	14,0	15,4	17,2
Ensino Secundário	6,6	10,1	11,5
Ensino pós-Secundário	0,6	0,9	1,0
Ensino Superior	4,6	10,0	11,5

Emprego e desemprego

Na ARU de São Roque, em 2011, a população ativa era de 1.046 indivíduos (43,5% da população da ARU), um valor ligeiramente inferior ao observado na freguesia (47,5%) e no concelho (48,5%). A população empregada na ARU era de 917 indivíduos (80% da população ativa), o que proporcionalmente se situava abaixo dos números da freguesia (84,9%) e do concelho de Ponta Delgada (88%). Em contraponto, o desemprego na ARU atingia valores elevados, com 20% (229

residentes), o que era claramente superior à realidade da freguesia (15,1%) e do concelho (12%). (Tabela 15).

Tabela 15. Dados do emprego da população residente em 2011
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População Ativa		População Empregada		População Desempregada	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ARU São Roque	1.146	43,5	917	80,0	229	20,0
São Roque	2.345	47,5	1.991	84,9	354	15,1
Concelho	33.401	48,5	29.392	88,0	4.009	12,0

Em termos de população empregada por setores de atividade, o setor de atividade terciária é o que emprega a maior parte da população da ARU, com 62,2% (713 indivíduos), valor ligeiramente abaixo dos valores registados na freguesia (68,2%) e no concelho (69,4%). O setor primário é o que menos ocupa a população empregada da ARU, com 2,6%, valor semelhante ao da freguesia e inferior ao do concelho de Ponta Delgada, que é de 4,2% (Figura 17.).

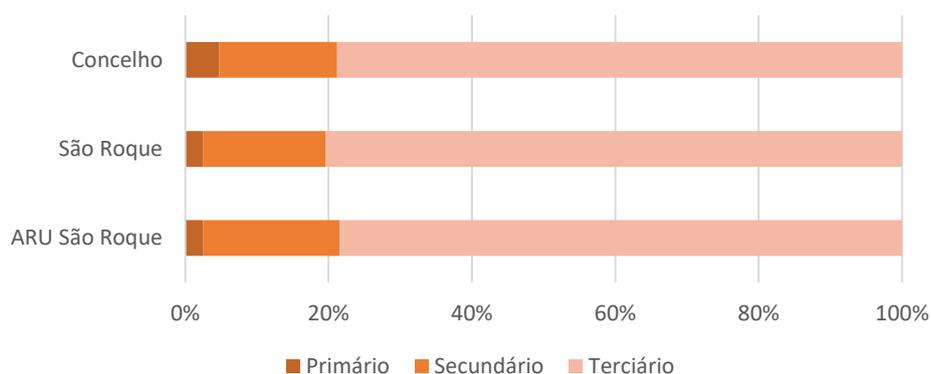


Figura 17. População empregada por setores de atividade
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 2011

5.2. Análise urbanística da ARU

A ARU de São Roque inclui áreas que, ainda que integrantes da faixa costeira sul, a oriente do centro histórico da cidade de Ponta Delgada, apresentam algumas especificidades, encerrando em si distintas realidades. A sua ocupação urbana, que se desenvolve desde a fronteira com a freguesia de São Pedro, articulando com o centro histórico de Ponta Delgada, estrutura-se apoiada no eixo que se desenrola paralelo à costa, a pouca distância desta.

A ocupação na ARU de São Roque faz-se essencialmente ao longo da ER1-1^a (rua do Terreiro, rua Professor José de Almeida Pavão entre a antiga fábrica da Corretora e o largo do Poço), rua da Igreja e Estrada Regional do Pópulo. Com um perfil estreito e duas frentes edificadas (constituídas por edifícios de 1 ou 2 pisos), este eixo de vias encontra-se voltado sobre si mesmo, possuindo poucos pontos de articulação com a frente de mar. Em diversos locais, o perfil estreito não permite a existência de passeios e o estacionamento ocupa o espaço reservado à circulação pedonal (Figura 18).



Figura 18. Rua do Terreiro e rua Professor José de Almeida Pavão.
Fonte: SPI

Confrontando com as fachadas posteriores do edificado implantado nestes eixos viários e a linha de costa, surge uma via (com dois troços) com características de avenida marginal – a avenida do Mar. Esta avenida foi recentemente requalificada com o objetivo de valorizar a frente litoral e potenciar o seu enquadramento urbanístico e paisagístico de forma a permitir novas ocupações, um maior conforto e segurança do espaço público e o desenvolvimento de atividades de lazer ao ar livre. Esta intervenção na linha de costa, tendo vindo, progressivamente, a ser apropriada pela população (Figura 19).



Figura 19. Avenida do Mar, troço de articulação ao centro histórico de Ponta Delgada (vista do Forno da Cal).
Fonte: SPI

Ao longo da ocupação linear que o caracteriza, São Roque apresenta duas rótulas de articulação, que estruturam este território: a fábrica de conservas Corretora, hoje aqui sem atividade de produção, e o largo do Poço Velho, o centro cívico e ponto de encontro da comunidade local (Figura 20).



Figura 20. Panorâmica na qual sobressai a Fábrica de Conservas Corretora e largo do Poço Velho.
Fonte: SPI

Entre a antiga fábrica da Corretora e o largo do Poço Velho situa-se o núcleo edificado mais consolidado e degradado da ARU, predominantemente de função residencial (Figura 21). Estruturada pela rua Professor José de Almeida Pavão, a malha urbana é aqui composta por quarteirões retangulares, alongados e de dimensão variável, formados por vias estreitas perpendiculares à linha de costa que unem esta via à avenida do Mar. Tanto o edificado, como o espaço público apresentam necessidades de reabilitação.



Figura 21. Núcleo edificado entre a Fábrica Corretora e o largo do Poço Velho.
Fonte: SPI

O largo do Poço Velho funciona como centro tradicional, concentrando em seu redor alguns equipamentos, serviços e estabelecimentos comerciais e de bar/restauração. É aqui que se localiza a pequena praia de São Roque, muito frequentada no período estival.

A nascente do largo do Paço Velho, ao longo da rua Direita da Igreja, desenvolve-se o centro tradicional de São Roque, considerando como tal a área de intervenção adotada para o programa municipal de reabilitação urbana REVIVA, que termina na Igreja de São Roque, datada do século XVI. Também aqui a via que suporta esta ocupação apresenta passeios pouco qualificados e estreitos ou, nos locais onde estes apresentam maior largura, ocupados por estacionamento (Figura 22).



Figura 22. Idosos junto ao largo do Poço Velho; panorâmica sobre a rua Direita da Igreja e sobre a Igreja de São Roque; e passeio na rua Direita da Igreja.

Fonte: SPI

Na frente da linha de mar deste núcleo tradicional e do seu prolongamento a nascente, encontram-se as praias de S. Roque e das Milícias (Figura 23), importantes recursos para a economia local. Também aqui, o espaço público, nomeadamente as vias que servem estes locais, de dois sentidos, apresentam passeios exíguos e por vezes descontínuos, sendo pouco compatíveis com a circulação pedonal, em condições de segurança e conforto.



Figura 23. Praia de S. Roque e praia das Milícias.

Fonte: SPI

Já na freguesia do Livramento surge a praia do Pópulo, que articula com a praia das Milícias através de um passeio que se desenrola junto à praia, paralelo à Estrada Regional do Pópulo. Entre esta praia e a praia das Milícias, implantado na orla costeira, está um parque de estacionamento, sobre o qual o Município tem intenção de intervir, também localizado na freguesia do Livramento, junto às ruínas de uma fortaleza e fronteiro a um conjunto de moradias.

Ocupação da Orla Costeira

O concelho de Ponta Delgada é detentor de uma extensa linha de costa, com cerca de 84,5 km, onde a ocupação humana é mais intensa na cidade de Ponta Delgada, cidade que se encontra sujeita a

fortes e constantes pressões humanas e urbanas. Esta pressão antrópica sobre a linha de costa teve como consequência, em diversos troços litorais, a implantação de áreas urbanas em zonas de risco ou de génese ilegal, formalizadas, muitas das vezes, por bairros precários e degradados associados a uma população mais desfavorecida.

A mitigação e o combate às pressões na linha de costa, a valorização do mar e a proteção da orla costeira, das populações, dos ecossistemas e do património de fenómenos de erosão intensos encontram-se expressos nos instrumentos de gestão territorial, como o Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA) e os Planos de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da ilha de São Miguel (POOC da Costa Norte e POOC da Costa Sul).



Figura 24. Área de intervenção dos POOC, UOPG, Áreas Degradadas a Recuperar e praias
Fonte: SPI, tendo por base os dados dos POOC da Ilha de São Miguel

O Município de Ponta Delgada está abrangido pelos dois POOC (Figura 24), sendo a única exceção a área de jurisdição portuária do Porto de Ponta Delgada (Figura 25), que não é abrangida por este instrumento.

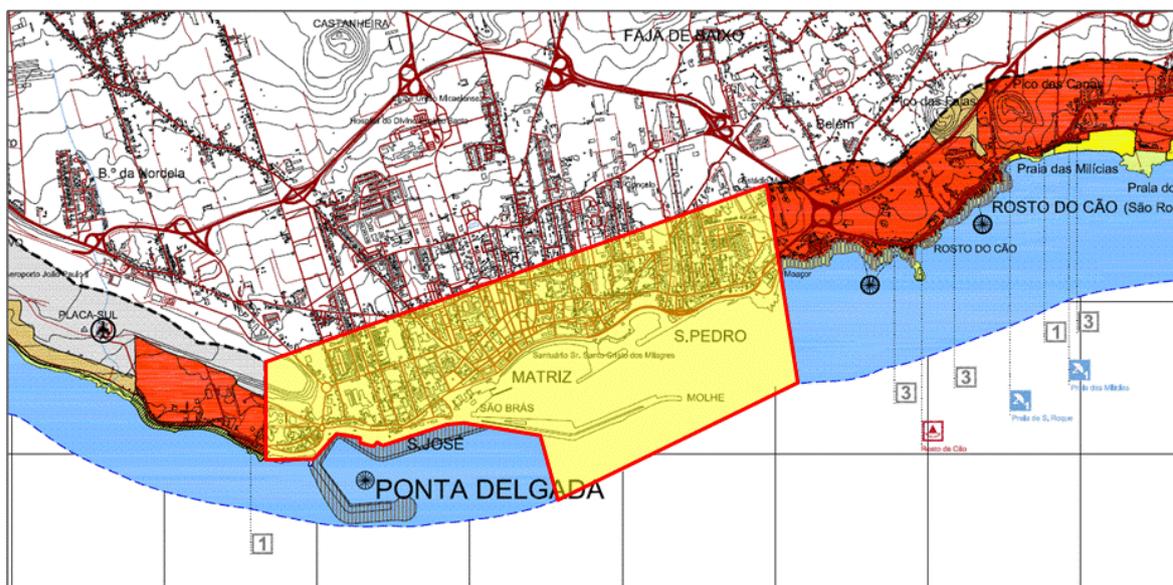


Figura 25. Território da orla costeira de Ponta Delgada não abrangido pelo POOC da Costa Sul- área sob jurisdição portuária (polígono amarelo)

Fonte: SPI, adaptado da Planta Síntese do POOC da Costa Sul

Os POOC definem os objetivos e princípios no que respeita à ocupação, uso e transformação dos solos, inclusive a regulamentação dos usos preferenciais, condicionados e interditos, com destaque para a salvaguarda e valorização ambiental dos recursos naturais e das paisagens, para a minimização de situações de risco, para a orientação do desenvolvimento de atividades específicas da orla costeira e para a melhoria dos sistemas de transporte e comunicações. Os POOC identificam, ainda, um conjunto de áreas edificadas em zonas de risco localizadas no litoral do concelho de Ponta Delgada.

A ARU de São Roque encontra-se abrangida pelo POOC da Costa Sul²⁰ da ilha de São Miguel. Segundo este POOC, a frente de mar da ARU de Santa Clara integra duas zonas:

- Zona A – Áreas Indispensáveis à Utilização Sustentável da Orla Costeira, designadamente áreas balneares do tipo 1 (zonas balneares com uso intensivo), áreas naturais e culturais e áreas edificadas em zonas de risco (áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar e áreas ameaçadas por instabilidade de arribas e vertentes);

²⁰ O POOC da Costa Sul possui uma extensão de cerca de 116 km e abrange uma faixa ao longo do litoral com a largura máxima de 500 m (zona terrestre de proteção) e uma faixa marítima de proteção até à batimétrica dos 30 m.

- Zona B – Áreas de Proteção à Orla Costeira, nomeadamente áreas edificadas.

De acordo com o POOC, para estas zonas são definidos diferentes objetivos e interdições/regime de gestão que se encontram sintetizadas na Tabela 16 e consoante os diferentes espaços da ARU de São Roque.

Tabela 16. POOC – Orientações para as zonas localizadas na ARU
Fonte: SPI, segundo as disposições do POOC da Costa Sul.

Zona A do POOC da Costa Sul (Áreas indispensáveis à utilização sustentável da orla costeira)	
Zonas da ARU de São Roque:	Classificação e disposições regulamentares:
<p>praia das Milícias e praia de São Roque</p>  <p>Fonte: SPI</p>	<p>Áreas Balneares</p> <p>Constituem as margens e leito das águas do mar e zona terrestre interior e englobam praias marítimas, piscinas naturais ou outras situações adaptadas. As áreas balneares da ARU são classificadas como Tipo 1, por serem zonas com uso intensivo e deterem um nível elevado de infraestruturas, apoios e equipamentos de modo a assegurar os serviços de utilização pública. São objetivos para estas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A proteção dos sistemas naturais; ■ A fruição do uso balnear; ■ O zonamento e condicionamento das utilizações e ocupações das áreas balneares; ■ A segurança e qualificação dos serviços prestados nestas áreas; ■ A gestão eficaz da exploração do espaço e dos serviços comuns de utilidade pública. <p>Estão interditas diversas atividades, como por exemplo a permanência de autocaravanas, a apanha de plantas e animais marinhos, depósitos indevidos de lixo, entre outras²¹.</p>
<p>Toda a frente de mar da ARU, com exceção das zonas balneares</p>  <p>Fonte: SPI</p>	<p>Outras Áreas Naturais e Culturais</p> <p>Áreas vulneráveis importantes para a utilização da orla costeiras, como é o caso das arribas. São objetivos para estas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A salvaguarda do património cultural e ambiental, a valorização da qualidade do biótico; ■ A delimitação das áreas de acesso de acesso ao público aos percursos interpretativos de visitação e aos equipamentos existentes. <p>Estão interditas diversas atividades, como a plantação de espécies indígenas, a introdução de novas espécies, a aplicação de efluentes da pecuária ou lamas, competições desportivas, entre outras²².</p>

²¹ Artigos 17.º e 19.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A.

²² Ponto 1 do Artigo 31.º - Regime de gestão do Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A.

<p>Zona envolvente ao Ilhéu do Rosto do Cão, ao troço poente da avenida do Mar e à praia das Milícias</p>  <p>Fonte: SPI</p>	<p>Áreas Edificadas em Zonas de Risco - Áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar</p> <p>Constituem áreas edificadas consolidadas, onde se têm verificado danos significativos em edificações por ação direta do mar. São objetivos para estas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A minimização dos riscos de pessoas e bens; ■ A proposta de intervenções que visem a reabilitação e valorização destes espaços para uso público; ■ O estabelecimento de um quadro operacional prioritário, em matéria de licenciamento de usos e atividades nestas áreas. <p>Em obras de reconstrução, ampliação e novas obras de edificação deverá ser apresentada na instrução da memória descritiva e justificativa a indicação da natureza e condições do terreno²³.</p>
<p>Zona envolvente à Igreja de São Roque</p>  <p>Fonte: www.olhares.sapo.pt</p>	<p>Áreas Edificadas em Zonas de Risco - Áreas ameaçadas por instabilidade de arribas e vertentes</p> <p>Constituem as situações de edificações localizadas junto às cristas das arribas e vertentes de elevada instabilidade. São objetivos para estas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A minimização dos riscos de pessoas e bens; ■ A proposta de intervenções que visem a reabilitação e valorização destes espaços para uso público; ■ O estabelecimento de um quadro operacional prioritário, em matéria de licenciamento de usos e atividades nestas áreas. <p>Em obras de reconstrução, ampliação e novas obras de edificação deverá ser apresentada na instrução da memória descritiva e justificativa a indicação da natureza e condições do terreno²⁴.</p>
<p>Zona B do POOC da Costa Sul (Áreas de proteção à orla costeira)</p>	
<p>Zonas da ARU de São Roque:</p> <p>Áreas edificadas ao longo de toda a ARU</p>  <p>Fonte: SPI</p>	<p>Classificação e disposições regulamentares:</p> <p>Áreas Edificadas</p> <p>Áreas onde se pretende a requalificação e a valorização dos povoamentos litorais²⁵.</p> <p>As edificações devem ser afastadas, tanto quanto possível, da linha da costa, o desenvolvimento linear das edificações nas vias marginais à orla costeira deve ser evitado, as novas construções devem localizar-se, de preferência, nos aglomerados já existente, assim como não deve ser permitida construções de elevados riscos naturais.</p>

²³ De acordo com o disposto no Artigo 33.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A.

²⁴ De acordo com o disposto no Artigo 33.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A.

²⁵ Devidamente articuladas com o Artigo 2.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A.

O PDM de Ponta Delgada, dando sequência às orientações do PROTA e dos POOC, também aponta para a necessidade de valorização e requalificação da paisagem costeira, nomeadamente o recuo ou reabilitação de frentes urbanas em risco e valorização das praias e zonas balneares.

Importa assim realçar, para a ARU de São Roque, a necessidade de salvaguarda, valorização e recuperação da paisagem costeira e das zonas mais sensíveis do ponto vista ambiental e paisagístico, nomeadamente as arribas existentes no território.

Edificado

Levantamento de campo

O levantamento de campo incide sobre cerca de 30 % do território (aproximadamente 14 hectares), abarcando as áreas com maiores problemas de degradação e desqualificação e onde se concentram as principais funções cívicas, administrativas, religiosas, comerciais e de lazer da ARU e que desempenham um papel fundamental na estruturação do território. Integra também os principais espaços exteriores de estatuto público, designadamente as áreas verdes urbanas (jardins e parques de uso público) e as praças/largos.

Para o efeito, foram definidas 4 zonas de forma a possibilitar um conhecimento relativamente preciso e pormenorizado da ocupação urbana deste território (Figura 26). Esta divisão foi estruturada de forma o mais equitativa possível, de acordo com os arruamentos e os quarteirões existentes, permitindo identificar as zonas que deverão ter uma atenção prioritária ao nível da reabilitação do edificado, do espaço público e da dinamização urbana.

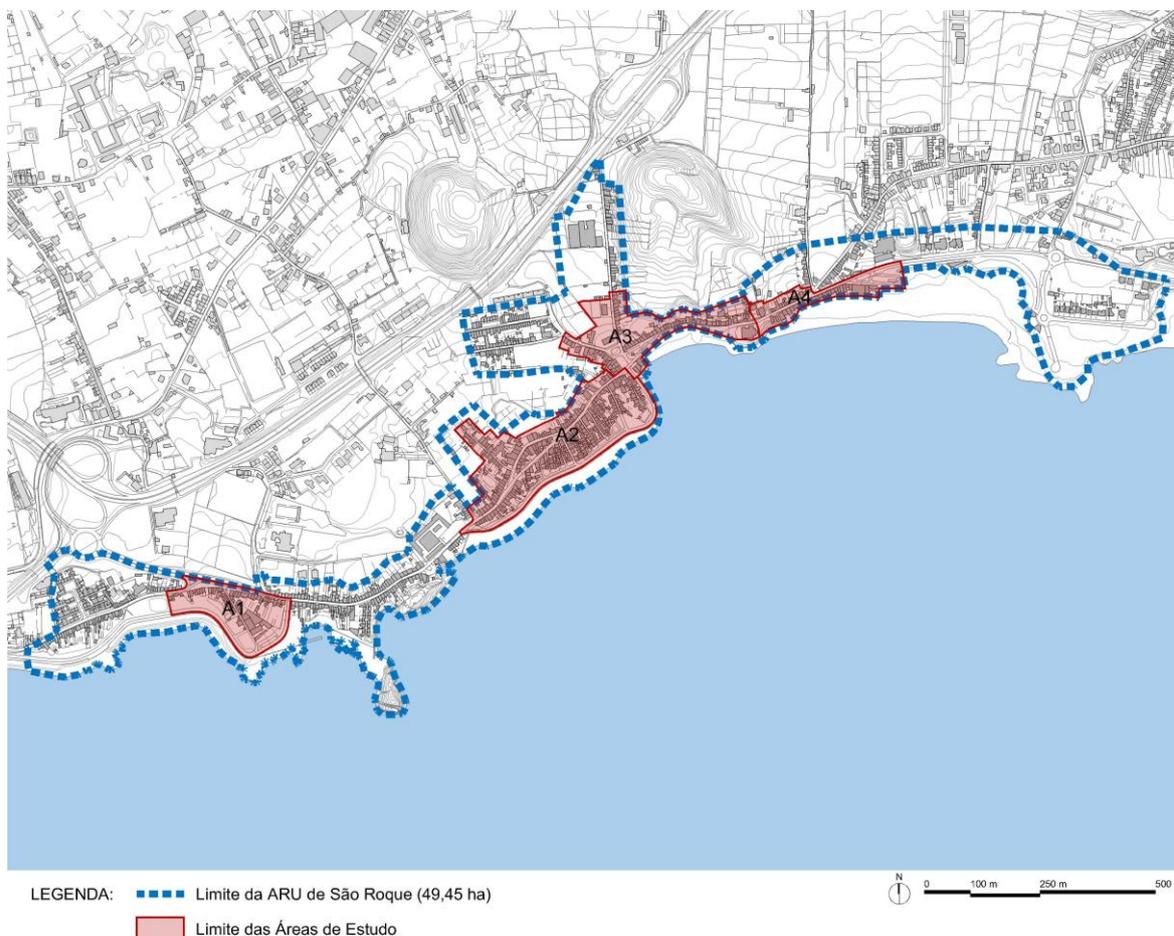


Figura 26. Limite das áreas do levantamento de campo.
 Fonte: SPI

O levantamento de campo incidiu sobre o edificado com níveis de conservação que justificam uma intervenção prioritária, na medida em que prejudicam a imagem urbana e levantam problemas de segurança e salubridade. A saber:

- Mau – Edifício que necessita de obras profundas nas coberturas e que apresenta fissuras ou outras patologias;
- Péssimo / Ruína – Edifício totalmente ou parcialmente colapsado.

Esta análise foi sustentada numa observação exterior dos edifícios, dos elementos visíveis (e.g. fachadas, coberturas e caixilharias), e não contempla qualquer avaliação estrutural. Não foi incluída a observação das patologias que possam afetar a estrutura e os espaços interiores, nem as condições interiores de habitabilidade, admitindo-se que a introdução dessa informação poderia implicar uma classificação mais penalizadora do estado de conservação.

Esta análise serve para se obter uma primeira aproximação ao estado geral de conservação dos edifícios, e não substitui a avaliação da Câmara Municipal no âmbito das vistorias a realizar na certificação do estado dos imóveis, para efeitos do D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

A base de dados resultante do levantamento de campo é composta apenas pelos edifícios que confrontam com as vias e com acesso público, não integrando construções precárias (e.g. barracas, telheiros) e vestígios de construções (e.g. edifícios colapsados).

Com o objetivo de efetuar um mapeamento da localização das atividades económicas na área de intervenção e dos locais com maior incidência de edifícios devolutos, identificando os principais eixos de atividade económica da ARU e as zonas onde se verificam maiores concentrações de edificado vago, os dados funcionais recolhidos ao nível do edifício refletem os usos que estão relacionados diretamente com o espaço público (rua) e potenciam as dinâmicas urbanas.

Neste sentido, independente da predominância do uso ou do número de frações do edifício, o levantamento funcional do edificado incide sobre as seguintes tipologias de uso localizadas ao nível do piso térreo dos imóveis:

- Equipamento;
- Atividades económicas/ serviços²⁶;
- Devoluto;
- Outros usos.

De um universo de 1281 imóveis²⁷, foram analisados 612 edifícios (cerca de 48% do total do edificado), tendo sido recolhidos, para cada um deles, dados relativos às suas características físicas (estado de conservação, número de pisos) e funcionais (usos e funções predominantes ao nível do rés-do-chão) do edificado.

Seguidamente, apresentam-se as tabelas que sistematizam as análises efetuadas às 4 áreas objeto do levantamento de campo, de acordo com o estado de conservação e os usos do edificado.

²⁶ Agrupa a generalidade dos usos afetos à atividade económica (e.g. Comércio, Serviços, Restauração, Indústria, etc.) e que representam pequenas empresas ou estabelecimentos comerciais presentes no interior da área de intervenção.

²⁷ De acordo com a base cartográfica fornecida pela CMPD. Este valor abrange todos os polígonos da base de dados, podendo estar incluídas outras construções (anexos, garagens, barracas, telheiros, entre outras).

Tabela 17. Levantamento de campo do edificado da Área A1 - Estado de conservação e usos.
Fonte: SPI

Área A1 | 2,6 hectares



Tabela 18. Levantamento de campo do edificado da Área A2 - Estado de conservação e usos.
Fonte: SPI

Área A2 | 6,3 hectares

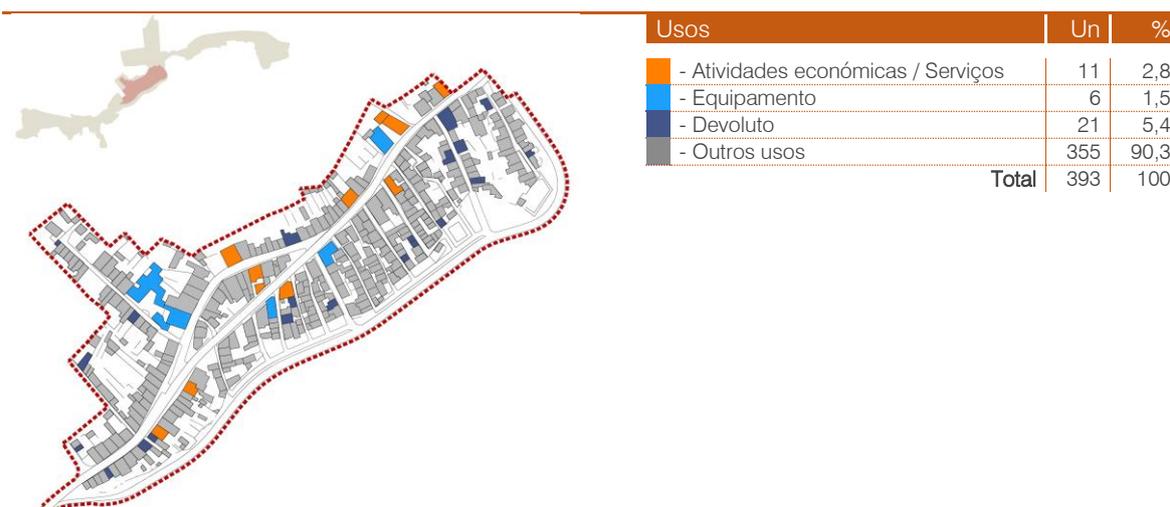
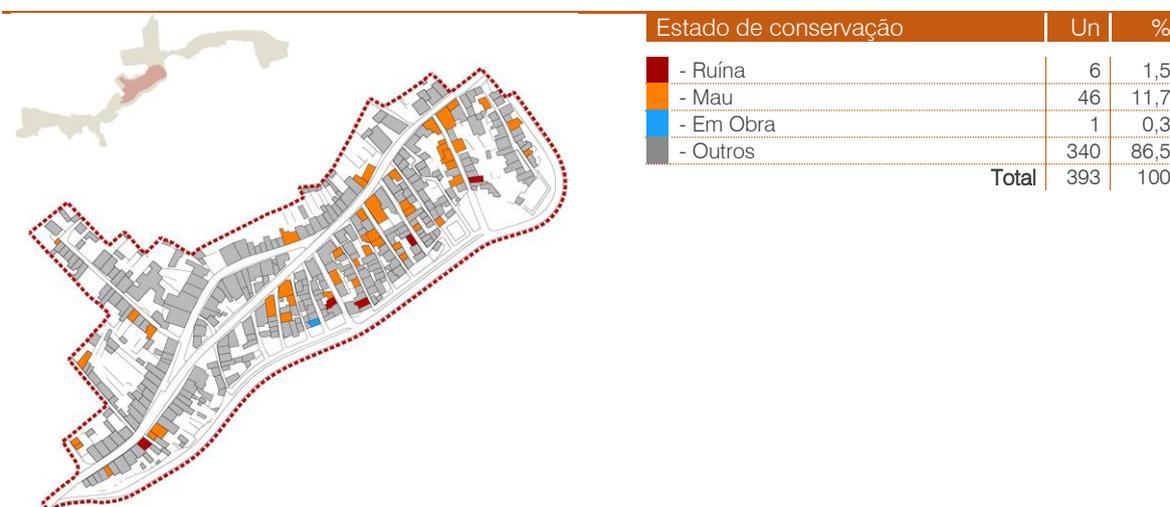


Tabela 19. Levantamento de campo do edificado da Área A3 - Estado de conservação e usos.
 Fonte: SPI

Área A3 | 3,5 hectares

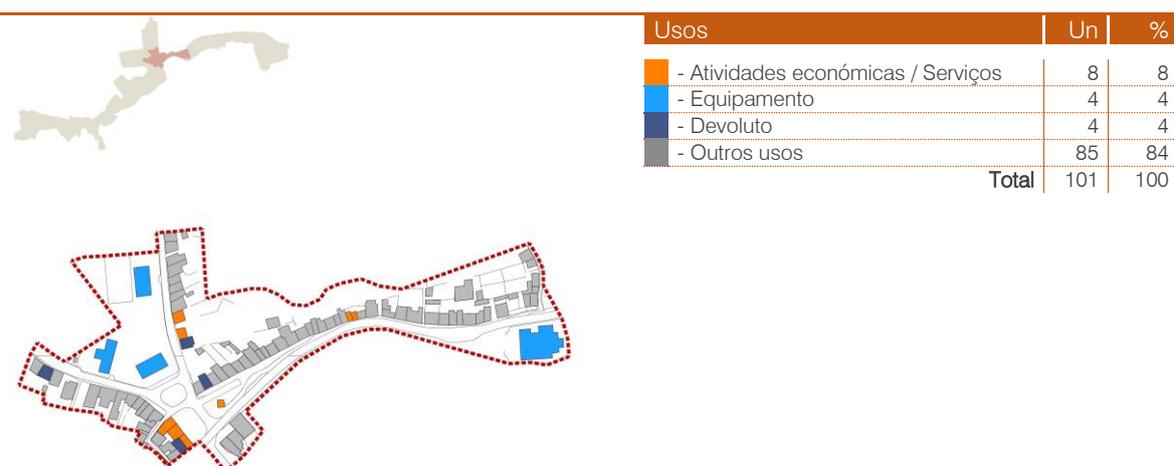
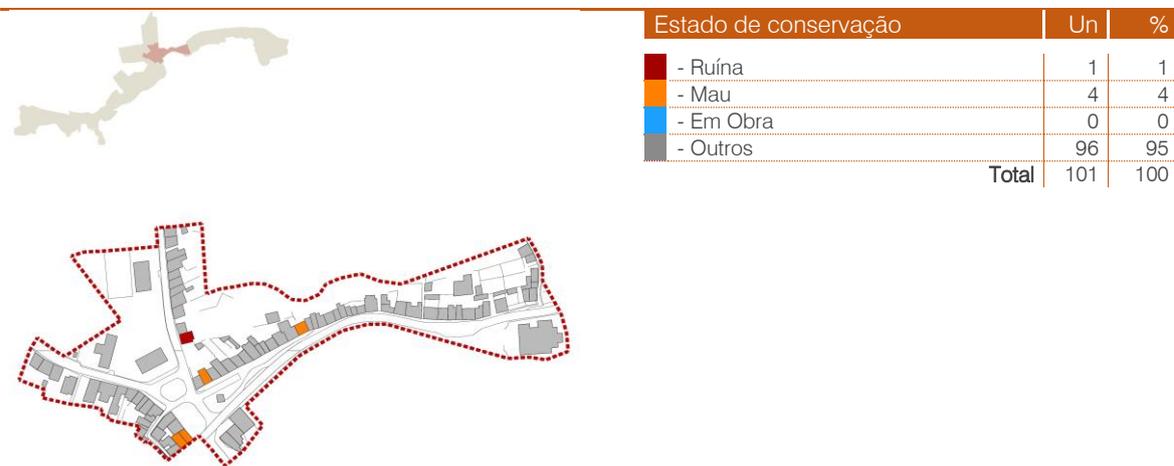
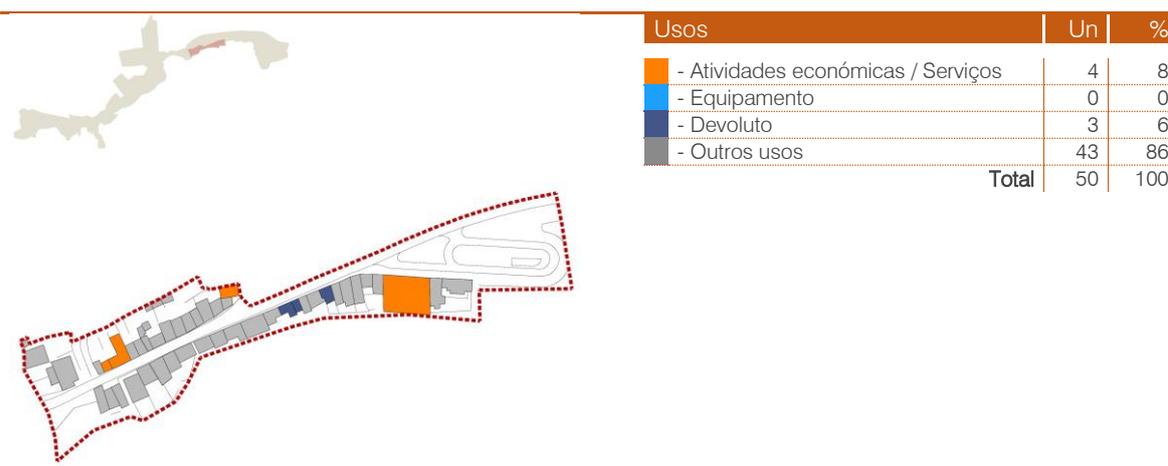
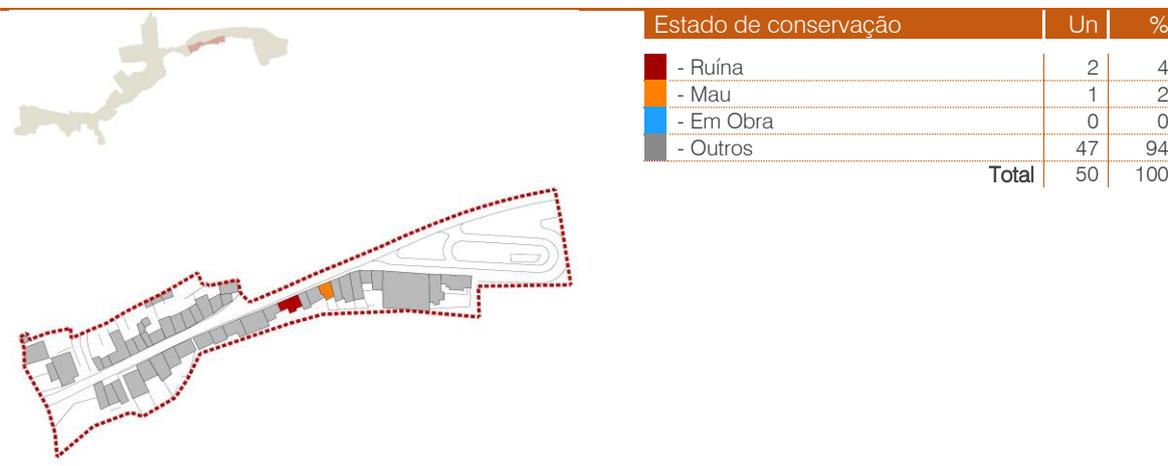


Tabela 20. Levantamento de campo do edificado da Área A4 - Estado de conservação e usos.
 Fonte: SPI

Área A4 | 1,6 hectares



Em síntese, na área de levantamento de campo, verifica-se que cerca de 15% do edificado apresenta um estado de conservação mau e ruína (90 edifícios), localizando-se maioritariamente na zona A1 (30 edifícios) e na zona A2 (52 edifícios).

Tabela 21. Levantamento de campo do edificado - Estado de conservação.
Fonte: SPI

Estado de conservação	Un	%
Ruína	11	1,8
Mau	79	12,9
Em Obra	1	0,2
Outros	521	85,1
Total	612	100

Assim e observando a espacialização resultante do mapeamento efetuado (Figura 27), estas duas áreas deverão ser objeto de intervenções prioritárias de reabilitação do edificado, no sentido de reverter o cenário atual e melhorar a imagem do tecido edificado da ARU.

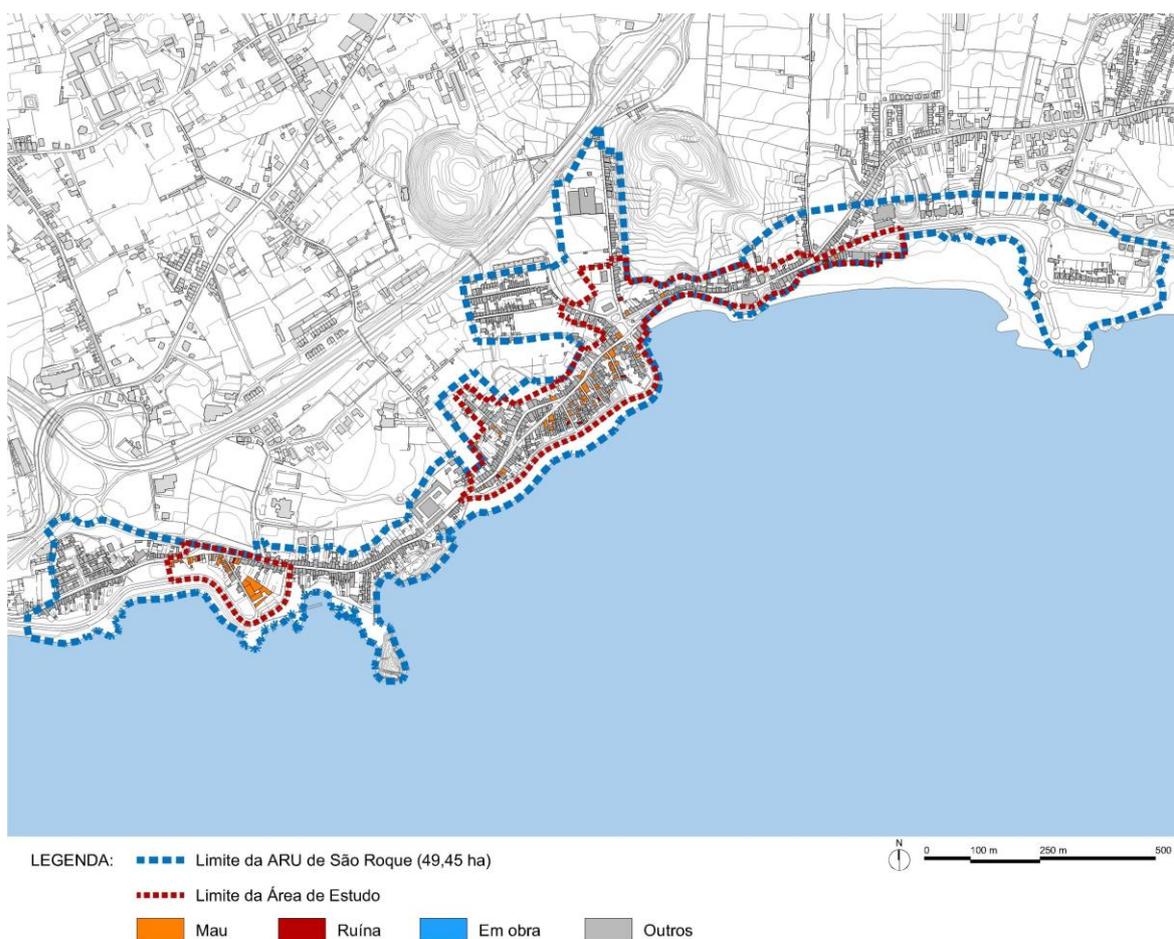


Figura 27. Estado de conservação do edificado - Área do levantamento de campo.
Fonte: SPI

Em relação aos usos, as zonas A1, A2 e A3 são aquelas que apresentam maior concentração de atividades económicas/serviços, as zonas A2 e A3 concentram um maior número de equipamentos e as zonas A1 e A2 um maior número de edifícios devolutos (ao nível do piso térreo).

Tabela 22. Levantamento de campo do edificado - Usos.
Fonte: SPI

Usos	Un	%
Atividades económicas / Serviços	31	5,1
Equipamento	10	1,6
Devoluto	39	6,4
Outros usos	532	86,9
Total	612	100

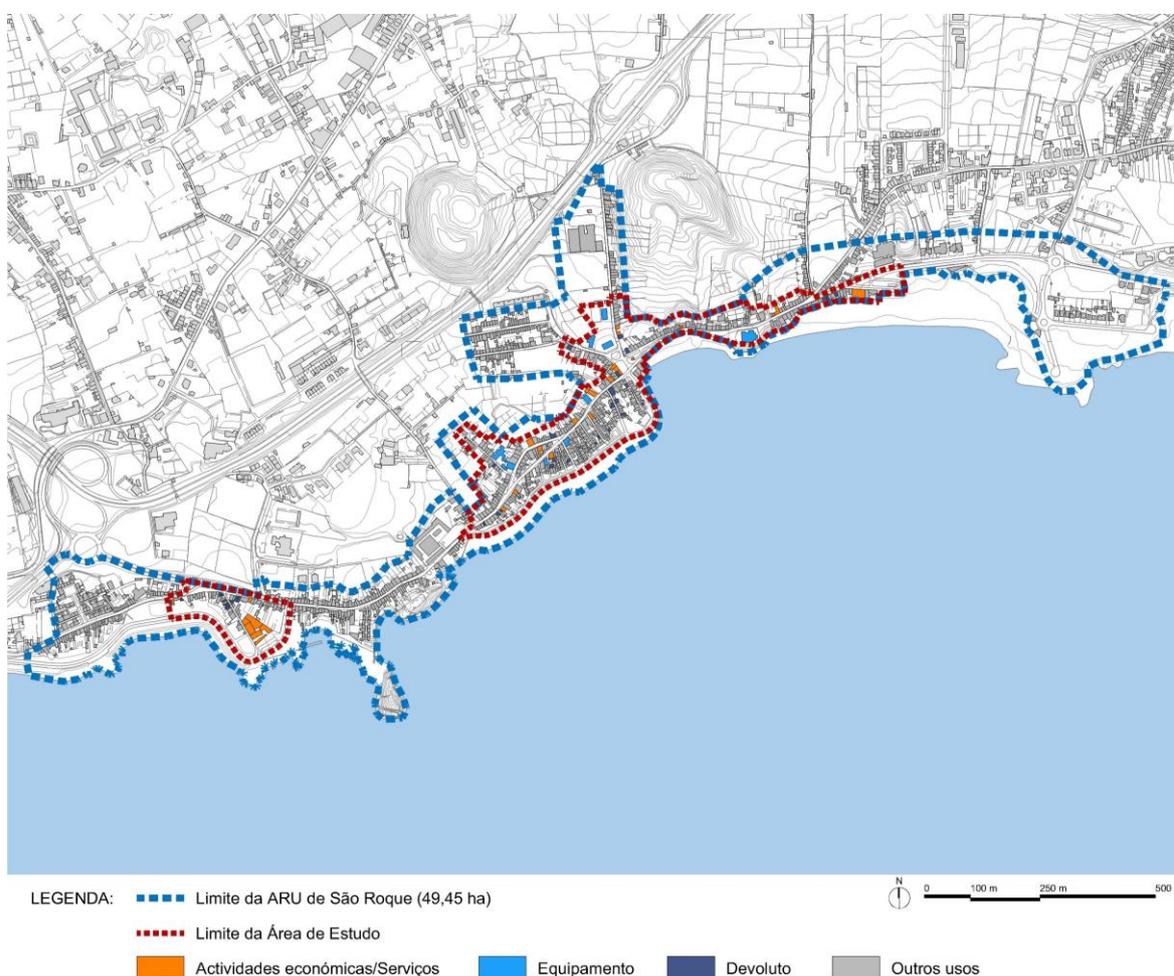


Figura 28. Usos do edificado – Área do levantamento de campo.
Fonte: SPI

Recenseamento geral da habitação

Adicionalmente ao levantamento de campo, a análise ao edificado foi complementada com recurso à análise dos dados do INE do Censos de 2011 referentes às 27 subsecções estatísticas que abrangem a ARU, proporcionando, neste domínio, uma análise aproximada à realidade do território quanto ao número de alojamentos, à dinâmica construtiva e ao tipo de estruturas do edificado. Tendo em conta que não é possível fazer coincidir a área delimitada da ARU com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados, seguidamente, são uma aproximação por defeito.

O parque edificado²⁸ contabilizado pelas subsecções estatísticas, suportava, em 2011, um conjunto de 940 alojamentos, que correspondiam a 3,3% do total de alojamentos do concelho de Ponta Delgada (28.398 alojamentos). Destes, cerca de 83,5% constituíam a residência habitual (785 alojamentos) e 13,2% estavam vagos (124 alojamentos).

Tabela 23. Número de edifícios e alojamentos - subsecções estatísticas que abrangem a ARU e o concelho
Fonte: INE, Censos 2011

Território	Edifícios			N.º	Alojamentos			
	Clássicos N.º	Exclusivamente residenciais			Residência habitual N.º	Vagos		
		N.º	%			N.º	%	
ARU São Roque	812	805	99,1	940	785	83,5	124	13,2
São Roque	1.424	1.408	98,9	1.863	1.560	83,7	229	12,3
Concelho	22.604	21.845	96,6	28.398	22.180	78,1	4.241	14,9

Acompanhando a tendência de crescimento positivo verificada para o concelho, o parque habitacional da freguesia de São Roque, no período censitário 2001-2011, registou um aumento do número de edifícios (17,78%) que acompanhou o aumento da população residente anteriormente evidenciado (11,7%). Contrariamente no território da ARU assistiu-se a um fenómeno diferente, pois o número de edifícios aumentou (em 4,1%), enquanto a sua população decresceu (em 8,5%). Da relação entre o número de alojamentos e de edifícios existentes, tanto na freguesia como na ARU, regista-se uma forte presença de habitações unifamiliares (Tabela 24).

Tabela 24. Parque habitacional.
Dados: INE, Recenseamento Geral da População 2001 e 2011

Unidades Territoriais	Edifícios			Alojamentos		
	2001	2011	Var. (%)	2001	2011	Var. (%)
ARU São Roque	780	812	4,10	712	940	32,02
Freguesia	1.209	1.424	17,78	1.311	1.863	42,11
Concelho	19.799	22.604	14,17	22.258	28.398	27,59

²⁸ O número total de edifícios clássicos contabilizado nas 27 subsecções estatísticas que abrangem a ARU era, em 2011, de 738 edifícios.

Na ARU de São Roque, mais de 63% dos edifícios são de construção anterior a 1980, o que reflete a idade avançada dos mesmos. Em comparação, a freguesia de São Roque, no global, tem cerca de 50% do seu edificado construído até ao mesmo período, o que demonstra bem a relação direta da ocupação da ARU com a ocupação do núcleo mais antigo da freguesia. Entre 2001 e 2011, dos 196 edifícios construídos na freguesia, 58 foram na ARU, representando apenas 7,1% do total (Tabela 25).

Tabela 25. Data de construção dos edifícios.
Dados: INE, Recenseamento Geral da População

Data construção	ARU São Roque		São Roque		Concelho	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Antes de 1919	22	2,7	39	2,7	1.128	5,0
1919 – 1945	34	4,2	66	4,6	2.600	11,5
1945 – 1960	104	12,8	133	9,3	3.676	16,3
1961 – 1970	136	16,7	191	13,4	2.363	10,5
1971 – 1980	216	26,6	295	20,7	2.709	12,0
1981 – 1990	175	21,3	301	21,2	3.760	16,6
1991 – 2000	66	8,1	203	14,3	3.320	14,7
2001 - 2011	58	7,1	196	13,8	3.048	13,5

Na ARU o tipo de estrutura dominante é o betão armado (664 edifícios) representando cerca de 82%, sendo que os edifícios em alvenaria, com e sem placa, correspondem a um total de 122 edifícios, cerca de 15% (Tabela 26).

Tabela 26. Tipo de estrutura.
Dados: INE, Recenseamento Geral da População

Tipo de estrutura	ARU São Roque		São Roque		Concelho	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Betão	664	81,8	1.179	82,4	12.716	56,3
Com placa	63	7,8	93	6,5	3.641	16,1
Sem placa	59	7,3	130	9,1	4.855	21,5
Adobe ou pedra	26	3,2	26	1,8	1.252	5,5
Outra	0	0,0	2	0,1	140	0,6

As características do parque edificado na ARU acima reproduzidas, apontam para uma área com necessidades de reabilitação. Os dados do INE, referentes aos dados dos Censos de 2011, identificam a percentagem de edifícios existentes nas freguesias abrangidas pela ARU com necessidades de reparação, ajudando a demonstrar as debilidades existentes no parque edificado da ARU (Tabela 27).

Tabela 27. Necessidades de conservação ao nível das freguesias abrangidas pela ARU.
Dados: INE, Recenseamento Geral da População 2011

Freguesias	Proporção de edifícios com necessidade de reparação (%)	Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%)
São Roque	22,26	4,14

Património imóvel

De acordo com o Decreto Regional n.º 29/2004/A de 24 de agosto, que regula a inventariação, classificação, proteção e valorização de bens de interesse público móveis e imóveis na Região Autónoma dos Açores, a Secretaria Regional de Educação e Cultura, Direção Regional da Cultura, classificou o património da Região Autónoma dos Açores.

Apesar de Ponta Delgada possuir património arquitetónico e paisagístico diverso, segundo essa catalogação, na área delimitada pela ARU não existe património de interesse público classificado por este organismo.

No entanto, a CMPD, na revisão do seu PDM²⁹, decidiu atribuir a classificação de Imóvel de Valor Arquitetónico a diferentes imóveis integrados na ARU, estabelecendo regras relativas às operações urbanísticas de alteração ou de ampliação em edifícios situados nas áreas históricas ou incluídos na listagem de imóveis com valor arquitetónico³⁰. Neste contexto, importa referir as recentes intenções do Município em atribuir classificação de interesse público à Igreja de São Roque e a uma casa na rua Dr. José de Almeida Pavão Júnior, intenções essas expressas no Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores, II Série³¹.

Assim na ARU foram identificados 6 imóveis classificados com valor arquitetónico e 2 imóveis com intenção de classificação, designadamente (Figura 29):

- Igreja de São Roque
- Forte das Milícias ou Forte de São Caetano do Pópulo
- Forte de São Roque
- Edifício Industrial situado na Estrada Regional de São Roque;
- Edifícios Industriais situados na Canada João Leite;
- Casa localizada na Canada dos Prestes;
- Casas situadas na rua Direita do Poço Velho;
- Casa na rua Dr. José de Almeida Pavão Júnior

²⁹ Aprovada pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2007/A, de 13 de agosto

³⁰ Nomeadamente as dispostas no artigo 46.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2007/A de 13 agosto, relativo à Revisão do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada.

³¹ Igreja de São Roque: n.º 168 – Aviso n.º 65/2018 de 31 de agosto de 2018; e Casa na rua Dr. José de Almeida Pavão Júnior: n.º 145 – Aviso n.º 45/2018 de 30 de julho de 2018.

Não se pretendendo fazer uma exposição exaustiva da lista apresentada anteriormente, segue-se uma breve descrição dos imóveis de maior relevo no território:



Fonte: www.guiadacidade.pt

Igreja São Roque

É considerada a primeira igreja de estilo barroco no arquipélago dos Açores, tendo sido construída junto a uma encosta. Os primeiros registos datam de 1568. No decorrer do século XVII foram efetuadas obras de conservação e ampliação, tendo sofrido novas remodelações no século XVIII. Atualmente, é um local de culto, com destaque para a festa em honra do padroeiro da freguesia, São Roque, e outras manifestações religiosas e culturais.



Fonte: www.acorianooriental.pt

Forte das Milícias ou Forte de São Caetano do Pópulo

Este forte terá sido erguido nos finais do século XVII e situa-se a nascente, junto à praia das Milícias. Tinha como finalidade defender a baía do Rosto do Cão dos ataques dos corsários e piratas. De realçar a sua utilização durante a época das lutas liberais nos Açores. Atualmente encontra-se em estado de degradação.



Fonte: www.fortalezas.org

Forte de São Roque

Localizado no Beco do Castelo, próximo do ilhéu do Rosto do Cão, e à semelhança do Forte das Milícias, este fortim destinou-se à defesa daquela zona dos ataques de piratas e corsários. De referir ainda registos do marechal Castelo Branco, no âmbito da Guerra de Sucessão Espanhola, século XVIII, que se referiam ao mesmo como "O Reduto de São Roque";

Seguidamente, apresenta-se a localização dos diferentes imóveis de valor arquitetónico e dos imóveis com intenção de classificação de interesse público.



LEGENDA: ■■■ Limite da ARU de São Roque (49,45 ha)

■ IMÓVEIS COM INTENÇÃO DE CLASSIFICAÇÃO
(Jornal Oficial - Região Autónoma dos Açores, II Série)

- 1 - Casa na Rua Dr. José de Almeida Pavão Júnior
(N.º 145 - Aviso n.º 45/2018 de 30 de julho de 2018)
- 2 - Igreja de São Roque
(N.º 168 - Aviso n.º 65/2018 de 31 de agosto de 2018)

■ IMÓVEIS COM VALOR ARQUITETÓNICO

- 3 - Edifício Industrial na Estrada Regional
- 4 - Casa em Canada dos Prestes
- 5 - Casas na Rua Direita do Poço Velho
- 6 - Forte de São Roque
- 7 - Edifícios Industriais na Canada João Leite
- 8 - Forte das Milícias

Figura 29. ARU – Património imóvel.
Fonte: SPI, com base no PDM

Equipamentos coletivos

Os equipamentos coletivos existentes na ARU de São Roque possuem natureza pública ou privada e constituem edificações e espaços não edificados que servem os cidadãos, no domínio de bens e serviços. Identifica-se um total de 6 equipamento, que abrangem 5 tipologias (Figura 30):

- Administrativos;
- Ensino;
- Religiosos;
- Solidariedade e Segurança Social;
- Recreativos.

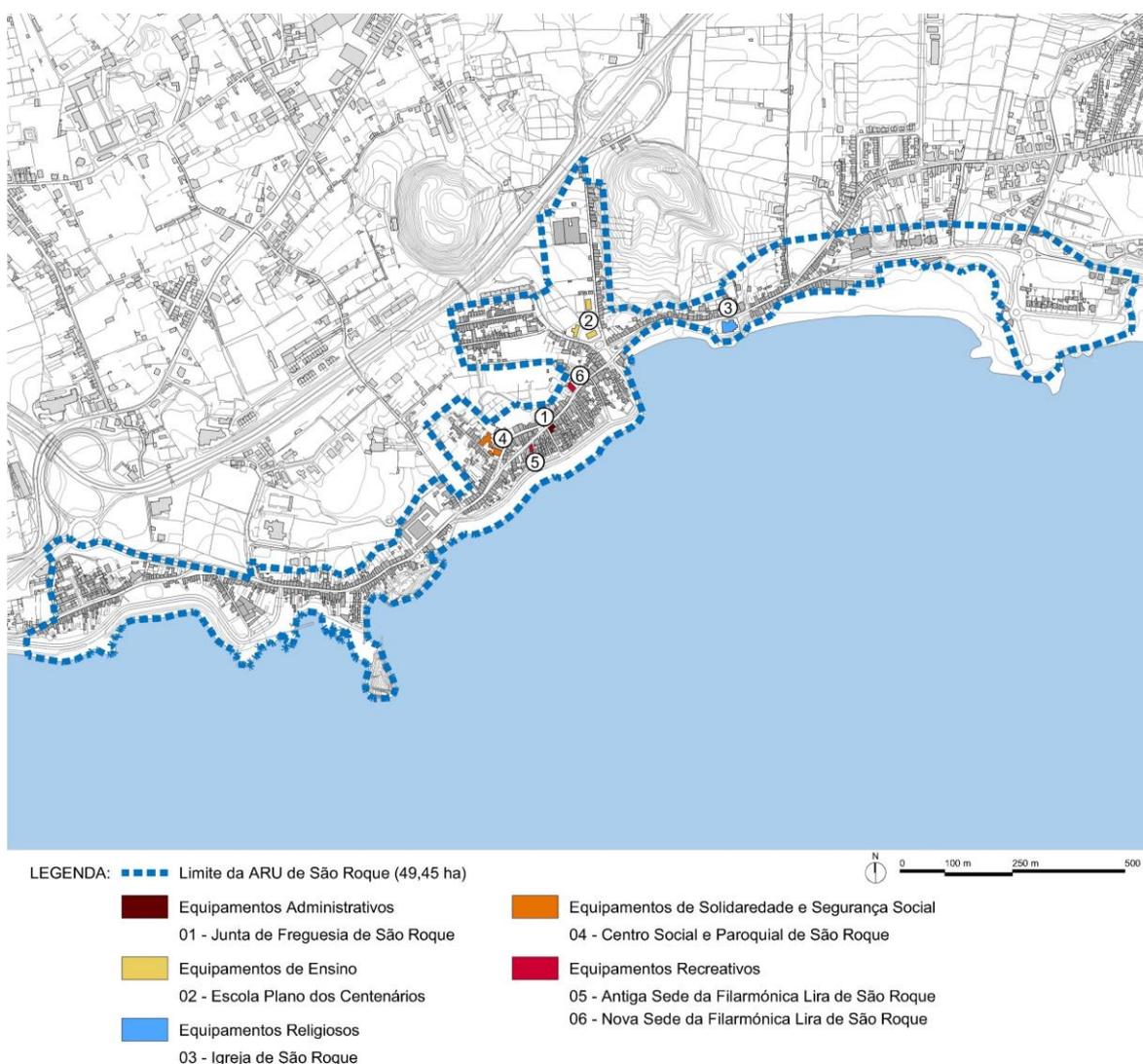


Figura 30. ARU - Equipamentos de utilização coletiva.
Fonte: SPI, com base nos dados fornecidos pela CMPD

De realçar que a maioria dos equipamentos se concentra no núcleo central da ARU, onde a distribuição é consideravelmente uniforme, entre o largo da Madalena e o largo do Poço Velho. Aqui localizam-se a Junta de Freguesia de São Roque, espaço de grande relevo e de apoio à comunidade local, a Escola Plano dos Centenários, o único espaço de ensino do território, e o Centro Social e Paroquial de São Roque, instituição com forte impacto na freguesia que interage com diferentes faixas etárias e estratos sociais.

A nascente do largo do Poço Velho, localiza-se aquele que constitui, à semelhança dos anteriores, o único equipamento religioso da ARU, a Igreja de São Roque.

Por último, os equipamentos recreativos, que são os que se encontram mais representados na ARU, correspondem à antiga e à nova Sede da Filarmónica Lira de São Roque, esta última situada na rua Professor José de Almeida Pavão, uma das vias principais de circulação da freguesia.

Espaço público e estrutura verde

A análise do espaço público abrange os espaços exteriores de estatuto público, integrando as principais áreas verdes urbanas (jardins e parques de uso público), as praças e largos e os elementos de ligação/conetividade viária localizados na ARU. No caso dos eixos viários, a análise incide apenas sobre a área do levantamento de campo (identificada para o edificado).

No interior da ARU é possível identificar duas áreas verdes urbanas – o parque infantil e o parque de lazer localizados na avenida do Mar- com o estatuto de jardins e parques de uso público, que associadas às áreas verdes de enquadramento³² e de proteção³³ formalizam a estrutura ecológica urbana do território (Figura 31).

Pelo especial interesse ambiental e paisagístico, dimensão e importância na paisagem urbana do território, destacam-se as áreas verdes de enquadramento localizadas na avenida do Mar (na continuidade do parque infantil) e na Estrada Regional do Pópulo (ao longo da praia das Milícias).

³² As áreas verdes de enquadramento correspondem a áreas *non aedificandi* envolventes a infraestruturas rodoviárias a ajardinar ou arborizar (Art.º 103 do PDM).

³³ As áreas verdes de proteção correspondem a áreas verdes com declives muito acentuados inseridas no perímetro urbano, constituindo-se como referências da paisagem urbana (Art.º 99 do PDM).

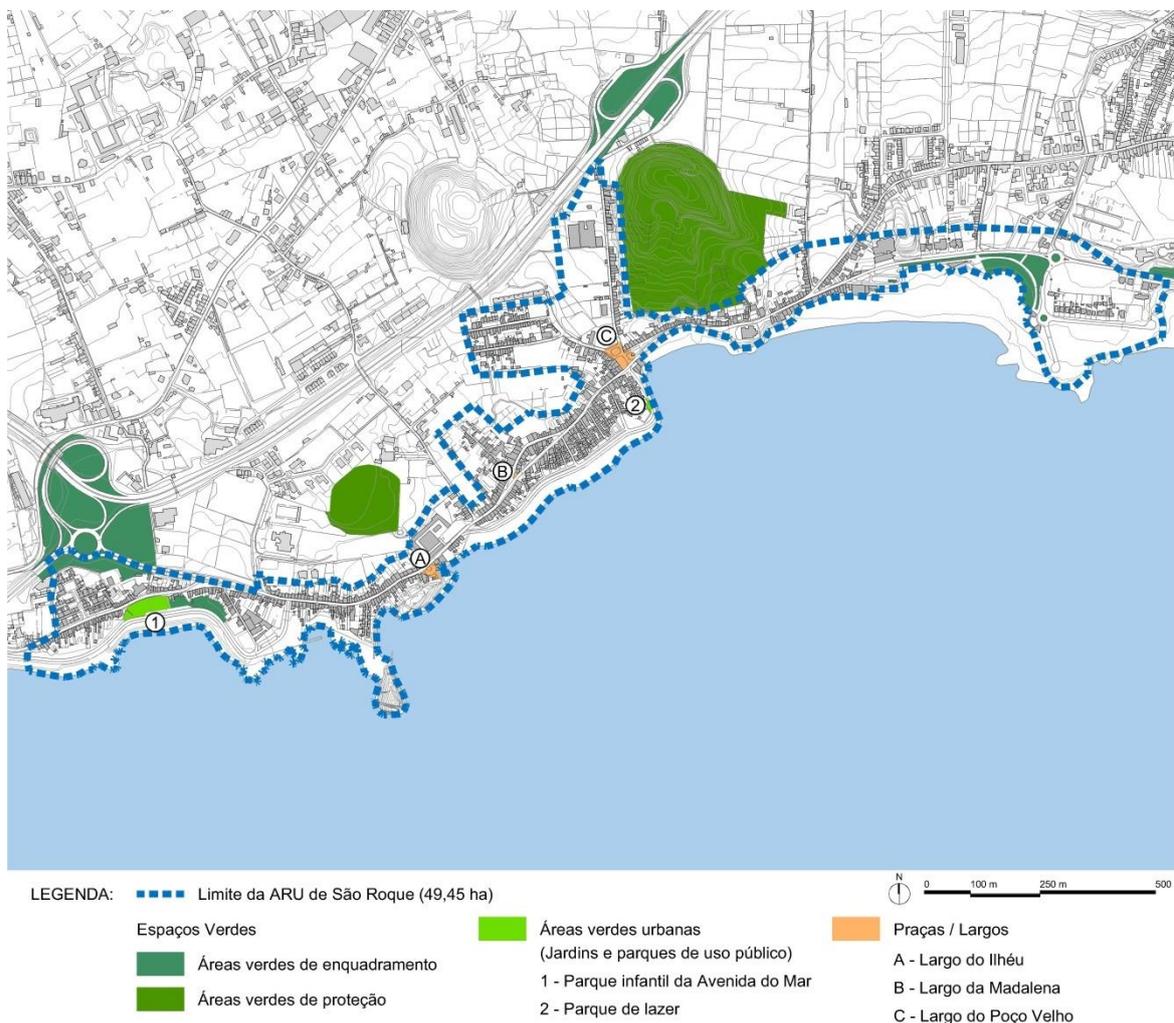


Figura 31. ARU - Espaços verdes, praças e largos.
Fonte: SPI, com base nos dados fornecidos pela CMPD

Complementarmente, identificam-se um conjunto de largos que formalizam os principais espaços de descompressão da malha urbana e que estruturam as áreas públicas da ARU. No território de intervenção estão localizados os seguintes largos:

- largo do Ilhéu;
- largo da Madalena;
- largo do Poço Velho.

Situado na 2^a rua do Terreiro (E.R.), encontra-se o largo do Ilhéu que formaliza um espaço público equipado com algum mobiliário urbano e uma pequena zona de estacionamento de apoio às atividades económicas aí instaladas e que estrutura o acesso ao Miradouro do Rosto do Cão. Este largo carece de obras de reabilitação.

O largo da Madalena, localizado na bifurcação da rua da Madalena (E.R.) com a rua Professor José Almeida Pavão Júnior, constitui um ponto de referência pela proximidade que tem a alguns equipamentos de referência (Centro Social e Paroquial de São Roque e Edifício da Junta de Freguesia de São Roque) e por integrar algumas espécies arbóreas de dimensão relevante. Caracteriza-se, igualmente, pelo estacionamento informal e abusivo no espaço público que condiciona a mobilidade pedonal. Tal como o largo do Ilhéu constitui um espaço desqualificado do ponto de vista urbanístico e a necessitar de obras de requalificação.

O largo do Poço Velho, situado a poente da Igreja de São Roque e no entroncamento da rua Dr. Eduardo de Andrade Pacheco (E.R.) com a avenida do Mar, constitui a principal centralidade do território, integrando algum comércio e serviços de proximidade e enquadrando a Escola Plano dos Centenários. Constitui o principal centro cívico da ARU e uma zona de importância para a freguesia de São Roque, sendo ponto de encontro e convívio da comunidade local. Destaca-se pela qualidade do espaço público, marcado pela existência de calçada portuguesa e presença de alguns bancos e árvores que formalizam espaços de estadia para a população.

Seguidamente apresentam-se as figuras que sistematizam as análises das 4 áreas objeto do levantamento de campo de acordo com o estado de conservação da rede viária e da rede pedonal, permitindo identificar as zonas que deverão ter uma atenção prioritária ao nível da reabilitação do espaço público.

Área A1 | 2.6 hectares



Figura 32. Levantamento de campo da Área A1 – Estado de conservação vias e passeios.
Fonte: SPI

Área A2 | 6,3 hectares



Figura 33. Levantamento de campo da Área A2 – Estado de conservação vias e passeios.
Fonte: SPI

Área A3 | 3,5 hectares



Figura 34. Levantamento de campo da Área A3 – Estado de conservação vias e passeios.
Fonte: SPI

Área A4 | 1,6 hectares

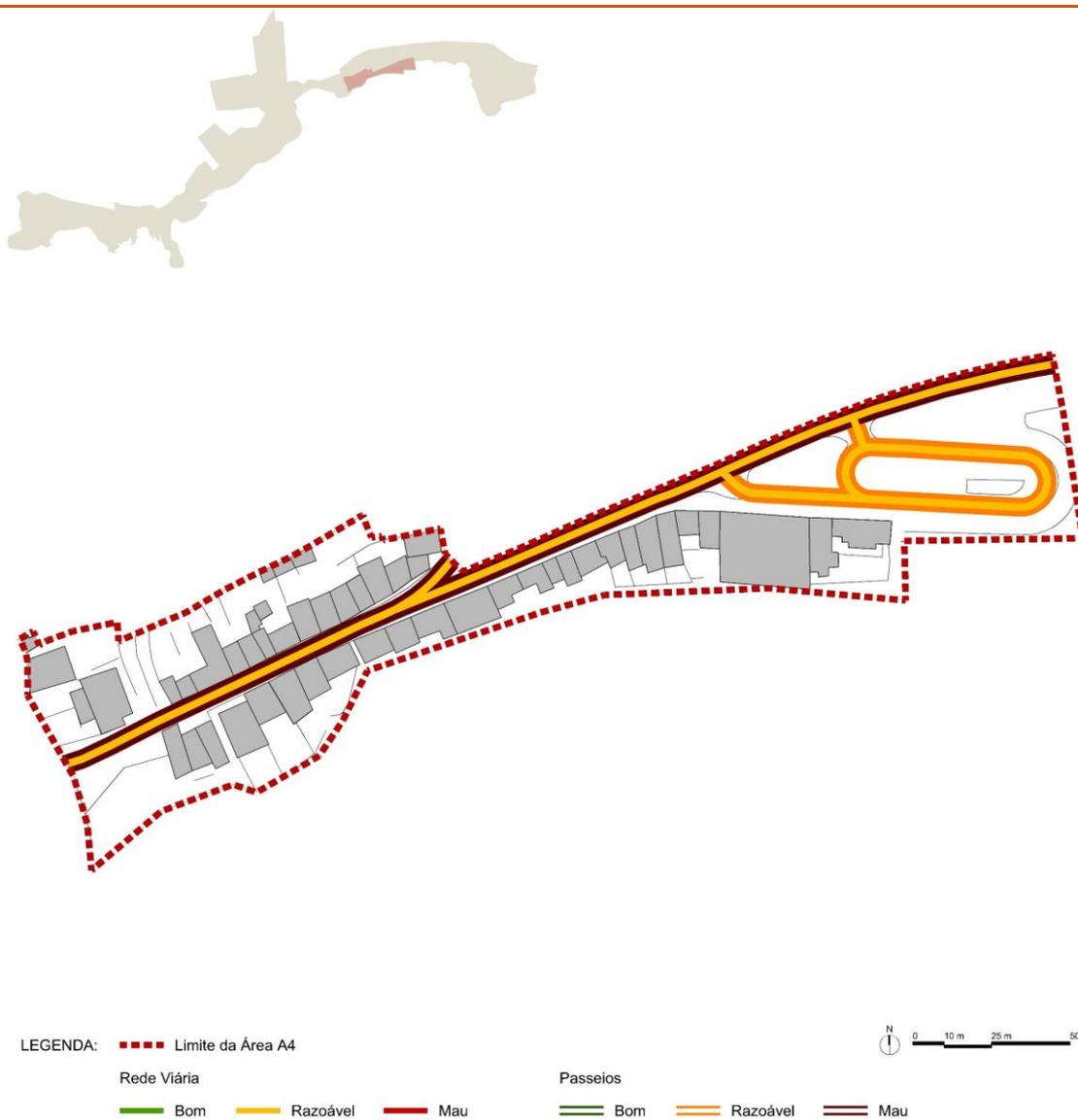


Figura 35. Levantamento de campo da Área A4 – Estado de conservação vias e passeios.
Fonte: SPI



Figura 36. Estado de conservação da rede viária e pedonal – Área do levantamento de campo.
 Fonte: SPI

Rede viária, transportes públicos e estacionamento

De acordo com a hierarquização da rede viária definida no PDM, as vias públicas de comunicação terrestres existentes na ARU, apresentam quatro níveis hierárquicos (Figura 37):

- Estradas Regionais Principais – integram o nível principal da hierarquia viária e constituem a rede regional, juntamente com as estradas regionais secundárias e os eixos rodoviários, estabelecendo a ligação entre os polos urbanos e económicos de maior expressão;
- Caminhos Municipais – constituem a rede secundária da hierarquia viária, da qual também fazem parte as estradas municipais, estabelecendo a circulação de pessoas e veículos dentro dos aglomerados;

- Eixos Urbanos Estruturantes – as vias que constituem as principais artérias do aglomerado urbano, representando um papel de distribuidoras/coletoras no contexto da malha viária que estruturam;
- Outros Eixos Estruturantes – as restantes vias de carácter urbano.

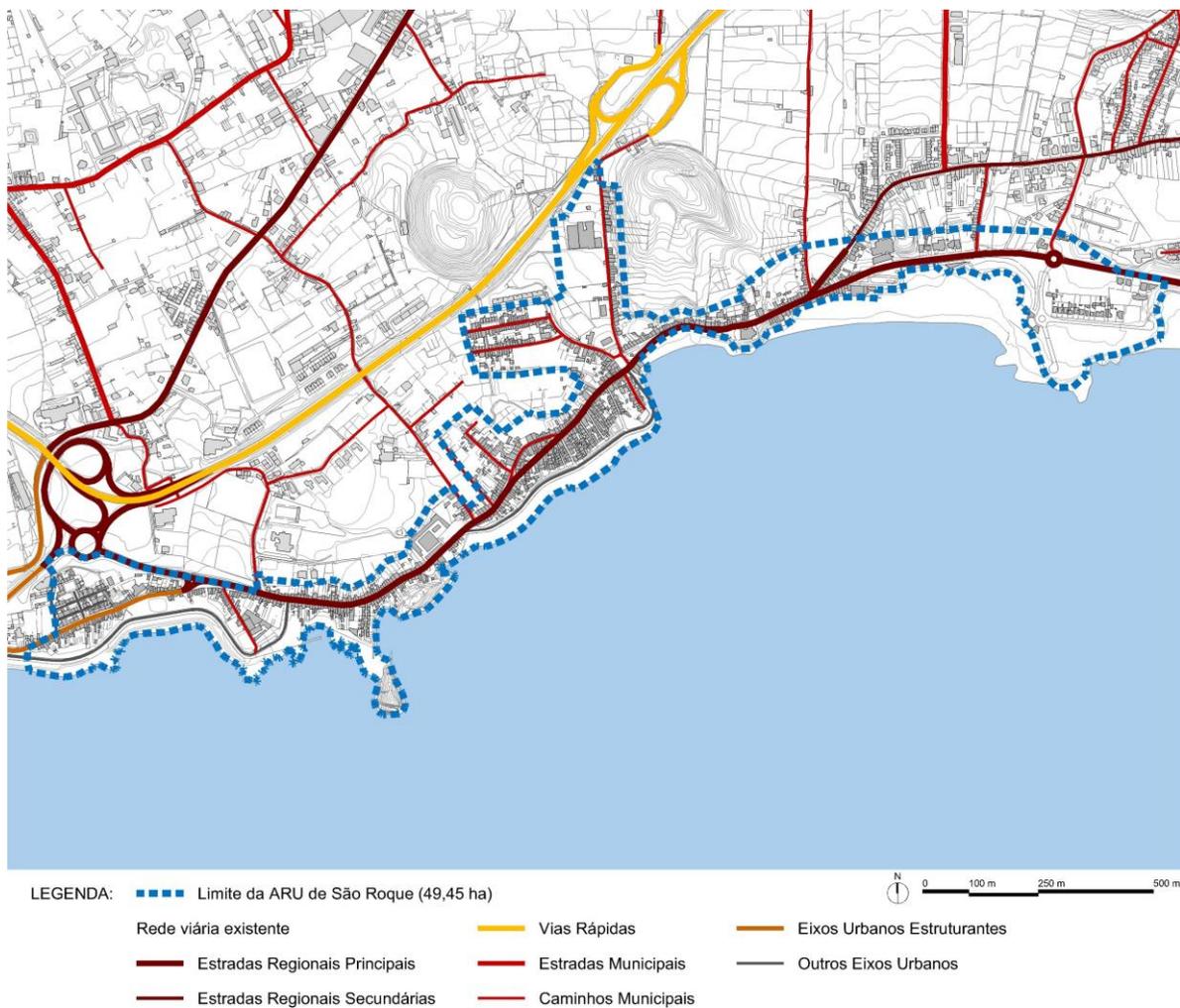


Figura 37. ARU – Hierarquia da rede viária.
Fonte: SPI, com base no PDM.

Como principal via de circulação, identifica-se a Estrada Regional que atravessa longitudinalmente a ARU, desde o Nó de Belém até à praia das Milícias. Esta artéria é também uma das vias de acesso à cidade vizinha da Lagoa.

Com uma orientação transversal, a ARU integra diversos caminhos municipais³⁴, alguns deles formalizando becos³⁵, que se estruturam a partir da Estrada Regional e articulam os diversos aglomerados localizados no interior do território. Estes caminhos, à semelhança da Estrada Regional, constituem vias de perfil reduzido com passeios estreitos ou inexistentes.

Como único Eixo Estruturante, identifica-se a rua de Belém de Baixo – E.R. que formaliza uma das vias de ligação entre a ARU e o centro histórico de Ponta Delgada.

Com uma classificação de eixo urbano e no prolongamento da avenida Marginal, estrutura-se a avenida do Mar, com um traçado paralelo a linha de costa, constituindo uma via alternativa (embora de sentido único, de poente para nascente) à Estrada Regional. Esta avenida integra, no seu perfil, uma ciclovia bidirecional em canal próprio, garantindo, igualmente passeios contínuos e regulamentares em toda a sua extensão.

À exceção da avenida do Mar, as vias possuem perfil estreito, onde os passeios são inexistentes ou não cumprem com as dimensões regulamentares (com largura mínima de 1,6 m), características que dificultam a mobilidade e condicionam a segurança dos peões. Todas as vias de circulação são asfaltadas, à exceção do largo do Poço Velho, zona da ARU revestida de cubos de granito e calçada. No que se refere ao estado de conservação da rede viária, pode considerar-se que o mesmo é globalmente positivo, embora existam ainda uns troços a precisar de beneficiação, sobretudo nas zonas mais periféricas do território.

Em seguida, apresentam-se as figuras que sintetizam a informação referente aos principais constrangimentos à mobilidade na rede viária e pedonal nas 4 áreas objeto do levantamento de campo, em resultado da análise ao estado de conservação das faixas de rodagem e dos passeios e às das vias que apresentam estacionamento abusivo e passeios reduzidos (menos de 1,5 m). Este mapeamento foi cruzado com o edificado em mau estado de conservação e ruína, de forma a produzir uma imagem panorâmica dos principais problemas de conservação e funcionalidade do edificado e do espaço público.

³⁴ Designadamente a Canada das Maricas, a rua Professor José de Almeida Pavão Júnior, a rua da Rosinha, a rua Escultor Ernesto Canto da Maia, a rua João de Leite, a rua do Açougue, a rua da Igreja e a rua das Figueiras.

³⁵ Tais como o Beco Pedro Júlio, o Beco Major Moniz, o Beco do Castelo e o Beco da Igreja.

Área A1 | 2.6 hectares

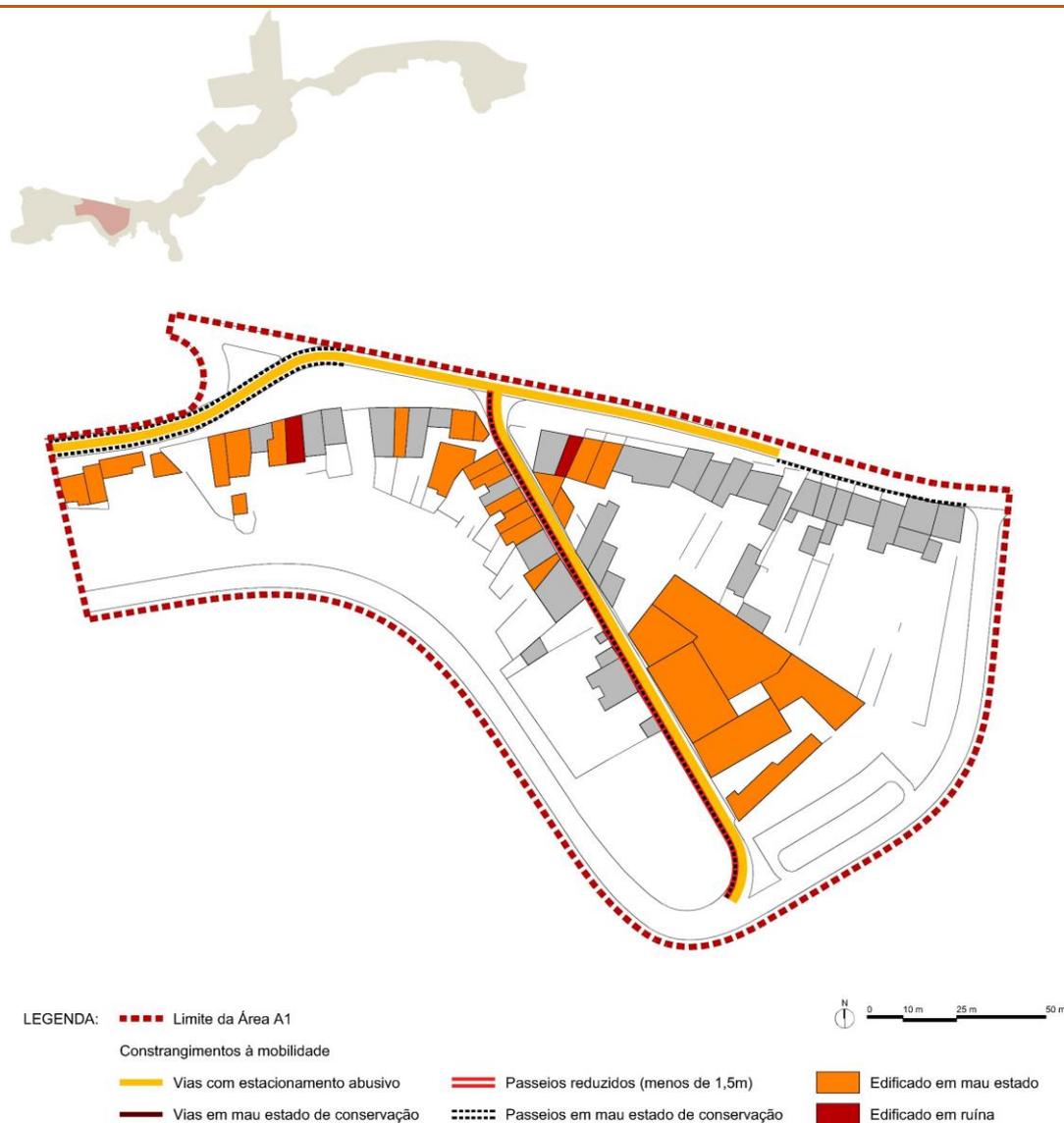


Figura 38. Levantamento de campo da Área A1 – Principais constrangimentos.
Fonte: SPI

Área A2 | 6,3 hectares

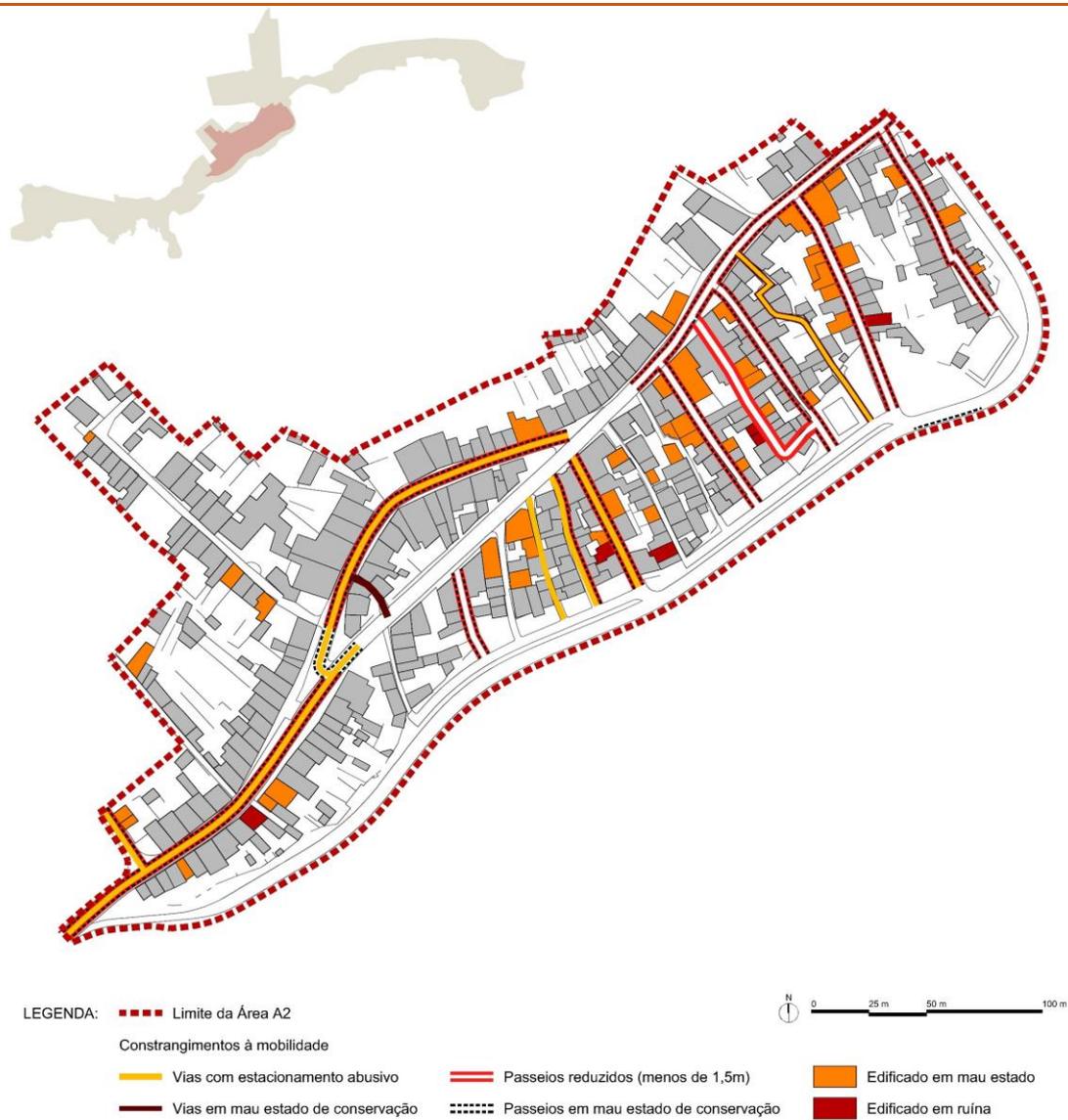


Figura 39. Levantamento de campo da Área A2 – Principais constrangimentos.
Fonte: SPI

Área A3 | 3,5 hectares

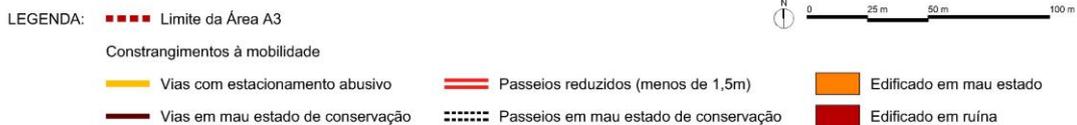
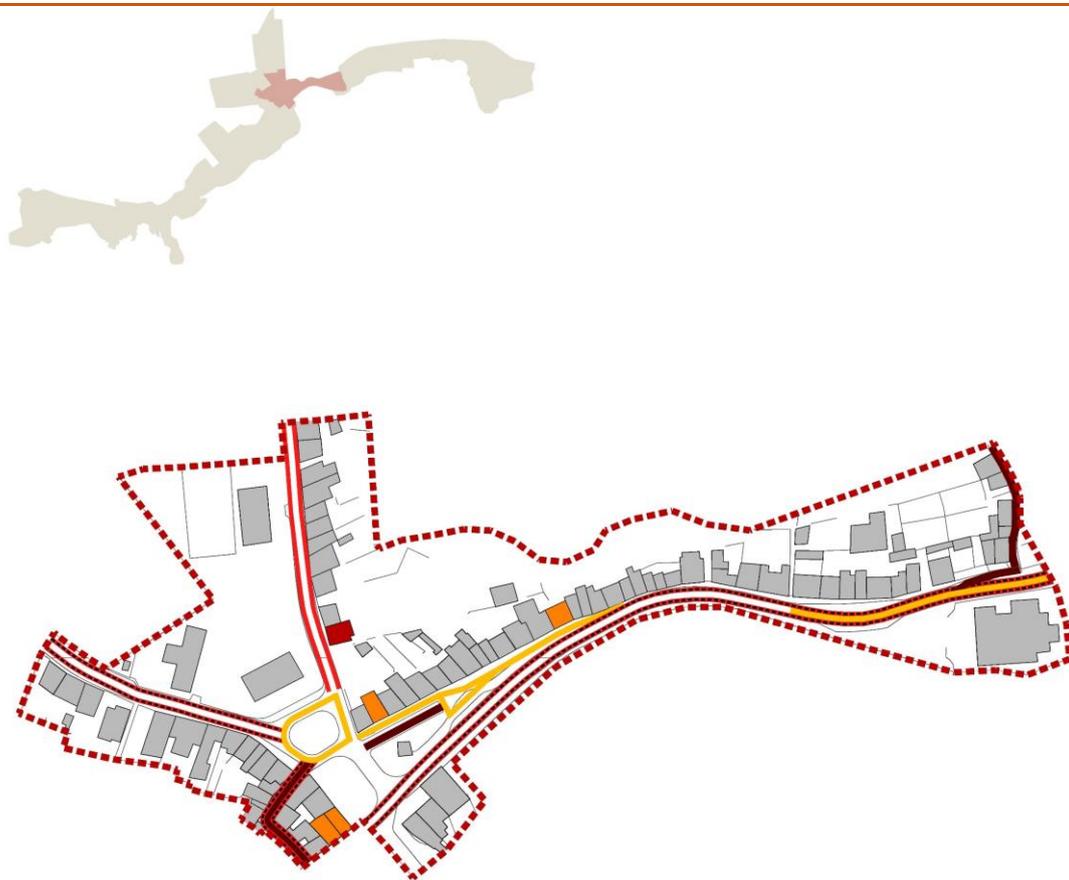


Figura 40. Levantamento de campo da Área A3 – Principais constrangimentos.
Fonte: SPI

Área A4 | 1,6 hectares

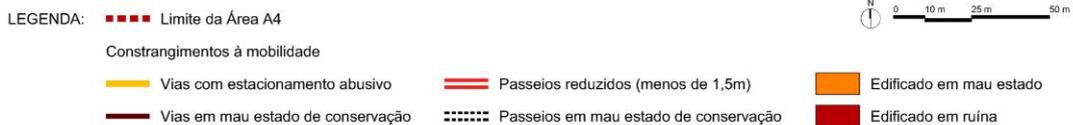
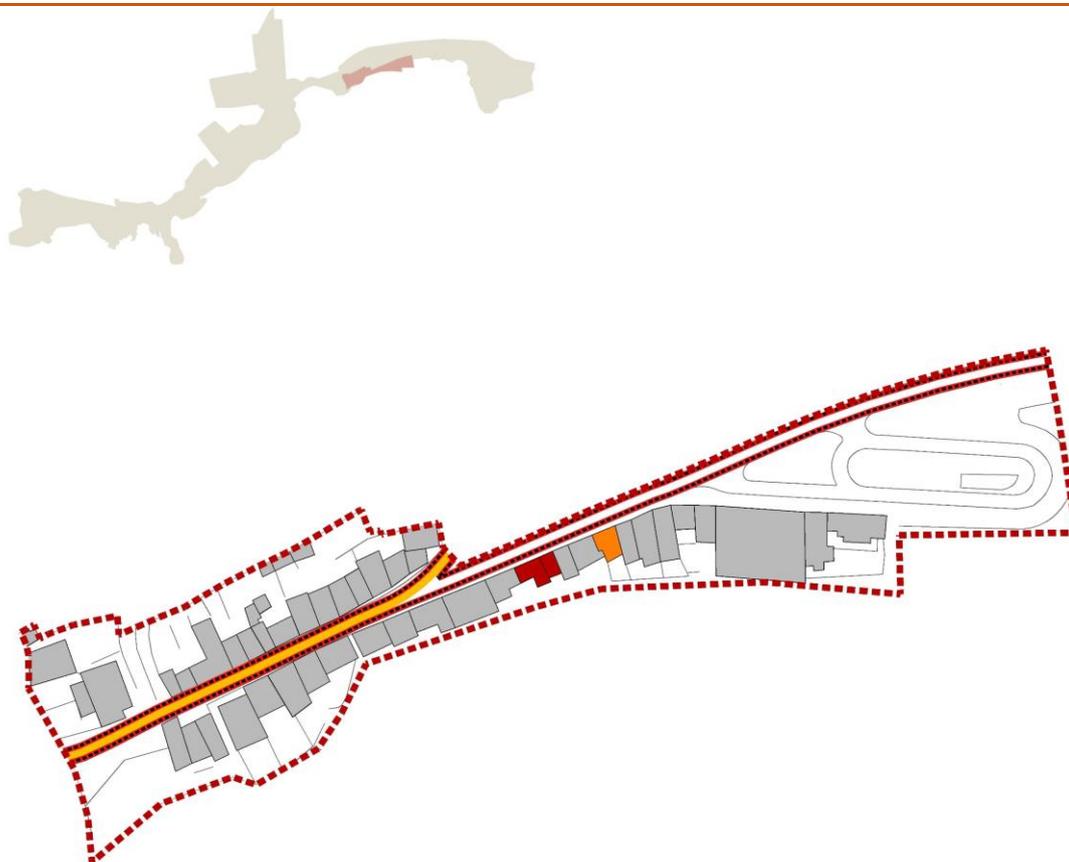


Figura 41. Levantamento de campo da Área A4 – Principais constrangimentos.
Fonte: SPI

- No largo do Ilhéu;
- No largo do Poço Velho;
- Junto à Igreja de São Roque;
- Na rua da Areia;
- Na praia das Milícias;
- Na rua do Bairro do Terreiro;
- Junto a superfície comercial na rua Dr. Eduardo de Andrade Pacheco – E.R., sob a forma de parque informal;

Face aos constrangimentos provocados pelo estacionamento na via pública, com uma influência direta na qualidade do ambiente urbano e na estruturação da rede de mobilidade suave, urge implementar uma estratégia que possibilite a reconfiguração da oferta de estacionamento na malha urbana.

Anexo – Peças desenhadas