

## AC. EM CÂMARA

### **(05) OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO - RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE EXECUÇÃO:-**

Pelo Vice Presidente foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO - RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE EXECUÇÃO – 2017** - O n.º 1 do art.º 20.º-A, do Decreto Lei n.º 307/09, de 23 de outubro (RJRU), alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, estabelece a obrigatoriedade da elaboração de um relatório anual de monitorização - responsabilidade da entidade gestora de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a submeter à respetiva Assembleia Municipal para apreciação. Assim, proponho à Câmara Municipal a sua **aceitação** e conseqüente **autorização para remissão à Assembleia Municipal** para apreciação.

### **“Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Centro Histórico de Viana do Castelo**



### **Relatório de Monitorização de Execução – 2017**

#### **1. Introdução**

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo (ARU-CHVC) é do tipo sistemático, tendo sido determinado um horizonte temporal de 15 anos para a sua execução, sendo a Câmara Municipal de Viana do Castelo (CMVC) a entidade gestora.

Conforme o previsto no número 1 do artigo 20.º - A, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, cabe à entidade gestora da área de reabilitação urbana, elaborar anualmente um relatório de monitorização o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O presente relatório visa apresentar uma avaliação da execução da ORU face ao previsto de reabilitação urbana sistemática em curso, abordando o processo de gestão e os resultados obtidos.

## **2. Processo de aprovação**

### **2.1. Área de Reabilitação Urbana (ARU)**

- 28-06-2013 Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da delimitação da ARU-CHVC.
- 19-07-2013 Publicação da aprovação da delimitação da ARU-CHVC em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 9320/2013 de 19 de julho de 2013.
- 09-07-2013 Remissão ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, do ato de aprovação da delimitação da ARU-CHVC.

### **2.2. Operação de Reabilitação Urbana do CHVC (ORU-CHVC)**

- 12-02-2016 Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU-CHVC a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 1752/2016 de 11 de fevereiro de 2016.
- 25-02-2016  
a Período de discussão pública.
- 23-03-2016
- 02-03-2016 Emissão de parecer favorável pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana sobre o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ORU-CHVC.
- 22-04-2016 A Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo é aprovada em Assembleia Municipal.
- 13-05-2016 Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU-CHVC em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 6164/2016 de 13 de maio de 2016.

## **3. Procedimentos adotados**

### **3.1. Divulgação**

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU-CHVC, a CMVC procurou difundir de uma forma generalizada o conteúdo do programa, assim como a informação sobre os vários aspetos do mesmo. Entre outras formas, destaca-se a apresentação pública à população para divulgação da estratégia da reabilitação urbana, a disponibilização no site da CMVC, onde podem ser consultados todos os elementos referentes à ARU-CHVC, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o aviso da publicação em diário da república e a brochura informativa da ORU-CHVC. Com o mesmo âmbito, também foram afixados cartazes nos principais locais da cidade e elaborados desdobráveis com os objetivos e procedimentos da ORU-CHVC e respetiva divulgação no serviço de atendimento ao munícipe.

### **3.2. Incentivos fiscais**

Relativamente aos incentivos fiscais, estes revelam importância no estímulo às operações de reabilitação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo de adesão ao PERU. Neste ponto, e relativamente ao ano de 2017, realça-se a isenção de IMI por um período de cinco anos para edifícios alvo de ações de reabilitação, a isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos destinadas exclusivamente à habitação própria e permanente, a dedução, redução ou isenção de taxas e encargos relacionados com a reabilitação urbana, no Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), no Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e no Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Importa igualmente realçar, que para além dos incentivos atrás descritos, a CMVC promoveu também a criação de um regime de incentivos, no que diz respeito à cobrança de taxas das operações urbanísticas de reabilitação urbana, como a redução em 50% do valor final das taxas de urbanização e edificação, e 100% nas taxas de ocupação de domínio público.

A atribuição de benefícios fiscais aos proprietários dos imóveis englobados pela ARU do Centro Histórico de Viana do Castelo 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. Esta última, apenas terá reflexo no próximo relatório de monitorização.

#### 4. Metodologia

Entendeu-se que o conteúdo dos relatórios de monitorização da ORU-CHVC devia reportar-se ao ano civil, garantido assim a harmonia e a compatibilidade entre o presente relatório e a informação gerada pelos vários departamentos da Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Quanto à análise dos indicadores relativos ao levantamento das atividades desenvolvidas na ARU, é realizada pela CMVC de dois em dois anos, e passa por perceber de que modo evolui a dinâmica funcional do Centro Histórico ao longo do tempo. Neste relatório, é feita a análise do levantamento realizado em 2017.

#### 5. Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

A calendarização das medidas previstas pelo PERU para execução da ORU tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área nas suas diversas componentes. Relativamente às intervenções com execução prevista para o ano de 2017, salienta-se para o facto que na sua maioria, prolonga-se temporalmente nos anos seguintes, como se verifica no quadro seguinte.

		2016	2017	2018	2019	2020	2021/2030
<b>Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento</b>							
1.1.1	Envolvente ao Jardim D. Fernando						
1.1.2	Rua de São Tiago						
1.1.3	Rua Infante D. Henrique (nascente) e rua do Marquês						
1.1.4	Rua de Olivença						
1.1.5	Rua de Santa Clara, travessa do Salgueiro, travessa Luís Jácome e rua do Anjinho						
1.1.6	Rua dos Fornos						
1.1.7	Rua Sá de Miranda e rua de Santo António						
1.1.8	Rua da Palha						
1.1.9	Rua da Videira						
1.1.10	Rua da Gramática						
1.1.11	Rua de Aveiro						
1.1.12	Rua da Bandeira (nascente)						
1.1.13	Rua nova de São Bento						
1.1.14	Envolvente ao mercado municipal						
1.1.15	Rua do Gontim						
1.1.16	Avenida Luís de Camões						

Largos e áreas a pedonalizar							
1.2.1	Jardim D. Fernando						
1.2.2	Largo de Santa Catarina						
1.2.3	Largo Mestre César						
1.2.4	Jardim do Palácio dos Cunha						

Equipamentos							
2.1.1	Auditório da Escola de Música						
2.1.2	Mercado Municipal						

Valor patrimonial							
2.2.1	Igreja de Santa Cruz (S. Domingos)						
2.2.2	Casa dos Alpuim						
2.2.3	Câmara Municipal						
2.2.4	Antigos Paços do Concelho						
2.2.5	Hospital Velho						
2.2.6	Casa de João Velho						
2.2.7	Eixos e portas do Casco Medieval						
2.2.8	Igreja de S. Bento						

Empreendimentos privados							
2.3.1	Lotes 29,30 e 31 do quarteirão 94 do PPCH						
2.3.2	Quarteirão do armazém da Quimigal						
2.3.3	Edifício da Empresa de Pesca de Viana						
2.3.4	Edifício B1 do PPCH (Bingo)						
2.3.5	Hotel Vianasol						
2.3.6	Lotes 3, 8, 15, 16 e 17 do quarteirão 70 do PPCH						
2.3.7	Hotel Aliança						
2.3.8	Lote 48 do quarteirão 5 PPCH						
2.3.9	Edifício da rua Arquiteto José Fernandes Martins						
2.3.10	Edifício da "Garagem do José Pequeno"						
2.3.11	Lote 26 do quarteirão 1 PPCH						

Empreendimentos privados - setor social							
2.4.1	Edifícios na rua General Luís do Rego						
2.4.2	Edifício na rua Luís Jácome						
2.4.3	Edifício da Misericórdia						
2.4.4	Edifícios na praça 1º de Maio						
2.4.5	Edifícios na rua Major Xavier da Costa						
2.4.6	Edifícios na rua Roque de Barros						

Tabela 1 - Calendarização das ações previstas.

## 6. Execução das ações

Conforme a calendarização do PERU, vista no ponto anterior, foram previstas a execução de várias ações no ano de 2017, englobando todas as tipologias. No quadro seguinte, é indicado o estado de execução dessas ações.

<b>Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento</b>		<b>Estado de execução</b>
1.1.1	Envolvente ao jardim D. Fernando	Obra consignada
1.1.2	Rua de São Tiago	Obra consignada
1.1.4	Rua de Olivença	Obra executada
1.1.6	Rua dos Fornos	Sem intervenção
1.1.8	Rua da Palha	Ante projeto
1.1.12	Rua da Bandeira (nascente)	Ante projeto
1.1.13	Rua Nova de São Bento	Ante projeto
1.1.15	Rua do Gontim	Sem intervenção

<b>Largos e áreas a pedonalizar</b>		<b>Estado de execução</b>
1.2.1	Jardim D. Fernando	Projeto em elaboração
1.2.2	Largo de Santa Catarina	Projeto em elaboração
1.2.3	Largo Mestre César	Obra executada
1.2.4	Jardim do palácio dos Cunha	Sem intervenção

<b>Equipamentos</b>		<b>Estado de execução</b>
2.1.1	Auditório da escola de música	Projeto em elaboração
2.1.2	Mercado municipal	Programa base

<b>Valor patrimonial</b>		<b>Estado de execução</b>
2.2.1	Igreja de Sta. Cruz (S. Domingos)	Intervenção interior
2.2.3	Câmara Municipal	Ante projeto
2.2.5	Hospital Velho	Projeto aprovado
2.2.7	Eixos e portas do Casco Medieval	Sem intervenção

<b>Empreendimentos privados</b>		<b>Estado de execução</b>
2.3.5	Hotel Vianasol	Licenciamento em curso
2.3.7	Hotel Aliança	Emitido alvará de construção

Empreendimentos privados - setor social		Estado de execução
2.4.2	Edifício na rua Luís Jácome	Emitido alvará de construção
2.4.3	Edifício da Misericórdia	Sem intervenção
2.4.5	Edifícios na rua Major Xavier da Costa	Sem intervenção
2.4.6	Edifícios na rua Roque de Barros	Sem intervenção

Tabela 2 - Estado de execução das ações

De todas as ações previstas e calendarizadas no PERU, destaca-se a conclusão das ações 1.1.4 (Rua de Olivença) e da ação 1.2.3 (Largo Mestre César). Nesta última ação já executada, salienta-se o facto que a sua previsão inicial apontava apenas para o ano de 2018.

Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento	
Ação 1.1.4 - Rua de Olivença	
	
Antes	Depois
Largos e áreas a pedonalizar	
Ação 1.2.3 - Largo Mestre César	
	
Antes	Depois

Tabela 3 - Levantamento fotográfico das ações executadas.

Também existem ações previstas que já se encontram consignadas para execução, como é o caso das ações 1.1.1 (Envoltente ao jardim D. Fernando) e da ação 1.1.2 (Rua de São Tiago). Nas ações 2.3.7 (Hotel Aliança) e 2.4.2 (Edifício na Rua Jácome), já foram emitidos alvarás de construção, o que aumenta a probabilidade de serem executadas.

A ação 2.2.1 (Igreja de Sta. Cruz (S. Domingos)) teve uma intervenção interior, ao abrigo de um programa lançado pelo Município de Viana do Castelo, denominado “Valorizar o Património”. Este programa propõe apoiar a valorização do património construído de diferentes instituições, com maior relevância para o Património Cultural Religioso e Monástico.

## 7. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU-CHVC e reguladas no RJRU, atualmente abrangido pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a CMVC tem acompanhado projetos de iniciativa privada, quer na análise técnica dos projetos (verificação da conformidade com as disposições legais em vigor e emissão de alvarás), quer no atendimento personalizado dos proprietários para o apoio, preparação ou execução de ações de reabilitação.

Neste último, a intervenção do Setor do Centro Histórico destaca-se em determinadas ações, nomeadamente na promoção atempada de ações de prevenção de processos de degradação do edificado, na prestação de informação aos proprietários e arrendatários sobre os direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, operações de realojamento e da imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

Nos pontos seguintes, são expostos indicadores relativos à reabilitação do edificado.

### 7.1. Intervenções no edificado

A partir do registo de operações urbanísticas existente na CMVC, procedeu-se a uma análise da evolução do número de operações nos anos de 2015, 2016 e 2017.

Foram contabilizados separadamente os valores constantes dos procedimentos com autorização de utilização, os valores dos procedimentos com alvará de construção e o número de processos de licenciamento novos. As autorizações de utilização correspondem às operações já realizadas por unidade de utilização, os alvarás de construção correspondem a operações com elevada probabilidade de serem efetivadas, e por último, o processo de licenciamento novos correspondem às intenções de realização das operações urbanísticas.

<b>Intervenções no edificado</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Processos de licenciamento (entradas novas)	43	61	54
Alvarás de construção emitidos	24	27	22
Autorizações de utilização emitidas	41	37	52

Tabela 4 – Número de intervenções privadas na realização de obras (2015 - 2017). Fonte: CMVC

Os valores obtidos revelam uma ligeira diminuição de todos os indicadores referentes a alvarás de construção e processos de licenciamento novos. Em contrapartida, verifica-se um aumento mais acentuado relativamente às autorizações de utilização.

Relativamente a este último, o quadro seguinte indica-nos um aumento nas tipologias de comércio e serviços e das tipologias habitacionais.

<b>Autorizações de utilização emitidas</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Comércio	2	4	2
Serviços	3	5	0
Comércio e serviços	8	4	13
Empreendimentos turísticos	2	1	1
Estabelecimentos de restauração e bebidas	2	4	2
Estabelecimentos de bebidas	0	0	1
Garagem	0	0	1
Tipologia habitacional (frações)	24	19	32

Tabela 5 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2015 - 2016). Fonte: CMVC

Com um olhar mais pormenorizado sobre o mercado habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, registou-se um aumento significativo das tipologias T2 e T3 e, pelo contrário, uma diminuição da tipologia T0 e T1. Estes dados sublinham a opção estratégica e respetivos domínios de atuação e objetivos desta ORU, nomeadamente no que diz respeito à intenção de privilegiar a função residencial e no incentivo ao aparecimento de tipologias familiares iguais ou superiores a T2.

<b>Autorizações de utilização emitidas (habitação)</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
T0	6	3	1
T1	11	11	6
T2	6	4	11
T3	1	0	11
T4	0	1	2
T5	0	0	1

Tabela 6 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (2015 - 2016). Fonte: CMVC

No entanto, embora se considere estes indicadores positivos, julga-se que uma análise diacrónica com um espectro temporal de apenas 3 anos, dificulta a perceção da sua volatilidade, ou seja, dos fatores que implicam as constantes mudanças de tipologias habitacionais, muitas vezes exógenos aos próprios indicadores e que este estudo não consegue prever.

## **7.2. Vistoria e determinação de obras (VDO)**

Na tentativa de imprimir uma maior dinâmica no processo de reabilitação, a CMVC procede, regularmente, à imposição da obrigação de reabilitação e obras coercivas. Este é um procedimento que advém da realização de vistorias, com o propósito de restituir aos edifícios as características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva.

A partir do registo de operações urbanísticas existente na CMVC, procedeu-se a uma análise da evolução do número de operações, nos anos de 2015, 2016 e 2017.



<b>Vistoria e determinação de obras</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
N.º Processos VDO	14	13	22
Em curso	0	8	5
Determinação de obras	13	4	16
Arquivados	1	1	1

Tabela 7 - Vistorias e determinação de obras (2015 - 2016). Fonte: CMVC

Dada a regularidade dos indicadores referentes ao número de processos de vistoria e determinação de obras, considera-se que se mantém uma taxa reduzida, relativamente ao número total de edifícios incluídos na ARU-CHVC.

### 7.3. Ocupação de via pública

Sendo certo e inquestionável a importância da reabilitação urbana, e dos seus benefícios para a revitalização do Centro Histórico, também é certo que a realização de obras pode implicar prejuízos e incómodos para peões, automobilistas e comerciantes, por via da ocupação da via pública. Nesse sentido, cabe à CMVC compatibilizar essa ocupação com os desafios e exigências a que está sujeito o espaço urbano do Centro Histórico de Viana do Castelo, com o objetivo de alcançar um ambiente urbano inclusivo, valorizado e com qualidade de vida, minimizando ao máximo as possíveis barreiras arquitetónicas.

Com efeito, a CMVC prevê um conjunto de normas específicas reguladas por instrumentos próprios para a ocupação de via pública para realização de obras do edificado. Assim, observa-se a seguir o número de alvarás emitidos pela CMVC para a ocupação de via pública para realização de intervenções no edificado circunscrito à ARU-CHVC. É feita a relação temporal entre 2015 e 2017 para se perceber a evolução diacrónica das ocupações.

<b>Designação</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	
Alvarás emitidos para ocupação de Via Pública	50	66	66	
Alvarás emitidos para obras isentas de licenciamento	29	29	28	
Dias de ocupação	0-15	13	13	16
	16-30	20	29	18
	31-60	8	13	15
	61-180	6	9	6
	181-365	3	2	11
	366-1095	0	0	1
Elementos	Andaime / tapume	47	54	52
	Grua Auto montante	1	0	3
	Camião / Grua	0	0	1
	Grua e Andaime	0	5	2
	Estaleiro e andaime	0	1	1
	Contentor / carrinha	0	1	1
	Plataforma elevatória	2	4	6
Máquina	0	1	0	
Área de ocupação (m2)	0 - 10	22	25	23
	11 - 20	12	26	17
	21 - 30	5	3	6
	31 - 40	4	1	4
	41 - 60	2	9	9
	61 - 90	3	2	4
	91 - 150	2	0	2
	151 - 300	0	0	1

Tabela 8 - Alvarás emitidos para ocupação de via pública (2015/2016). Fonte: CMVC

De uma forma geral, verifica-se que em 2017 manteve-se o número de alvarás emitidos para a ocupação de via pública. Também se apura que, tal como verificado em anos anteriores, a maioria das ocupações dizem respeito a andaimes junto às fachadas a intervir, que permanecem até 20 dias no local.

Verifica-se também, que cerca de 50% das ocupações dizem respeito à realização de obras isentas de licenciamento.

### 8. Estado de conservação do edificado

O edificado existente na ARU-CHVC tem vindo a ser objeto de uma monitorização anual, relativamente ao seu estado de conservação. O último levantamento foi elaborado em outubro de 2017. Este estudo é sustentado pela identificação dos edifícios de acordo com 5 critérios de seleção, observáveis do espaço público e complementado com os dados constantes nos processos de determinação de obras.

Esses critérios são:

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

**Nível 2** – edifício com deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto.

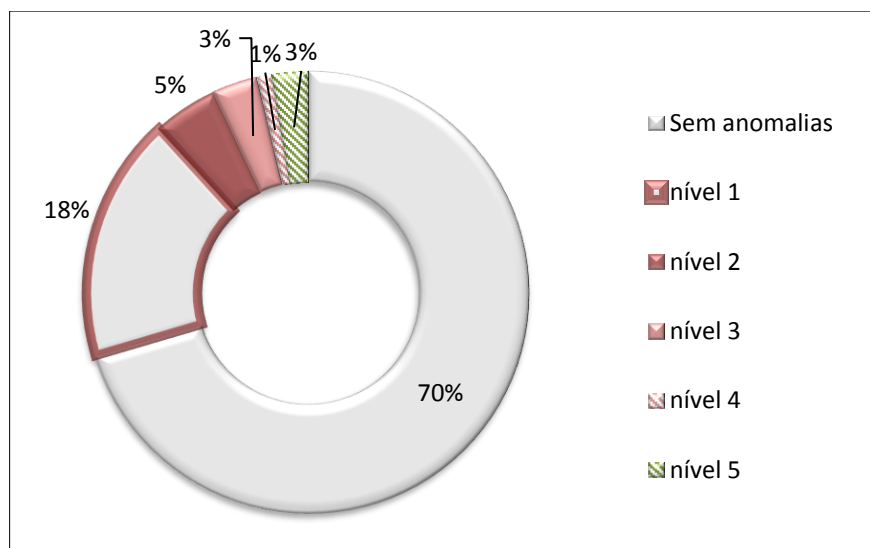
**Nível 3** – edifício cujo estado implica reconstrução; apresenta colapso estrutural parcial ou total.

**Nível 4 - Obra não concluída (com alvará inválido/ sem alvará)** – edifício com obra que se encontra em curso ou inacabada sem que esteja abrangida pelo prazo concedido por uma licença válida para a sua execução.

**Nível 5 - Obra não concluída (com alvará válido/sem necessidade de emissão de alvará)** – edifício com obra que se encontra em curso ou inacabada que esteja abrangida pelo prazo concedido por uma licença válida para a sua execução / sem necessidade de emissão de alvará).

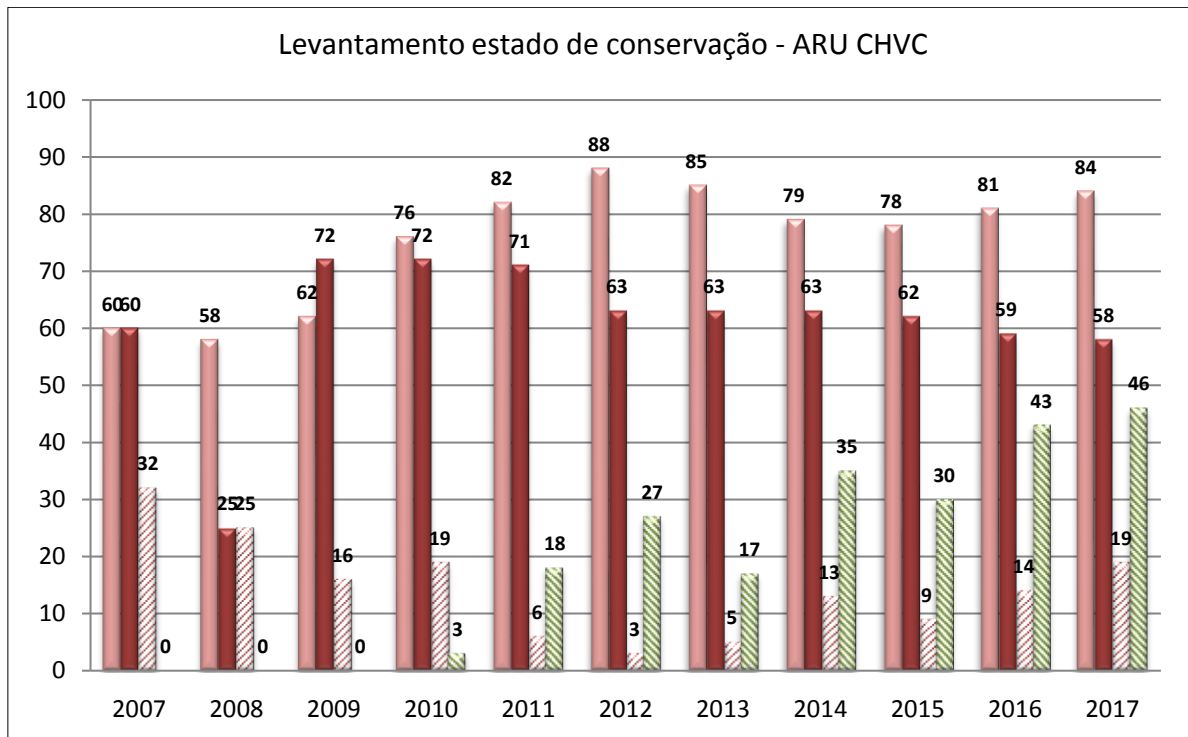
Este estudo, para além de ser uma ferramenta de avaliação do estado de conservação do edificado, também permite monitorizar a evolução do indicador, graças aos estudos de semelhante metodologia realizados desde o ano de 2005. Esta monitorização também poderá permitir avaliar os efeitos da aplicação de medidas de incentivo à reabilitação urbana.

Conforme se verifica gráfico seguinte, constata-se que em 70% dos edifícios não foram detetadas quaisquer anomalias construtivas, em 18% foram detetadas anomalias construtivas ligeiras (nível 1), e por fim, a soma dos níveis 2 e 3 (as mais graves que agregam as situações que justificam intervenções a curto prazo), com apenas 8%.



Levantamento do estado de conservação do edificado no ano de 2017. Fonte: CMVC

Quando feita uma análise temporal num espaço de 10 anos, assiste-se a um aumento ligeiro e constante até ao ano de 2012, do número de edifícios com graves problemas estruturais (nível 2) e em colapso estrutural (nível 3). De 2012 até 2015, a situação geral foi de recuperação e estabilização. Até 2017, verifica-se um ligeiro aumento de edifícios com graves problemas estruturais (nível 2), de 78 ocorrências em 2015 para 84 em 2017, e uma ligeira diminuição de edifícios em colapso estrutural (nível 3), de 62 ocorrências em 2015 para 58 ocorrências em 2017.

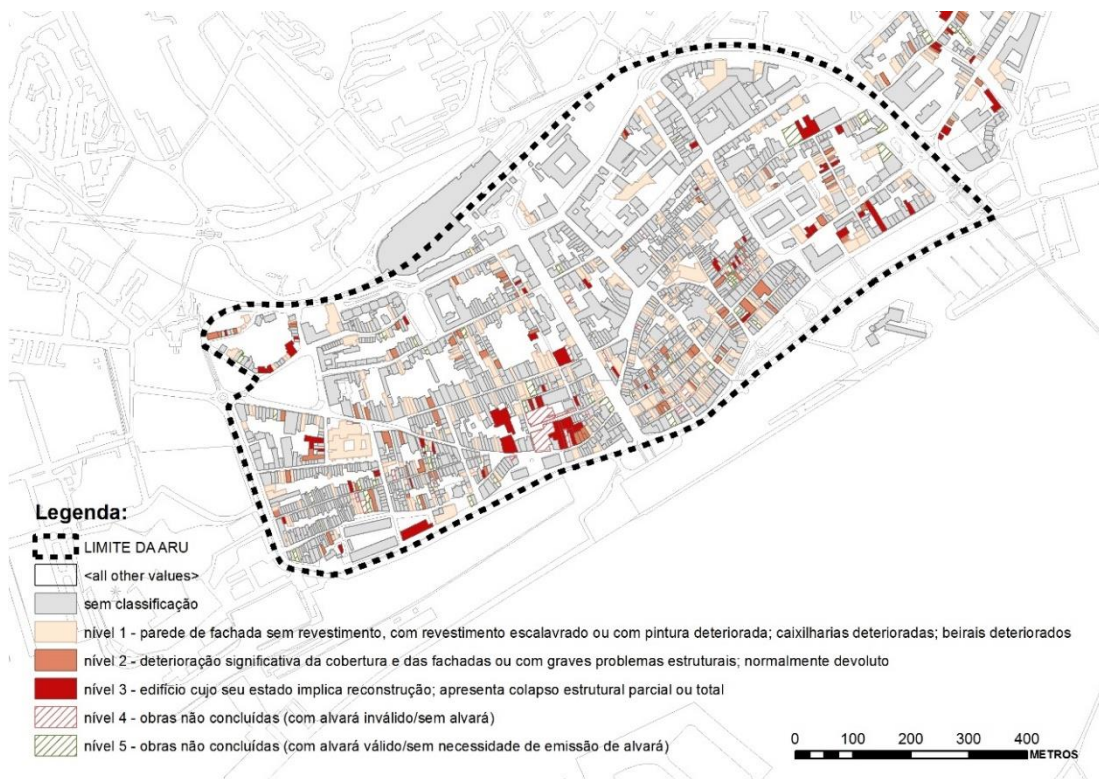


Levantamento do estado de conservação 2007 - 2017. Fonte: CMVC

Relativamente às obras inacabadas sem alvará válido (nível 4), verifica-se um aumento significativo de 9 ocorrências em 2015 para 19 em 2017 e, igualmente significativo, um aumento das obras em curso com alvará válido (nível 5), de 30 ocorrências em 2015 para 46 em 2017.

Considera-se que os edifícios que apresentam problemas ao nível do estado de conservação são em número reduzido, relativamente ao total analisado. Comparativamente à análise efetuada nos anos anteriores, verifica-se que o processo de reabilitação urbana é estável, com uma tendência regular, em que as novas ocorrências registadas são compensadas pelas saídas de edifícios já reabilitados.

Relativamente à distribuição espacial das ocorrências, verifica-se, à semelhança dos anos anteriores, um padrão relativamente disperso do edificado com graves problemas estruturais (nível 2) e em colapso estrutural (nível 3), com zonas de maior incidência na frente sul da ARU-CHVC, com particular ênfase nos quarteirões confinantes à Rua dos Manjovos.



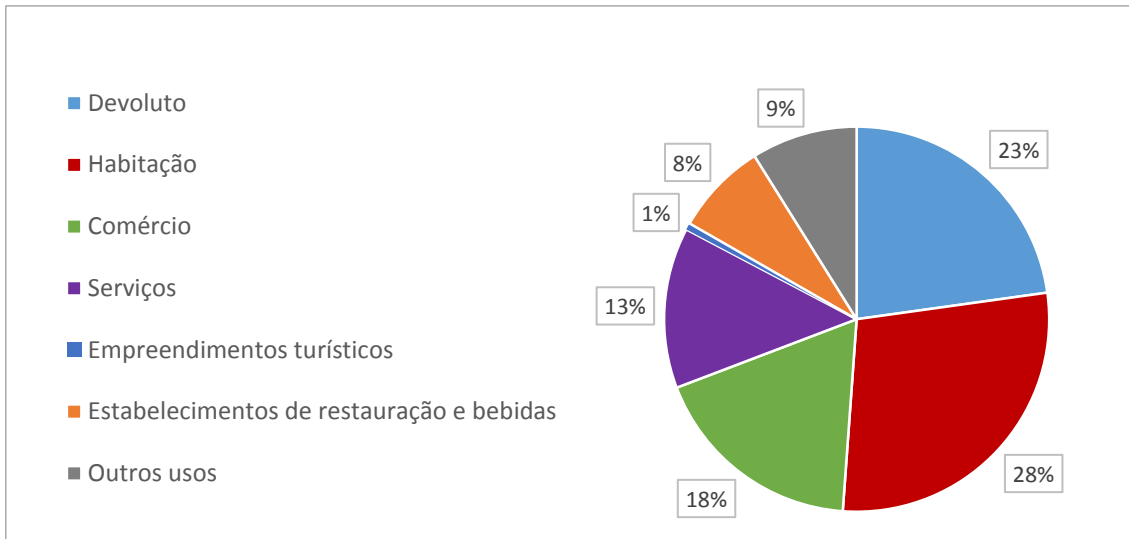
Mapa 1 - Levantamento do estado de conservação do edificado no ano de 2017. Fonte: CMVC.

## 9. Levantamento funcional dos Rés-do-Chão

Durante o mês de fevereiro de 2017, foi efetuado um levantamento funcional aos pisos correspondentes ao rés-do-chão (doravante designado por R/C) dos edifícios do Centro Histórico de Viana do Castelo, circunscritos na ARU-CHVC

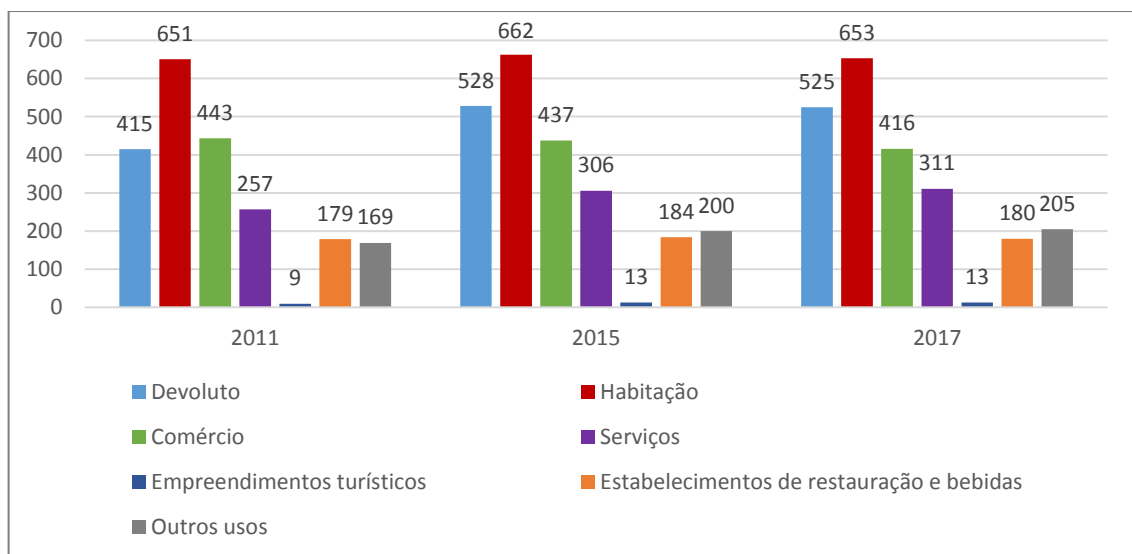
O objetivo deste trabalho é por um lado caracterizar o modo em como estão distribuídas as funções económicas dentro desta área, e por outro lado, comparar com os levantamentos efetuados entre os anos de 2011 e 2017, e assim, analisar de que modo evoluiu a dinâmica funcional do Centro Histórico nos últimos 5 anos. A análise desta evolução terá especial atenção ao aumento/diminuição de atividades económicas, de parcelas habitacionais e de edifícios devolutos.

Conforme se verifica gráfico seguinte, os resultados revelaram que a função habitacional é a mais representativa, com 28% (653 ocorrências registadas), seguida da função comercial, com 18% (416 ocorrências), pelos serviços, com 13% (311 ocorrências), por outros tipos de usos, tais como equipamentos, locais de culto, indústrias, armazéns, garagens, etc., que totalizaram 8% (205 ocorrências) e pelos estabelecimentos de restauração e bebidas, com 8% (180 ocorrências), tendo as frações sem uso (devolutos) acabado por se revelar o segundo grupo mais numeroso, com um peso de 23% do total (525 ocorrências).



Levantamento dos usos ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo – 2017. Fonte: CMVC

Comparativamente com os levantamentos efetuados em 2011, 2015 e 2017, as ocorrências mantêm sensivelmente os mesmos registos. No entanto, realça-se um pequeno aumento em relação aos serviços, e uma pequena diminuição de frações devolutas, habitacionais e de comércio. Também de destacar, o aumento mais significativo das frações destinadas aos empreendimentos turísticos. O gráfico seguinte dá notas desse facto.



Levantamento dos usos ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo nos anos de 2011, 2015 e 2017. Fonte: CMVC.

Relativamente à distribuição espacial das várias tipologias de atividades, poderá verificar-se no mapa seguinte, uma maior concentração de frações habitacionais na área localizada a poente da Av. dos Combatentes, nos quarteirões mais a sul e na malha medieval extensível até à Capela das Almas.

Também a atividade comercial mantém a tendência dos últimos anos, localizando-se principalmente a nascente da Av. dos Combatentes e na área de influência do eixo rua Manuel Espregueira – praça da república – rua da bandeira. Também os serviços mantem um padrão de localização difuso. Relativamente às atividades mais ligadas diretamente ao turismo, como os estabelecimentos de

restauração e bebidas e os empreendimentos turísticos, mantém uma localização de maior densidade na envolvente da Praça da República e na zona de influência da parte sul da avenida dos combatentes.

Por fim, a distribuição espacial das frações sem atividade, os devolutos, são a segunda tipologia com maior número de ocorrências e apresenta um padrão de distribuição uniforme, o qual cobre praticamente toda a ARU-CHVC.



Mapa 2 - Levantamento dos usos 2017.

Relativamente aos eixos comerciais, também eles identificados no mapa anterior, verifica-se um conservar do número de ocorrências registados em 2017. Apura-se 27% do total de ocorrências circunscritos nos eixos comerciais, relativamente ao CHVC. A função comercial continua a ser a mais representativa, com 40% das ocorrências, seguida pela prestação de serviços, com 16% das ocorrências.

A importância relativa de cada eixo continua a recair sobre o eixo nascente – ponte, constituído pelas ruas da Bandeira e Manuel Espregueira, com um total de 410 ocorrências referenciadas, das quais, 155 são referentes à atividade comercial.

Assim, para os efeitos da presente monitorização, estes eixos continuam a apresentar um perfil de especialização na área comercial, destacando-se de forma evidente as ruas Manuel Espregueira e da Bandeira.

## 10. Alojamento local

Os estabelecimentos de alojamento local são aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnem os requisitos do respetivo regime jurídico (Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto alterado pelo Decreto-Lei 63/2015 de 23 de abril).

A atual conjuntura e pressão turística, aliado às novas dinâmicas urbanas verificadas no centro histórico de Viana do Castelo, justifica, para além da normal análise funcional feita no ponto anterior, uma análise da situação atual dos estabelecimentos de alojamento local.

Assim, a tabela seguinte identifica a oferta do mercado do alojamento local no Centro Histórico, permitindo alcançar uma visão global sobre o mesmo.

Estabelecimento Hospedagem / Hostel	Moradias	Apartamento	Quartos	Camas	Utentes
7	2	25	90	150	223

Tabela 9 – Estabelecimentos de alojamento local na ARU - CHVC (2017). Fonte: CMVC

O levantamento dos estabelecimentos de alojamento local circunscritos à delimitação da ARU do Centro Histórico de Viana do Castelo integram-se e quantificam-se em três modalidades distintas.

7 estabelecimentos de hospedagem ou hostel, cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos e dormitórios, sendo que, o número de utentes em dormitórios é superior ao número de utentes em quartos;

2 moradias, constituídas por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;

25 apartamentos, constituídos por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

No total, em 2017 estavam disponibilizados no Centro Histórico de Viana do Castelo 34 estabelecimentos de alojamento local, com 90 quartos e 150 camas, gerando a capacidade de acolher um total de 223 utentes.

Numa análise feita apenas à criação de estabelecimentos nos três últimos anos (2015,2016 e 2017), verifica-se a abertura de 32 estabelecimentos com capacidade de 200 utentes, e ao encerramento de apenas um estabelecimento, com capacidade de 8 utentes.

No entanto, embora se confirme um aumento expressivo dos estabelecimentos oficiais nos últimos 3 anos, não significa que os mesmos não existissem antes. Para além da crescente procura de alternativas aos tradicionais hotéis, este aumento também se justifica pela obrigatoriedade do número de registo em plataformas eletrónicas.

### **11. Outras intervenções e eventos**

Nos dias 7 e 14 de junho de 2017 decorreram as Jornadas de Reabilitação Urbana (JRUV2017). Estas Jornadas foram organizadas pela CMVC, à qual se associaram a ESTG-IPVC (Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico de Viana do Castelo); a APRUPP (Associação Portuguesa para a Reabilitação Urbana e Proteção do Património); o IC-FEUP (Instituto da Construção da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto); e a ESG (Escola Superior Gallaecia). Durante os dois dias de jornadas, foi abordada a reabilitação urbana de uma forma transversal, desde as escalas estratégicas nacional e municipal, até às questões de carácter eminentemente técnico, relacionadas com a intervenção sobre as estruturas edificadas e ainda pelos desafios que se colocam à atividade projetual.

Nas jornadas deste ano, destacam-se as reflexões sobre a cidade reabilitada, nomeadamente sobre o papel dos privados e da administração pública.

Relativamente aos diferentes eventos realizados no ano de 2017 nos diversos espaços, públicos e privadas, nomeadamente as atividades artísticas, culturais e desportivas, obtiveram-se os indicadores descritos na tabela seguinte. De sublinhar, que estes indicadores foram retirados única e exclusivamente da agenda cultural publicada mensalmente pela CMVC, que procura promover o património edificado e imaterial no Centro Histórico de Viana do Castelo.

Área	Nº. de eventos	Locais em destaque
Exposições	186	Antigos Paços do Concelho Museu de artes decorativas Galeria da Santa Casa da Misericórdia
Música e dança	145	Centro Cultural de Viana do Castelo Teatro Municipal Sá de Miranda Museu de artes decorativas Praça da República
Conferências	47	Biblioteca Municipal de Viana do Castelo Museu de artes decorativas
Teatro	36	Teatro Municipal Sá de Miranda
Expo-feiras	53	Praça da República Porta Mexia Galvão Jardim público
Desporto	30	Rio Lima Centro Cultural de Viana do Castelo
Infantojuvenil	66	Biblioteca Municipal de Viana do Castelo
Outras atividades	135	Biblioteca Municipal de Viana do Castelo Atividades diversas no espaço público

Tabela 10 - Eventos realizados (2016). Fonte: CMVC

A realização dos diversos eventos atrás identificados, vem reforçar as dinâmicas culturais e turísticas, possibilitando quer o fortalecimento da qualidade de vida dos residentes, quer na criação de oportunidades de atração de novos habitantes para o Centro Histórico de Viana do Castelo.

Paralelamente, vem contribuir para o irradiar de atividades económicas, nomeadamente na área do turismo e lazer, ou do comércio e da restauração, contribuindo para a geração de emprego e o desenvolvimento local.

## 12. Síntese conclusiva

Considerando a metodologia adotada, é possível retirar algumas conclusões referentes a cada vertente adotada na avaliação da execução da ORU-CHVC, face ao previsto no PERU, abordando o processo de gestão e os resultados obtidos.

No que diz respeito à execução das ações previstas e calendarizadas no PERU (ponto 2.4.), verifica-se que todas estão no intervalo previsto para execução. Das seis ações previstas, encontram-se em execução o edifício na Rua Luís Jácome (2.4.2.), com a emissão do alvará de construção.

Relativamente à reabilitação do edificado, a metodologia adotada ditou a subdivisão em três campos distintos: Nas intervenções no edificado, poder-se-á concluir uma ligeira diminuição todos os indicadores referentes aos alvarás de construção e processos de licenciamento novos, e uma manutenção das autorizações de utilização.

Também se verifica um aumento da emissão de autorizações de utilização relativas às tipologias de comércio e serviços e da tipologia habitacional.

Na análise feita às vistorias de determinação de obras, verifica-se um aumento significativo dos registos novos e respetivas determinações de obras. No entanto, continua a ser em número reduzido, relativamente ao número total de edifícios incluídos na ARU-CHVC.

Por último, os dados referentes à ocupação de via pública revelam indicadores idênticos ao ano anterior, relativamente aos alvarás emitidos, com destaque para a instalação de andaimes junto às fachadas a intervir, por um tempo médio de até 60 dias.



Relativamente ao estado de conservação do edificado, nomeadamente os que apresentam anomalias de maior, são em número reduzido, relativamente ao total estudado. Na análise num espectro temporal mais alargado, verifica-se que o processo de reabilitação urbana é estável, com uma tendência regular, em que as novas ocorrências registadas são compensadas pelas saídas de edifícios já reabilitados.

Neste ponto em particular, a informação recolhida para a elaboração deste relatório revela que se tem vindo a impedir o aumento da degradação do património edificado.

Por último, no ponto das outras intervenções e eventos, poder-se-á concluir que o Centro Histórico de Viana do Castelo tem servido de palco catalisador de oportunidades de valorização da vitalidade económica, social e cultural do Concelho de Viana do Castelo.

Em suma, a experiência obtida no primeiro ano de vigência da Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo, vem confirmar que existem condições para gerar dinâmicas e incentivos que promovam a reabilitação urbana.

(a) Vítor Lemos.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta, e em consequência, ao abrigo do disposto no número 1 do artigo 20º-A, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela lei n.º32/2012 de 14 de agosto, remeter para aprovação da Assembleia Municipal o Relatório de Monitorização de Execução da Operação Urbano Sistemática do Centro Histórico de Viana do Castelo. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presentes o Vice-Presidente da Câmara e os Vereadores Maria José Guerreiro, Carlota Borges, Ricardo Carvalhido, Hermenegildo Costa, Paula Veiga e Cláudia Marinho.

**22 de Novembro de 2018**