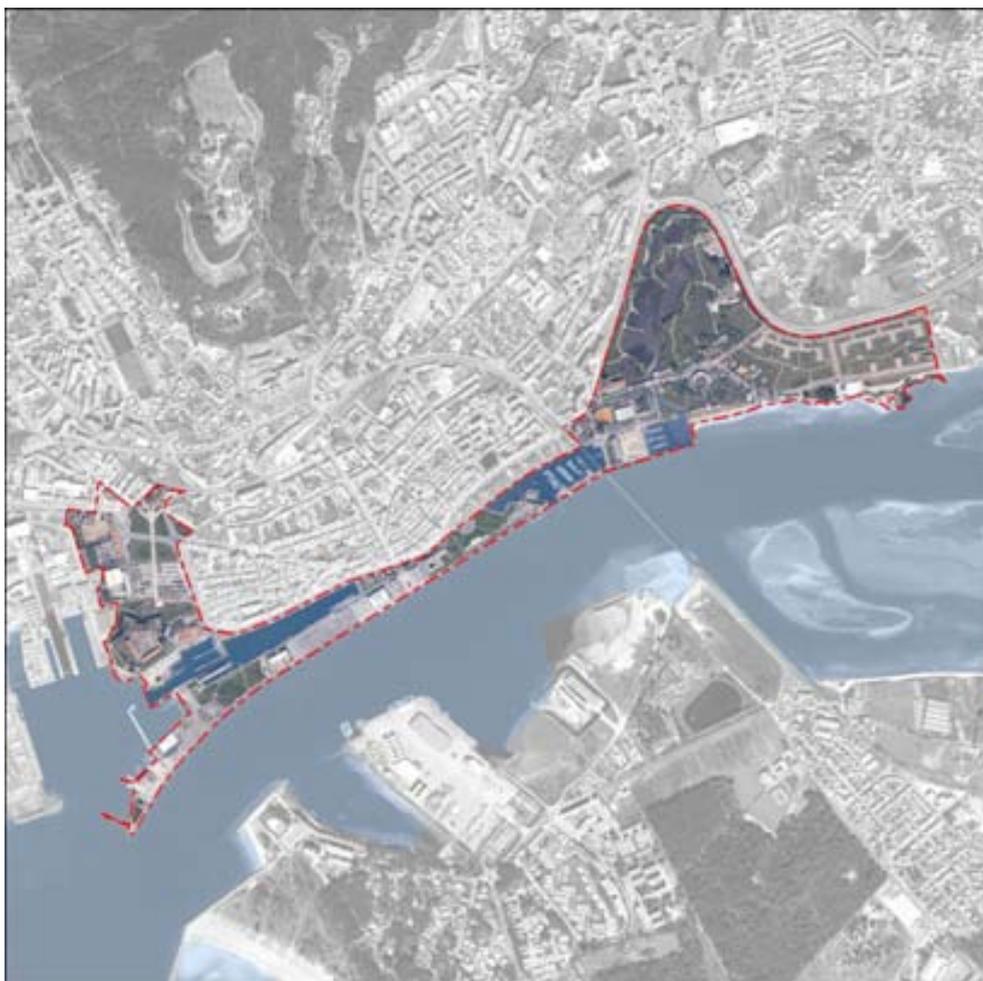


Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Aprovação em instrumento próprio

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ASPETOS GERAIS	6
1. LIMITES E DADOS GERAIS	6
2. ENQUADRAMENTO NAS ESTRATÉGIAS E NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO	9
2.1 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia.....	9
2.2 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal.....	9
2.2.1 Clusters e fileiras económicas estratégicos e outros setores económicos	10
2.2.2 Turismo.....	11
2.2.3 Conetividade interna e externa	11
2.2.4 Faixas costeiras e ribeirinha.....	11
2.2.5 Revitalização e animação urbanas	12
2.3 Área de elevado valor patrimonial.....	12
2.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do território	13
2.4.1 Plano de Ordenamento da Orla Costeira - POOC Caminha - Espinho	13
2.4.2 Planos de Pormenor.....	13
2.5 Delimitação da ARU da Frente Ribeirinha	16
2.6 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - PEDU	18
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU	19
3.1 Indicadores demográficos e sociais	19
3.1.1 Alojamentos.....	20
3.1.2 Famílias	22
3.1.3 Indivíduos	24
3.2 Indicadores relativos às atividades	27
3.2.1 Distribuição espacial.....	28
3.3 Estado de conservação do edificado	30
4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU	34
4.1 Investimento público – Programa Polis de Viana do Castelo e outras intervenções municipais.....	34
4.2 Investimento privado na realização de obras.....	36

5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO	38
5.1 Análise interna.....	38
5.1.1 Pontos fortes	38
5.1.2 Pontos fracos.....	39
5.2 Análise externa.....	39
5.2.1 Oportunidades	39
5.2.2 Ameaças.....	40
6. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO	41
6.1 Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana	41
6.2 Prazo da Operação de Reabilitação Urbana	41

CAPÍTULO II - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA. 44

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	44
2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS	44
2.1 Cidade inteligente.....	44
2.2 Cidade sustentável.....	45
2.3 Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade de vida.....	46
2.4 Mobilidade	47
2.5 Administração e gestão do território.....	47
2.6 Quadro – resumo da estratégia de intervenção	48
3. IMPLEMENTAÇÃO.....	51
3.1 Princípios de gestão	51
3.2 Intervenções no espaço público.....	53
3.3 Intervenções prioritárias	54
3.4 Reabilitação do edificado degradado	59
3.5 Delimitação de Unidades de Intervenção	60
3.5.1 Regime de execução.....	60
3.5.2 Fundamentação e objetivos	61
3.5.3 Proposta de delimitação da UI 1 - Campo da Agonia	62
3.6 Modelo de Gestão	66
3.6.1 Princípios.....	66
3.6.2 Níveis de Gestão	66

3.7	Programação e faseamento	68
3.7.1	Investimento em obras de reabilitação.....	68
3.7.2	Calendarização.....	72
3.8	Concretização do financiamento	75
3.8.1	Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI	76
3.8.2	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana - IFRRU.....	76
3.8.3	Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)	77
3.9	Apoios e incentivos.....	79
3.9.1	Benefícios fiscais à reabilitação urbana	79
3.9.2	Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana.....	80
ANEXO I - DADOS ESTATÍSTICOS RELATIVOS AOS INDIVÍDUOS, AOS ALOJAMENTOS E AOS INDIVÍDUOS NA ARU DA FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO – FONTE: INE		82
ANEXO II - FICHAS DAS AÇÕES PREVISTAS		86
ANEXO III - DADOS RELATIVOS ÀS UNIDADES DE INTERVENÇÃO.....		88
ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS A REABILITAR E DOS RESPETIVOS PROPRIETÁRIOS E TITULARES DE OUTROS DIREITOS, ÓNUS E ENCARGOS, ABRANGIDOS POR UNIDADES DE INTERVENÇÃO.....		92

Capítulo I - ASPETOS GERAIS

Área de intervenção – delimitação e caracterização

1. LIMITES E DADOS GERAIS

A Área de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo tem uma área com cerca de 95 hectares e corresponde aos limites da cidade consolidada nas suas frentes nascente, sul e poente, sendo a requalificação destas zonas de remate / transição o âmbito do trabalho de reabilitação urbana que interessa levar a cabo.

Neste caso em concreto, é necessário proceder à reabilitação integrada de toda a frente \rbeirinha da cidade, desde o sapal da Meadela, a nascente até à foz do rio Lima, a poente.

Tratam-se de áreas pouco edificadas, em que o espaço público, pontuado por equipamentos, adquire grande relevo. Grande parte destas áreas resultaram de aterros feitos desde o século XIX para regularizar a margem norte do rio Lima em função da construção de infraestruturas portuárias e de construção naval, tendo muitas delas estado afetas a esses usos durante largos períodos.

A situação em finais do século XX era de degradação ambiental e paisagística, encontrando-se muitas destas áreas em terra batida, usadas como estacionamento informal. Em meados do ano 2000, nasce o Programa Polis de Viana do castelo, que visou requalificar e valorizar o património arquitetónico, ambiental e urbanístico da frente ribeirinha incluindo o centro histórico, definindo os seguintes objetivos:

- Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com um forte componente de valorização ambiental;
- Desenvolver ações que contribuam para a requalificação e revitalização das cidades e que promovam a sua multifuncionalidade;
- Apoiar outras ações de requalificação que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes tais como frentes de rio ou de costa;
- Apoiar iniciativas que visem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel nas cidades.

Com uma área de cerca de 157 hectares, o Programa Polis de Viana do Castelo interveio em três áreas sensíveis da cidade, na frente ribeirinha, no parque da cidade e no centro histórico.

Considera-se pertinente referir que a génese das intervenções do Programa Polis de Viana do Castelo está na influência dos estudos realizados na década de 90 do século XX, no âmbito da elaboração dos planos da cidade, pelo Arq. Fernando Távora (arranjo urbanístico da área ocidental da cidade) e o Arq. A. Matos Ferreira (arranjo urbanístico da área oriental da cidade).

Em 2002, estas áreas vieram dar lugar a três Planos de Pormenor, dois dos quais coincidentes com a ARU em estudo.

O Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e campo da Agonia foi coordenado pelo Arq. Adalberto Dias, e tinha o objetivo de redefinir e revitalizar toda a marginal com equipamentos públicos, espaços lúdicos e melhorar a oferta residencial. Das ações de execução deste plano, destaca-se a Praça da Liberdade localizada no topo sul da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra e da autoria do Arq. Fernando Távora. Atualmente, a praça é composta por quatro equipamentos públicos: a biblioteca municipal da autoria do Arq. Álvaro Siza Vieira, os dois edifícios administrativos do Arq. Fernando Távora e o Centro Cultural de Viana do Castelo da autoria do Arq. Eduardo Souto Moura. Esta praça também permitiu o prolongamento do parque de estacionamento subterrâneo da Avenida dos Combatentes e a construção do posto de turismo.

A nascente, para além da criação da zona verde marginal, também foi construída uma ponte móvel pedonal que veio unir os percursos entre os dois lados da marina, minimizando as consequências de circulação das embarcações.

Mais a poente, foram construídos os armazéns de aprestos de apoio à zona portuária, assim como um equipamento desportivo (Clube de Vela), este último com uma componente de restauração e bebidas. O Navio Gil Eanes foi reabilitado e transformado num espaço museológico, contribuindo deste modo para o desenvolvimento cultural, turístico e científico especialmente em áreas relacionadas com o mar. Em 2014 uma parte do navio foi reconvertida no Centro de Mar – Centro de Interpretação Ambiental e de Documentação do Mar.

A zona do Campo da Agonia teve como principal intervenção a eliminação do estacionamento à superfície, com a construção de um parque de estacionamento subterrâneo de grandes dimensões. Nesta zona também foi construído um equipamento destinado a centro de dia.

O Plano de Pormenor do Parque da Cidade foi inicialmente coordenado pelo Arq. Manuel Fernandes de Sá e concluído pelo Arq. Jorge Branco Cavaleiro que, pelo valor paisagístico da zona, teve como principal objetivo a criação de uma área de lazer e desporto e uma área residencial, assente numa estrutura verde contígua à cidade. Das ações de execução deste plano, destaca-se o Equipamento Desportivo destinado ao Centro Náutico e o Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CMIA) da autoria do Arq. Jorge Branco Cavaleiro. De salientar que o CMIA procura intervir na melhoria da qualidade de vida da cidade, dando a conhecer as ações de requalificação urbanística e ambiental desenvolvidas no espaço urbano e desafiando os cidadãos para uma reflexão sobre várias temáticas do ambiente urbano.

Também será oportuno realçar que a confrontação sul do limite deste plano, localiza-se uma zona húmida com uma área de aproximadamente 422 ha, classificada como Monumento Natural Local de Viana do Castelo – ínsuas do Lima. O geossítio preserva parte do sistema de salinas que constituiu o maior centro salineiro do litoral do Minho, estabelecido numa área

deprimida a cota média pouco acima do nível do mar (entre os 2.6 e os 3 metros). Constitui ainda uma área privilegiada e com uma indiscutível importância ecológica, tendo sido apurada uma avaliação do valor científico da geodiversidade um índice de vulnerabilidade de 63%, um potencial de uso turístico de 77% e um potencial de uso educativo de 85%. (Brilha (2005), García-Cortés & Carcavilla (2009) e Brilha et al. (2010).

Deverá também tomar-se em consideração que uma parte substancial desta frente ribeirinha foi ocupada durante muito tempo por atividade portuária e de reparação naval, da qual resultaram edifícios de tipo industrial que importa reabilitar / reconverter.

Por fim, embora a aprovação dos planos de pormenor da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia e do Parque da Cidade tenham definido a estratégia de ocupação e de articulação urbana para esta área, não foi ainda possível colmatar as áreas que foram ficando por tratar, o que tem obstaculizado a consolidação de uma frente coerente, em termos formais, e contínua em termos funcionais, que proporcione a melhoria do ambiente urbano, a sua fruição plena aos habitantes e o seu aproveitamento turístico nas melhores condições.

2. ENQUADRAMENTO NAS ESTRATÉGIAS E NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

2.1 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia

Como resposta à crise, a União Europeia definiu a **Estratégia Europeia 2020**, que, em termos gerais, consiste num plano a favor do crescimento que visa a implementação de um novo modelo de desenvolvimento inteligente, sustentável e inclusivo.

As prioridades da referida estratégia são as seguintes:

- **Crescimento inteligente**, através da criação de um mercado único digital baseado na internet de banda larga rápida ou ultrarrápida e na interoperabilidade; na reorientação da política de I&D para os grandes temas atuais (alterações climáticas, eficiência energética, saúde e evolução demográfica); através do apoio a estudantes para estudar no estrangeiro, preparar melhor para o mercado de trabalho, melhorar o desempenho e a capacidade das universidades europeias, bem como os sistemas de educação e de formação
- **Crescimento sustentável**, através da redução da emissão de CO₂, promoção de maior segurança energética, redução da intensidade de utilização de recursos; apoio ao empreendedorismo
- **Crescimento inclusivo**, através do apoio à aquisição de novas competências e adaptação ao mercado laboral em mutação; da modernização do mercado de trabalho para assegurar a sustentabilidade do modelo social europeu; assegurando a coesão económica, social e territorial, garantindo o respeito pelos direitos fundamentais das pessoas em situação de pobreza ou de exclusão social e mobilizando recursos para facilitar a integração das pessoas nas comunidades onde vivem

É de grande importância alinhar a estratégia e prioridades definidas localmente com as linhas gerais emanadas, como forma de garantir o enquadramento com os diversos níveis de planeamento estratégico que daí decorrem, bem como garantir um correto enquadramento face aos fundos que sejam disponibilizados para a implementação da referida estratégia.

Importa referir que à data de elaboração deste documento, não são conhecidas as principais estratégias e objetivos orientadores da política europeia após 2020.

2.2 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal

Esta área desempenha um papel fundamental no interface entre Viana do Castelo e o rio e o mar, dada a sua localização no estuário do rio Lima, uma zona de elevada concentração de infraestruturas e equipamentos relacionados diretamente com as atividades marítimas,

nomeadamente aquelas ligadas à economia (porto comercial de mar, porto de pesca e estaleiros navais), ao desporto (centros de vela e de remo) e ao turismo (marina de recreio).

Localiza-se também nesta área o Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CMIA), elemento fundamental no estudo e na sensibilização para a proteção desta área e o Centro de Mar, elemento de gestão e de articulação e divulgação de todo o seu potencial.

Estão ainda previstas pelos planos ações que reforçam o aproveitamento desta localização específica, nomeadamente a ampliação da capacidade da marina de recreio, a construção de um terminal marítimo e a construção de empreendimentos turísticos complementares.

Desempenha também um papel de grande relevo nos domínios do lazer e do bem-estar, provendo a cidade de áreas de excelência para a fruição da natureza, de espaços verdes, onde pode realizar-se atividade física e de lazer.

Compreende-se assim a importância desta área para a prossecução da visão de Viana do Castelo para 2020, consagrada no Plano Estratégico: “Viana do Castelo, destino atlântico, motor de uma economia baseada no mar e nas energias renováveis e espaço de ambiências, urbanas e rurais, que reinterpreta a tradição regional em contextos de inovação e contemporaneidade”, pelo que importa, através da concretização desta Operação de Reabilitação Urbana, definir de um quadro adequado, coerente e consistente de objetivos, de ações e de medidas de gestão que conduza à sua reabilitação.

Neste documento de orientação estratégica, são definidos vetores estratégicos de desenvolvimento a médio prazo dentro de um referencial de 10 domínios associados aos “recursos e às problemáticas estruturantes no processo de desenvolvimento futuro de concelho”.

Analisados os respetivos domínios e tendo presente as características da Área de intervenção da ORU destacam-se pela sua pertinência os seguintes domínios e respetivas prioridades de intervenção:

2.2.1 Clusters e fileiras económicas estratégicos e outros setores económicos

- Afirmação da posição de Viana do Castelo no Cluster do Conhecimento e da Economia do Mar;
- Reestruturação ou modernização de outros setores relevantes e tradicionais no plano local, explorando o potencial de complementaridade e de sinergia que apresentam relativamente a outros setores nomeadamente o turismo e o mar;
- Melhoria das condições de atração de investimento externo e de acolhimento empresarial no município;

2.2.2 Turismo

- Desenvolvimento da capacidade de estruturação e de articulação da oferta turística existente, que passa também pela definição de uma política concelhia sectorial capaz de hierarquizar as prioridades de desenvolvimento ao nível local e pelo reforço dos níveis de articulação e concertação entre os agentes regionais e locais do turismo ou com competências expressas no sector;
- Melhoria da articulação com outras atividades económicas conexas, ou seja, de um desenvolvimento na ótica de cadeia de valor/ fileira;
- Promoção de uma identidade diferenciadora da oferta turística de Viana do Castelo articulada com a implementação de estratégias de promoção turísticas inovadoras e focalizadas nos respetivos segmentos de público-alvo;
- Incremento e qualificação da oferta de animação turística e dos serviços de restauração
- Desenvolvimento das competências e dos níveis de profissionalização dos recursos humanos no sector do turismo e serviços complementares (comércio, restauração, animação urbana, etc.).

2.2.3 Conetividade interna e externa

- Promoção de soluções melhoradas e adequadas à evolução económica local ao nível da acessibilidade marítima e da acessibilidade terrestre, nos modos rodo e ferroviário (mercadorias e passageiros);
- A melhoria das condições de mobilidade interna (abrangendo diversas componentes como a rede viária, os transportes públicos, o estacionamento, etc.), com soluções adequadas às diferentes situações e problemas específicos das áreas urbanas e das áreas rurais.

2.2.4 Faixas costeiras e ribeirinha

- O aprofundamento do trabalho de monitorização, sensibilização e educação ambiental que tem vindo a ser desenvolvido pelo município e pelo CMIA, procurando ainda envolver outros parceiros (tomadores de projetos);
- A identificação e mitigação de focos de poluição difusa (água, ar e solo);
- O desenvolvimento económico de fileiras e a requalificação de espaços associadas ao interface terra/água e ao Monte de Santa Luzia;
- A intervenção integrada no âmbito das zonas ribeirinhas, associando um posicionamento face a futuras oportunidades inerentes ao POLIS Rios (em articulação com outros municípios).

2.2.5 Revitalização e animação urbanas

- Definição de estratégias ao nível da mobilidade urbana, designadamente, em termos de política de estacionamento (superfície e subterrâneo), modos suaves de transporte (autocarro elétrico, ciclável, pedonal,...) e transportes coletivos urbanos;
- Aposta na imagem/ marketing urbano da cidade de Viana do Castelo, no sentido de potenciar atual notoriedade da imagem urbana e de qualidade de vida.

2.3 Área de elevado valor patrimonial

Esta classificação implica, em termos legais, que a entidade nacional que exerce a tutela sobre o património classificado como de interesse nacional (atualmente, a Direção Geral do Património, através da Direção Regional de Cultura do Norte, no caso de Viana do Castelo) participe na sua gestão urbanística através da emissão de pareceres de carácter vinculativo. No caso de Viana do Castelo, os termos dessa participação foram objeto de um protocolo celebrado com a Câmara Municipal, que estabeleceu que o exercício do controlo prévio de operações urbanísticas seja feito em conjunto.

Assim, para o limite da ARU da Frente Ribeirinha de Viana do castelo, encontramos os seguintes imóveis e áreas com valor patrimonial:

Zonas Especiais de Proteção:

Zona Arqueológica de Viana do Castelo (abrange a ARU-FRVC a poente da Ponte Eiffel), classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1973.

Imóveis classificados como Imóveis de Interesse Público:

- **Forte ou Castelo de Santiago**, classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1967.

Zonas de proteção a imóveis não classificados:

- **Azenhas de D. Prior** (arquitetura industrial / artesanal);
- **Ponte metálica sobre o Rio Lima** (arquitetura erudita);

Imóveis não classificados:

- **Azenhas de D. Prior** (arquitetura industrial / artesanal);
- **Ponte metálica sobre o Rio Lima** (arquitetura Erudita);
- **Colunas da marginal** (arquitetura industrial / artesanal);
- **Capela de Santiago** (arquitetura religiosa);
- **Vestígios e Estruturas Medievais do Castelo de Santiago** (estruturas medievais);
- **Igreja da Sra.^a da Agonia** (arquitetura religiosa);

- **Capela e Cruzeiro de S. Roque** (arquitectura religiosa);
- **Capela da Sr.ª da Conceição** (arquitectura religiosa).

2.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do território

2.4.1 Plano de Ordenamento da Orla Costeira - POOC Caminha - Espinho

Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 25/99, publicado no D.R. n.º 81/99, Série I-B, de 7 de Abril.

Alteração aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 154/2007, publicada no D.R. n.º 190, Série I, de 2 de Outubro.

Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo - PDMVC

Publicado por despacho do Ministro do Planeamento e Administração do Território no Diário da República n.º 301, Série II, 7.º Suplemento, de 31 de Dezembro de 1991.

Alteração (e republicação) ao Regulamento através do Aviso n.º 4754/2017, no Diário da República n.º 84, Série II, de 2 de maio de 2017.

Plano de Urbanização da Cidade - PUC

Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 92/99, publicado no D.R. n.º 188/99 Série I-B de 13 de Agosto;

Alteração aprovada na reunião da Assembleia Municipal de Viana do Castelo de 24 de Junho de 2008 e publicada pelo Aviso n.º 20245/2008 no D.R. n.º 136, 2.ª série, de 16 de Julho de 2008;

Alteração por adaptação aprovada na reunião da Assembleia Municipal de Viana do Castelo de 17 de fevereiro de 2017 e publicada pelo Aviso n.º 4077/2017 no D.R. n.º 75, 2.ª série, de 17 de abril de 2017.

2.4.2 Planos de Pormenor

A área para a qual se pretende delimitar a ARU coincide com a área de aplicação de dois planos de pormenor, executados no âmbito do Programa Polis de Viana do Castelo. Estes planos, apesar de terem sido desenvolvidos num contexto em que as questões da reabilitação urbana ainda não estavam na ordem do dia, como atualmente, manifestam nos seus relatórios grande preocupação com as questões da reabilitação urbana, da melhoria das condições dos habitantes e do aumento da competitividade destas áreas, propondo ações que vão no sentido da reestruturação urbana, da implementação de novos usos, refuncionalização de estruturas degradadas, tratamento de espaço público, etc.

Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia (PPFRCA)

Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 134/2002, publicada no D.R. nº 262 Série I-B, de 13 de novembro;

Alteração aprovada na reunião da Assembleia Municipal de Viana do Castelo de 25 de fevereiro de 2011 e publicada através do Aviso nº 7644/2011 no Diário da República nº 60, 2ª Série, de 25 de março;

Retificação através da Declaração de Retificação nº 1178/2011, publicada no D.R. nº 141, 2ª Série, de 25 de julho.

Este plano apresenta-se como uma “proposta de transformação” com o objetivo de “criar as condições necessárias à constituição de um espaço plurifuncional e ambiental equilibrado, de forma a que a melhoria das condições do habitat possa, de facto, desencadear um processo de mudança mais amplo, capaz de potenciar a integração económica e social da população e valorização de toda a zona de intervenção”.

Objetivos do plano:

- a) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o equilíbrio ambiental e social;
- b) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local;
- c) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
- d) Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais;
- e) Aumentar a oferta residencial através da construção e da recuperação dos edifícios, para melhoria das condições de vida da população;
- f) Favorecer as condições de trânsito pedonal, incluindo as pessoas de mobilidade reduzida, aumentando as áreas de circulação restrita, prevendo percursos sem obstáculos, restringindo o tráfego automóvel com recurso a parques de estacionamento e fomentando os transportes coletivos e deslocação em velocípedes sem motor, pela previsão de ciclovia;
- g) Reforçar as dinâmicas culturais e de sociabilidade urbanas, tradicionalmente associadas à Frente Ribeirinha e ao Campo da Agonia, a partir dos equipamentos, dos elementos patrimoniais e da qualificação do espaço público;
- h) Qualificar os níveis de serviço e atendimento das infraestruturas básicas de sustentabilidade urbana;

i) Promover o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e reutilização dos edifícios e dos espaços públicos.

Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo (PPPC)

Aprovado pela Declaração nº 246/2002, publicada no D.R. nº 182 Série II, de 8 de agosto de 2002;

Alteração aprovada na reunião da Assembleia Municipal de Viana do Castelo de 25 de fevereiro de 2011 e publicada através do Aviso nº 7644/2011 no Diário da República nº 60, 2ª Série, de 25 de março.

Este plano, de acordo com o descrito no seu relatório, “é entendido como uma intervenção integrada de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental e de tratamento do espaço público, visando aumentar a atratividade e a fruição quotidiana desta vasta área pela população vianense e promover as excelentes condições de competitividade que Viana do Castelo pode desempenhar na região”.

Objetivos do plano:

a) Reforço da articulação entre as diversas unidades espaciais que compõem a zona e, designadamente, com o rio.

Este propósito é alcançado através de uma cuidadosa definição dos percursos, de uma criteriosa atribuição de usos aos diferentes espaços e pelo correto estabelecimento de relações perspéticas e espaciais entre as diferentes unidades que enformam a área a estruturar.

b) Conceber o Parque envolvente da Caldeira de Marés respeitando as suas características geomorfológicas e o ecossistema existente.

A valorização da superfície de água que estrutura o Parque e o respeito pela especificidade da sua fauna e flora, são temas fundamentais na formulação da proposta, e têm associada a intenção de promover a sua divulgação e reconhecimento, principalmente entre as camadas jovens, estabelecendo a interligação física e interpretativa entre os diversos ecossistemas existentes (naturais e construídos) através da constituição de um circuito de reconhecimento apoiado num centro interpretativo e de formação ambiental.

c) Assegurar uma correta integração paisagística da área residencial a criar junto ao Limite Oriental do Parque.

O controlo da escala e da transparência visual desta área residencial prevista no PUC, deve garantir a sua adequada integração com o Parque e com a Frente Ribeirinha, e promover a sua integração paisagística, respeitando os valores ambientais envolventes.

d) Promover a continuidade espacial entre o Parque e a sua envolvência urbana.

O Plano deverá garantir a constituição de um sistema verde coeso e coerente que assegure a sua integração com as áreas adjacentes e, em especial, com as zonas abrangidas por outros programas polis. É neste sentido que se deverão encontrar soluções de continuidade que prolonguem o referido sistema para Nascente, em direção aos sapais existentes, para Norte, ao longo da ribeira da caldeira de marés e para Poente, marginando o Rio e integrando a estrada da Papanata.

e) Reutilizar para equipamentos de uso coletivo os edifícios com valor patrimonial existentes.

O Moinho de Marés, que integrava as antigas “Azenhas do D. Prior” tal como designadas na planta de 1867, poderá albergar uma unidade museológica de apoio a atividade de formação e interpretação ambiental, usufruindo do excecional enquadramento paisagístico que constitui a “caldeira de marés” e as áreas verdes envolventes.

O edifício semiabandonado que se localiza, perpendicularmente à margem do rio, quase no limite Nascente da área de intervenção, possui apreciável interesse arquitetónico e pode ser reconvertido para alojar os 2 clubes náuticos existentes, reconstruindo-se o pontão de acostagem que ali existia e que está representado nas plantas do levantamento aerofotogramétrico de 1942.

f) Condicionar a circulação automóvel e criar condições de estacionamento

O conceito de circulação e estacionamento a desenvolver deverá atender à sensibilidade da área, e, por conseguinte, assentar em soluções leves e paisagisticamente integradas, devendo desincentivar o trânsito de atravessamento de toda a área.

O estacionamento deverá ser criteriosamente localizado junto dos equipamentos de maior frequência de utilização, mas de modo a não prejudicar a leitura do espaço.

O acesso ao Parque da Cidade deverá ser integrado no sistema de transportes públicos como forma de incentivar o seu usufruto pela população local e visitante.

Considera-se da maior importância o desenho dos caminhos pedonais e das vias destinadas a bicicletas, patins e skates, que assegurarão uma rápida circulação por toda a zona, e em especial no Parque Urbano, e que deverão dar continuidade ao esquema da circulação pedonal previsto para a restante Zona Ribeirinha e Centro Histórico.

2.5 Delimitação da ARU da Frente Ribeirinha

A Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou em 4 de setembro de 2015 a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha de

Viana do Castelo, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República nº 184, 2ª série, de 21 de setembro de 2015, sob a forma do Aviso nº 10703/2015.

A delimitação desta Área de Reabilitação Urbana (ARU) teve os seguintes objetivos:

a) Promover o Crescimento Inteligente

- Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos
- Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas

b) Promover o Crescimento Sustentável

- Apoiar a **atividade económica**
- **Melhorar o ambiente urbano**
- **Recuperar e descontaminar as áreas industriais abandonadas**
- Apoiar a atividade económica relacionada com o **turismo**
- **Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes**, com vista a um desempenho mais eficiente
- Melhorar a **eficiência energética** do edificado

c) Promover o Crescimento Inclusivo

- **Manter e criar empregos** nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços
- Melhorar a **acessibilidade** a bens, serviços e equipamentos

d) Ao nível da Administração e gestão do território:

- Reforçar a **política de reabilitação** que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio
- Definir um **contexto regulamentar**, económico e fiscal propício à reabilitação
- Assegurar o **acesso a fontes de financiamento** para a reabilitação urbana
- Adotar **medidas de gestão** adequadas à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz
- Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de **incentivos disponíveis**

De entre os efeitos produzidos por esta delimitação, releva-se para o presente programa estratégico de reabilitação urbana, a necessidade de **aprovar uma operação de reabilitação urbana no prazo máximo de 3 anos**, sob pena de caducidade da delimitação da ARU levada a cabo.

2.6 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - PEDU

De acordo com as regras estabelecidas pelo Acordo de Parceria e pelos Programas Operacionais, foi desenvolvido em 2015 um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) com o objetivo de contratualizar as prioridades de investimento inscritas no eixo urbano do Programa Operacional Regional.

Uma das componentes deste PEDU é o **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU)**, desenvolvido para centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas incluídas em Áreas de Reabilitação Urbana.

O PARU definiu três eixos de intervenção estratégica:

- **Reforçar a atratividade de Viana do Castelo**, qualificando as suas funções urbanas âncora e sofisticando o ambiente urbano e as experiências de uso que oferece;
- **Apostar na afirmação das principais vocações e fileiras económicas da cidade e do território**, através da criação de um programa de eventos para promover a Cidade como destino Náutico e iniciativas de atração de negócios em torno dos desportos náuticos e de atividades de desporto e lazer a instalar nesta zona;;
- **Promover a articulação do tecido urbano e a geração de novas atmosferas colaborativas e inclusivas**, que integrem e gerem complementaridades entre as diferentes centralidades existentes e que energizem processos *bottom-up* de capacitação e inovação económica e social.

Como forma de materializar estes eixos de intervenção estratégica foi definido um conjunto de obras, de iniciativa pública e privada, com incidência na requalificação de espaço público ou de edificações.

De acordo com o objetivo geral da ORU, que é o de promover a “reabilitação urbana de uma determinada área”, as ações do PARU que se inscreverem neste objetivo integrarão a estratégia a definir.

3. CARATERIZAÇÃO DA ARU

Com o objetivo de estabelecer a quantificação de alguns parâmetros de referência para a definição de medidas de gestão desta área, estabeleceram-se alguns domínios de análise que permitem estabelecer bases de caracterização desta parte do território, tendo em consideração o objetivo de aumentar a intensidade do processo de reabilitação urbana já em curso.

Assim, estabelecem-se três áreas de análise, tendo em consideração o caráter sistémico e interdependente dos fenómenos que se traduzem depois, socialmente em **pessoas e famílias**, fisicamente em **infraestruturas e edificado** e economicamente em **atividades**.

Nesta análise, é importante salientar que o valor desta área resulta fundamentalmente da qualidade do seu espaço público, assim como da sua importância funcional de integração urbana. Além do diagnóstico, que este tipo de análises proporcionam, no que diz respeito à identificação dos problemas e das potencialidades desta área, espera-se que possam contribuir também para o estabelecimento de um referencial de partida que permita monitorizar ao longo do desenrolar da ORU os efeitos e a pertinência das medidas entretanto aplicadas.

Os indicadores correspondentes às três áreas de análise estabelecidas foram:

- **Indicadores demográficos e sociais**, tendo como referência os Censos de 2011, realizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE);
- **Indicadores relativos às atividades económicas** instaladas na ARU da Frente Ribeirinha, ao nível do R/C, tendo como referência levantamento realizado pela CMVC em 2015 e 2017;
- **Indicadores relativos ao estado de conservação do edificado**, tendo como referência levantamento realizado pela CMVC em dezembro de 2017.

3.1 Indicadores demográficos e sociais

Os indicadores demográficos e sociais contidos nos Censos de 2011, realizados pelo INE, foram analisados segundo três perspetivas: os **alojamentos**, as **famílias** e os **indivíduos**.

Em termos de áreas de referência, os valores observados para a ARU foram confrontados com os valores observados na cidade (freguesias de Areosa, União das Freguesias de Viana do Castelo (St^a M^a Maior e Monserrate e Meadela)), no concelho, na NUT III (Minho-Lima), na NUT II (Região Norte) e no Continente, embora nem sempre tenham sido usadas todas as dimensões geográficas referidas nas análises.

3.1.1 Alojamentos

Relativamente aos alojamentos foi analisado o peso relativo que os alojamentos da ARU representam no contexto concelhio, tendo sido dada atenção particular ao valor relativo aos **alojamentos vagos**.

O resultado da análise mostra que o número de alojamentos localizados na ARU (87) representa 0,18% dos alojamentos totais do concelho (48.291).

Quando observados os valores relativos aos alojamentos vagos (4), o seu peso relativo diminui para 0,09% face ao número de alojamentos vagos do concelho (4.531).

Quanto ao peso que os alojamentos vagos representam face ao número total de alojamentos da ARU, este afigura-se também pouco expressivo (4,6% dos alojamentos localizados nesta área), principalmente quando visto face a outros contextos geográficos, de acordo com o gráfico seguinte, situando-se muito inferior do valor verificado na cidade e do município.

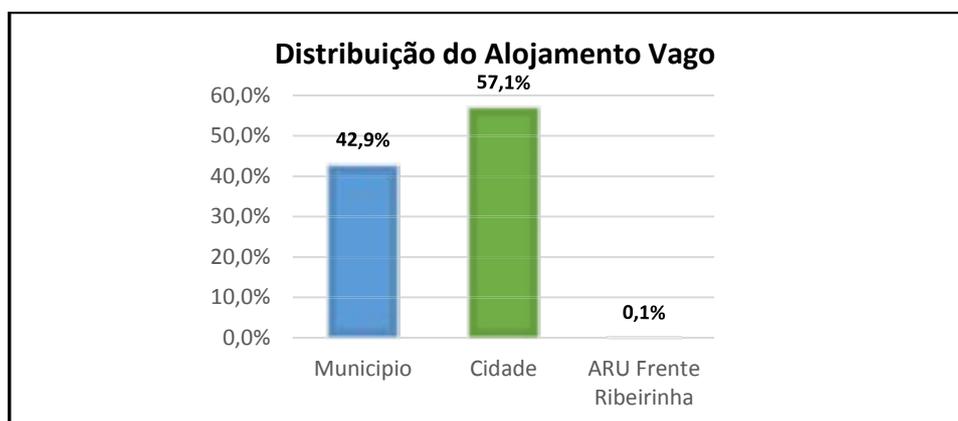


Gráfico 1 – ARU FRVC - **Alojamentos Vagos** (Peso relativo (%), de acordo com a área geográfica de referência. Fonte: Censos 2011, INE.

Relativamente ao **regime de ocupação**, verifica-se que a residência secundária (17%) tem ligeiramente menor expressão do que na cidade (19%) e o seu peso relativo é claramente menor do que o verificado no concelho (25%) e na NUT Minho-Lima (32%).

Contudo, face ao verificado relativamente aos alojamentos vagos, o valor da residência habitual (78%) é mais baixo do que o verificado na cidade (69%) e no concelho (65%).

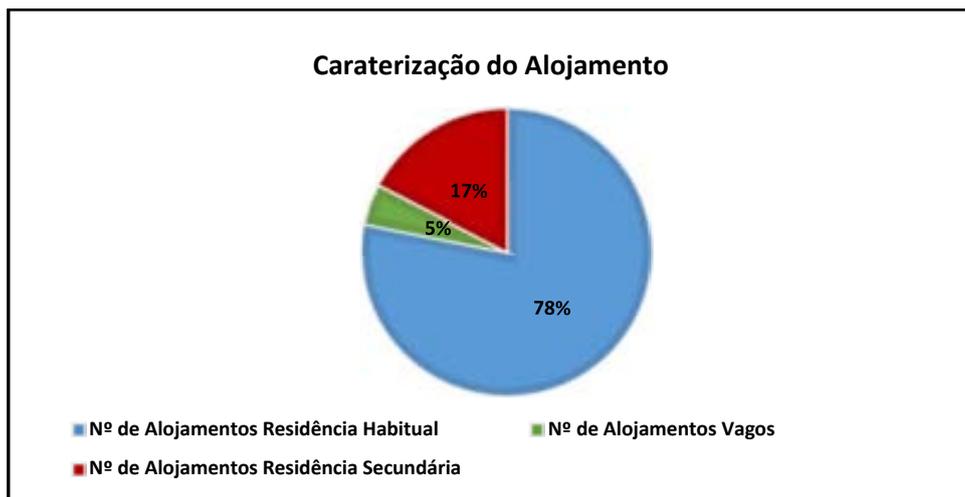


Gráfico 2 – ARU FRVC - Caracterização do Alojamento (Peso relativo (%), de acordo com a área geográfica de referência. Fonte: Censos 2011, INE.

Mas é no **regime de propriedade** dos alojamentos que se verificam maiores diferenças desta área face aos outros contextos geográficos de análise, ganhando destaque claro a expressão que os alojamentos arrendados adquirem face ao universo de alojamentos considerado.

Como se pode verificar no gráfico seguinte, os arrendados na ARU da Frente Ribeirinha representam um valor superior aos alojamentos propriedade do ocupante (respetivamente 59% e 34%), enquanto que na cidade estes valores se distanciam (28% para os alojamentos arrendados e 67% para os alojamentos propriedade do ocupante), acentuando-se esta tendência quando é considerada a área do concelho (17% face a 77%) e a área da NUT Minho – Lima (12% face a 81%).

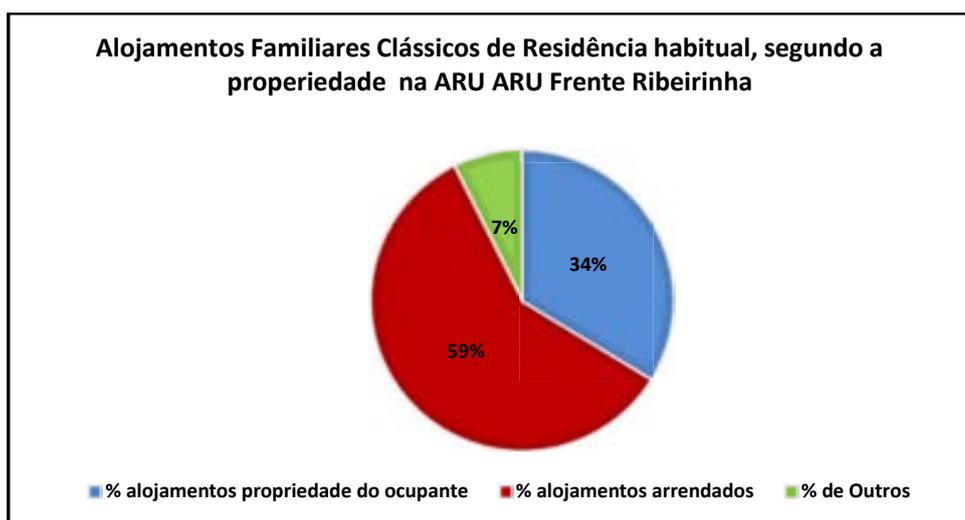


Gráfico 3 - ARU FRVC - Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual. Fonte: Censos 2011, INE.

Relativamente à **área dos alojamentos**, foi analisada a representatividade de cada um dos intervalos definidos na recolha de informação feita pelo INE nos Censos de 2011, verificando-

se que na ARU da Frente Ribeirinha os alojamentos com área até 100m² representam 73% do total, face aos 43% registados ao nível do concelho.

Observados os alojamentos de menor e de maior área, a diferença minimiza-se nos alojamentos até 50m² (6% na ARU e 6% no concelho) e aumenta significativamente nos de área superior a 200m² (2% na ARU e 11% no concelho).

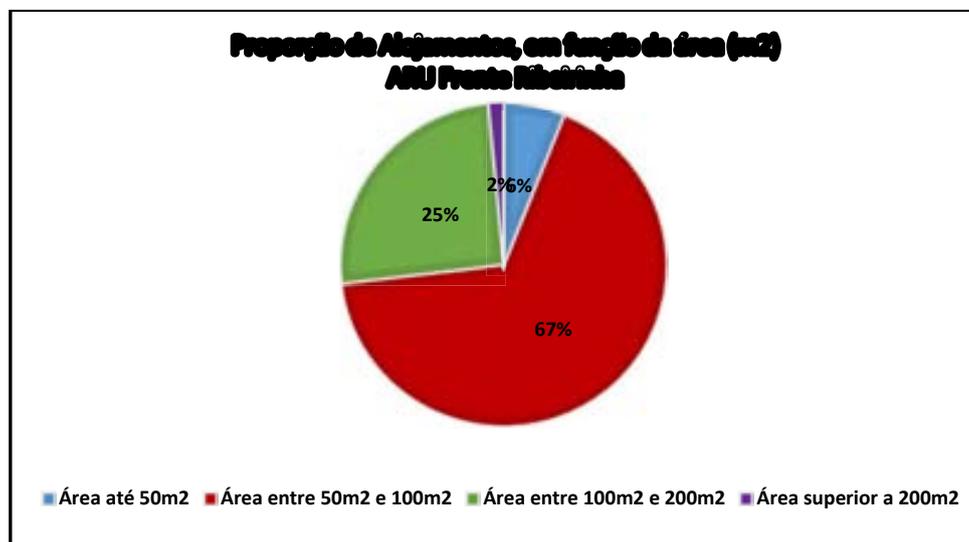


Gráfico 4 - ARU FRVC - Alojamentos em função da área (m²). Fonte: Censos 2011, INE.

No entanto, a análise dos alvarás de utilização emitidos pela Câmara Municipal desde 2008 até 2017 revelou que não foram disponibilizados fogos para o mercado habitacional desta ARU.

Em termos gerais, esta área caracteriza-se, sob o ponto de vista dos alojamentos, por:

- Os promotores privados não têm privilegiado a produção de habitações;
- Apresentar um número de alojamentos vagos claramente abaixo dos valores registados no concelho;
- Os alojamentos arrendados têm uma expressão superior à dos alojamentos propriedade dos ocupantes, contrastando claramente com a realidade verificada ao nível do concelho e do Continente, em que os alojamentos propriedade dos ocupantes têm uma predominância muito clara.

3.1.2 Famílias

A análise dos núcleos familiares, nomeadamente da sua dimensão, da sua composição, bem como da sua situação face ao desemprego revelou indicadores importantes para a identificação de áreas de atuação prioritárias, tendo em consideração que a atração e fixação de núcleos familiares, nomeadamente com filhos, é um dos objetivos estratégicos importantes na correção de um dos aspetos mais marcantes desta área: uma população envelhecida distribuída por núcleos familiares de pequena dimensão.

Observados os valores relativos à **composição das famílias, em função do número de elementos**, adquirem relevo os valores de 59% para as famílias com 1 ou 2 elementos, valor um pouco mais elevado do que os 47% registados no concelho, enquanto que as famílias com mais do que 4 pessoas apenas atingem os 6%, valor abaixo dos 9% observados para o concelho.

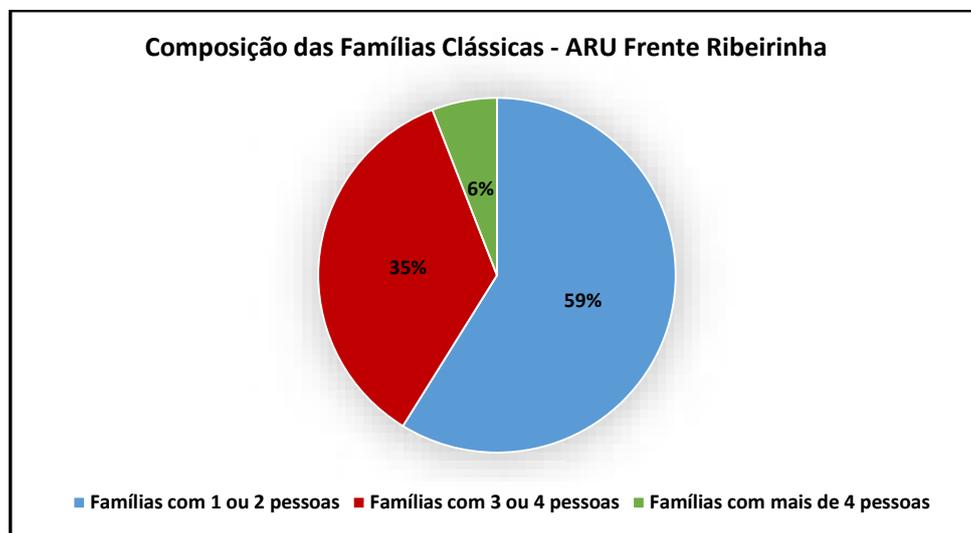


Gráfico 5 - ARU FRVC - Composição das famílias clássicas. Fonte: Censos 2011, INE.

Já relativamente à **composição das famílias, tendo em consideração a existência ou não de filhos e da sua idade**, as maiores diferenças observam-se nos núcleos familiares sem filhos, com 36% na ARU e 26% no concelho e no nível de análise dos núcleos familiares com filhos entre os 6 e os 15 anos, cujo valor na ARU, 21%, é ligeiramente superior do registado no concelho, 18%. Já os núcleos familiares com filhos menores que 6 anos, a ARU apresenta metade da percentagem registada no concelho, 9% e 15% respetivamente.

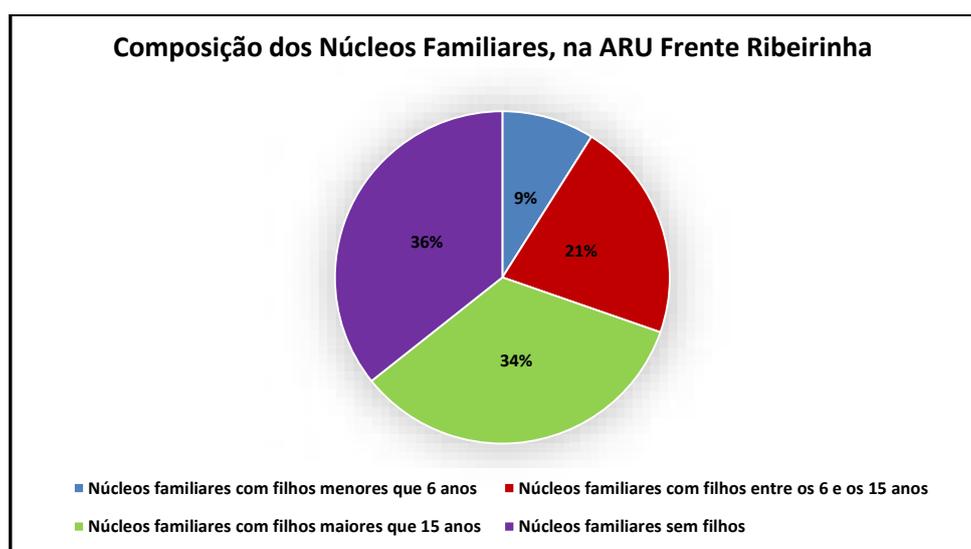


Gráfico 6 - ARU FRVC - Composição dos núcleos familiares. Fonte: Censos 2011, INE.

Quanto à existência de **desempregados** por núcleo familiar, esta área, com 12% das famílias a registarem 1 desempregado e 6% mais do que 1 desempregado, não apresenta indicadores muito diferentes do verificado nas escalas de análise maiores.

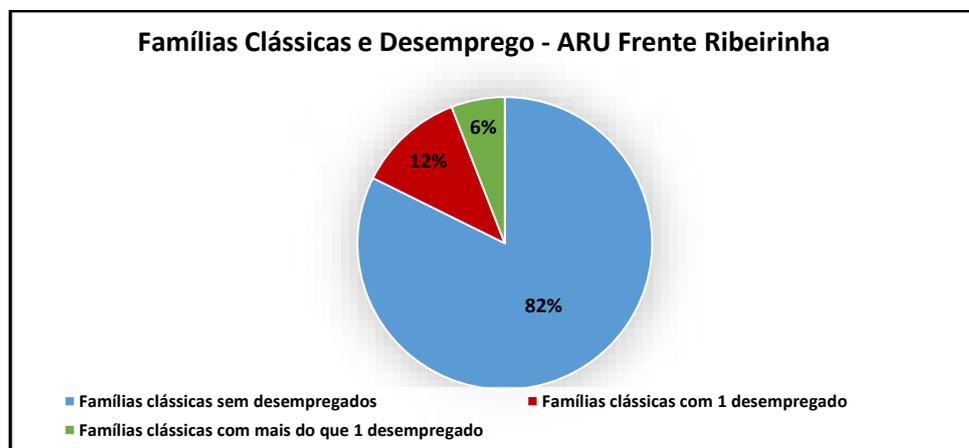


Gráfico 7 - ARU FRVC - Famílias clássicas e Desemprego. Fonte: Censos 2011, INE.

Em termos gerais, esta área caracteriza-se, sob o ponto de vista das famílias, por:

- O peso relativo das famílias de pequena dimensão (1 ou 2 pessoas) é superior, bem como dos núcleos familiares sem filhos, quando comparado com o concelho.
- Ao nível da existência de desempregados por família, não se verificam valores muito diferentes dos registados nas outras unidades geográficas de referência.

3.1.3 Indivíduos

A análise dos dados relativos à **população residente por grupo etário** permite concluir que a população residente na ARU com 65 ou mais anos assume uma expressão muito relevante (cerca de 30% do total), ficando claramente acima dos valores observados nas outras unidades geográficas, nomeadamente na cidade (cerca de 18%) e no concelho (cerca de 20%).

Em contrapartida, a população situada no intervalo até 19 anos apresenta expressão inferior (cerca de 14%) à observada nas outras áreas geográficas de análise, nomeadamente na cidade e no concelho (cerca de 20%).

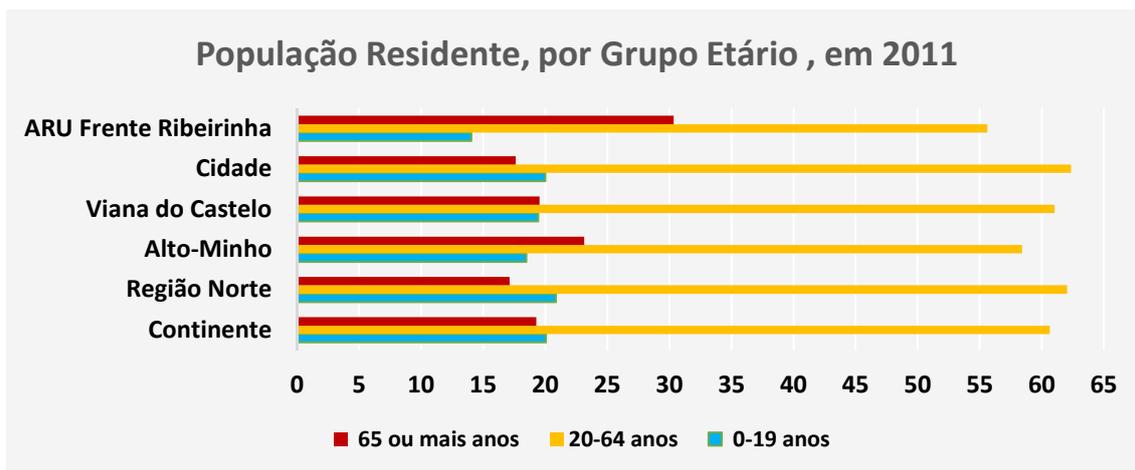


Gráfico 8 - ARU FRVC - População residente, por grupo etário. Fonte: Censos 2011, INE.

Analisados os valores referentes aos **residentes reformados e desempregados**, verifica-se que, em ambos os casos os valores são superiores aos registados nas outras áreas de análise. O valor dos desempregados adquire na ARU uma expressão de 9%, três valores percentuais acima do verificado no concelho. Uma maior variação verifica-se nos reformados, que adquirem na ARU uma expressão claramente maior, com cerca de 35%, do verificado no concelho (cerca de 23%).

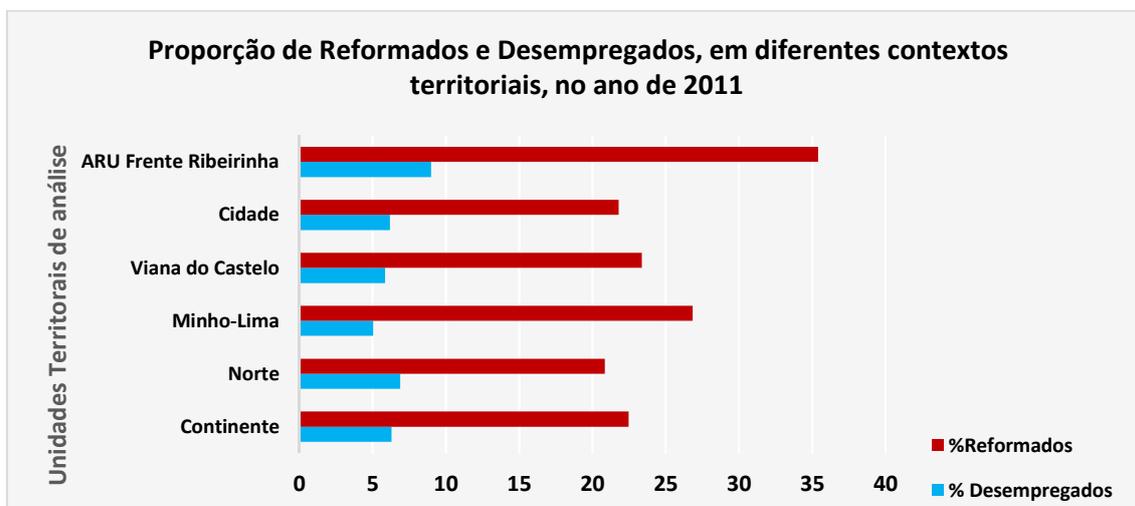


Gráfico 9 - ARU FRVC - Reformados e desempregados (%). Expressão dos desempregados e dos reformados (%) por residentes por unidade geográfica (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente). Fonte: Censos de 2011, INE)

Quanto ao de **nível de escolaridade**, a população residente na ARU não difere muito da população residente na restante área do concelho, sendo de notar que mais de metade dos residentes tem apenas o nível de escolaridade correspondente ao básico (66% na ARU e 56% no concelho), subsistindo ainda 5% de analfabetos na ARU e 4% no concelho. Já o nível de indivíduos com curso superior apresenta uma expressão ligeiramente superior à do concelho (6% na ARU e 12% no concelho).

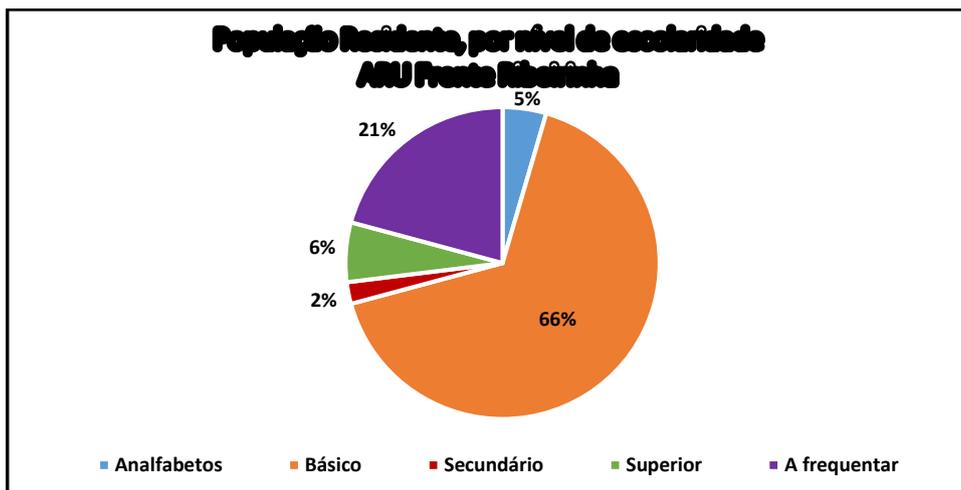


Gráfico 10 - ARU FRVC - População residente, por nível de escolaridade. Fonte: Censos 2011, INE.

Quanto aos setores de atividade da população residente empregada, verifica-se que na ARU o peso do emprego no setor terciário é muito grande, com cerca de 74%, valor superior aos 64% registados no concelho. Em ambas as áreas de análise o emprego no setor primário tem um caráter residual.

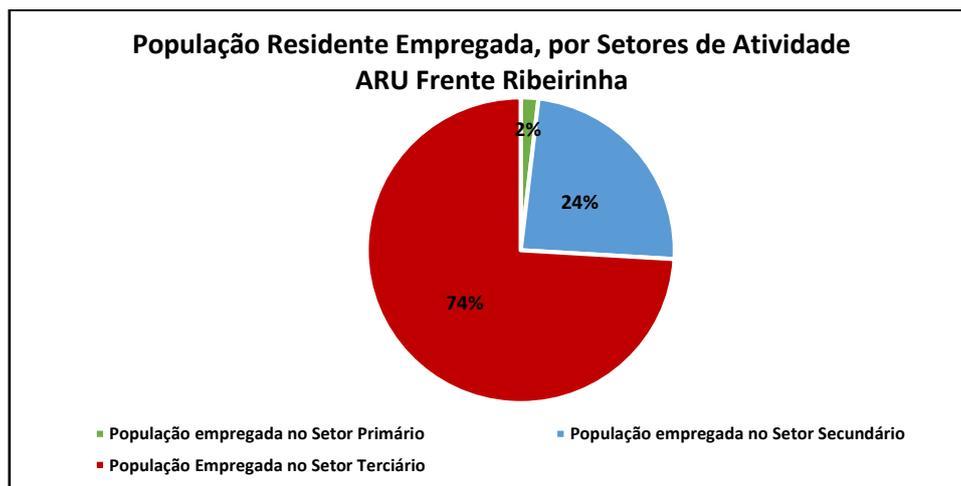


Gráfico 11 - ARU FRVC - População residente empregada, por setores de atividade. Fonte: Censos de 2011, INE.

Em termos gerais, esta área caracteriza-se, sob o ponto de vista dos indivíduos, por:

- Apresentar uma **população envelhecida**;
- **O peso da população reformada é claramente superior ao verificado no concelho**;
- Em termos gerais, **as qualificações são baixas**, tal como na restante área do concelho;
- O **emprego no setor terciário** tem uma predominância claramente superior.

3.2 Indicadores relativos às atividades

Os levantamentos das atividades desenvolvidas na ARU e dos usos dados aos edifícios restringiram-se, para o efeito deste estudo, ao nível do rés-do-chão, dada a relação direta e dinâmica que este nível de análise estabelece com o espaço público.

O levantamento consistiu na identificação, através de observação no terreno, das frações existentes e dos seus usos, tendo a recolha de informação sido efetuada em 2 campanhas distintas de levantamento de campo: 2015, no âmbito dos trabalhos do Observatório da Atividade Económica e 2017, no âmbito dos trabalhos de elaboração desta ARU.

Importa referir que, neste levantamento não foi quantificada a tipologia habitacional. Esta opção prende-se única e exclusivamente pela manutenção dos critérios utilizados no levantamento realizado em 2015 no âmbito dos trabalhos do observatório da atividade económica. Pela mesma razão optou-se por não incluir as tipologias de armazém, garagens, infraestruturas e frações em obras.

Os resultados de 2017 revelam que, as funções de serviços e de estabelecimentos de restauração e bebidas são as mais representativas, 36,8% (28 ocorrências) e 22,4% (17 ocorrências), respetivamente. Comparativamente ao levantamento efetuado em 2015, destaca-se a variação positiva dos estabelecimentos de restauração e bebidas, com 21,4%, e a variação negativa dos devolutos, com -25,0%.

Todos os outros usos apresentam registos inferiores a 10%, salientando-se o registo de ocorrências da tipologia de recintos de espetáculos e lazer com 6,6%, e instalações desportivas com 5,3% das ocorrências quantificadas.

Dada a proximidade e influência direta do centro histórico nesta ARU, importa salientar que o principal ponto diferenciador é a clara diminuição da tipologia de comércio, contrastando com o aumento de funções como os serviços ou instalações desportivas.

Além do estudo comparativo dos valores totais, procedeu-se à análise da sua distribuição espacial, com o objetivo de descobrir as áreas de especialização em cada setor e os elementos urbanos que desempenhavam o papel de elementos de agregação ou de estruturação de determinados tipos de uso.

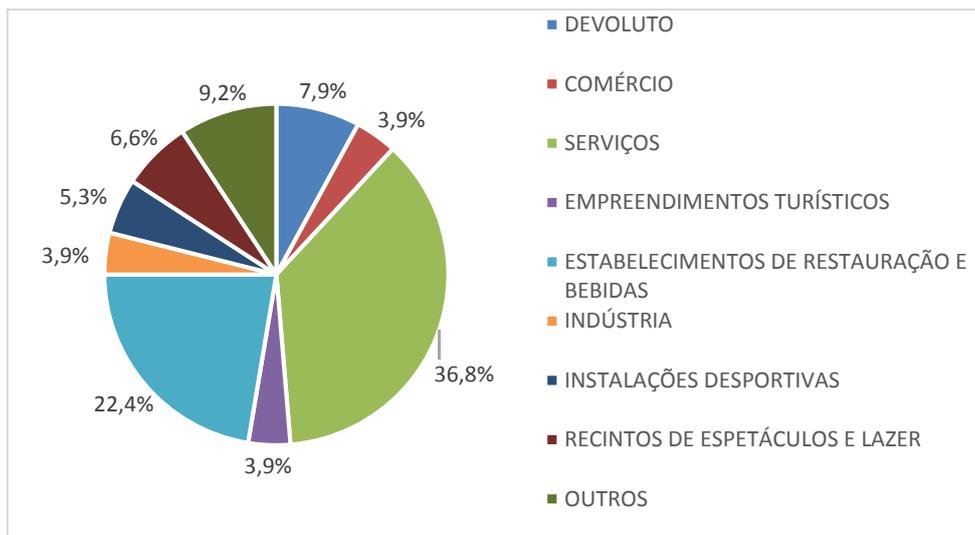


Gráfico 12 - ARU FRVC - Levantamento de usos ao nível do r/c - 2017. Fonte: CMVC.

3.2.1 Distribuição espacial

A análise da distribuição espacial dos usos mais significantes mostrou que a **atividade comercial** apresenta pouca quantidade (3 ocorrências) e está concentrada a sul do Campo da Agonia.



Figura 1 - Levantamento de usos 2017 - Comércio. Fonte: CMVC.

A atividade de **serviços**, a maior, em termos quantitativos (28 ocorrências), apresenta um padrão de localização bastante mais difuso do que o anterior, cobrindo praticamente toda a ARU, embora com maior concentração no topo sul da avenida dos Combatentes, fruto da localização de serviços públicos (Edifícios administrativos da Praça da liberdade e biblioteca

municipal). Também no Campo da Agonia, o edifício da AlMinho contribui para uma maior concentração de serviços nessa zona.

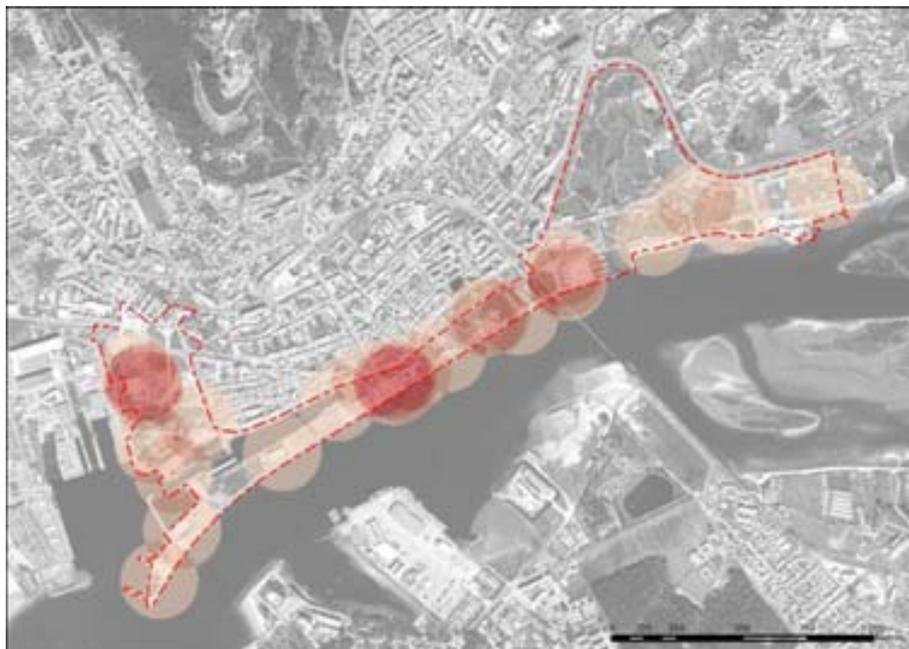


Figura 2 - Levantamento de usos 2017 - Serviços. Fonte: CMVC.

Foi também analisada a concentração dos **estabelecimentos de restauração e bebidas**, nos quais se incluem os estabelecimentos de restauração (11 ocorrências) e os estabelecimentos de bebidas (6 ocorrências), e dos **empreendimentos turísticos** (3 ocorrências), nas suas variadas tipologias, de alojamentos locais a hotéis.

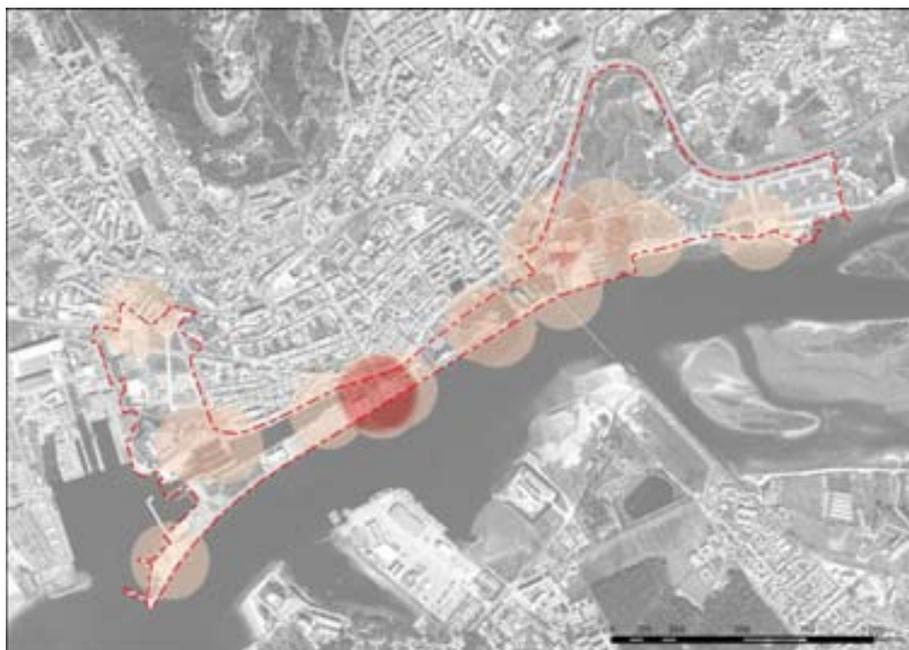


Figura 3 - Levantamento de usos 2017 - Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e bebidas. Fonte: CMVC.

Embora de padrão de localização difuso, as zonas de maior densidade observadas localizam-se na envolvente da praça da Liberdade. Esta zona em particular, pelo seu caráter de interface entre o Centro Histórico de Viana do Castelo e o rio Lima, apresenta uma boa capacidade agregadora deste tipo de uso.

Por fim, foi também analisada a distribuição espacial das frações identificadas ao nível do rés-do-chão dos **edifícios sem atividade (devolutos)**.

Esta tipologia apresenta 6 ocorrências e apresenta um padrão de maior densificação na zona do parque da cidade, em particular na envolvente do Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CMIA) e da antiga praça de touros.



Figura 4 - Levantamento dos usos 2017 - Devolutos. Fonte: CMVC.

3.3 Estado de conservação do edificado

O levantamento do Estado de Conservação do Edificado foi realizado em novembro de 2017 aos 187 edifícios circunscritos à ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo.

Para este efeito, foram definidos **5 níveis de classificação dos edifícios**, tendo em consideração o seu estado de conservação, sendo a avaliação desse estado efetuada através de inspeção visual, a partir da via pública e complementada, nos casos em que exista, com informação contida em processos administrativos existentes na Câmara Municipal (licenciamentos, obras de conservação, vistorias para determinação de obras, etc.):

- **Nível 1** – Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados;

- **Nível 2** – Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto;
- **Nível 3** – Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total;
- **Nível 4** – Obras não concluídas, sem alvará ou com alvará inválido;
- **Nível 5** – Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará.

Analisado o levantamento efetuado, podemos constatar que em 84% dos edifícios não foram detetadas quaisquer anomalias construtivas, ou existindo, foram insuficientes para considerar uma avaliação de nível 1.

Por seu lado, em 9,6% dos imóveis foram detetadas anomalias construtivas ligeiras (nível 1), sendo a soma dos dois estados mais graves (nível 2 e 3), que agregam as situações em que se justificam intervenções a curto prazo, de apenas 5,9%.

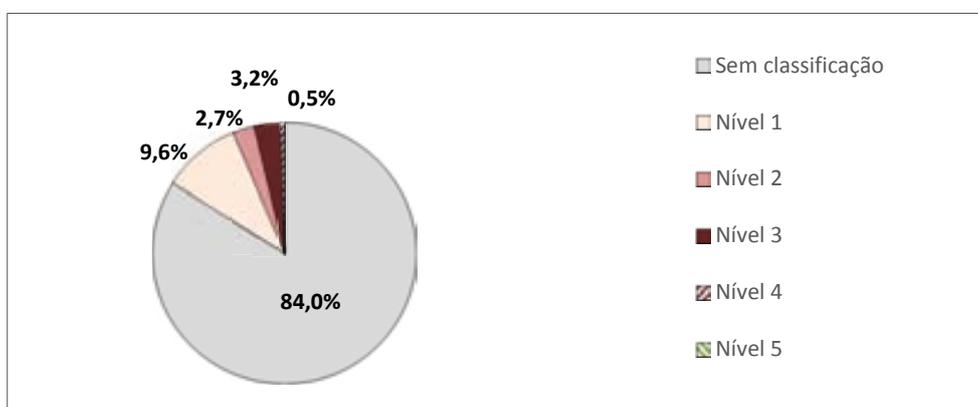


Gráfico 13 - Estado de conservação do edificado 2017. Fonte: CMVC.

Relativamente à distribuição espacial destas ocorrências (figura 5), verifica-se um padrão relativamente heterogéneo, com zonas de maior incidência nas zonas do Parque da Cidade e do Campo da Agonia.



Figura 5 - Estado de conservação do edificado 2017. Classificação do edificado. Fonte: CMVC.

Em resumo, pode considerar-se que **os edifícios que apresentam problemas ao nível do estado de conservação são em número reduzido**, em face do universo analisado.

Dado este ser o primeiro levantamento efetuado para esta área, não poderemos analisar com exatidão a evolução do estado de conservação do edificado. Por isso, não é possível determinar o ritmo que o processo de degradação do edificado apresenta.

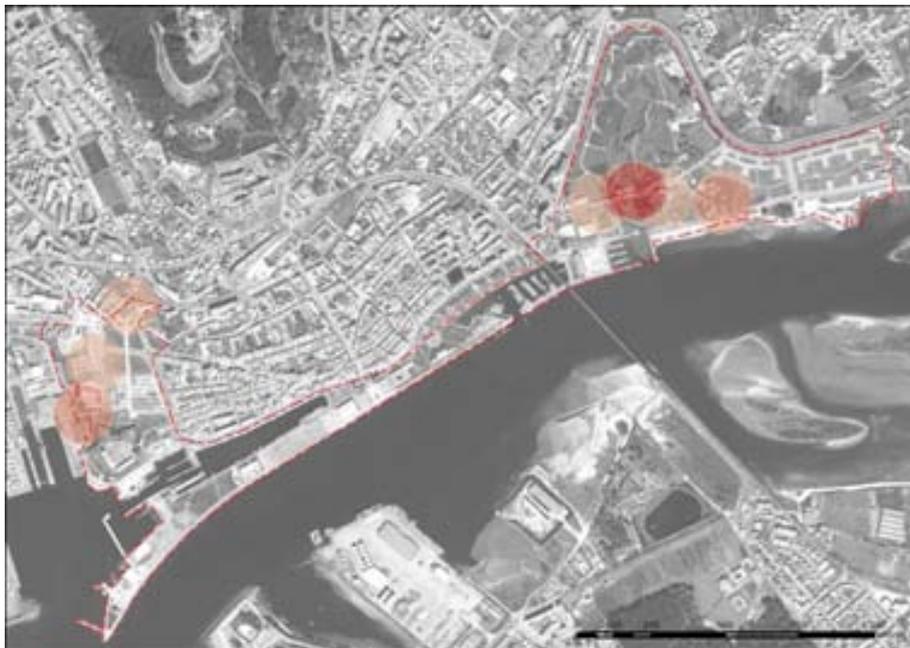


Figura 6 - Estado de conservação do edificado 2017. Análise da densidade das ocorrências, tomando em consideração os edifícios dos níveis 2 e 3. Fonte: CMVC.

No mapa apresentado anteriormente, pela distribuição espacial é possível perceber que existe uma tendência de maior degradação do edificado nas zonas do Parque da Cidade e do Campo da Agonia.

Por outro lado, em termos espaciais, apesar de se verificar um maior número de ocorrências ao longo de toda a frente sul da ARU, não são identificáveis áreas de grande aglomeração de edifícios degradados.

Não obstante o referido até aqui, **justifica-se a adoção de medidas que permitam acelerar de forma mais clara o processo de recuperação, face ao processo de degradação**, para que no futuro se possam obter saldos favoráveis.

Justifica-se, igualmente a delimitação de áreas de intervenção prioritária, unidades de intervenção, que permitam intervir de forma mais célere em zonas da ARU onde se verifica uma maior concentração de edifícios degradados.

4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU

4.1 Investimento público – Programa Polis de Viana do Castelo e outras intervenções municipais

A implementação do Programa Polis de Viana do Castelo, juntamente com outras intervenções municipais, em infraestruturização, arranjo de espaço público e construção de estacionamento subterrâneo e de edifícios, imprimiu a esta parte da cidade um ritmo muito elevado de alteração física e funcional.

A partir de 2000, a execução destas ações de iniciativa pública proporcionou à cidade um período de invulgar concentração de investimento, responsável pela elaboração de instrumentos de gestão do território, pela construção de obras de requalificação do espaço público, de renovação das redes públicas de abastecimento de água, eletricidade, gás, telecomunicações, drenagem de esgotos, bem como de construção de equipamentos públicos.

Quando vista na sua totalidade, a área abrangida por empreitadas nos últimos 17 anos impressiona pela sua dimensão, perfazendo cerca de 52% da área total de espaço público compreendido dentro dos limites da ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo.



Figura 7 – Intervenções públicas no período 2000 – 2017. Área abrangida por empreitadas de infraestruturização. Arranjo de superfície e construção de edifícios. Fonte: CMVC e Vianapolis.

Pela importância urbana que assumiram, destacam-se:

- As obras de **arranjo de espaço público e infraestruturas** com construção de estacionamento subterrâneo no Campo da Agonia, que permitiram a implementação de uma estratégia que privilegiou o conforto e segurança dos peões, face aos automóveis;

- As obras na **frente sul**, que definiram um remate adequado para a avenida dos Combatentes, permitindo à cidade a reaproximação com a margem do rio. Nesta frente destacam-se as obras de arranjo do espaço público e infraestruturação com construção de estacionamento subterrâneo, a construção dos edifícios administrativos, o Pavilhão Multiusos “Coliseu”, a Biblioteca Municipal e do Posto de Turismo;
- As obras de **arranjo de espaço público e infraestruturas** no Parque da Cidade em Viana do Castelo;
- A construção de equipamentos de vocação cultural, desportiva e de lazer contemplados no projeto “Centro de Mar”, como os Centros Desportivos de Remo e Vela, ou a reabilitação, reconversão e valorização do navio Gil Eanes.

Em termos de investimento, durante este período foram contabilizadas 61 empreitadas, cujo custo total totalizou cerca de 51,5 M€, quando considerados os valores das obras (os valores usados foram, sempre que foi possível, o valor final e, em alguns casos, o valor de adjudicação da empreitada).

Estas empreitadas tiveram como referência comum os objetivos e princípios definidos pelos Planos de Pormenor circunscritos nesta ARU (PPPP e PPFRC), consistindo na sua maioria em redesenho e infraestruturação de espaço público, mas abrangendo também obras de construção de estacionamento subterrâneo e de equipamentos públicos.

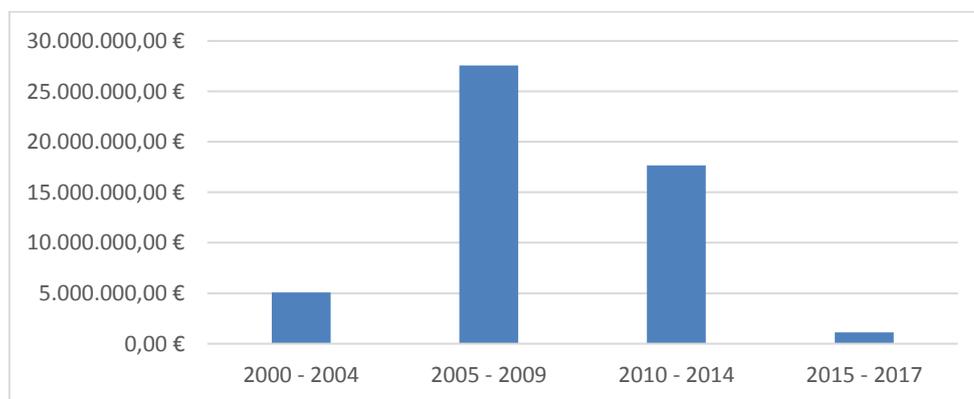


Gráfico 14 - Valor de investimento público no período 2000 - 2017. Valor relativo a empreitadas de infraestruturação, arranjo de superfície e construção de edifícios. Fonte CMVC e VianaPolis.

Em termos de evolução ao longo do tempo, o período entre 2005 e 2009 concentrou o valor total mais elevado (cerca de 27,5 M€), verificando-se, desde então, uma redução gradual dos montantes.

Os valores apresentados, nomeadamente no período de maior investimento, estão relacionados com empreitadas de carácter excecional, nomeadamente a Construção do Parque de Estacionamento Subterrâneo e de Espaços Públicos e Infraestruturas no Campo da Agonia, em 2005 (10,4 M€), a Construção de Espaços Públicos e Infraestruturas no Parque da Cidade, em 2006 (5,6 M€), a construção da Biblioteca municipal de Viana do Castelo, em 2007 (3,8 M€).

4.2 Investimento privado na realização de obras

A partir do registo de operações urbanísticas existente na Câmara Municipal, procedeu-se a uma análise de valores de investimento que teve como base as estimativas orçamentais que acompanharam os procedimentos de licenciamento, nomeadamente alterações de utilização com realização de obras, diversas tipologias de obras (conservação, remodelação, reconstrução, ampliação, alteração e legalização), que deram entrada no período compreendido entre 2008 e 2017.

Em cada obra identificada foi contabilizado apenas um valor, constante da estimativa apresentada pelo requerente, associado ao título (de utilização ou de construção) com maior maturidade.

Foram ainda contabilizados separadamente os valores constantes dos procedimentos com autorização de utilização dos valores dos procedimentos com alvará de construção, uma vez que se considerou que os primeiros correspondiam a investimento já realizado, enquanto os segundos correspondiam a investimento com elevada probabilidade de ser efetivado.

Os casos com alvará de construção agrupam as obras para as quais já foi levantado (e pago) o alvará de construção, podendo corresponder a obras que ainda não se iniciaram, a obras ainda em curso, a obras já terminadas para as quais não foi requerida autorização de utilização ou ainda, em casos residuais, a obras que não chegaram a iniciar-se ou que foram interrompidas.

Analisados os valores, obtém-se um total de cerca de 147 mil euros em processos com alvará de construção e de cerca de 2,9 M€ para processos com autorização de utilização, verificando-se que este último é explicado pela construção em 2015 dos novos aprestos de apoio à pesca.

Relativamente ao número de operações realizadas neste período de tempo, verifica-se igualmente um número muito baixo, com 3 emissões de alvarás de construção e 4 emissões de alvarás de licença de utilização.

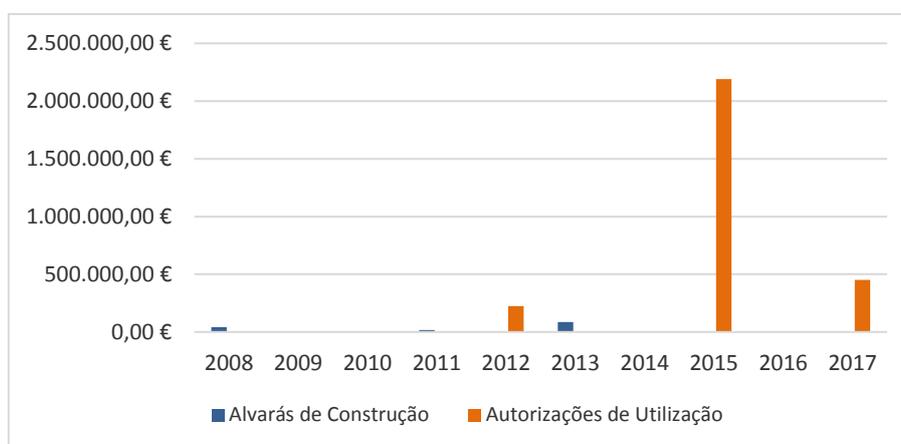


Gráfico 15 - Valor estimado de investimento privado em obras de construção. Fonte: CMVC.

Colocados estes dados, verifica-se que os promotores privados não têm privilegiado o investimento na realização de obras nesta ARU, em particular na produção da tipologia habitacional.



5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO

Antecedendo a apresentação das opções estratégicas, dos domínios de atuação e respetivos objetivos, bem como do plano de ação, procede-se à síntese dos principais aspetos que caracterizam a áreas de intervenção e à sua classificação enquanto aspetos positivos ou negativos, de origem interna ou de origem externa, sob a forma de uma análise SWOT.

5.1 Análise interna

A análise interna divide-se em:

- **Pontos fortes** (valores próprios positivos do território que contribuem para a sua distinção) — deverão ser potenciadas.
- **Pontos Fracos** (valores próprios negativos que determinam a degradação do território) — deverão ser minimizadas.

5.1.1 Pontos fortes

- A área possui uma **boa integração paisagística**, dada a relação próxima com o centro histórico, o monte, o rio e o mar, com valor natural, patrimonial e cultural que lhe confere uma identidade única;
- A área apresenta uma **boa qualidade ambiental**, ao nível do ruído, da qualidade do ar e da água do Rio Lima;
- Qualidade da água do Rio Lima
- Regista-se uma **grande oferta de espaço público qualificado**, equipado e infraestruturado;
- Regista-se uma **grande oferta de estacionamento público**;
- A área é **extremamente acessível a partir de transportes públicos**, dada a relação de contiguidade com a cidade;
- Porto de Viana do Castelo como **porta marítima** de entrada “Norte” Nacional;
- **Inexistência de áreas com concentração excessiva de imóveis degradados**, em virtude da continuidade verificada do processo de reabilitação de edificado e de infraestruturas levadas a cabo por entidades públicas e privadas;
- O **relevo natural, pouco acidentado**, apresenta boas condições para a implementação de estratégias de mobilidade apoiadas em modos suaves /pedonal e ciclável);
- Verifica-se a existência de uma **rede de equipamentos públicos** que dão acesso a serviços educativos, culturais, sociais, administrativos, etc.;
- A área apresenta **elevados índices de segurança e tranquilidade**;
- **A área é atrativa para a instalação de empreendimentos turísticos**;

- A área revela-se atrativa para **o investimento privado em obras** de tipologia habitacional, e que não tem ocorrido nos últimos anos.

5.1.2 Pontos fracos

- **Ausência de massa crítica demográfica** capaz de justificar ofertas urbanas ao nível dos serviços, da cultura e dos equipamentos mais diversificadas e qualificadas;
- **A estrutura etária da população residente apresenta-se envelhecida;**
- A população residente apresenta **baixos níveis de qualificação;**
- **O peso das famílias de reduzida dimensão e sem filhos é elevado;**
- O número de **alojamentos vagos** é baixo.

5.2 Análise externa

A análise externa divide-se em:

- **Oportunidades** (fatores externos que poderão potenciar as características próprias e as intervenções do território) — deverão ser aproveitadas.
- **Ameaças** (fatores externos que poderão contribuir para a desagregação e a degradação da integridade e dos valores existentes e contrariar ou dificultar as intervenções) — deverão ser contrariadas.

5.2.1 Oportunidades

- As **orientações contidas na estratégia europeia “Europa 2020”** poderão ser o mote para a reorientação do investimento em medidas mais focadas nas pessoas (aumento das qualificações, competências, emprego);
- O **quadro fiscal atual** contempla benefícios relevantes para intervenções de reabilitação urbana levadas a cabo em ARU;
- O **quadro legal atual**, nomeadamente ao nível da legislação que enquadra a realização de operações urbanísticas define regimes excecionais mais favoráveis para intervenções de reabilitação de imóveis;
- Regista-se um **aumento da afluência de turismo ao norte do país**, sendo a cidade do Porto a referência territorial e o aeroporto Sá Carneiro a porta de entrada;
- Tendência para uma **procura turística mais diversificada** (campo, cultura, cidade, desporto, praia)
- Turismo de cruzeiros pode ser potenciado para um mercado específico;
- **Participação em redes temáticas de cidades** (Eixo Atlântico, Municípios com Centro Histórico, Cidades Saudáveis, Cidades Portuárias, etc.);
- **Modernização da linha do Minho.**

5.2.2 Ameaças

- Verifica-se algum atraso na afirmação deste território como destino turístico, face a cidades como Porto, Braga ou Guimarães;
- O território de referência, ao nível da NUT Minho – Lima, apresenta indicadores demográficos recessivos.
- Comprometimento a prazo do atual equilíbrio/ convivência porto de mar-cidade, com perdas para o potencial turístico e de desenvolvimento económico da sub-região.



6. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO

6.1 Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste, de acordo com o definido na alínea h) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto no **“conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”**.

De acordo com o nº 4 do Art. 7º do RJRU, a cada ARU corresponde uma ORU. Esta, de acordo com o nº 1 do Art. 8º, poderá ser simples ou sistemática.

A ORU a implementar na ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo deverá ser do tipo **sistemática**, uma vez que deverá consistir **“numa intervenção integrada de reabilitação urbana desta área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”** (conferir nº 3 do Art. 8º do RJRU).

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

No caso presente, dada a existência do Plano de Pormenor do Parque da Cidade e do Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia (embora não sendo planos de pormenor de reabilitação urbana) e não se vislumbrando necessidade da sua revisão, **faz sentido que a ORU seja aprovada através de instrumento próprio**.

Nestes casos, dado que, de acordo com o artigo 32º do RJRU, a sua aprovação **constitui causa de utilidade pública** para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões, a aprovação da ORU em instrumento próprio é precedida de parecer não vinculativo do IHRU (15 dias), sendo **submetida a discussão pública**, nos termos previstos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) para os planos de pormenor (20 dias), produzindo efeitos com a publicação em Diário da República.

6.2 Prazo da Operação de Reabilitação Urbana

Prevê-se que o prazo de vigência previsto para a ORU seja de 15 anos, tal como previsto pelo Art. 20º do RJRU.

De acordo com o previsto pelo Art. 20º-A do mesmo diploma, a execução desta operação será acompanhada pela Assembleia Municipal, que apreciará os relatórios de monitorização anual, podendo a programação ser alterada a cada cinco anos.



Capítulo II - PROGAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município de Viana do Castelo optou pela criação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, isto é, **conjunto articulado de intervenções** visando, de uma **forma integrada**, a reabilitação urbana de uma determinada área, orientada para a reabilitação do edificado existente e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com vista à requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Nesse sentido, os domínios de atuação e objetivos a seguir descritos, dotarão esta área de ferramentas mais eficazes para contribuir para a prossecução da missão consagrada pelo plano estratégico em vigor para o período 2012 – 2020: *“Atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas económicas existentes / emergentes com sentido de inovação, num quadro de crescente coesão e sustentabilidade, contribuindo para a afirmação de Viana do Castelo nos planos regional e nacional.”*

2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS

Os objetivos para a reabilitação desta área foram definidos tendo em consideração 5 domínios de atuação, **Cidade inteligente; Cidade sustentável; Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade de vida; Mobilidade; Governação.**

2.1 Cidade inteligente

As cidades inteligentes são aquelas que conseguem criar uma atmosfera propícia ao desenvolvimento e à circulação do conhecimento, das ideias, da aprendizagem e da inovação.

Para tal, além da intervenção no sistema de inovação, composto pelas instituições, pelas organizações, pelas empresas, etc., torna-se necessário **intervir nos sistemas digitais que permitem a comunicação e a difusão da informação, bem como no processo de capacitação da população em geral através do aumento dos níveis de educação e de competências.**

Por estes motivos, ganham destaque neste domínio de atuação a identificação e o apoio a setores de conhecimento aplicado, a criação de redes com instituições de conhecimento e inovação, a desmaterialização e a difusão de informação, bem como o investimento na infraestrutura digital de suporte.

- **Fomentar o caráter multifuncional e criativo desta área**
 - Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos;
 - Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas;
 - Identificar e divulgar ocorrências diferenciadoras;
 - Potenciar e apoiar a criação e fixação de atividades empresariais;
 - Promover a realização de seminários, workshops, exposições.
- **Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação**
 - Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade;
 - Implementar zonas públicas de acesso livre à internet sem fios.
- **Promover parcerias com instituições de ensino superior (IPVC, UM, ESG, ...)**
 - Incentivar o estudo das problemáticas de Viana do Castelo;
 - Promover e participar no desenvolvimento e implementação de soluções inovadoras;
 - Promover ações de formação que aumentem as competências dos moradores e dos utilizadores desta área nos domínios do acesso a serviços e informação desmaterializada.

2.2 Cidade sustentável

Embora a sustentabilidade, enquanto conceito alargado, esteja subjacente ao conceito estratégico desenvolvido e presente em todos os domínios de atuação, é dado destaque neste domínio aos **objetivos que relacionam desenvolvimento com eficácia económica e sustentabilidade ambiental**.

Ganham, por isso predominância os temas relativos à difusão e adoção de práticas de intervenção preventiva sobre as estruturas construídas (edificado e infraestruturas), ao programa de investimento público e fontes de financiamento, bem como à adoção de práticas nos domínios da construção e da mobilidade que contribuam para a diminuição dos custos energéticos.

- **Criar dinâmica de conservação corrente / preventiva do edificado**
 - Adotar medidas pró-ativas de relacionamento com todos os intervenientes no processo;
 - Incentivar a adoção de práticas de manutenção preventiva dos edifícios;
 - Apoiar a realização de obras de manutenção dos edifícios.
- **Valorizar o património e melhorar a atratividade turística**
 - Proteger a paisagem urbana consolidada;
 - Promover o património cultural e arquitetónico;
 - Aumentar a dinâmica cultural;
 - Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo;

- Promover a marca territorial para a atração turística e consequente dinamização económica local e fixação de pessoas.
- **Fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental**
 - Promover a eficiência energética do edificado;
 - Promover a eficiência energética nas operações de reabilitação de imóveis;
 - Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente;
 - Incentivar a mobilidade elétrica;
 - Incentivar a mobilidade ciclável;
 - Incentivar a mobilidade pedonal.
- **Mobilizar e atrair os recursos financeiros necessários para a execução da operação**
 - Programar o investimento público;
 - Utilizar e divulgar fontes de financiamento disponíveis;
 - Atrair investimento privado.

2.3 Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade de vida

Integram este domínio de atuação as medidas relativas às condições de vida dos moradores, nomeadamente da resolução ou mitigação de alguns constrangimentos relacionados com a **mobilidade** e com o **acesso a serviços de apoio à infância e à 3ª idade**, sendo expectável que a melhoria destes aspetos seja fator de atração de residentes que possam escolher esta área para estabelecer os seus núcleos familiares, tendo em consideração elevados índices de qualidade de vida.

Por esse motivo, estas medidas pretendem promover o acesso a habitação e serviços de qualidade, bem como a espaços públicos pedonalizados e arrançados, com elevados níveis de segurança e conforto.

- **Privilegiar a função residencial**
 - Identificar equipamentos de apoio social e funções complementares da função residencial;
 - Incentivar o aparecimento de tipologias familiares (iguais ou superiores a T2), nomeadamente através de medidas de discriminação positiva;
- **Melhorar a qualidade ambiental**
 - Melhorar a qualidade do ar;
 - Adotar medidas de diminuição dos níveis do ruído.
- **Eliminar barreiras arquitetónicas**
 - Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos;

- Incentivar a adoção de soluções técnicas adequadas nas obras de reabilitação do edificado;
- Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.)

2.4 Mobilidade

O investimento já realizado em requalificação do espaço público desta área exige a adoção de **medidas de gestão** de qualidade equivalente, nomeadamente ao nível das diretivas que regem o seu uso por aqueles que se deslocam em veículo próprio.

Torna-se, por isso, necessário aperfeiçoar a política de gestão do espaço público, na ótica da afetação do pouco espaço disponível aos utilizadores e às funções prioritárias, tendo como referência os outros domínios de atuação que compõem esta estratégia, principalmente a Qualidade de vida, Inclusão e desenvolvimento e a Sustentabilidade.

- **Identificar e implementar soluções para os constrangimentos à mobilidade dos residentes e dos utilizadores da cidade**
 - Definir medidas de gestão que garantam o acesso e o estacionamento para moradores;
 - Definir medidas de gestão que garantam o desenrolar da operação logística para empresários (definição de regime de acessos e de horários adequados para cargas e descargas e acomodamento e gestão de stocks);
 - Definir medidas de gestão que permitam a utilização da área de intervenção por todos (moradores, trabalhadores, utilizadores);
 - Integrar as medidas de gestão (regulamentação adequada, sinalização, fiscalização);
 - Incentivar o uso de modos alternativos ao automóvel.

2.5 Administração e gestão do território

Este domínio de atuação congrega as medidas que visam a **adequação e o aumento da eficácia da ação da administração**, através da melhoria das medidas, da sua clareza e consensualização.

Nesse sentido, pretende-se implementar um modelo de gestão orientado por princípios de auscultação, de monitorização, de acompanhamento e de ação.

Pretende-se ainda estabelecer um programa de investimento e de iniciativas públicas que garantam a coerência e a utilidade da sua implementação e que contribua para a criação de um quadro de referência nítido e estável para a gestão desta parte do território.

Assim, as medidas abrangem as áreas da eficácia e simplificação da gestão administrativa das intervenções promovidas por entidades privadas, da criação de um maior envolvimento e comprometimento dos diversos agentes com a estratégia e da identificação das áreas prioritárias de intervenção através da delimitação de unidades de intervenção.

- **Implementar um modelo participado de gestão da ORU**
 - Criar estrutura de acompanhamento (Comissão de Acompanhamento);
 - Monitorizar indicadores de execução e de impacte;
 - Publicitar informação relevante relativa à execução da ORU.
- **Definir um conjunto de incentivos que reforcem estatuto prioritário desta área para investidores nas áreas da promoção imobiliária e da construção**
 - Implementar incentivos fiscais (decorrentes da delimitação da ARU);
 - Acompanhar processos através de procedimentos de gestão pró-ativos que imprimam confiança e celeridade entre a administração e os investidores;
 - Acolher e divulgar boas práticas aplicadas na ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo ou em outras áreas do território nacional ou internacional;
 - Criar comissão de apreciação de processos (prevista no RJRU).
- **Criar condições para que possam ser aplicáveis a esta área todas as medidas previstas na lei para a execução das operações de reabilitação urbana**
 - Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
 - Empreitada única;
 - Demolição de edifícios;
 - Direito de preferência;
 - Arrendamento forçado;
 - Constituição de servidões necessárias;
 - Declaração de utilidade pública da expropriação e da venda forçada;
 - Reestruturação de propriedade.
- **Identificar as áreas de intervenção prioritária (unidades de intervenção)**
 - Delimitar as áreas;
 - Identificar as ações estruturantes da reabilitação urbana desta área;
 - Definir objetivos operacionais (calendarização e quadro de investimento).

2.6 Quadro – resumo da estratégia de intervenção

CIDADE INTELIGENTE

Fomentar o carácter multifuncional e criativo desta área	Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos
	Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas
	Identificar e divulgar ocorrências diferenciadoras
	Potenciar e apoiar a criação e fixação de atividades empresariais
	Promover a realização de seminários, workshops, exposições

Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação	Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade
	Implementar zonas públicas de acesso livre à internet sem fios
Promover parcerias com instituições de ensino superior	Incentivar o estudo das problemáticas de Viana do Castelo
	Promover e participar no desenvolvimento e implementação de soluções inovadoras
	Promover ações de formação que aumentem as competências dos moradores e dos utilizadores desta área nos domínios do acesso a serviços e informação desmaterializada

CIDADE SUSTENTÁVEL

Criar dinâmica de conservação corrente / preventiva do edificado	Adotar medidas proactivas de relacionamento com intervenientes
	Incentivar a adoção de práticas de manutenção preventiva dos edifícios
	Apoiar a realização de obras de manutenção dos edifícios
Valorizar o património e melhorar a atratividade turística	Proteger a paisagem urbana consolidada
	Promover do património cultural e arquitetónico
	Aumentar a dinâmica cultural
	Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo
	Promover a marca territorial para a atração turística e consequente dinamização económica local e fixação de pessoas
Fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental	Promover a eficiência energética do edificado
	Promover a eficiência energética nas operações de reabilitação de imóveis
	Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente
	Incentivar a mobilidade elétrica
	Incentivar a mobilidade ciclável
	Incentivar a mobilidade pedonal
Mobilizar os recursos financeiros necessários para a execução da operação	Programar o investimento público
	Utilizar e divulgar fontes de financiamento disponíveis
	Atrair investimento privado

CIDADE INCLUSIVA, VALORIZADA E COM QUALIDADE DE VIDA

Privilegiar a função residencial	Identificar equipamentos de apoio social e funções complementares da função residencial
	Incentivar o aparecimento de tipologias familiares, nomeadamente através de medidas de discriminação positiva
Melhorar a qualidade ambiental	Melhorar a qualidade do ar
	Adotar medidas de diminuição dos níveis do ruído
Eliminar barreiras arquitetónicas	Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos
	Incentivar a adoção de soluções técnicas adequadas nas obras de reabilitação do edificado
	Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público

MOBILIDADE

Identificar e implementar soluções para os constrangimentos à mobilidade dos residentes e dos utilizadores da cidade	Definir medidas de gestão que garantam o acesso e o estacionamento para moradores
	Definir medidas de gestão que garantam o desenrolar da operação logística para empresários
	Definir medidas de gestão que permitam a utilização da área de intervenção por todos
	Integrar as medidas de gestão
	Incentivar o uso de modos alternativos ao automóvel

ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

Implementar um modelo participado de gestão da ORU	Criar estrutura de acompanhamento
	Monitorizar indicadores de execução e de impacte
	Publicitar informação relevante relativa à execução da ORU
Definir um conjunto de incentivos que reforcem estatuto prioritário desta área para investidores nas áreas da promoção imobiliária e da construção	Implementar incentivos fiscais
	Acompanhar processos através de procedimentos de gestão pró-ativos que imprimam confiança e celeridade entre a administração e os investidores
	Acolher e divulgar boas práticas
	Criar comissão de apreciação de processos
Criar condições para que possam ser aplicáveis a esta área todas as medidas previstas na lei para a execução das operações de reabilitação urbana	Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas
	Empreitada única
	Demolição de edifícios
	Direito de preferência
	Arrendamento forçado
	Constituição de servidões necessárias
	Declaração de utilidade pública da expropriação e da venda forçada
	Reestruturação de propriedade
Identificar as áreas de intervenção prioritária	Delimitar as áreas
	Identificar as ações estruturantes da reabilitação urbana desta área
	Definir objetivos operacionais

3. IMPLEMENTAÇÃO

A implementação da estratégia descrita comporta duas dimensões que procuram, por um lado, garantir a execução das ações e a adoção das medidas de gestão que concorrem para a reabilitação desta área através da delimitação de Unidades de Intervenção (UI) e, por outro, definir um quadro concetual de referência que garanta a coerência global das intervenções e que permita estabelecer a relação com os domínios de atuação e respetivos objetivos.



3.1 Princípios de gestão

Os princípios de gestão previstos neste programa revelam-se de grande importância na prossecução dos objetivos definidos para os diversos domínios de atuação, uma vez que estabelecem um quadro de referência para a adoção de medidas por parte da entidade gestora ao longo da execução da ORU e para a relação que essa entidade gestora estabelece com os diversos agentes que participam no processo.

Dado o longo período temporal previsto para a execução da ORU (15 anos), os efeitos das medidas de gestão adotadas terão que ser monitorizados e avaliados, sendo previsível que as medidas devam ser alteradas, complementadas ou substituídas por outras que se revelem mais adequadas.

Procurando garantir o equilíbrio, a coerência e a eficiência dos processos de transformação desta área, prevê-se a adoção dos seguintes princípios de gestão:

- **Fixação e captação de residentes**

- Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da produção de tipologias habitacionais destinadas a agregados familiares com filhos, nomeadamente iguais ou superiores à tipologia T2;
- Discriminação positiva dos residentes relativamente ao uso do espaço público, nomeadamente através de garantia de acesso automóvel à residência;
- Reforço da rede de equipamentos e de serviços de apoio aos setores da população mais vulneráveis, nomeadamente as crianças e os idosos.
- **Uso do espaço público**
 - Desenvolvimento e implementação de regulamentação e de instrumentos de planeamento que proporcionem a integração e a coerência de medidas setoriais;
 - Melhoria dos processos de fiscalização e de acompanhamento.
- **Gestão urbanística**
 - Implementação de procedimentos de gestão pró-ativos, através da dinamização, valorização e formação de gestores de procedimento especializados;
 - Simplificação e agilização dos procedimentos relativos a obras de reparação e manutenção do edificado.
- **Reabilitação / manutenção do edificado**
 - Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras de reabilitação de edifícios;
 - Realização de campanhas de sensibilização para a realização de manutenção periódica e preventiva nos edifícios;
 - Desenvolvimento e divulgação de soluções técnicas adequadas.
- **Sustentabilidade ambiental**
 - Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras com maior eficiência energética e com recurso a fontes de energia renováveis;
 - Promoção dos modos suaves de mobilidade, nomeadamente pedonal e ciclável, através do estudo e da divulgação das respetivas redes de mobilidade segundo uma lógica de trajeto / serviço / tempo;
 - Instalação de mobiliário urbano e de informação adequada à promoção dos modos de mobilidade suave;
 - Discriminação positiva, em termos regulamentares, da mobilidade elétrica e reforço da rede de pontos de carregamento.
- **Património**
 - Proteção da paisagem urbana consolidada através da manutenção e desenvolvimento de um quadro legal adequado (plano de pormenor, medidas de salvaguarda, intervenções específicas, etc.);
 - Promoção de percursos temáticos (históricos, arquitetónicos, gastronómicos, comerciais, etc.);
 - Promoção da relação da cidade com os caminhos de S. Tiago;

- Promoção do património arquitetónico, através da criação de roteiros, exposições, eventos, visitas, etc.
- **Parcerias e protocolos**
 - Celebração de protocolos com parceiros nas áreas relacionadas com a reabilitação, com vista ao desenvolvimento de soluções tecnológicas, técnicas de execução, capacitação de executantes, etc.;
 - Estabelecimento de parcerias com entidades detentoras de conhecimento técnico e científico para a otimização de práticas adquiridas e desenvolvimento de soluções inovadoras e ambientalmente sustentáveis.
- **Captação de investimento**
 - Adoção de política de taxas e gestão de impostos municipais ativa e seletiva;
 - Divulgação de legislação, de programas e de oportunidades de acesso a fontes de financiamento, bem como apoio a investidores privados;
 - Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da promoção de fogos destinados ao mercado de arrendamento.
- **Dinamização**
 - Criação de canais eficazes de divulgação de informação e de interação;
 - Apoio à criação de incubadora de empresas e de modelos de cooperação empresarial;
 - Promoção de seminários, workshops, conferências, etc.
- **Monitorização**
 - Atualização e divulgação de indicadores demográficos e sociais, relativos às atividades económicas e ao estado de conservação do edificado;
 - Atualização e divulgação de indicadores relativos à execução da ORU.

3.2 Intervenções no espaço público

As obras incluídas neste grupo de ações destinam-se a prosseguir a estratégia de requalificação urbana que tem vindo a ser implementada nesta parte da cidade desde os anos 80 e que veio a ser desenvolvida e consagrada nos Planos de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo (PPPCVC) e da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia (PPFRCA) em 2002.

O PPPCVC consiste, em traços gerais, tal como foi referido no ponto 2.4.2 do capítulo I, numa intervenção integrada de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental e de tratamento do espaço público, visando aumentar a atratividade e a fruição quotidiana desta vasta área pela população vianense e promover as excelentes condições de competitividade que Viana do Castelo pode desempenhar na região.

Por sua vez, o PPFRCA consiste em criar as condições necessárias à constituição de um espaço plurifuncional e ambiental equilibrado, de forma a que a melhoria das condições do

habitat possa, de facto, desencadear um processo de mudança mais amplo, capaz de potenciar a integração económica e social da população e valorização de toda a zona de intervenção.

As Intervenções previstas pelo PERU foram divididas entre obras de **pavimentação, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos** e obras de **requalificação de largos e áreas a pedonalizar** e são as seguintes:

Código	Designação	Tipologia
1.1.1	Construção de troço de ciclovia nascente	Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento
1.1.2	Envolvente ao Edifício de Apoio à Marina	
1.1.3	Envolvente ao Terminal Marítimo - Lote 8 do PPRCA	
1.1.4	Envolvente aos armazéns de aprestos	
1.1.5	Envolvente ao Lote 12 PPRCA	
1.1.6	Construção de troço de ciclovia poente	
1.1.7	Envolvente ao Centro de Alto Rendimento Vela	
1.1.8	Envolvente ao Departamento de Pilotagem do Porto de Viana do Castelo	
1.1.9	Envolvente à Doca Duarte Pacheco	
1.1.10	Envolvente à Polícia Marítima	
1.1.11	Envolvente ao Lote 24 do PPRCA	
1.1.12	Envolvente ao novo edificado do Campo da Agonia	
1.1.13	Envolvente norte à Associação Industrial do Minho	
1.1.14	Construção de troço de ciclovia Campo da Agonia	
1.1.15	Envolvente sul à Associação Industrial do Minho	
1.2.1	Requalificação da Frente Ribeirinha a nascente da Ponte Eiffel	Largos e áreas a pedonalizar
1.2.2	Requalificação da Envolvente à Praça de Viana	
1.2.3	Requalificação do Parque Ecológico Urbano (PEU)	
1.2.4	Construção de bancada fluvial	
1.2.5	Requalificação da Frente Ribeirinha poente	

Tabela 1 - ORU FRVC - Intervenções no espaço público

3.3 Intervenções prioritárias

Estas ações incidem sobre elementos diferenciadores e qualificadores da ARU, uma vez que acabam por constituir referências urbanas de ancoragem para outras dinâmicas muito importantes que se pretendem revitalizar, nomeadamente ao nível cultural, comercial, residencial, etc.

As obras incluídas nesta tipologia de ações assumem grande importância no contexto da área de intervenção, abrangendo:

- **Reabilitação ou construção de equipamentos**

Edifícios a reabilitar ou a construir destinados a reforçar a rede de equipamentos públicos.

- **Reabilitação de imóveis ou estruturas de caráter patrimonial**

Imóveis ou estruturas valiosas, sob o ponto de vista arquitetónico e patrimonial, públicos ou privados, que necessitam de intervenções de reabilitação física, que permita conservar ou restaurar a sua qualidade arquitetónica e a sua capacidade para albergar usos.

- **Empreendimentos privados**

Edifícios destinados à instalação de programas privados (habitacionais, comerciais, empreendimentos turísticos, etc.), relevantes para a imagem geral e para o funcionamento da cidade, em função da sua escala e localização.

Código	Designação	Tipologia
2.1.1	Ampliação do CMIA	Equipamentos
2.1.2	Reabilitação e refuncionalização da Praça de Viana	
2.1.3	Equipamento - Lote g do PPPC	
2.1.4	Centro de Interpretação Ambiental do Mar - Gil Eanes	
2.1.5	Terminal Marítimo - Lote 8 do PPFRC	
2.1.6	Centro de Alto Rendimento Vela	
2.2.1	Castelo Santiago da Barra	Valor patrimonial

2.3.1	Edifícios de habitação - Lote 1/2/3 da UP1 do PPPC	Empreendimentos privados
2.3.2	Edifícios de habitação - Lote 4/5/6 da UP2 do PPPC	
2.3.3	Edifícios de habitação / comércio - Lote 7/8/9 da UP3 do PPPC	
2.3.4	Edifícios de habitação / comércio - Lote 10/11/12 da UP4 do PPPC	
2.3.5	Edifícios de habitação - Lote 13/14/15 da UP5 do PPPC	
2.3.6	Edifícios de habitação - Lote 16/17/18 da UP6 do PPPC	
2.3.7	Edifícios de habitação - Lote 19/20/21 da UP7 do PPPC	
2.3.8	Edifícios de habitação - Lote 22/23/24 da UP8 do PPPC	
2.3.9	Edifícios de habitação - Lote 25/26 da UP9 do PPPC	
2.3.10	Edifícios de habitação - Lote 27/28 da UP10 do PPPC	
2.3.11	Equipamento de ensino / social / saúde / desportivo / atividades tempos livres - Lote o do PPPC	
2.3.12	Equipamento turístico - Lote l do PPPC	
2.3.13	Equipamento desportivo - Lote n do PPPC	
2.3.14	Equipamento desportivo - Lote P (a) do PPPC	
2.3.15	Equipamento desportivo - Lote P (b) do PPPC	

2.3.16	Equipamento recreio e lazer de apoio à praia fluvial do PPPC	
2.3.17	Equipamento recreio e lazer do PPPC	
2.3.18	Edifício de comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 12 do PPFRC A	
2.3.19	Equipamento / comércio / serviços / armazém - Lote 15 do PPFRC A	
2.3.20	Edifício de comércio / restauração e bebidas - Lote 19 do PPFRC A	
2.3.21	Edifício de habitação - Lote 23 do PPFRC A	
2.3.22	Edifício de habitação / comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 24 do PPFRC A	
2.3.23	Edifícios de equipamento / habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia nascente	
2.3.24	Edifícios de equipamento / habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia poente	
2.3.25	Reabilitação do edifício da Associação Industrial do Minho	
2.3.26	Reabilitação do edificado existente (nível 1/2/3)	

Tabela 2 - ORU FRVC - Intervenções prioritárias





3.4 Reabilitação do edificado degradado

A reabilitação dos edifícios da ARU é uma das ações previstas nesta ORU, e atinge um valor global de aproximadamente 2,6 M€, consistindo na reabilitação, através da realização de obras, das estruturas edificadas existentes nesta área, tomando como referência o levantamento do estado de conservação do edificado realizado em novembro de 2017.

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

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

Relativamente a algum investimento público que possa vir a ser necessário em determinados momentos do processo para desbloquear algumas situações, nomeadamente através de expropriações, espera-se que possa vira a ser recuperado através da venda dos imóveis reabilitados.

Não foi contabilizado o custo inerente às obras de conservação corrente, necessária aos edifícios que, de acordo com o levantamento realizado, não apresentam anomalias. Também não foram contabilizados os edifícios da Antiga Praça de Touros e da Associação Industrial do Minho, pelo facto destes estarem previstos nas ações 2.1.2 e 2.3.26, respetivamente.



3.5 Delimitação de Unidades de Intervenção

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

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

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

No âmbito deste PERU foi considerada a delimitação de apenas uma UI, identificando uma área prioritária de intervenção.

3.5.1 Regime de execução

Relativamente à execução das ações previstas com tipologia de intervenção prioritária, deverão ser efetuadas por iniciativa dos particulares, com apoio da entidade gestora, devendo ocorrer dentro do âmbito temporal de 15 anos, previsto para esta ORU, processando-se de acordo com a dinâmica que o mercado, estimulado pelo enquadramento fiscal favorável decorrente da delimitação da ARU e pelas medidas de incentivo e de acesso ao financiamento específicas (ver ponto 3.6) for capaz de imprimir.

Contudo, sendo objetivo da câmara municipal, enquanto entidade gestora da ORU, assegurar a execução das ações previstas com tipologia de intervenção em espaço público elencados nesta proposta estratégica, poderão ser adotados modelos de execução de iniciativa da entidade gestora que se julguem mais adequados à concretização deste objetivo, previstos no RJRU (artigo 11º e Capítulo V), nomeadamente através de execução direta, de execução por administração conjunta ou através do estabelecimento de parcerias (concessão de reabilitação urbana ou contrato de reabilitação urbana) com entidades privadas.

3.5.2 Fundamentação e objetivos

A delimitação de Unidades de Intervenção põe em evidência as áreas com grande potencial de intervenção integrada de modo a permitir uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala. Para tal, está previsto investimento público na requalificação de espaço público, pelo que se torna necessário garantir a integração adequada das várias ações previstas pelo PERU.

No caso da ORU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo, a delimitação destas áreas obedeceu aos seguintes critérios gerais:

- Abrange área da ARU onde se concentram intervenções com tipologias de ações diversas, promovidas à custa de investimento público e privado;
- Incide sobre áreas da estrutura urbana, identificáveis sob o ponto de vista funcional e morfológico, para as quais se considerou que a interdependência dos problemas justificava uma maior integração das medidas.

Embora, de acordo com o artigo 35º do RJRU, seja possível que proprietários de edifícios ou de frações possam tomar a iniciativa de propor a delimitação de UI, a câmara municipal, enquanto entidade gestora da ORU, pretende delimitar a UI 1 – Campo da Agonia com os seguintes **objetivos**:

- Garantir a aplicação de todas as modalidades de execução previstas pelo RJRU, nomeadamente aquelas que impliquem o estabelecimento de parcerias com entidades privadas, a áreas que se entendem como determinantes para a concretização da estratégia subjacente à concretização da ORU;
- Identificar e delimitar áreas onde a integração das diversas medidas, a executar a partir de investimento público e privado, é mais necessária;
- Afirmar a imagem e identidade da cidade, conjuntamente com a valorização dos seus conjuntos naturais, arquitetónicos e urbanísticos;
- Garantir a melhoria de qualidade de vida, através da promoção de novos programas habitacionais;
- Melhorar as condições de mobilidade recorrendo à disciplina de percursos pedonais;
- Garantir a qualificação dos espaços urbanos, potencializando e disponibilizando zonas de sociabilidade e encontro, de lazer e recreio;

Assim, com a concretização destes objetivos, acredita-se que se possa induzir mudanças estruturais na área constituída pela Unidade de Intervenção, assim como, por efeito de contágio, na envolvente de toda a zona do Campo da Agonia.



3.5.3 Proposta de delimitação da UI 1 - Campo da Agonia

A UI 1 – Campo da Agonia localiza-se no espaço sobranceiro entre nascente dos estaleiros navais e o conjunto edificado a poente do Campo da Agonia (habitações unifamiliares em banda, originalmente afeta aos trabalhadores dos ENVC), interligando a Avenida do Atlântico e o Bairro Benfeitores da Santa Casa da Misericórdia a norte, com a Avenida da Praia Norte a sul.

Apesar das intervenções realizadas nos últimos anos nesta zona do Campo da Agonia, esta ainda preserva grande parte da sua identidade local. Por isso, justifica-se uma intervenção específica de reabilitação urbana integrada, por forma a garantir a preservação dos principais elementos estruturantes e características morfológicas existentes.

Um dos principais exemplos desses elementos é o Castelo Santiago, resultado de sucessivas ampliações envolventes ao baluarte fortificado, a Torre da Roqueta. Esta estrutura militar assume ainda hoje particular importância na imagem da cidade, sobretudo ao comparar a sua dimensão com o centro histórico de Viana do Castelo.

A área indicada na figura 9, e para a qual se propõe a Unidade de Intervenção 1, com aproximadamente 2 hectares, não possui população residente nem qualquer tipologia habitacional. O edificado, implantado principalmente a sul desta área, é composto por 12 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 3.578 m², destacando-se os edifícios de recolha de transportes públicos, oficinas e armazéns. Pela qualidade e antiguidade destas estruturas, esta área é caracterizada pela pouca atividade económica e com concentração de edificado degradado, remetendo-a para uma qualificação deprimida.



Figura 8 – ORU FRVC – UI1 – Campo da Agonia – Planta de localização.

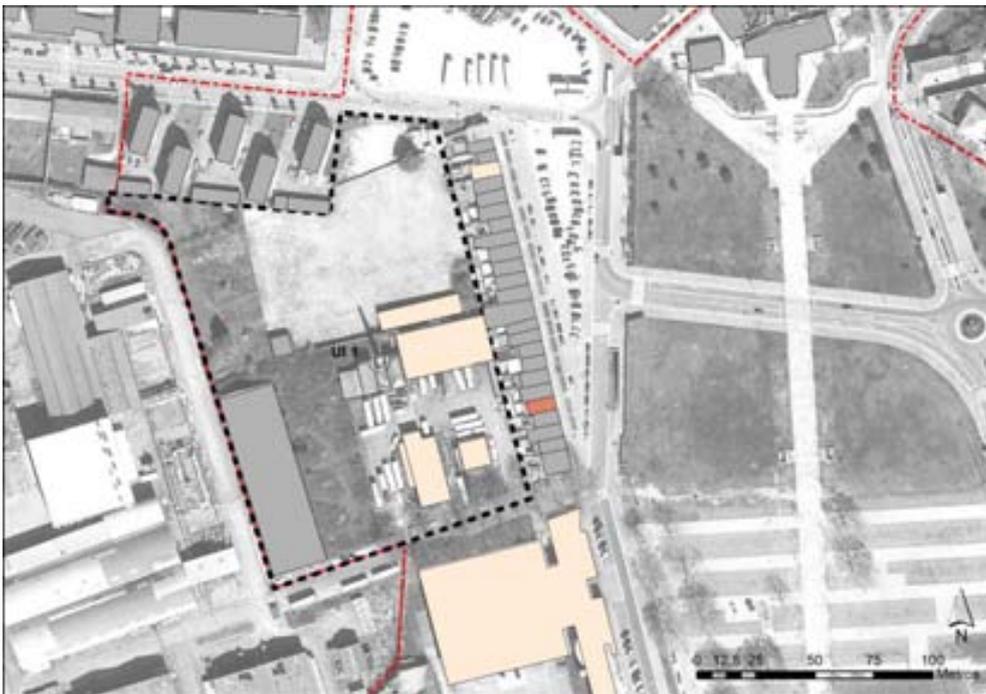


Figura 9 – ORU FRVC – UI1 – Campo da Agonia – Estado de conservação do edificado.



O objetivo da delimitação desta UI é em termos de investimento público, dar continuidade à estratégia precedente de requalificação do espaço público, valorizando a área sob o ponto de vista da qualidade do desenho e do conforto e segurança para os peões, conjugadas com um melhor desempenho e clareza funcional.

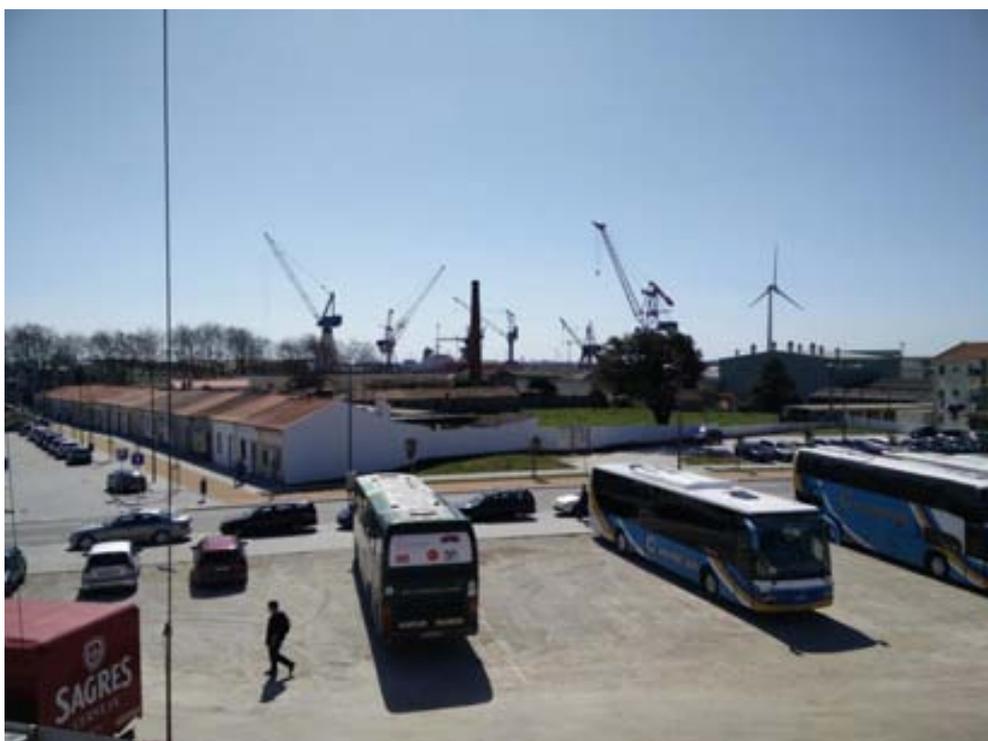


Figura 10 - ORU FRVC – UI1 – Campo da Agonia – Identificação das ações previstas.

A proposta de transformação que se apresenta, é uma UI que prevê o estipulado no Plano de Pormenor, como a constituição de um arruamento entre a Avenida do Atlântico e a Avenida da

Praia Norte. Contudo, abre a possibilidade de manutenção das habitações existentes no Campo da Agonia, o que implica uma alteração do previsto em Plano de Pormenor.

Esta alteração implica que a nova proposta não modifique significativamente as intenções do Plano de Pormenor em vigor, tendo apenas como objetivo a satisfação, de uma forma alargada, das necessidades que se venham a verificar, conjugadas com investimento público na área da requalificação de espaço público. Também a construção de edifícios destinados a habitação, comércio e serviços, ou ainda a implantação de equipamentos de cariz social, educativo, saúde ou atividades e tempos livres, vem garantir a melhoria de qualidade de vida, através da promoção de novos programas habitacionais e equipamentos de apoio.



Do ponto de vista das acessibilidades, este novo arruamento irá privilegiar o acesso aos estaleiros navais, constituindo um novo acesso ao mesmo e, por efeito, melhorar profundamente o acesso à entrada subterrânea poente do parque de estacionamento do Campo da Agonia. Por outro lado, a criação deste arruamento vem qualificar esta área, dignificando a transição entre esta distinta zona paisagística da cidade e a unidade industrial.

Relativamente à área dos quarteirões que esta nova artéria vem criar, esta área deverá ser objeto de um estudo que garanta a sua conveniente reestruturação, infraestruturização e compatibilização com a malha urbana envolvente. Este estudo também deverá garantir que a implantação dos edifícios propostos seja feita de uma forma funcionalmente equilibrada relativamente à presença do edificado existente envolvente. Também deverá prever, para além de espaços de uso coletivo arborizado, a criação de bolsas de estacionamento devidamente dimensionados para as áreas de construção e o número de fogos propostos.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na construção dos imóveis a identificar em futuro estudo urbanístico e respetiva alteração do Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia. É importante referir que após efetuada esta alteração ao plano, poderá haver a necessidade de aferição da delimitação desta Unidade de Intervenção.

3.6 Modelo de Gestão

3.6.1 Princípios

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

Princípio da monitorização – A execução da operação deverá ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam o acompanhamento e a avaliação da operação previstos no artigo 20º-A do RJRU (relatório anual de monitorização, previsto no nº 1 e relatório quinquenal de avaliação de execução, previsto no nº 2).

Estes indicadores deverão permitir a avaliação da execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar levantamentos de atividade económica, dados socioeconómicos, demográficos e estatísticos que sejam levantados pela Câmara Municipal ou disponibilizados por outras entidades, bem como o resultado de inquéritos específicos que sejam feitos para avaliar o efeito de algumas medidas.

Princípio do acompanhamento – A execução da operação deverá ser acompanhada pela Assembleia Municipal, órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios referidos no ponto anterior.

Princípio da auscultação – Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes, etc.) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança, etc.) como forma de consensualizar, de avaliar e de ajustar as medidas.

Princípio da ação – A entidade gestora da operação, neste caso, a Câmara Municipal adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

3.6.2 Níveis de Gestão

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

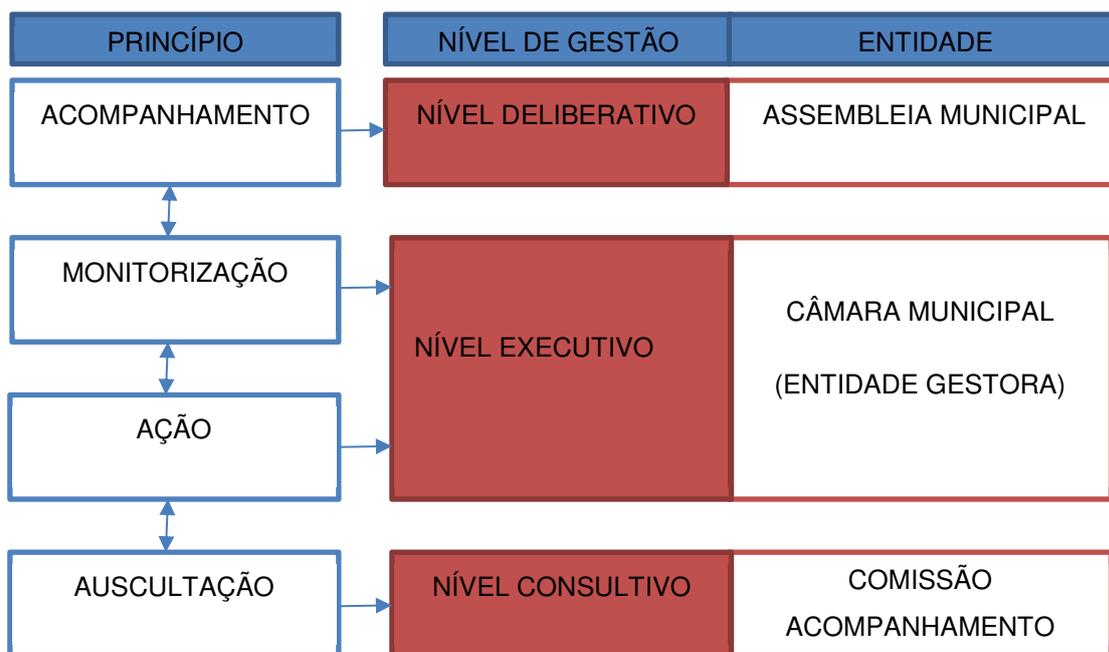


Figura 11 - ORU FRVC – Níveis de gestão.

Nível consultivo – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio da auscultação**.

Poderá ter a forma de comissão consultiva, onde estejam representados os principais interesses, sensibilidades e jurisdições desta área, sendo constituído por entidades, associações ou personalidades.

Nível deliberativo – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio do acompanhamento**.

Sendo a aprovação da operação de reabilitação urbana deliberada pela Assembleia Municipal, deverá esta entidade, através de comissão própria, acompanhar a execução da operação e deliberar, nos momentos próprios e de acordo com o previsto no RJRU, as alterações necessárias.

Nível executivo – Este nível de gestão deverá corporizar os **princípios da monitorização e da ação**.

A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação, deverá, dentro do quadro legal aplicável e tendo em consideração que a aprovação de uma ORU sistemática constitui, de acordo com o artigo 32º do RJRU “causa de utilidade pública”, levar a cabo as ações necessárias (obras e medidas de gestão) à implementação do quadro de investimentos, de acordo com a calendarização aprovada.

Deverá ainda providenciar, através de estrutura técnica adequada, os levantamentos e a recolha dos indicadores que permitam monitorizar a execução da operação de reabilitação urbana, bem como elaborar os relatórios previstos pelo artigo 20º-A do RJRU.

Por fim, deverá este nível de gestão dinamizar o funcionamento da comissão consultiva, nomeadamente através da realização de reuniões de trabalho e da divulgação de informação.

3.7 Programação e faseamento

Embora o exercício de programação e financiamento, a uma distância temporal tão grande como 15 anos, se revista inevitavelmente de um carácter genérico e indicativo, permite, apesar de tudo, estabelecer uma ordem de valores que traduz a importância relativa das ações previstas e permite o estabelecimento de comparação com quadros de referência já conhecidos, nomeadamente em matéria de custos.

No entanto, a aplicação das linhas programáticas e estratégicas, nomeadamente naquilo que se prendem com princípios e prioridades de gestão e com a implementação do modelo de governação proposto, não se encontra tão dependente de decisões externas ao município, podendo ser um fator determinante na melhoria de muitos aspetos relativos ao quotidiano dos residentes e dos utilizadores desta parte da cidade, bem como na captação de investimento privado.

Já relativamente às fontes de financiamento aplicáveis, o exercício reveste-se de maior incerteza, uma vez que as condições de acesso a financiamento, nomeadamente aquele que provém de fundos comunitários ou que decorre de prioridades definidas em contextos mais distantes da autarquia, são mutáveis.

Se até 2020 as prioridades europeias de desenvolvimento se encontram definidas através da Estratégia Europeia 2020, bem a sua transposição para o contexto nacional, através do acordo de parceria Portugal 2020, nomeadamente através da definição das prioridades e das áreas de aplicação dos fundos estruturais de investimento, o âmbito temporal da ORU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo prolonga-se até 2033, pelo que, independentemente da estabilidade necessária ao nível dos objetivos e princípios de gestão, **a programação e financiamento deverão passar por um processo de atualização constante, garantindo a cada momento a sua compatibilidade com os instrumentos financeiros disponíveis.**

Por esse motivo, optou-se por apresentar uma calendarização mais detalhada para o primeiro quinquénio do programa, uma vez que se antevê como normal e desejável que algumas ações possam ser programadas em momento posterior, de acordo com o aparecimento da oportunidade para a sua execução.

3.7.1 Investimento em obras de reabilitação

Os valores que fazem parte da previsão de investimento têm um carácter indicativo, porque resultam de estimativas que têm como base, na sua maioria, a aplicação de um preço por m² sobre uma área bruta, medida em cartografia.

Contudo, os custos por m² adotados tiveram como base valores reais obtidos em empreitadas, quer de intervenção em espaço público, quer de reabilitação de edificado, segundo vários níveis de intervenção, o que permitiu a obtenção de previsões de custo rigorosas.

Ao nível das empreitadas de espaço público, definiram-se custos médios por m², de acordo com a tipologia de obra, nomeadamente do peso das infraestruturas, da complexidade de execução e das economias de escala, obtidas de acordo com a dimensão da empreitada.

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

Ao nível dos equipamentos, foram adotados valores de referência que levaram em consideração as respetivas estimativas orçamentais.

Por fim, separou-se o investimento previsto, de acordo com a sua origem, pública, no caso de intervenções em espaço público ou em edifícios públicos, ou privada, nos restantes casos.

Os valores, sintetizados no quadro seguinte, revelam que o investimento necessário à reabilitação da ARU terá que ser maioritariamente de origem privada, cerca de 82,9 M€, enquanto o investimento público esperado totaliza cerca de 23,4 M€.

Analisando de forma desagregada os valores, verifica-se que o investimento público se distribui por cerca de 5,7 M€ em pavimentações, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos, 3,8 M€ em arranjos de largos e áreas a pedonalizar, 13,0 M€ na construção de equipamentos e cerca de 0,8 M€ na reabilitação de edifícios de valor patrimonial.

Em termos de investimento privado, grande parte do valor diz respeito à construção de edificado, nomeadamente cerca de 82,9 M€ em empreendimentos de carácter prioritário e cerca de 2,6 M€ na reabilitação de imóveis degradados.

No quadro seguinte, é apresentado o resumo do investimento previsto por tipologia e ordem do investimento.

INTERVENÇÕES		INVESTIMENTO
CÓD.	TIPOLOGIA / AÇÃO	VALOR
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO		
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO		
DESIGNAÇÃO		VALOR
1.1.1	Construção de troço de ciclovia nascente	70.320 €
1.1.2	Envolvente ao Edifício de Apoio à Marina	189.200 €
1.1.3	Envolvente ao Terminal Marítimo - Lote 8 do PPRCA	944.150 €
1.1.4	Envolvente aos armazéns de aprestos	456.000 €
1.1.5	Envolvente ao Lote 12 do PPRCA	330.450 €
1.1.6	Construção de troço de ciclovia poente	164.600 €
1.1.7	Envolvente ao Centro de Alto Rendimento de Vela	400.700 €
1.1.8	Envolvente ao Departamento de Pilotagem do Porto de Viana do Castelo	699.000 €
1.1.9	Envolvente à Doca Duarte Pacheco	698.850 €
1.1.10	Envolvente à Polícia Marítima	854.250 €
1.1.11	Envolvente ao Lote 24 do PPRCA	64.425 €
1.1.12	Envolvente ao novo edificado do Campo da Agonia	498.000 €
1.1.13	Envolvente norte à Associação Industrial do Minho	199.800 €
1.1.14	Construção de troço de ciclovia Campo da Agonia	34.480 €
1.1.15	Envolvente sul à Associação Industrial do Minho	98.250 €
TOTAL		5.702.475,00 €

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR		
DESIGNAÇÃO		VALOR
1.2.1	Requalificação da Frente Ribeirinha a nascente da Ponte Eiffel	787.140 €
1.2.2	Requalificação da Envolvente à Praça de Viana	1.291.410 €
1.2.3	Requalificação do Parque Ecológico Urbano (PEU)	1.347.695 €
1.2.4	Construção de bancada fluvial	300.000 €
1.2.5	Requalificação da Frente Ribeirinha poente	158.682 €
TOTAL		3.884.927,00 €

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS		
EQUIPAMENTOS		
DESIGNAÇÃO		VALOR
2.1.1	Ampliação do CMIA	190.000 €
2.1.2	Reabilitação e refuncionalização da Praça de Viana	3.520.000 €
2.1.3	Equipamento - Lote g do PPPC	3.225.000 €
2.1.4	Centro de Interpretação Ambiental do Mar - Gil Eanes	500.000 €
2.1.5	Terminal Marítimo - Lote 8 do PPRCA	4.983.750 €
2.1.6	Centro de Alto Rendimento de Vela	600.000 €
TOTAL		13.018.750,00 €

VALOR PATRIMONIAL		
DESIGNAÇÃO		VALOR
2.2.1	Castelo Santiago da barra	800.000 €
TOTAL		800.000,00 €

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS		
DESIGNAÇÃO		VALOR
2.3.1	Edifícios de habitação - Lote 1/2/3 da UP1 do PPPC	5.544.600 €
2.3.2	Edifícios de habitação - Lote 4/5/6 da UP2 do PPPC	5.920.320 €
2.3.3	Edifícios de habitação / comércio - Lote 7/8/9 da UP3 do PPPC	7.897.605 €
2.3.4	Edifícios de habitação / comércio - Lote 10/11/12 da UP4 do PPPC	6.592.500 €
2.3.5	Edifícios de habitação - Lote 13/14/15 da UP5 do PPPC	6.421.500 €
2.3.6	Edifícios de habitação - Lote 16/17/18 da UP6 do PPPC	6.528.360 €
2.3.7	Edifícios de habitação - Lote 19/20/21 da UP7 do PPPC	7.027.320 €
2.3.8	Edifícios de habitação - Lote 22/23/24 da UP8 do PPPC	3.348.480 €
2.3.9	Edifícios de habitação - Lote 25/26 da UP9 do PPPC	3.072.000 €
2.3.10	Edifícios de habitação - Lote 27/28 da UP10 do PPPC	3.072.000 €
2.3.11	Equipamento de ensino / social / saúde / desportivo / atividades tempos livres - Lote o do PPPC	1.131.450 €
2.3.12	Equipamento turístico - Lote I do PPPC	5.250.000 €
2.3.13	Equipamento desportivo - Lote n do PPPC	303.750 €
2.3.14	Equipamento desportivo - Lote P (a) do PPPC	116.250 €
2.3.15	Equipamento desportivo - Lote P (b) do PPPC	416.250 €
2.3.16	Equipamento recreio e lazer de apoio à praia fluvial do PPPC	154.500 €
2.3.17	Equipamento recreio e lazer do PPPC	624.750 €
2.3.18	Edifício de comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 12 do PPFRC	1.166.250 €
2.3.19	Equipamento / comércio / serviços / armazém - Lote 15 do PPFRC	612.750 €
2.3.20	Edifício de comércio / restauração e bebidas - Lote 19 do PPFRC	1.119.000 €
2.3.21	Edifício de habitação - Lote 23 do PPFRC	223.200 €
2.3.22	Edifício de habitação / comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 24 do PPFRC	3.529.800 €
2.3.23	Edifícios de habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia nascente	3.034.319 €
2.3.24	Edifícios de habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia poente	6.405.280 €
2.3.25	Reabilitação do edifício da Associação Industrial do Minho	829.090 €
2.3.26	Reabilitação do edificado existente (nível 1/2/3)	2.604.828 €
TOTAL		82.946.151 €

ORU FRVC - QUADRO RESUMO DO INVESTIMENTO PREVISTO	VALOR
INVESTIMENTO TOTAL	
PÚBLICO	23.406.152,00 €
PRIVADO	82.946.150,96 €
TOTAL GERAL	106.352.302,96 €

Relativamente ao investimento previsto apenas na Unidade de Intervenção 1 – Campo da Agonia, o quadro seguinte resume os valores de investimento previstos.

UNIDADE DE INTERVENÇÃO 1 - CAMPO DA AGONIA	VALOR
PÚBLICO	498.000,00 €
PRIVADO	9.439.598,46 €
TOTAL	9.937.598,46 €

Por fim, importa fazer uma referência ao investimento previsto para os 15 anos do exercício de programação e financiamento, mas desta feita, subdividido em três frações (quinquênio). Como é indicado no quadro seguinte, pode-se verificar a subdivisão do investimento por tipologia de intervenção.

Calendarização do investimento (15 anos)	2018 – 2020 (€)	%	2021 – 2026 (€)	%	2027 – 2033 (€)	%	TOTAL (€)
-------------------------------------------------	------------------------	----------	------------------------	----------	------------------------	----------	------------------

Intervenção em espaço público

Pavimentação, Infraestruturação e Reperilamento	1.588.775,00	28%	1.642.250,00	29%	2.471.450,00	43%	5.702.475,00
Largos e áreas a pedonalizar	889.152,00	23%	1.217.610,00	31%	1.778.164,00	46%	3.884.927,00

Intervenções prioritárias

Equipamentos	4.310.000,00	33%	500.000,00	4%	8.208.750,00	63%	13.018.750,00
Valor patrimonial	0,00	0%	400.000,00	50%	400.000,00	50%	800.000,00
Empreendimentos privados	29.278.240,83	35%	24.676.875,83	30%	28.991.034,29	35%	82.946.150,96
TOTAL GLOBAL	36.066.167,83	34%	28.436.735,83	27%	41.849.399,29	39%	106.352.302,96

3.7.2 Calendarização

A calendarização das medidas previstas pelo PERU para execução da ORU apresentada tem subjacente uma **priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área** nas suas diversas componentes, esperando que seja possível que as várias tipologias de projetos previstas apresentem execução simultânea e que, em termos espaciais, as intervenções venham a acontecer em toda a área.

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

Por esse motivo, uma vez que o RJRU prevê que a programação da ORU possa ser alterada a cada cinco anos pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, **deverá em 2023 ser reavaliada a execução da ORU e reformulada a calendarização e a previsão de investimento**, em função do que foi possível executar até lá e do enquadramento fiscal e legal vigente.

Relativamente à execução das ações previstas, de acordo com a sua tipologia, considerou-se que deveria ser dada **prioridade às intervenções de reabilitação do espaço público**, através das obras de pavimentação, infraestruturização e reperfilamento de arruamentos e do tratamento e pedonalização de largos, na sua grande maioria previstas para os primeiros cinco anos, dado o seu caráter indutor de atividade económica, nomeadamente de investimento privado em reabilitação, de revitalização comercial das áreas envolventes e de atratividade turística.

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

Contudo, sendo objetivo da câmara municipal, enquanto entidade gestora da ORU, assegurar a reabilitação dos imóveis elencados nesta proposta estratégica, será avaliada, dentro do âmbito temporal previsto, de 15 anos, a necessidade de recorrer à adoção dos instrumentos de execução de política urbanística prevista na secção II do RJRU.

CALENDARIZAÇÃO DAS AÇÕES PREVISTA

		2018	2019	2020	2026	2033
Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento						
1.1.1	Construção de troço de ciclovia nascente	■				
1.1.2	Envolvente ao Edifício de Apoio à Marina				■	
1.1.3	Envolvente ao Terminal Marítimo do lote 8 do PPRCA					■
1.1.4	Envolvente aos armazéns de aprestos				■	
1.1.5	Envolvente ao Lote 12 do PPRCA					■
1.1.6	Construção de troço de ciclovia poente	■				
1.1.7	Envolvente ao Centro de Alto Rendimento Vela			■		
1.1.8	Envolvente ao Departamento de Pilotagem do Porto de Viana do Castelo				■	
1.1.9	Envolvente à Doca Duarte Pacheco					■
1.1.10	Envolvente à Polícia Marítima		■			
1.1.11	Envolvente ao Lote 24 do PPRCA		■			
1.1.12	Envolvente ao novo edificado do Campo da Agonia					■
1.1.13	Envolvente norte à Associação Industrial do Minho				■	
1.1.14	Construção de troço de ciclovia Campo da Agonia	■				
1.1.15	Envolvente sul à Associação Industrial do Minho				■	

		2018	2019	2020	2026	2033
Largos e áreas a pedonalizar						
1.2.1	Requalificação da Frente Ribeirinha a Nascente da Ponte Eiffel					
1.2.2	Requalificação da Envolvente à Praça de Viana					
1.2.3	Requalificação do Parque Ecológico Urbano (PEU)					
1.2.4	Construção de bancada fluvial					
1.1.5	Requalificação da Frente Ribeirinha poente					

		2018	2019	2020	2026	2033
Equipamentos						
2.1.1	Ampliação do CMIA					
2.1.2	Reabilitação e refuncionalização da Praça de Viana					
2.1.3	Equipamento - Lote g do PPPC					
2.1.4	Centro de Interpretação Ambiental do Mar - Gil Eanes					
2.1.5	Terminal Marítimo - Lote 8 do PPRCA					
2.1.6	Centro de Alto Rendimento de Vela					

		2018	2019	2020	2026	2033
Valor patrimonial						
2.2.1	Castelo Santiago da barra					

		2018	2019	2020	2026	2033
Empreendimentos privados						
2.3.1	Edifícios de habitação - Lote 1/2/3 da UP1 do PPPC					
2.3.2	Edifícios de habitação - Lote 4/5/6 da UP2 do PPPC					
2.3.3	Edifícios de habitação / comércio - Lote 7/8/9 da UP3 do PPPC					
2.3.4	Edifícios de habitação / comércio - Lote 10/11/12 da UP4 do PPPC					
2.3.5	Edifícios de habitação - Lote 13/14/15 da UP5 do PPPC					

2.3.6	Edifícios de habitação - Lote 16/17/18 da UP6 do PPPC								
2.3.7	Edifícios de habitação - Lote 19/20/21 da UP7 do PPPC								
2.3.8	Edifícios de habitação - Lote 22/23/24 da UP8 do PPPC								
2.3.9	Edifícios de habitação - Lote 25/26 da UP9 do PPPC								
2.3.10	Edifícios de habitação - Lote 27/28 da UP10 do PPPC								
2.3.11	Equipamento de ensino / social / saúde / desportivo / atividades tempos livres - Lote o do PPPC								
2.3.12	Equipamento turístico - Lote l do PPPC								
2.3.13	Equipamento desportivo - Lote n do PPPC								
2.3.14	Equipamento desportivo - Lote P (a) do PPPC								
2.3.15	Equipamento desportivo - Lote P (b) do PPPC								
2.3.16	Equipamento recreio e lazer de apoio à praia fluvial do PPPC								
2.3.17	Equipamento recreio e lazer do PPPC								
2.3.18	Edifício de comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 12 do PPRCA								
2.3.19	Equipamento / comércio / serviços / armazém - Lote 15 do PPRCA								
2.3.20	Edifício de comércio / restauração e bebidas - Lote 19 do PPRCA								
2.3.21	Edifício de habitação - Lote 23 do PPRCA								
2.3.22	Edifício de habitação / comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 24 do PPRCA								
2.3.23	Edifícios de equipamento / habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia nascente								
2.3.24	Edifícios de equipamento / habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia poente								
2.3.25	Reabilitação do edifício da Associação Industrial do Minho								
2.3.26	Reabilitação do edificado existente (nível 1/2/3)								

Tabela 3 - ORU FRVC – Calendarização das ações previstas.

3.8 Concretização do financiamento

As fontes de financiamento disponíveis para apoiar a reabilitação urbana têm natureza diversa e dinâmica, sendo necessário empreender um trabalho constante de atualização quanto à sua origem e condições de acesso.

No caso concreto desta área, na sequência do convite para apresentação de candidaturas para contratualização de prioridades de investimento do Programa Operacional do Norte (POR), foi necessário elaborar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), composto, entre outros elementos, por um Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e por um Plano de Ação Integrado para a Comunidade Desfavorecida (PAICD) que contemplam muitas das medidas que constam deste programa estratégico, nomeadamente das medidas a

promover pela autarquia (intervenções em espaço público e em edifícios) e por privados (empreendimentos privados – setor social).

Assim, pode considerar-se que, em termos de concretização de financiamento, nomeadamente na procura de enquadramento nos Fundos Europeus Estruturais de Investimento (FEEI) e no Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU) de grande parte das ações previstas neste programa, o trabalho já teve início.

3.8.1 Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI

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

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

3.8.2 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana - IFRRU

Trata-se de um fundo de fundos, cujo quadro de funcionamento foi estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho.

O IFRRU 2020 é gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e reúne num único instrumento financeiro Fundos dos Programas Operacionais Regionais (PO), prioridades 6.5 e 9.8; Fundos do Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), eficiência energética na habitação propriedade de particulares; Empréstimos de instituições financeiras, nomeadamente do Banco Europeu de Investimento (BEI), Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE), e contribuições de entidades financeiras, nomeadamente das que forem escolhidas por concurso público para avaliar e financiar as operações.

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

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a qualquer uso;

- Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 destinados a qualquer uso;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas incluindo a construção e reabilitação de edifícios e do espaço público;
- Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) se não se destinar a habitação;
- Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) quando se destinem a habitação;
- Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) quando incide numa fração privada inserida num edifício de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

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

Embora seja intenção do governo rever estes programas conforme Projeto de resolução de conselho de ministros “Nova Geração de Políticas de Habitação” à data estão disponíveis os seguintes programas:

- **Programa Reabilitar para Arrendar**

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se entidades públicas, nomeadamente municípios, sociedades de reabilitação urbana, empresas municipais.

Em cada período de candidatura aberto cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada).

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

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

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

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

- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se 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.

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro fixa, com um prazo de reembolso de 15 anos, período máximo de utilização de 12 meses com 6 meses de carência de capital após o termo das obras, financia 90% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as operações de:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que:

- Tenham idade igual ou superior a 30 anos
- A intervenção resulte na reabilitação integral do edifício;
- Após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional.

- **Programa Porta 65 Jovem**

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 37 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU.

Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 60 meses, seguidos ou interpolados.

3.9 Apoios e incentivos

Além do financiamento das operações de reabilitação abordado no ponto anterior, estão em vigor, quer ao nível nacional, quer ao nível local, diversos regimes, nomeadamente fiscal e de taxas, que definem enquadramentos favoráveis a realização das obras de reabilitação.

Embora não garantam acesso direto ao financiamento, estes regimes e benefícios acabam por ter uma expressão significativa nos montantes despendidos nas obras de reabilitação e nos montantes devidos pela detenção de imóveis e respetivos rendimentos pelos proprietários, principalmente ao nível da fiscalidade.

Embora o enquadramento das ações possa variar, de acordo com as medidas em vigor em cada momento, a prioridade que vem sendo atribuída às ações de reabilitação, quando comparadas com as de promoção de construção nova, deixa antever que este tipo de ações irá manter um enquadramento fiscal e legal favorável, sendo necessário, em cada momento, garantir o melhor enquadramento em função da natureza da obra.

3.9.1 Benefícios fiscais à reabilitação urbana

A atribuição dos benefícios fiscais aos proprietários dos imóveis englobados pela ARU pressupõe a realização de ações de reabilitação nos imóveis, nos termos aplicáveis do Estatuto de Benefícios Fiscais, Código do IVA e da deliberação da Assembleia Municipal de 23 de fevereiro de 2018.

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

A delimitação da ARU de Darque garantiu para esta área a isenção de IMI para edifícios que sejam objeto de intervenções de reabilitação, nos termos definidos pela Lei (n.º 1 e n.º 2 do art.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)).

- **Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

A delimitação da ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo garantiu para esta área a isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónoma de prédios urbanos destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, nos termos definidos pela Lei (n.º 1 e n.º 2 do art.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais EBF).

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

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação de imóveis nos termos definidos pela lei (n.º 4 art.º 71 do EBF);
- Tributação à taxa de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados nos termos definidos pela lei (n.º 6 do art.º 71 do EBF);
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados nos termos definidos pela lei (n.º 7 do art.º 71 do EBF).

- **Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivas (IRC)**

Isenção de IRC para rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliários constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas ARU nos termos definidos pela lei (n.º 1 do art.º 71 do EBF).

- **Imposto sobre o Valor Acrescentado – IVA**

- Tributação à taxa reduzida de 6% das empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação urbana de reconhecido interesse público nacional, nos termos do código do IVA;
- Tributação à taxa reduzida de 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou de partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção de trabalhos de limpeza, de manutenção de espaços verdes e elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de golfe ou minigolfe, de ténis ou instalações similares (não abrange materiais incorporados, salvo se o valor não exceder 20% da prestação do serviço) nos termos do código do IVA..

3.9.2 Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana

Embora o contributo do município de Viana do Castelo, de acordo com o referido no ponto anterior, seja já expressivo, uma vez que a delimitação de ARU implica abdicar de parte da receita fiscal proveniente dos impostos municipais, nomeadamente de IMI e de IMT, promoveu também a criação de um regime de incentivos, no que diz respeito à cobrança de taxas, transversal às obras de reabilitação realizadas no território municipal.

De acordo com o referido regime, as operações urbanísticas de reabilitação beneficiam dos seguintes incentivos:

- Redução de 50% do valor final das taxas de urbanização e edificação;
- Isenção de 100% das taxas de ocupação de domínio público.

ANEXO I - Dados estatísticos relativos aos indivíduos, aos alojamentos e aos indivíduos na ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo – Fonte: INE

		ARU FRVC
Edificado e alojamento habitacional		
Nº. Edifícios clássicos (2001)		81
Nº. Edifícios clássicos (2011)		80
Taxa de variação % 2001 / 2011		-1%
Edifícios exclusivamente residenciais (2011)		78
Edifícios multifuncionais (2011)		2
Construídos até 1980 (2011)		59
Construídos após 1980 (2011)		21
	Construídos antes de 1919	31
	Construídos entre 1919 e 1945	3
	Construídos entre 1946 e 1970	13
	Construídos entre 1970 e 1990	21
	Construídos entre 1991 e 2011	12
Edifícios degradados (2011)		46
Nº de alojamentos 2001		140
Nº de alojamentos 2011		126
Taxa de variação % 2001 / 2011		-10%
Alojamentos vagos (2011)		5
Alojamentos sobrelotados (2011)		5
Alojamentos familiares (2011)		124
	Alojamentos familiares clássicos (2011)	123
	Alojamentos familiares não clássicos (2011)	1
Alojamentos de Residência Habitual (2011)		100
Alojamentos de Residência Secundária (2011)		18
Residência Habitual, Proprietário (2011)		42
Residência Habitual, Arrendatário (2011)		47

População e escolaridade	
População Residente (2001)	259
População Residente (2011)	269
Taxa de variação % 2001 / 2011	4%
População Residente Jovem (0-24 anos) - 2011	51
População Residente Jovem (25-64 anos) - 2011	145

População Residente Idosa (>=65 anos) - 2011	73
----------------------------------------------	----

População residente ativa	
População Residente Reformada / Pensionista (2011)	87
População Residente Ativa (2011)	113
População Residente Desempregada (2011)	17
Procura 1º Emprego (2011)	2
Procura Novo Emprego (2011)	15
Taxa Desemprego	15%
População Residente Empregada (2011)	96
Empregada Setor Primário (2011)	1
Empregada Setor Secundário (2011)	27
Empregada Setor Terciário (2011)	68

Emprego e Atividades Económicas	
% Empresas no Total das Freguesias Urbanas da Cidade	2%
% Emprego no Total das Freguesias Urbanas da Cidade	10%
% Volume de Negócios no Total das Freguesias Urbanas da Cidade	4%

ANEXO II - Fichas das ações previstas



DOMÍNIO

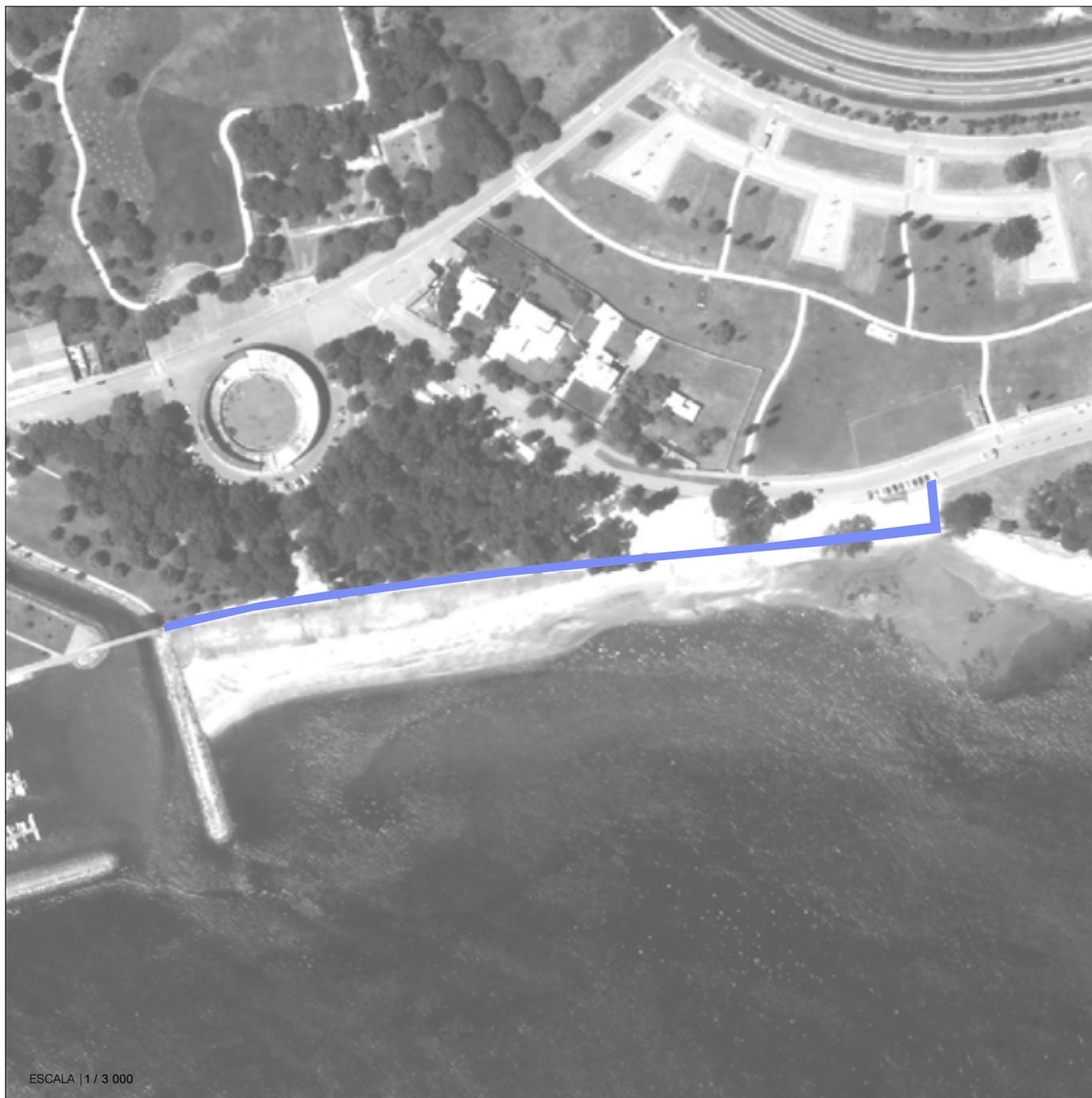
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

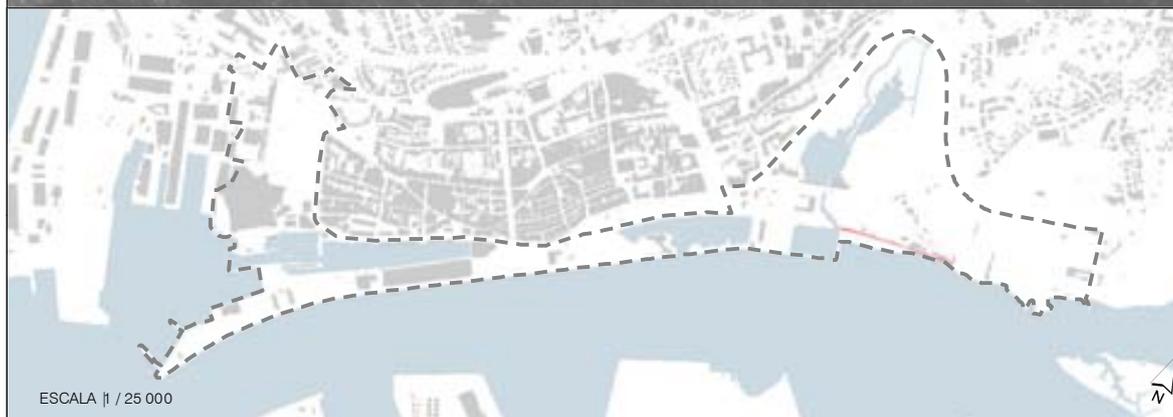
DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
1.1.1	Construção de troço de ciclovia nascente	70 320 €
1.1.2	Envolvente ao Edifício de Apoio à Marina	189 200 €
1.1.3	Envolvente ao Terminal Marítimo - Lote 8 do PFRCA	944 150 €
1.1.4	Envolvente aos armazéns de aprestos	456 000 €
1.1.5	Envolvente ao Lote 12 do PFRCA	330 450 €
1.1.6	Construção de troço de ciclovia poente	164 600 €
1.1.7	Envolvente ao Centro de Alto Rendimento de Vela	400 700 €
1.1.8	Envolvente ao Departamento de Pilotagem do Porto de Viana do Castelo	699 000 €
1.1.9	Envolvente à Doca Duarte Pacheco	698 850 €
1.1.10	Envolvente à Polícia Marítima	854 250 €
1.1.11	Envolvente ao Lote 24 do PFRCA	64 425 €
1.1.12	Envolvente ao novo edificado do Campo da Agonia	498 000 €
1.1.13	Envolvente norte à Associação Industrial do Minho	199 800 €
1.1.14	Construção de troço de ciclovia Campo da Agonia	34 480 €
1.1.15	Envolvente sul à Associação Industrial do Minho	98 250 €



ESCALA | 1 / 3 000



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.1

AÇÃO

CONTRUÇÃO DE TROÇO CICLOVIA NASCENTE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

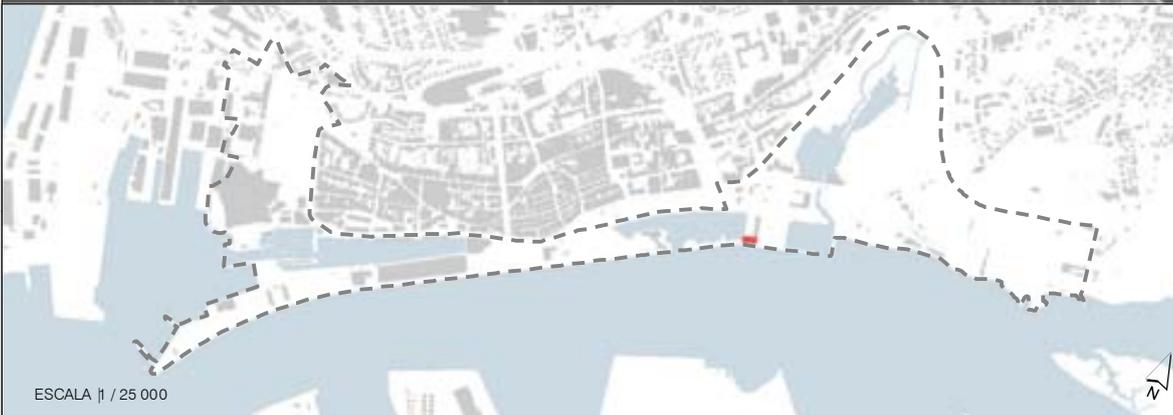


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.2

AÇÃO

ENVOLVENTE AO EDIFÍCIO DE APOIO À MARINA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

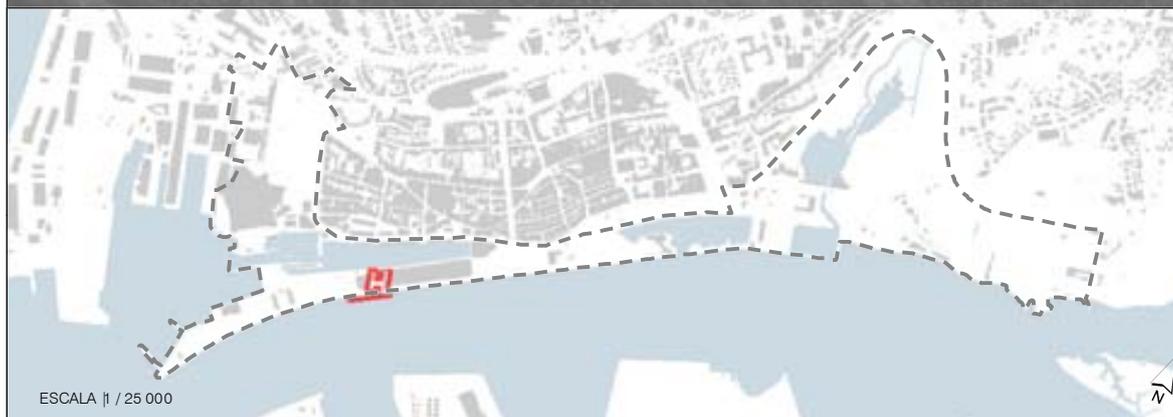


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.3

AÇÃO

ENVOLVENTE AO TERMINAL MARÍTIMO - LOTE 8 DO PPFRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

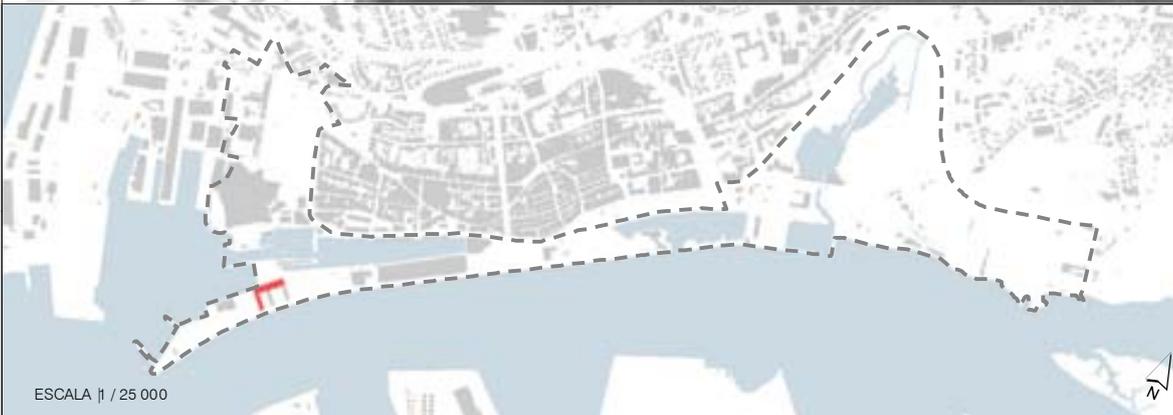


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.4

AÇÃO
ENVOLVENTE AOS ARMAZÉNS DE APRESTOS

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

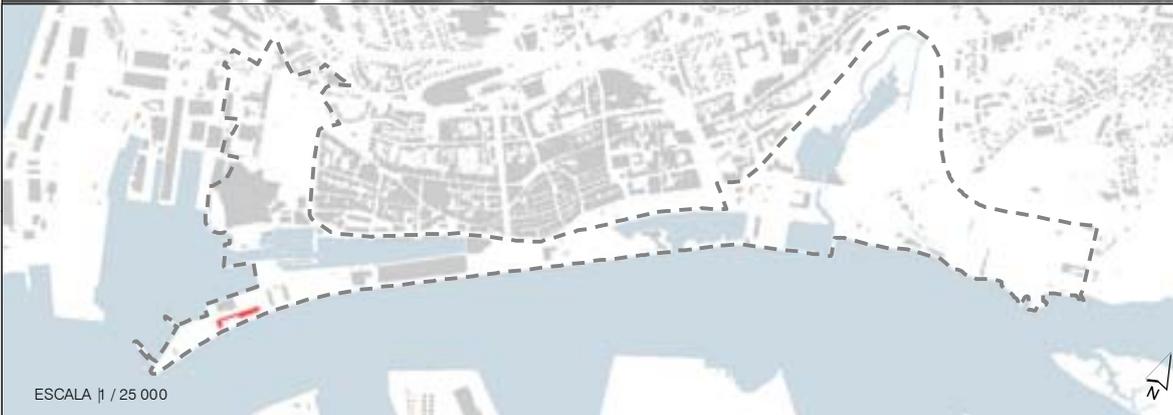


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.5

AÇÃO

ENVOLVENTE AOS LOTE 12 DO PPRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

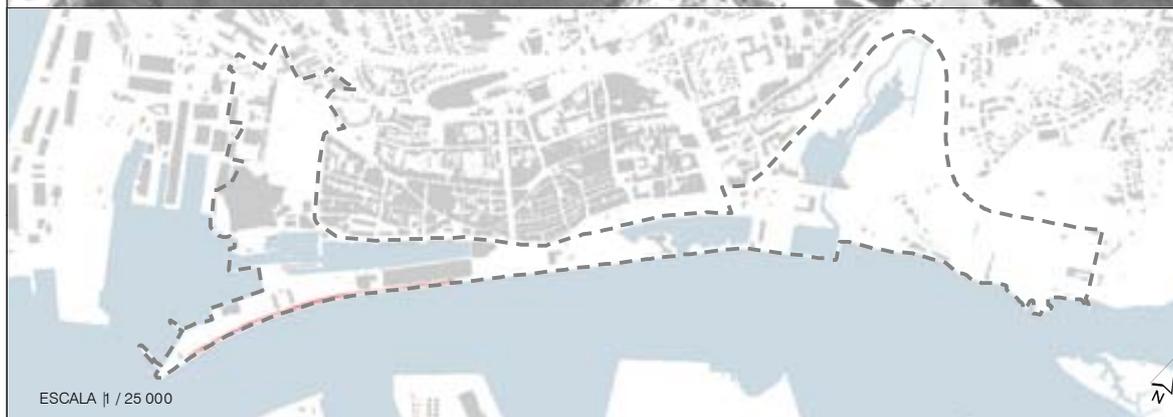


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 4 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.6

AÇÃO
CONTRUÇÃO DE TROÇO DE CICLOVIA POENTE

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

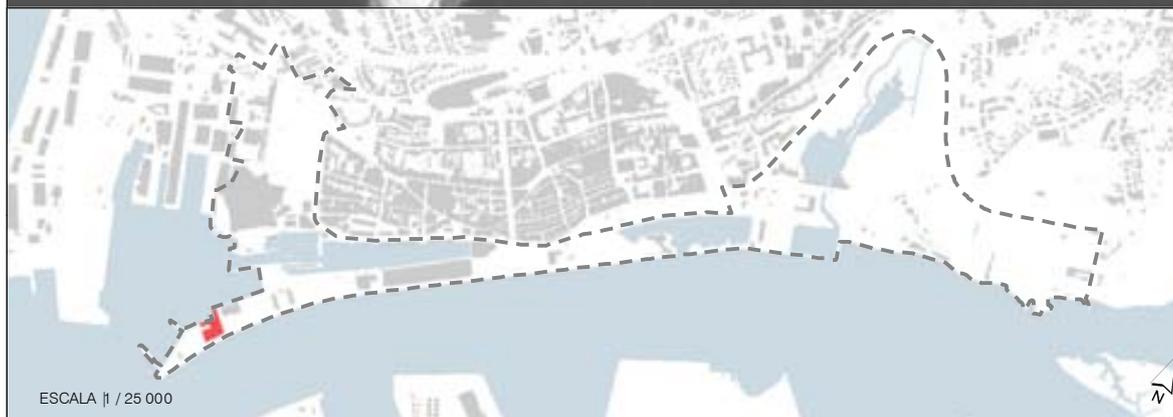


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.7

AÇÃO

ENVOLVENTE AO CENTRO DE ALTO RENDIMENTO DE VELA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

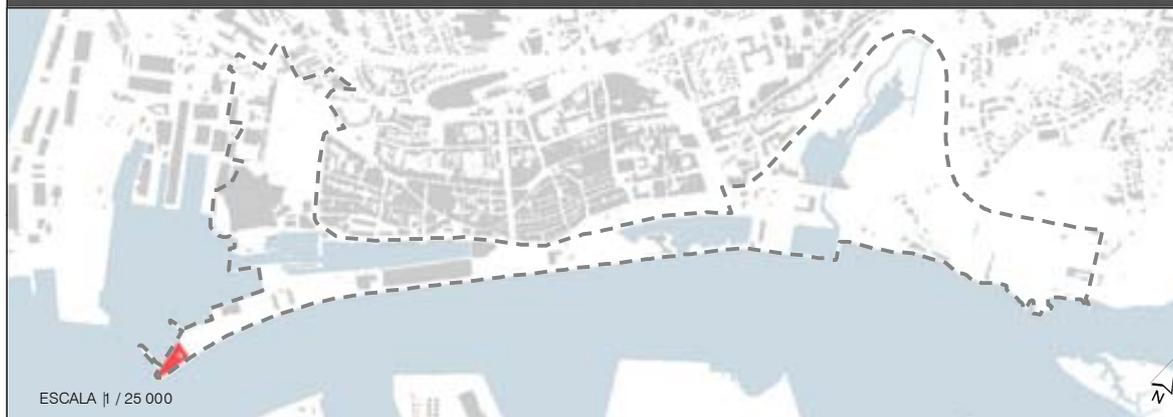


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



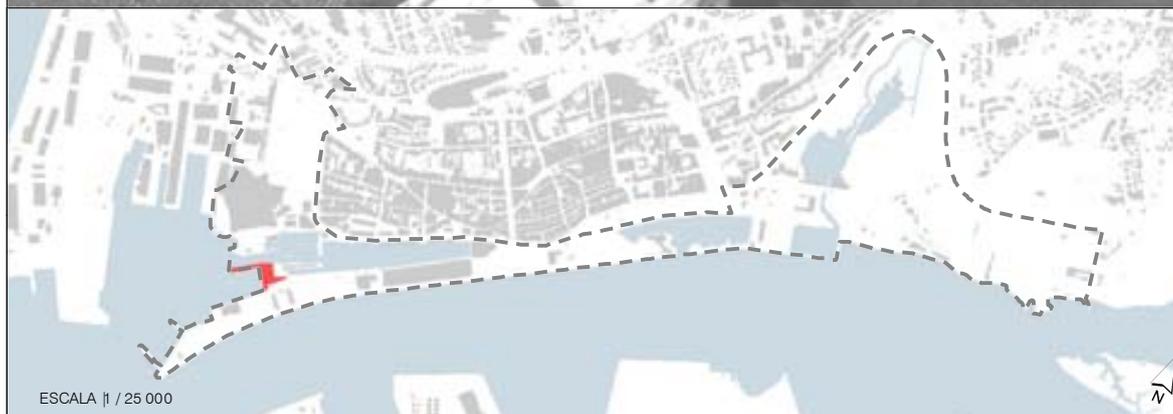
ESCALA | 1 / 25 000

1.1.8

AÇÃO		
ENVOLVENTE AO DEPARTAMENTO DE PILOTAGEM DO PORTO DE VIANA DO CASTELO		
DOMÍNIO	TIPOLOGIA	
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO		MAR/2018 CMVC DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.9

AÇÃO

ENVOLVENTE À DOCA DUARTE PACHECO

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

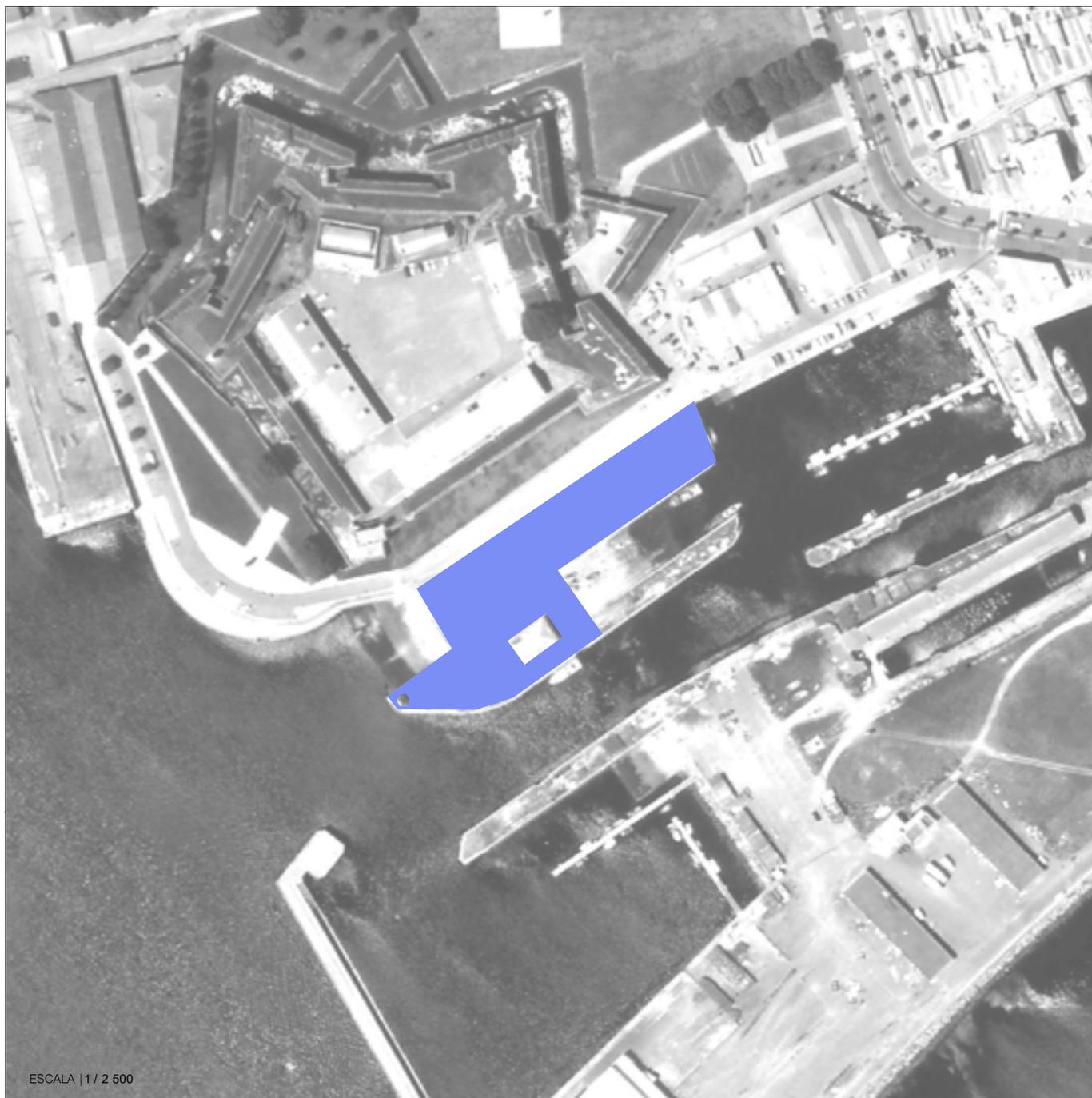
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

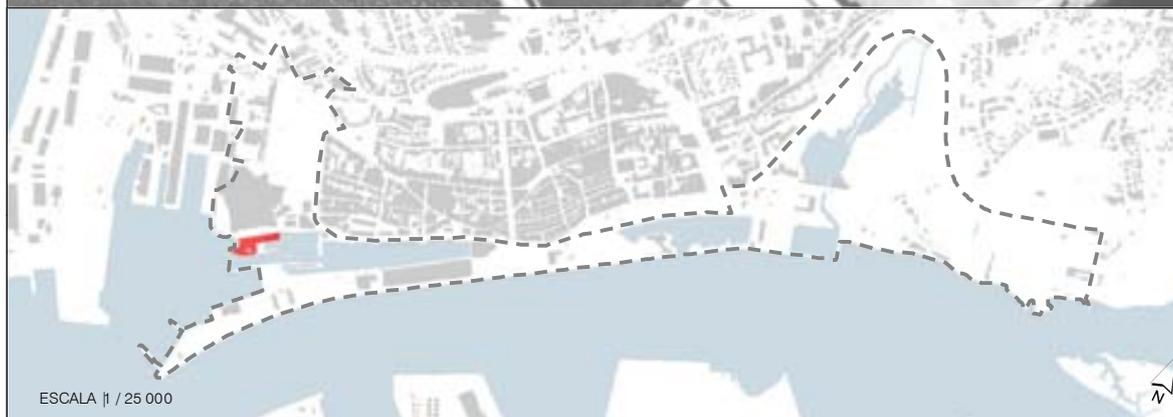


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.10

AÇÃO

ENVOLVENTE À POLÍCIA MARÍTIMA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

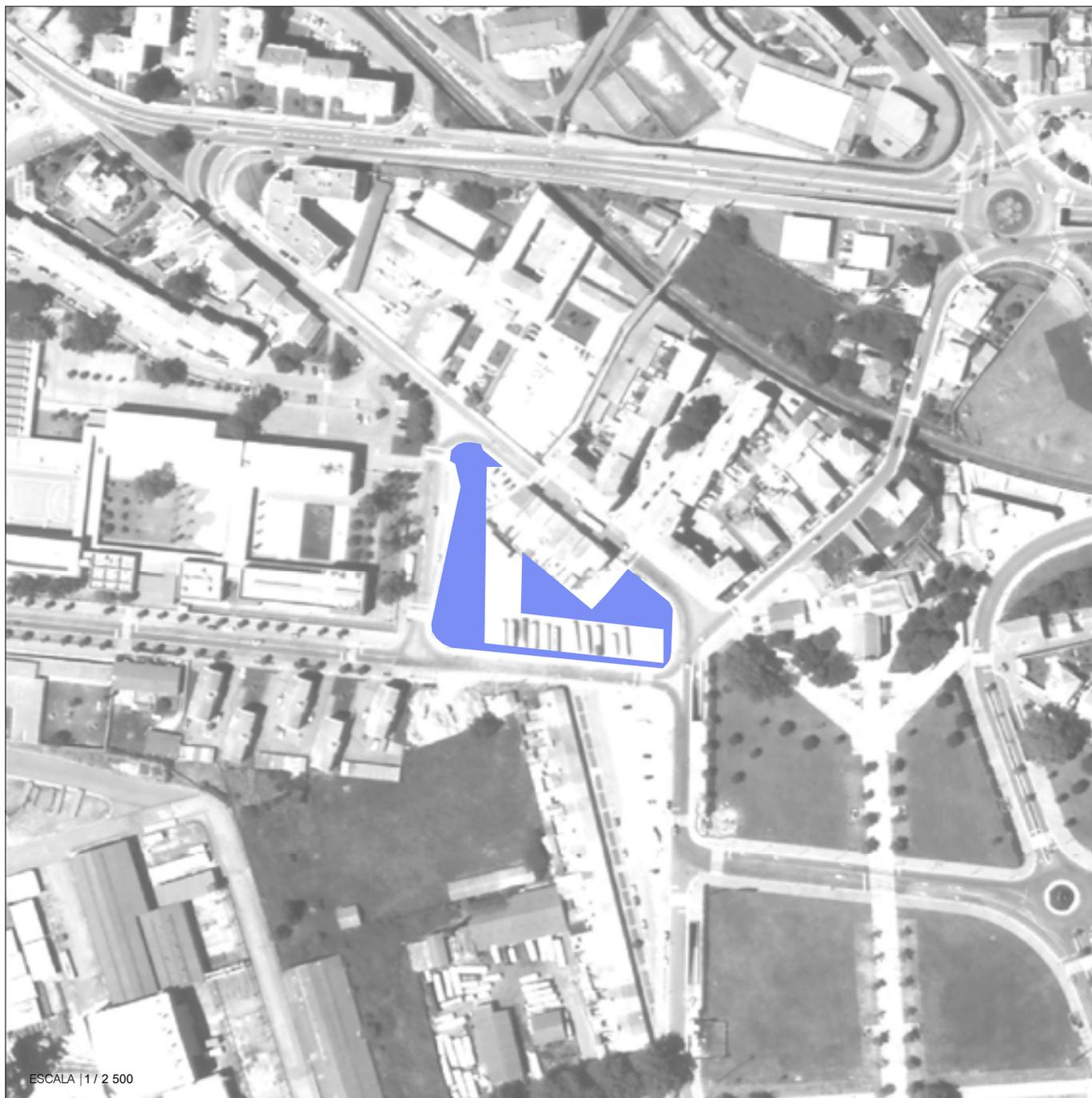
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

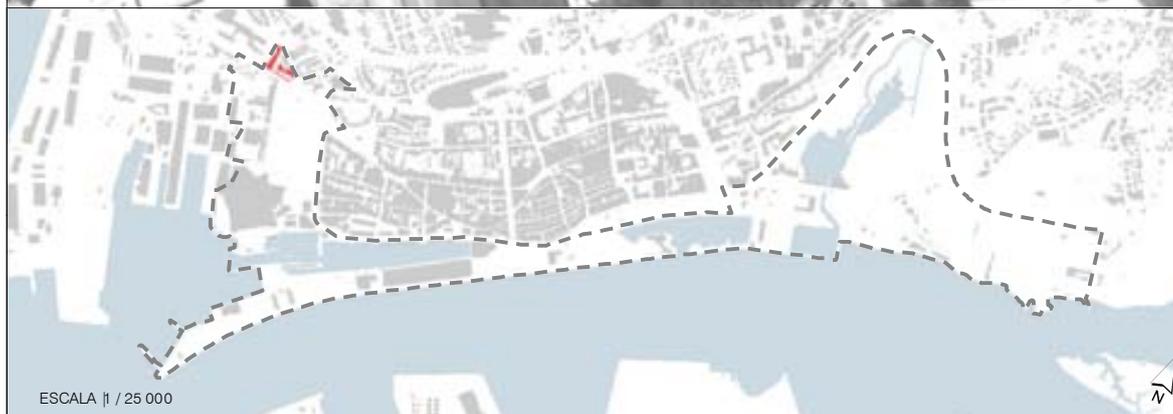


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.11

AÇÃO

ENVOLVENTE AO LOTE 24 DO PFRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

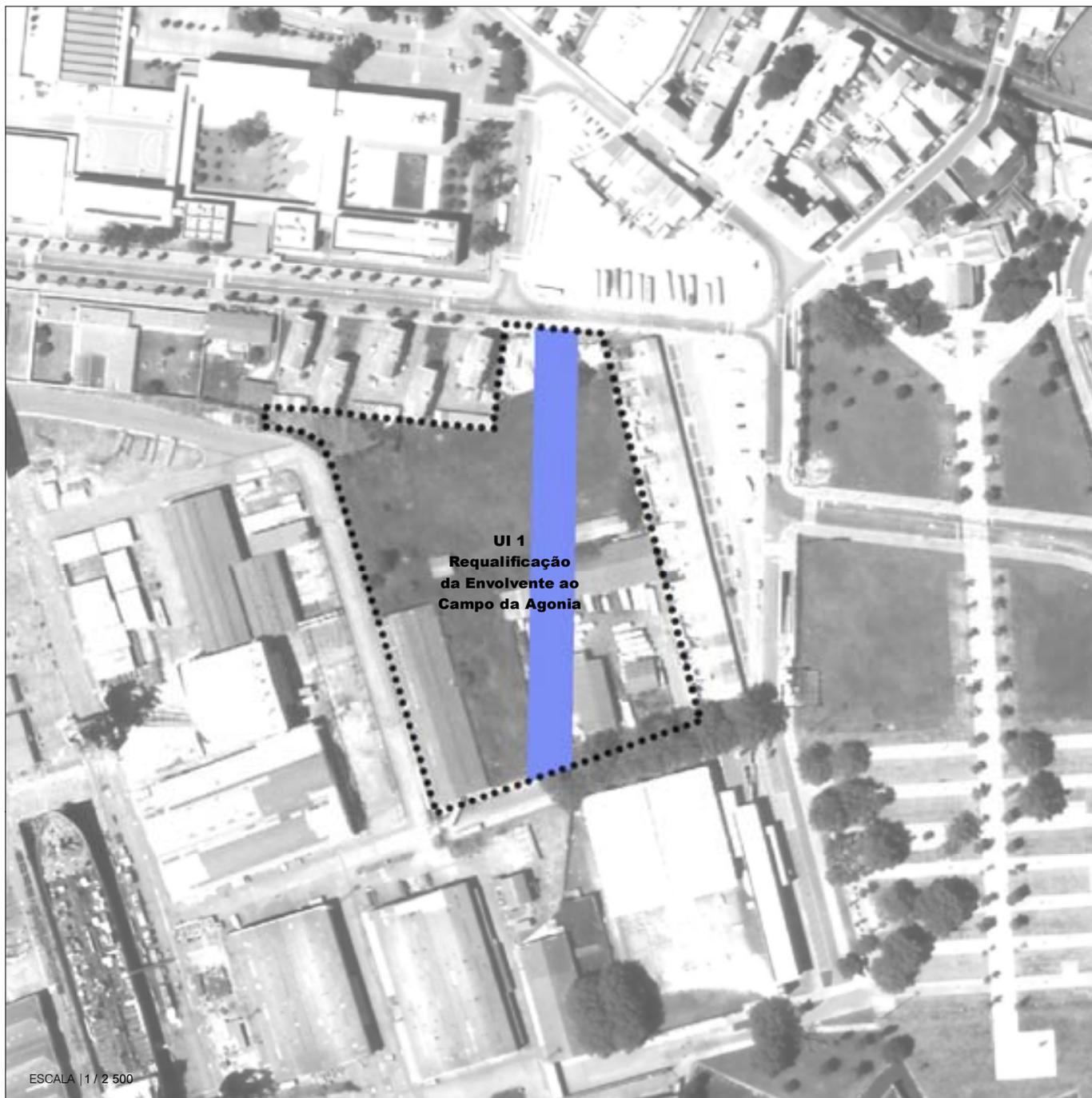
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

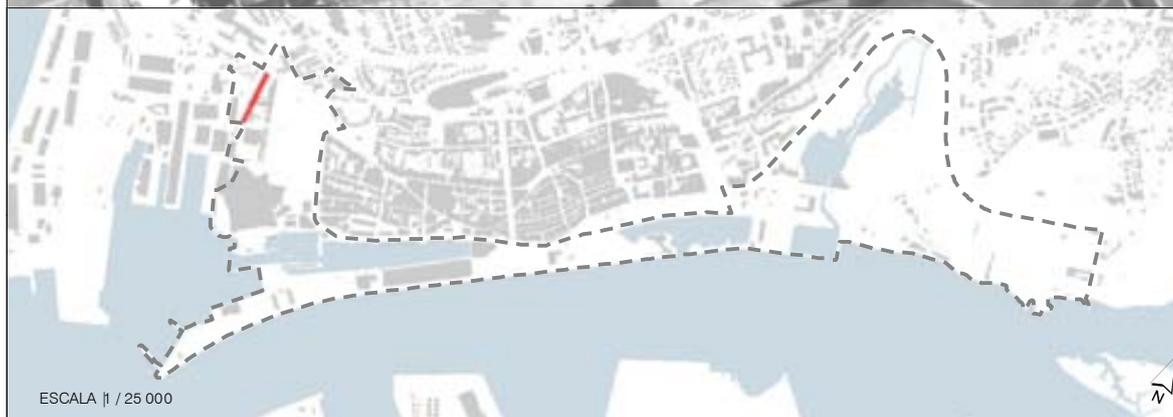


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.12

AÇÃO

ENVOLVENTE AO NOVO EDIFICADO DA CAMPO DA AGONIA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

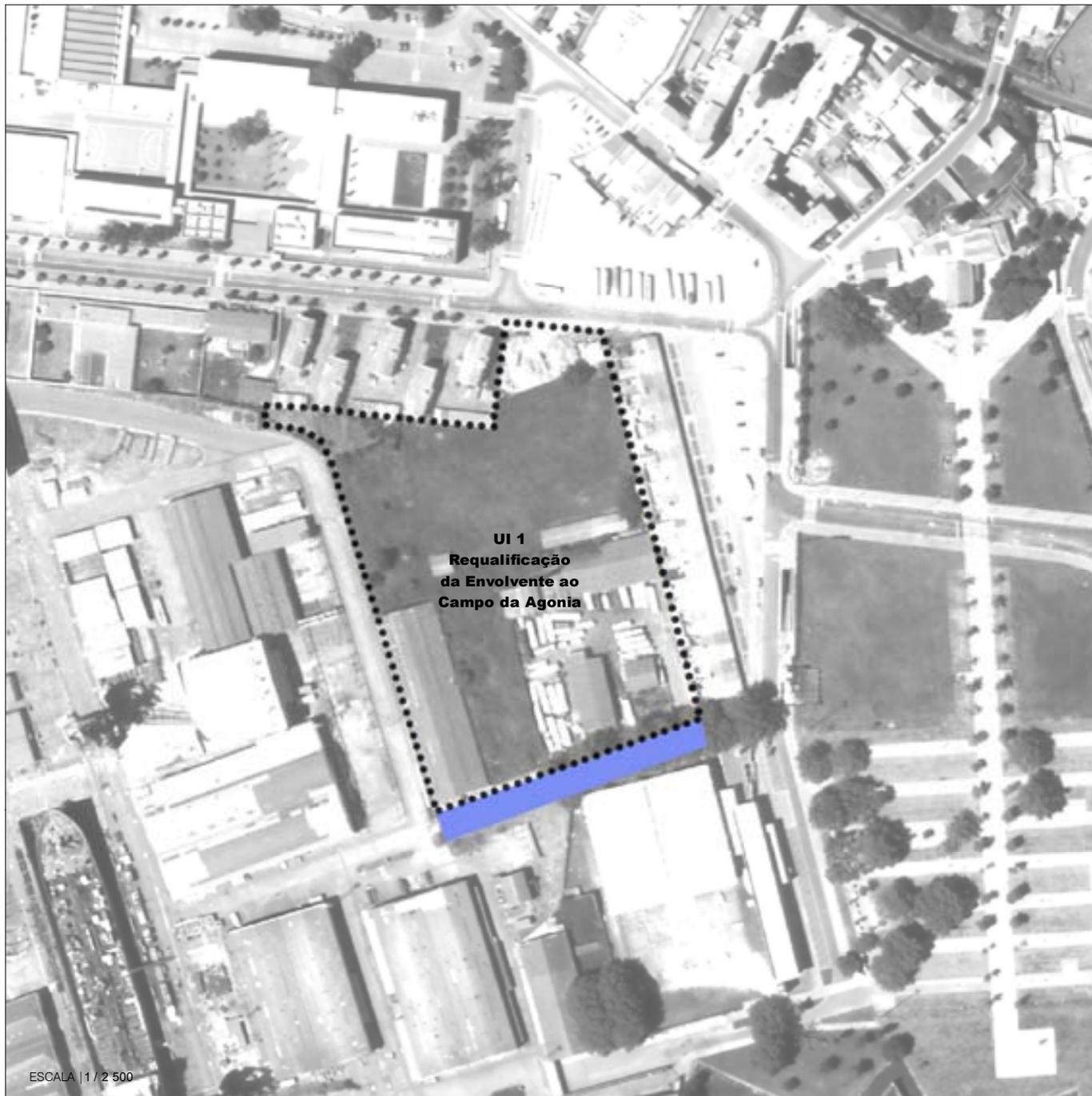
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

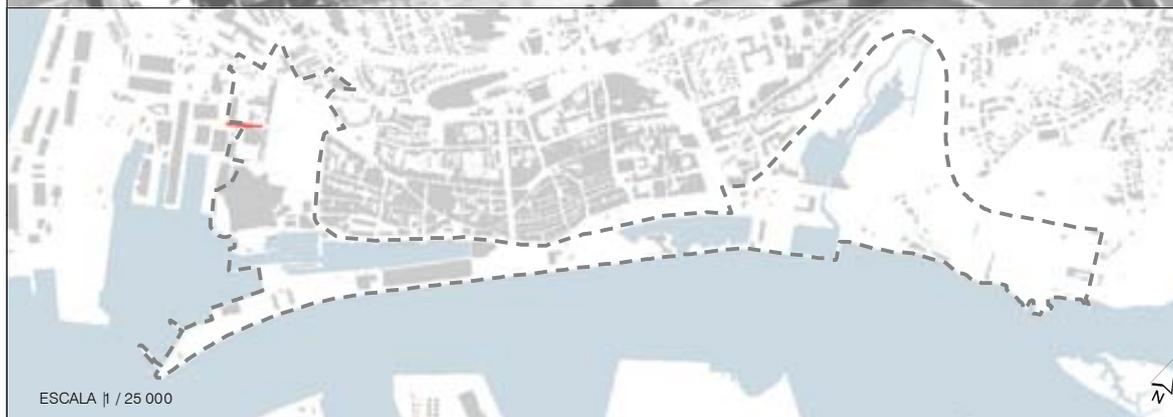


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.13

AÇÃO

ENVOLVENTE AO NOVO EDIFICADO DA CAMPO DA AGONIA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

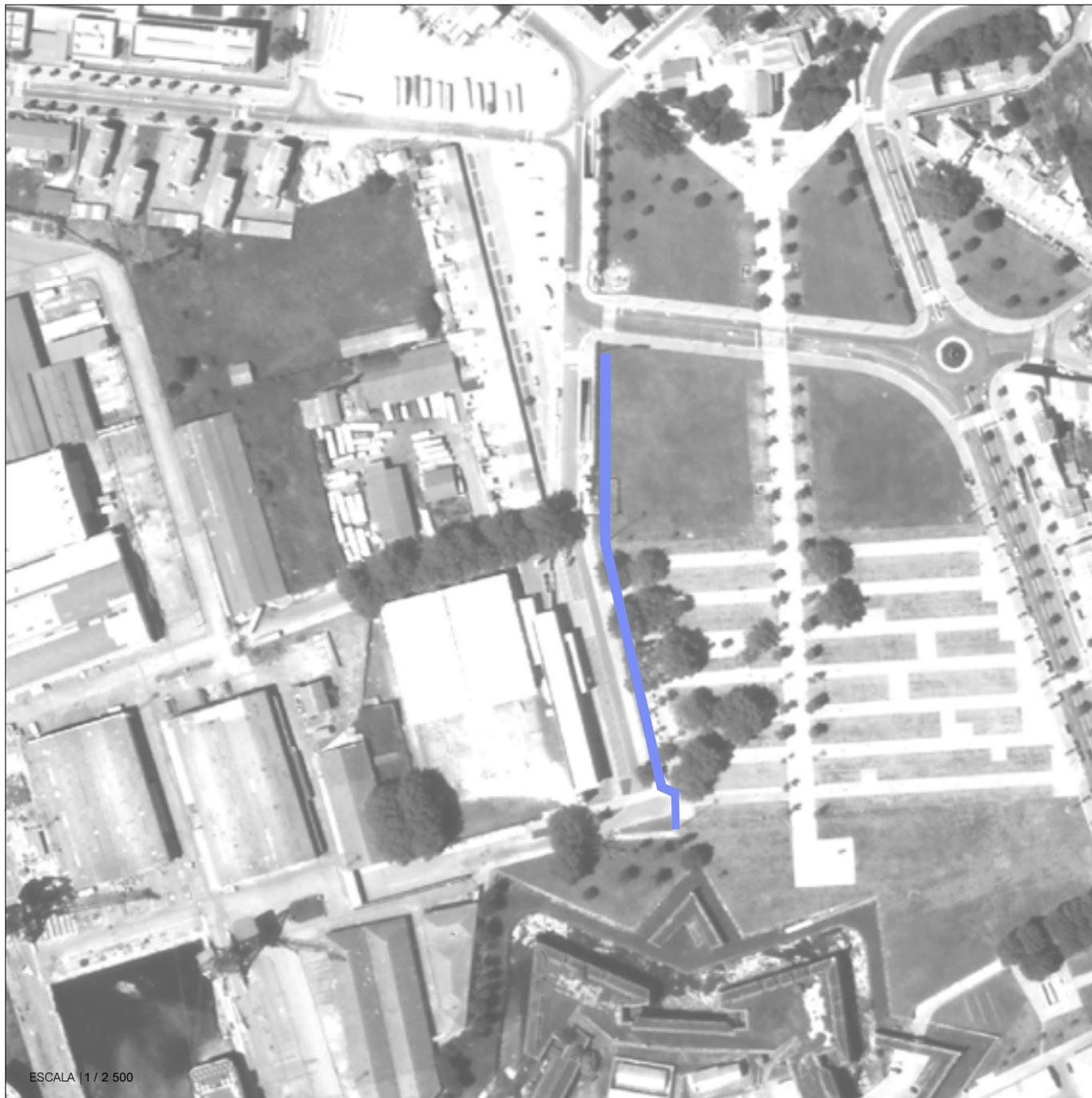
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

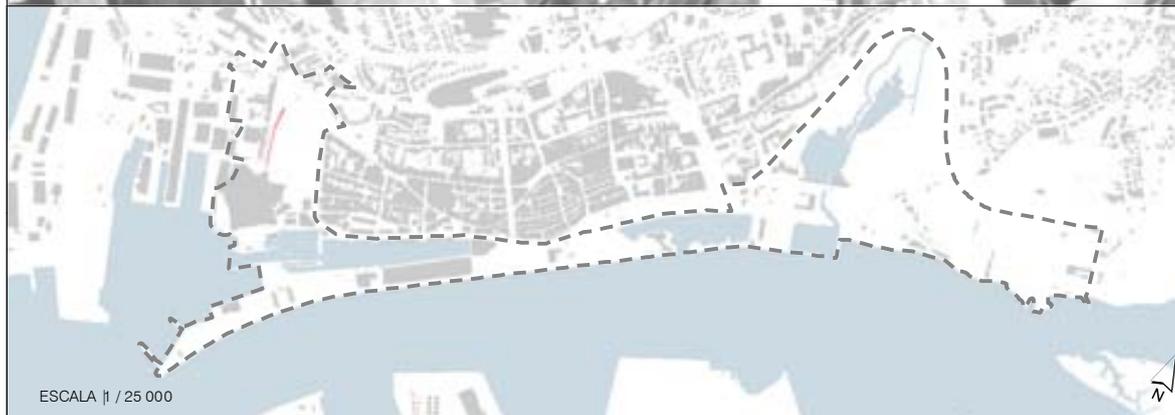


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.14



AÇÃO

CONSTRUÇÃO DE TROÇO DE CICLOVIA CAMPO DA AGONIA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

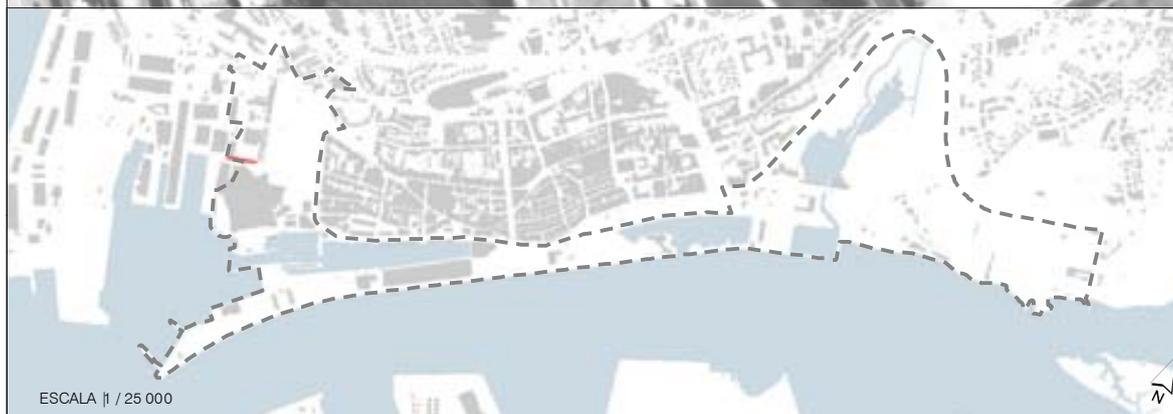


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.15

AÇÃO

ENVOLVENTE SUL À ASSOCIAÇÃO INDUSTRIAL DO MINHO

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

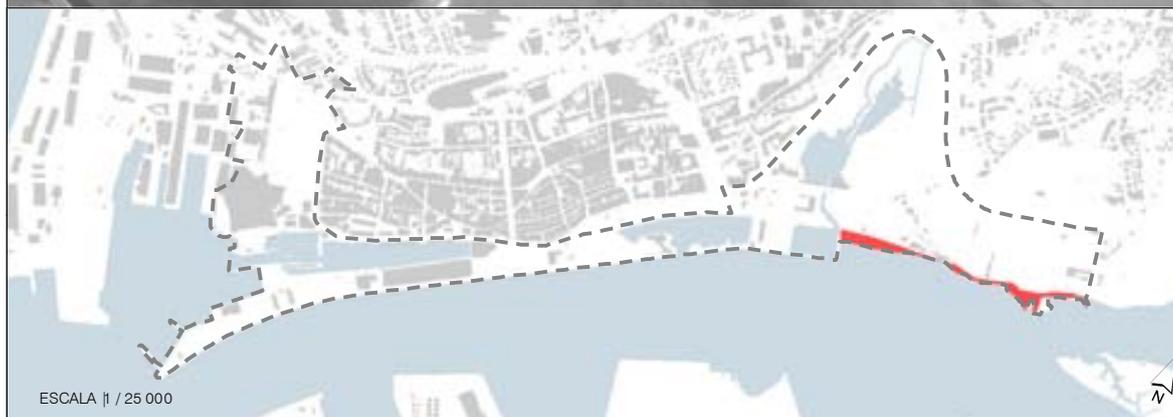
DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
1.2.1	Requalificação da Frente Ribeirinha a nascente da Ponte Eiffel	787 140 €
1.2.2	Requalificação da Envolvente à Praça de Viana	1 291 410 €
1.2.3	Requalificação do Parque Ecológico Urbano (PEU)	1 347 695 €
1.2.4	Construção de bancada fluvial	300 000 €
1.2.5	Requalificação da Frente Ribeirinha ponte	158 682 €



ESCALA | 1 / 5 500



ESCALA | 1 / 25 000



1.2.1



AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA A NASCENTE DA PONTE EIFFEL

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

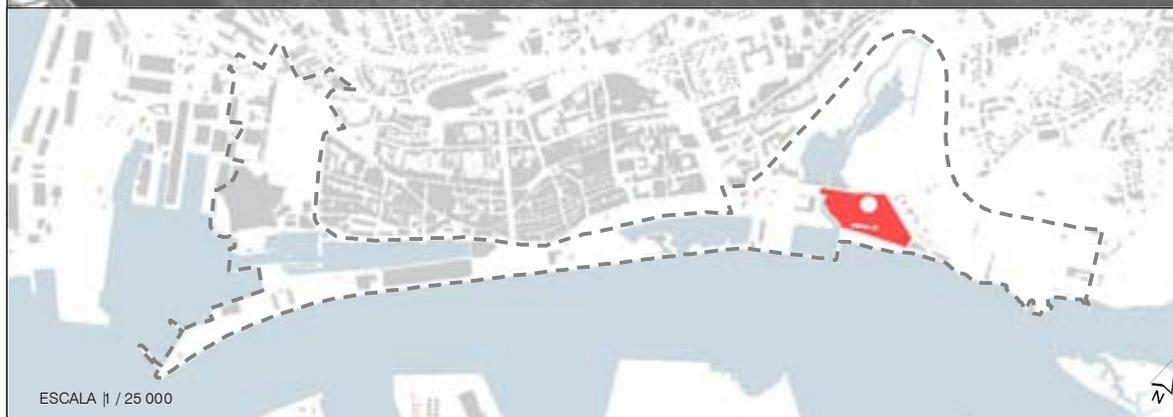


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 3 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.2.2

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE À PRAÇA DE VIANA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 6 000



1.2.3

ESCALA | 1 / 25 000

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE ECOLÓGICO URBANO (PEU)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.2.4



AÇÃO

CONSTRUÇÃO DE BANCADA FLUVIAL

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000



1.2.5



AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA POENTE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

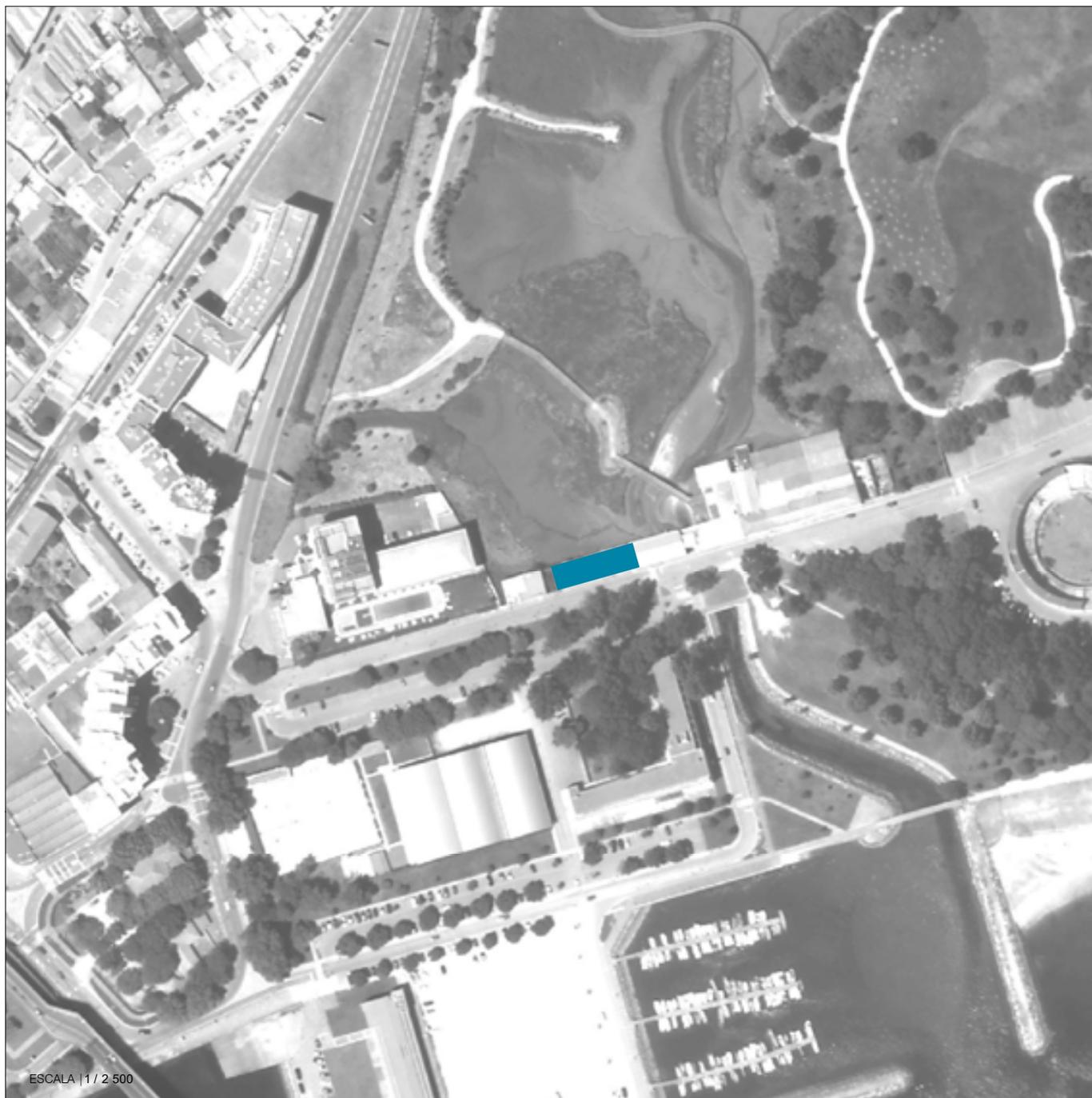
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

EQUIPAMENTOS

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.1.1	Ampliação do CMA	190 000 €
2.1.2	Reabilitação e refuncionalização da Praça de Viana	3 520 000 €
2.1.3	Equipamento - Lote g do PPPC	3 225 000 €
2.1.4	Centro de Interpretação Ambiental do Mar - Gil Eanes	500 000 €
2.1.5	Terminal Marítimo - Lote 8 do PPRCA	4 983 750 €
2.1.6	Centro de Alto Rendimento de Vela	600 000 €



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.1

AÇÃO
AMPLIAÇÃO DO CMIA

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.2

AÇÃO

REABILITAÇÃO E REFUNCIONALIZAÇÃO DA PRAÇA DE VIANA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.3

AÇÃO
EQUIPAMENTO - LOTE G

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.4

AÇÃO

CENTRO DE INTERPETAÇÃO AMBIENTAL DO MAR - GIL EANES

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.5

AÇÃO

TERMINAL MARÍTIMO - LOTE 8 DO PPRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.6

AÇÃO

CENTRO DE ALTO RENDIMENTO DE VELA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

VALOR PATRIMONIAL

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.2.1	Castelo Santiago da barra	800 000 €



ESCALA | 1 / 5 000



ESCALA | 1 / 25 000

2.2.1

AÇÃO
CASTELO SANTIAGO DA BARRA

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

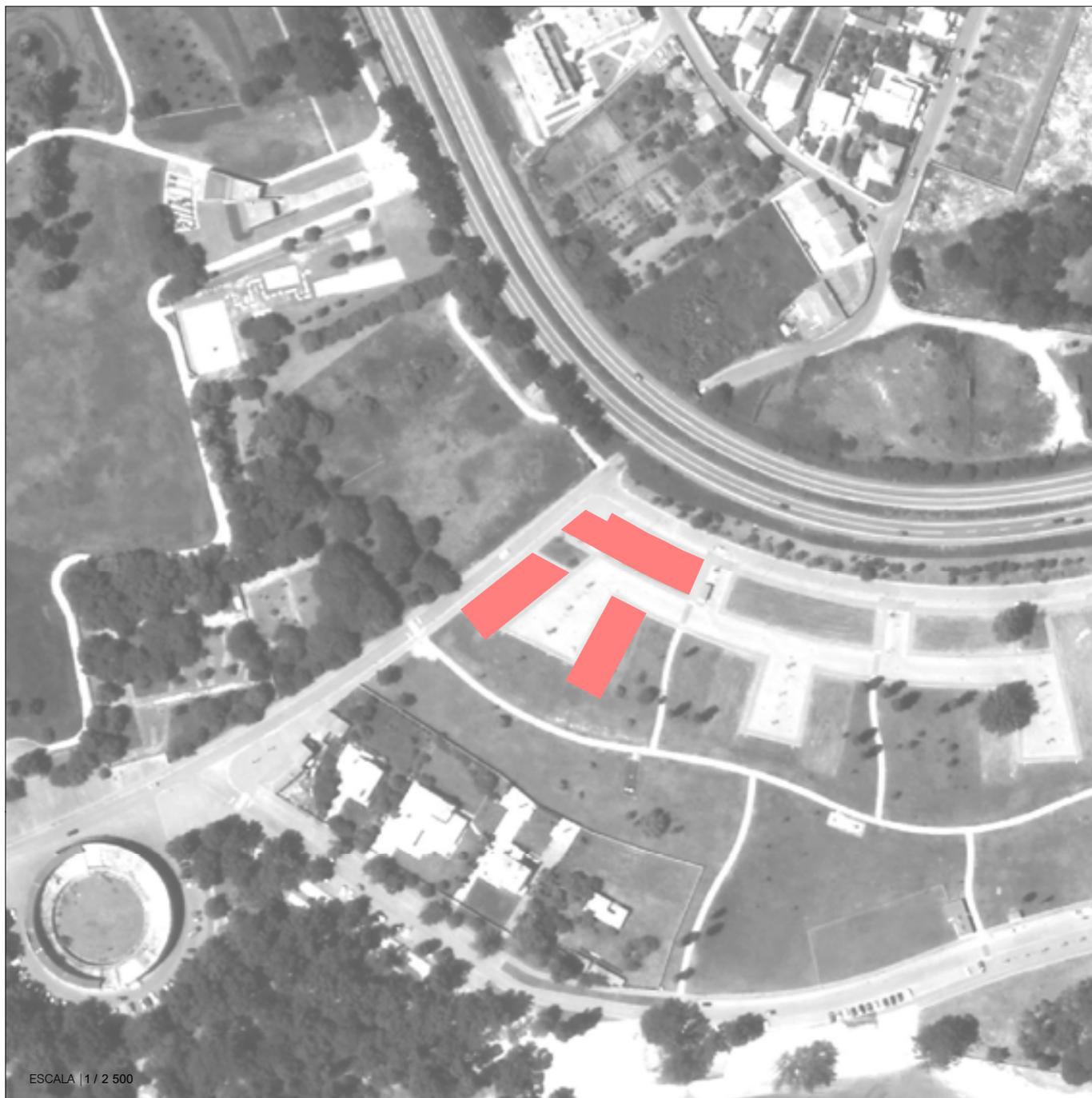
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO	VALOR
2.3.1 Edifícios de habitação - Lote 1/2/3 da UP1 do PPPC	5 544 600 €
2.3.2 Edifícios de habitação - Lote 4/5/6 da UP2 do PPPC	5 920 320 €
2.3.3 Edifícios de habitação / comércio - Lote 7/8/9 da UP3 do PPPC	7 897 605 €
2.3.4 Edifícios de habitação / comércio - Lote 10/11/12 da UP4 do PPPC	6 592 500 €
2.3.5 Edifícios de habitação - Lote 13/14/15 da UP5 do PPPC	6 421 500 €
2.3.6 Edifícios de habitação - Lote 16/17/18 da UP6 do PPPC	6 528 360 €
2.3.7 Edifícios de habitação - Lote 19/20/21 da UP7 do PPPC	7 027 320 €
2.3.8 Edifícios de habitação - Lote 22/23/24 da UP8 do PPPC	3 348 480 €
2.3.9 Edifícios de habitação - Lote 25/26 da UP9 do PPPC	3 072 000 €
2.3.10 Edifícios de habitação - Lote 27/28 da UP10 do PPPC	3 072 000 €
2.3.11 Equipamento de ensino / social / saúde / desportivo / atividades tempos livres - Lote o do PPPC	1 131 450 €
2.3.12 Equipamento turístico - Lote l do PPPC	5 250 000 €
2.3.13 Equipamento desportivo - Lote n do PPPC	303 750 €
2.3.14 Equipamento desportivo - Lote P (a) do PPPC	116 250 €
2.3.15 Equipamento desportivo - Lote P (b) do PPPC	416 250 €
2.3.16 Equipamento recreio e lazer de apoio à praia fluvial do PPPC	154 500 €
2.3.17 Equipamento recreio e lazer do PPPC	624 750 €
2.3.18 Edifício de comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 12 do PPFRCa	1 166 250 €
2.3.19 Equipamento / comércio / serviços / armazém - Lote 15 do PPFRCa	612 750 €
2.3.20 Edifício de comércio / restauração e bebidas - Lote 19 do PPFRCa	1 119 000 €
2.3.21 Edifício de habitação - Lote 23 do PPFRCa	223 200 €
2.3.22 Edifício de habitação / comércio / serviços / restauração e bebidas - Lote 24 do PPFRCa	3 529 800 €
2.3.23 Edifícios de equipamento / habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia nascente	3 034 319 €
2.3.24 Edifícios de equipamento / habitação / comércio / Serviços - Campo da Agonia poente	6 405 280 €
2.3.25 Reabilitação do edifício da Associação Industrial do Minho	829 090 €



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.1

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 1/2/3 DA UP1 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.2

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 4/5/6 DA UP2 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.3

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO / COMÉRCIO - LOTE 7/8/9 DA UP3 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.4

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO / COMÉRCIO - LOTE 10/11/12 DA UP4 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

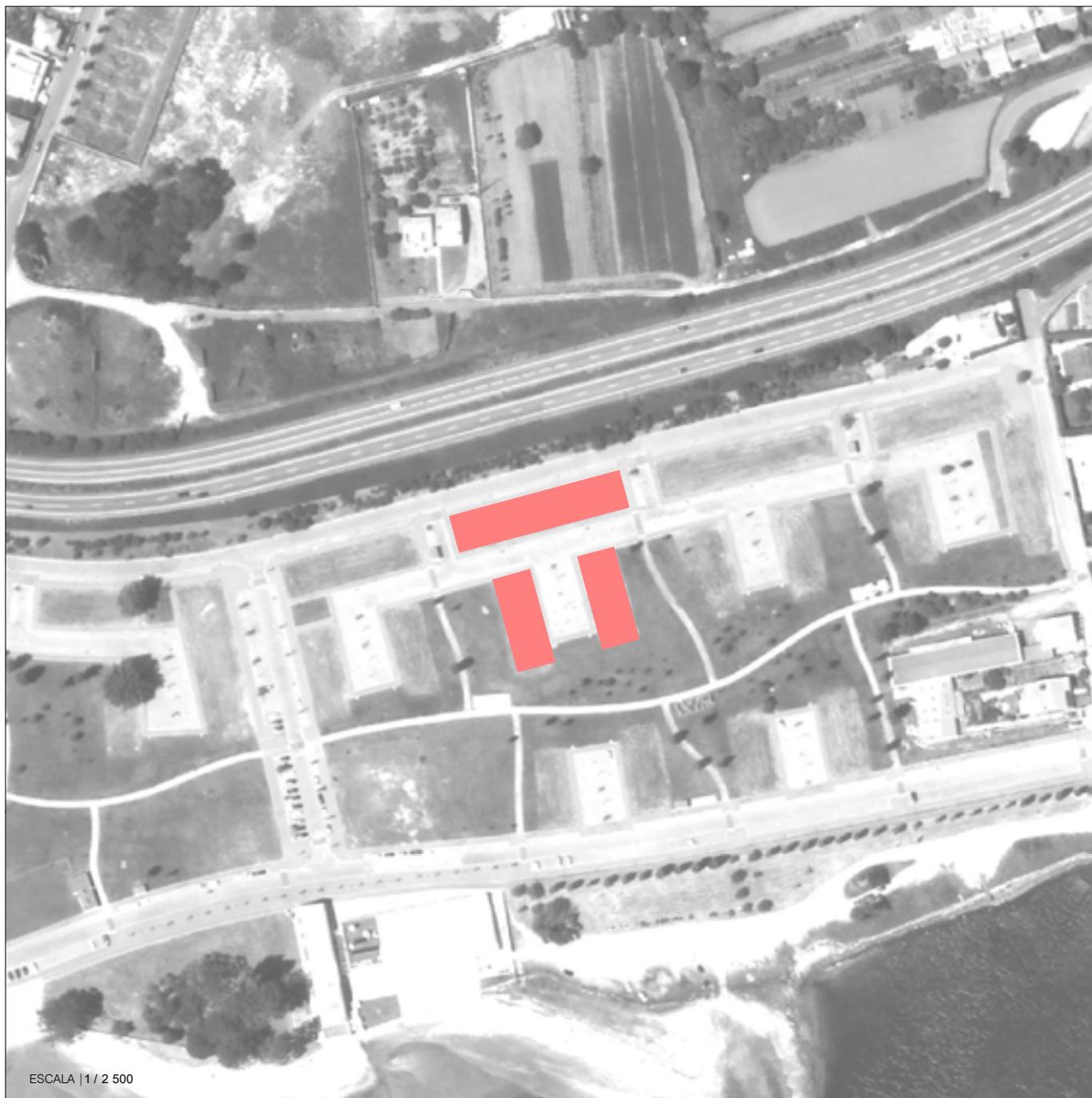
TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.5

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 13/14/15 DA UP5 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.6

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 16/17/18 DA UP6 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.7

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 19/20/21 DA UP7 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.8

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 22/23/24 DA UP8 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.9

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 25/26 DA UP9 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

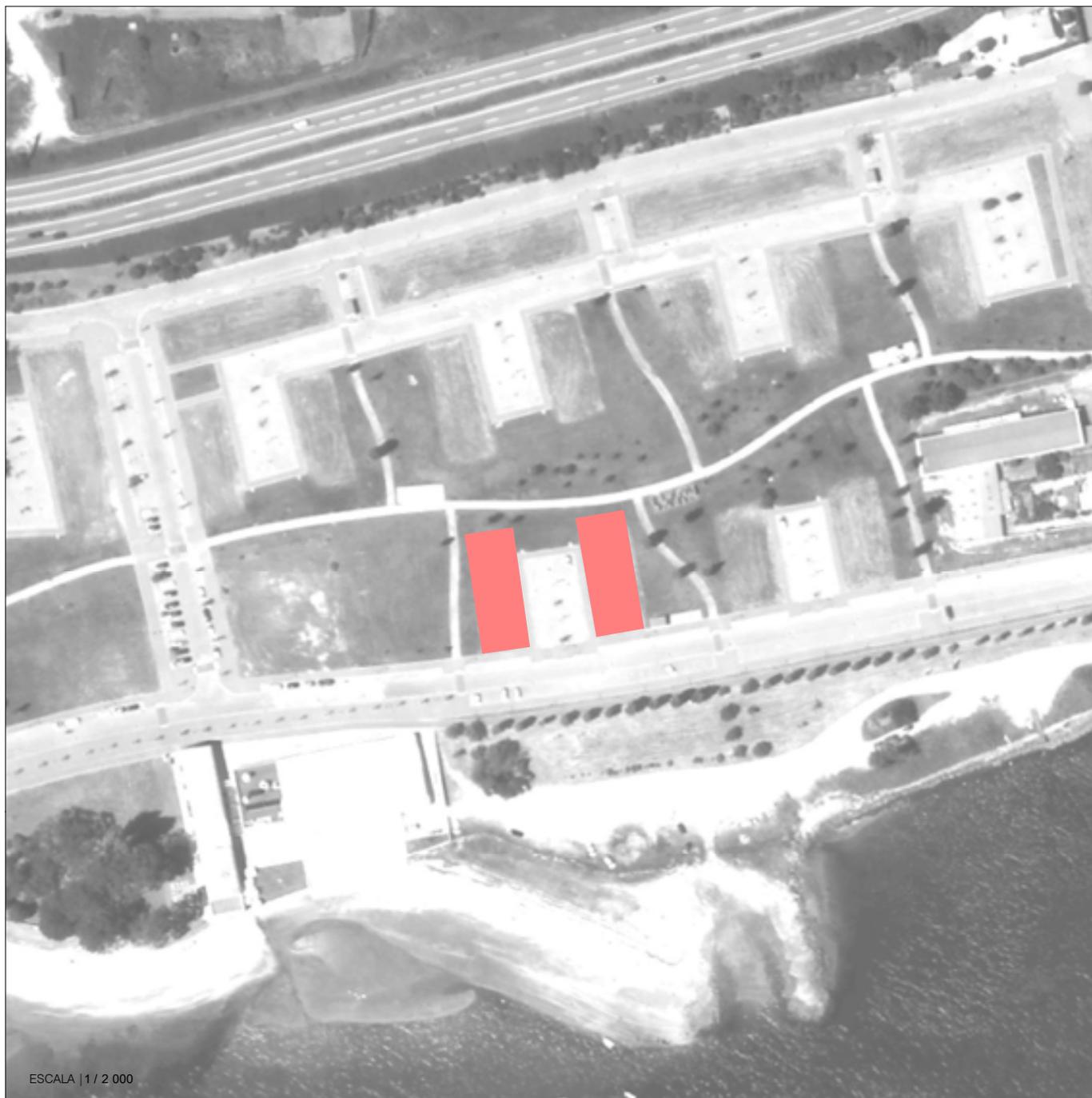
TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 25 000



2.3.10

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTE 27/28 DA UP10 DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.11

AÇÃO

EQUIPAMENTO DE ENSINO / SOCIAL / SAÚDE / DESPORTIVO / ATIVIDADES TEMPOS LIVRES - LOTE O DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000



2.3.12



AÇÃO
EQUIPAMENTO TURÍSTICO - LOTE L DO PPPC

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000



2.3.13

AÇÃO

EQUIPAMENTO DESPORTIVO - LOTE N DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.14

AÇÃO

EQUIPAMENTO DESPORTIVO - LOTE P (a) DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 1 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.15

AÇÃO		EQUIPAMENTO DESPORTIVO - LOTE P (b) DO PPPC	
DOMÍNIO	INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	TIPOLOGIA	VALOR PATRIMONIAL
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO			 MAR/2018 CMVC DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000



2.3.16

AÇÃO

EQUIPAMENTO RECREIO E LAZER DE APOIO À PRAIA FLUVIAL DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.17

AÇÃO

EQUIPAMENTO RECREIO E LAZER DO PPPC

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000



2.3.18

AÇÃO

EDIFÍCIO DE COMÉRCIO / SERVIÇOS / RESTAURAÇÃO E BEBIDAS - LOTE 12 DO PPRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.19

AÇÃO

EQUIPAMENTO / COMÉRCIO / SERVIÇOS / ARMAZÉM - LOTE 15 DO PPFRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



2.3.20

ESCALA | 1 / 25 000



AÇÃO

EDIFÍCIO DE COMÉRCIO / RESTAURAÇÃO E BEBIDAS - LOTE 19 DO PPRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.21

AÇÃO

EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO - LOTE 23 DO PPRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.22

AÇÃO

EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO / COMÉRCIO / SERVIÇOS / RESTAURAÇÃO E BEBIDAS - LOTE 24 DO PPRCA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

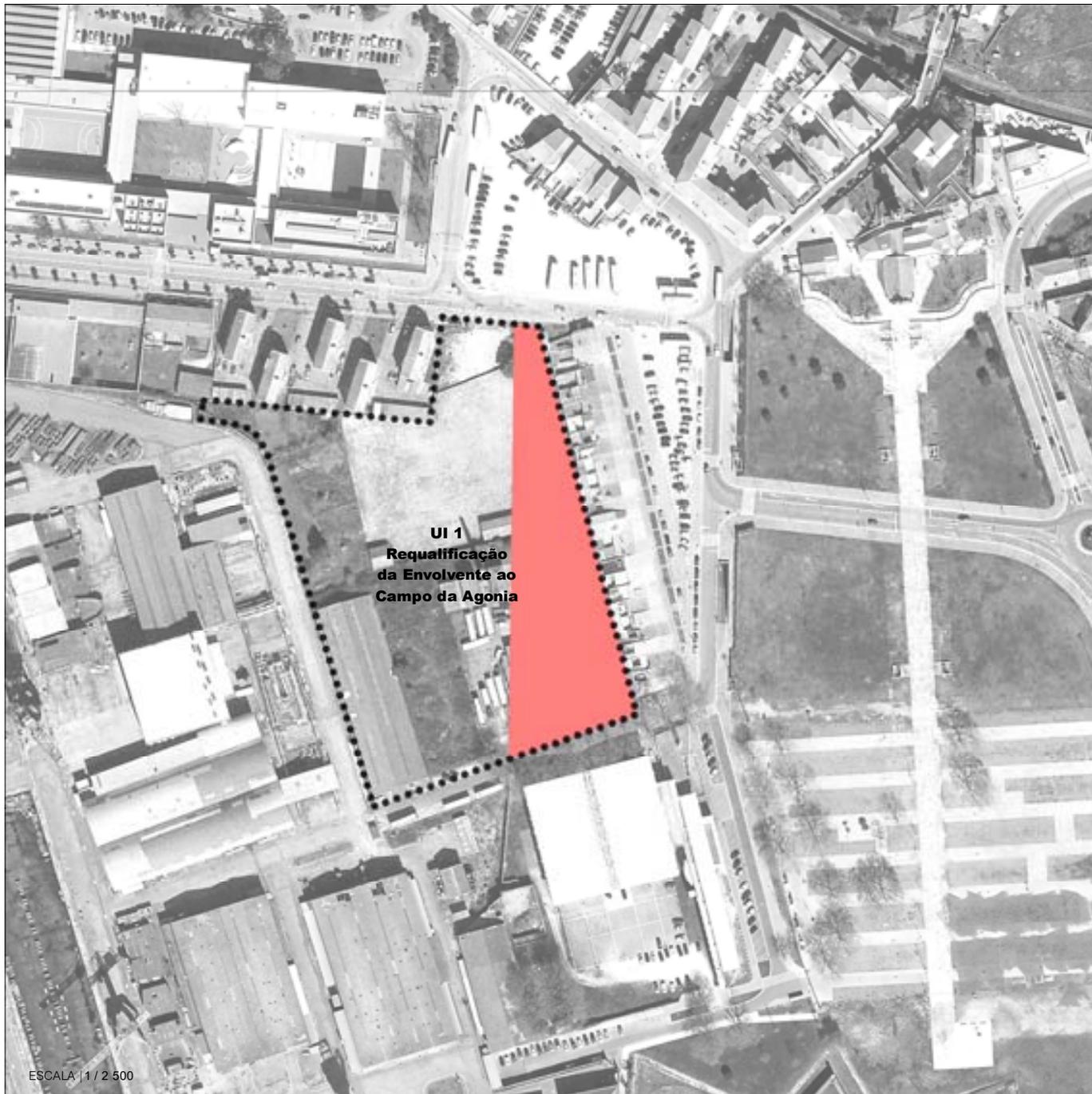
TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA



UI 1
Requalificação
da Envolvente ao
Campo da Agonia

ESCALA | 1 / 2 500



2.3.23

ESCALA | 1 / 25 000



AÇÃO

EDIFÍCIOS DE EQUIPAMENTO / HABITAÇÃO / COMÉRCIO / SERVIÇOS - CAMPO DA AGONIA NASCENTE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
 CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500

UI 1
Requalificação
da Envolvente ao
Campo da Agonia



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.24

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE EQUIPAMENTO / HABITAÇÃO / COMÉRCIO / SERVIÇOS - CAMPO DA AGONIA POENTE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
 CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.25

AÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ASSOCIAÇÃO INDUSTRIAL DO MINHO

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MAR/2018
CMVC | DOTA

ANEXO III - Dados relativos às Unidades de Intervenção

UNIDADE DE INTERVENÇÃO 1 - CAMPO DA AGONIA	ORU FRVC
Indicadores	
Área da Unidade de Intervenção (m2)	19.702
Área Edificação c/ pisos (m2)	3.976
Nº Edifícios	12
Nº Edifícios nível 1/2/3	5
% Nº Edifícios nível 1/2/3	42%
Nº Habitantes	0
Área de Imóveis Degradados nível 1/2/3 (m2)	1.668
% Área de Imóveis Degradados nível 1/2/3	42%
Espaço Público (m2)	1.721
% Espaço Público	9%
Espaço Privado (m2)	17.981
% Espaço Privado	91%

Área Bruta (m2) por nível de estado de conservação	
Sem classificação	2.161
Nível 1	1.815
Nível 2	0
Nível 3	0
Total	3.976

% de Área Bruta por nível de estado de conservação	
Sem classificação	54%
Nível 1	46%
Nível 2	0%
Nível 3	0%
Total	100%

Nível 1 - Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados.

Nível 2 - Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto.

Nível 3 - Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total.

ANEXO IV - Identificação dos imóveis a reabilitar e dos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, abrangidos por Unidades de Intervenção



ESCALA | 1:2 000

INTERVENÇÃO

UI 1 - CAMPO DA AGONIA

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS

DATA | MAR / 2017

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
R- 709	150908148	DANIEL JOSE MACHADO DE OLIVEIRA	SIM
R- 711	150908148	DANIEL JOSE MACHADO DE OLIVEIRA	SIM
R- 713	150908148	DANIEL JOSE MACHADO DE OLIVEIRA	SIM
U- 1334	506037258	MUNICIPIO DE VIANA DO CASTELO	
U- 2117	150908679	MARIA TERESA BARBOSA FERNANDES LOPES DE OLIVEIRA	
U- 3302	501263497	ANTONIO R OLIVEIRA AMARAL E FILHO LDA	
U- 3320	500038554	AUTO VIAÇÃO MINHO LDA	

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO