Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Aprovação em instrumento próprio

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO – 2023

ÍNDICE

INTRODUÇÃO 6

CAPÍTULO I - ASPETOS GERAIS 8

1. LIMITES E DADOS GERAIS 8

2. ENQUADRAMENTO NAS ESTRATÉGIAS E NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO 10

2.1 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia 10

2.2 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal 11

- Governança 12
- Sustentabilidade e Desenvolvimento 13

2.2.1 Uma Viana mais inteligente 13

2.2.2 Uma Viana mais verde 13

2.2.3 Uma Viana mais conectada 14

2.2.4 Uma Viana mais social 14

2.2.5 Uma Viana mais próxima dos cidadãos 14

2.3 Área de elevado valor patrimonial 15

2.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território 17

2.5 Enquadramento em outros instrumentos relevantes 18

2.6 Delimitação da ARU da Cidade Norte 18

3. CARATERIZAÇÃO DA ARU 20

3.1 Indicadores demográficos e sociais 20

3.1.1 Alojamentos 21

3.1.2 Famílias 24

3.1.3 Indivíduos 25

3.2 Indicadores relativos às atividades 28

3.2.1 Distribuição espacial 29

3.3 Estado de conservação do edificado 33

4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU 37

4.1 Investimento público – Intervenções municipais 37

4.2 Investimento privado na realização de obras 38

5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO 42

5.1 Análise interna 42

5.1.1 Pontos fortes 42

5.1.2 Pontos fracos 43

5.2 Análise externa 43

5.2.1 Oportunidades 43

5.2.2 Ameaças 43

6. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO 44

6.1 Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana 44

6.2 Prazo da Operação de Reabilitação Urbana 44

CAPÍTULO II - PROGAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA . 46

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS 46

2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS 46

2.1 Cidade inteligente 46

2.2 Cidade sustentável 47

2.3 Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade de vida 48

2.4 Mobilidade 49

2.5 Governação 49

2.6 Quadro – resumo da estratégia de intervenção 50

3. IMPLEMENTAÇÃO 53

3.1 Princípios de gestão 53

3.2 Intervenções no espaço público 55

3.3 Intervenções prioritárias 56

3.4 Reabilitação do edificado degradado 60

3.5 Modelo de Gestão 60

3.5.1 Princípios 60

3.5.2 Níveis de Gestão 61

3.6 Programação e faseamento 62

3.6.1 Investimento em obras de reabilitação 63

3.6.2 Calendarização 66

3.7 Concretização do financiamento 69
3.7.1 Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI 69
3.7.2 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana - IFRRU 70
3.7.3 Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) 70
3.8 Apoios e incentivos 72
3.8.1 Benefícios fiscais à reabilitação urbana 72
3.8.2 Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana 74

ANEXO I - FICHAS DAS AÇÕES PREVISTAS 76

INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à formalização de instrumento próprio denominado por Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a aplicar na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade Norte.

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana operada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, assume particular importância na requalificação e revitalização urbana e vem estabelecer **"medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana".**

O diploma vem também simplificar os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, permitindo a aprovação das delimitações destas áreas sem ser em simultâneo com a aprovação das operações de reabilitação urbana, impondo, porém, um prazo de caducidade de 3 anos caso não seja aprovada a respetiva operação de reabilitação urbana.

Com esta faculdade, a Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou em 17 de fevereiro de 2017 a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República nº 75, 2ª série, de 17 de abril de 2017, sob a forma do Aviso nº 4080/2017 e posteriormente retificada pela Declaração de Retificação n.º 304/2017 de 17 de maio. Essa delimitação foi posteriormente alterada e aprovada na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República nº 65, 2ª série, de 1 de abril de 2020, sob a forma do Aviso nº 5584/2020.

A legislação define ARU como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio.

Por sua vez, a ORU [alínea h) do artigo 2º é o conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU (nº 4 do artigo 7º).

Nesse sentido, torna-se coerente aprovar a Operação de Reabilitação Urbana da Cidade Norte. Neste caso em particular, por envolver não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**, adotando a designação de ORU **sistemática**.

Capítulo I - ASPETOS GERAIS

Área de intervenção – Delimitação e caraterização

1. LIMITES E DADOS GERAIS

A área alvo de delimitação tem cerca de 129,6 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011 é composta por 7548 indivíduos. A área da ARU da Cidade Norte corresponde a 9,7% da área das freguesias abrangidas: UF de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela. Já relativamente aos Censos de 2021, estes ainda não permitem apurar dados relativos à ARU em causa, mas poderemos dizer que houve uma diminuição da população em 1% nas freguesias abrangidas.

Esta ARU é composta por três grandes unidades: uma plataforma aplanada, limitada a norte pela Avenida Capitão Gaspar de Castro, estendendo-se até à estrada da Papanata a sul e a ribeira de Fornelos a nascente. A poente é limitada pela linha do Minho. A segunda grande unidade, composta pela meia encosta e sopé do Monte de Santa Luzia é delimitada a norte pela Estrada de Santa Luzia e via de Entre Santos, a poente pela mesma estrada e Linha do Minho e a nascente pela Veiga da Meadela. A terceira unidade é constituída por uma plataforma adoçada ao monte de Santa Luzia, limitada a poente pela rua de S. José e a sul pela linha do caminho de ferro e que se estende até ao limite da Centro Histórico e do atual Interface de Transportes.

Figura 1 - Limite da ARU Cidade Norte

A ocupação urbana inicial desta área é estruturada pelas ligações a Ponte de Lima a sul, primeiro pela rua da Bandeira, depois pela Rua/Estrada da Papanata e pela ligação ao aglomerado da Abelheira a norte. Na primeira metade do Seculo XX inicia-se a ocupação sistemática da área com os bairros da CP, Jardim, Bandeira/Previdência e com equipamentos, designadamente cadeia e liceu e abertura do 1º troço da futura Avenida Capitão Gaspar de

Castro. Será preciso aguardar pela década de 70 para se dar continuidade desta até à estrada da Papanata. Após 74, um novo surto de investimento vai resultar na implantação de equipamentos na metade nascente com novas escolas, desde a Escola Frei Bartolomeu e Instituto Politécnico a nascente até à Escola da Abelheira a Norte.

As ligações a Santa Luzia, à Abelheira, a Ponte de Lima e acesso ao liceu e bairro Jardim fornecem à área uma malha densa de arruamentos poente nascente, enfraquecida pela fragilidade das ligações norte sul, em especial na parte oriental da área. Esta vai ser colmatada na parte norte pela via de Entre Santos, desde a estrada de Santa Luzia até à ribeira de Fornelos.

Daqui vai resultar a atual estrutura da zona, dotada de uma malha viária leste oeste relativamente densa, mais frágil nas ligações norte sul, em especial à medida que se aproxima do rio, com preponderância de equipamentos no setor central, em torno da Avenida Gaspar de Castro e maioritariamente habitacional nos flancos norte e sul.

Sobre esta estrutura vão se apoiar os acessos à ponte nova, a sul sobre a Estrada da Papanata, ao IC 1, para norte, sobre a via de Entre Santos.

Figura 2 - Estrada da Papanata

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

2.1 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia

A **Estratégia Portugal 2030** assume-se como a base estratégica para documentos de natureza programática transversal, como são as Grandes Opções e o Programa Nacional de Reformas, bem como dos programas estratégicos de mobilização de fundos europeus (Acordo de Parceria, PRR e o PEPAC) e os programas e planos setoriais que a venham a concretizar. Assume-se como visão desta estratégia: recuperar a economia e proteger o emprego, e fazer da próxima década um período de recuperação e convergência de Portugal com a UE, assegurando maior resiliência e coesão, social e territorial.

Para prosseguir esta visão, a Estratégia Portugal 2030 integra quatro agendas temáticas que se refletem em objetivos para 2030:

- Agenda temática 1 — Coloca as pessoas no centro das preocupações e pretende promover uma sociedade mais inclusiva e menos desigual, respondendo ainda aos desafios da transição demográfica e do envelhecimento. Estes desafios são tanto mais necessários face às consequências socioeconómicas desencadeadas pelo surgimento do COVID-19 com reflexos no agudizar dessas desigualdades nos públicos-alvo da presente agenda.
    - Mitigar a perda populacional atualmente projetada para 2030, prosseguindo a recuperação dos indicadores de natalidade e reforçando os saldos migratórios;
    - Reduzir a incidência de fenómenos de exclusão, incluindo do desemprego de longa duração, e pobreza e os indicadores de desigualdade e de precariedade laboral nos adultos, e especialmente nos jovens, convergindo para os níveis médios da União Europeia.
- Agenda temática 2 — Enfrenta os bloqueios das qualificações e da competitividade e transformação estrutural do tecido produtivo, respondendo também aos novos desafios tecnológicos e societais associados à transição digital e à indústria 4.0; às novas dinâmicas de crescimento setorial pós-COVID; à necessidade de contribuir para a autonomização e resiliência geoestratégica da União Europeia; e ao mesmo tempo garantir a capacitação e modernização do Estado para promover a resposta a estes desafios.
    - Aumentar a despesa total em I&D para 3% do PIB em 2030;
    - Reduzir a percentagem de adultos, incluindo jovens, em idade ativa sem o nível de ensino secundário;
    - Alcançar um nível de 60 % dos jovens com 20 anos que frequentem o ensino superior, com 50 % dos graduados de educação terciária na faixa etária dos 30 -34 anos até 2030;

- Alcançar um nível de liderança europeia de competências digitais até 2030;
- Reforçar a participação de adultos em formação ao longo da vida; reforçar a autonomia e soberania produtiva da União Europeia;
- Aumentar as exportações de bens e serviços, ambicionando-se atingir um volume de exportações equivalente a 50 % do PIB na primeira metade desta década, com enfoque na performance da balança tecnológica;
- Aumentar a resiliência financeira e a digitalização das PME; aproximar os níveis de investimento em capital de risco à média da Europa e reforçar a atração de investimento direto estrangeiro.

- Agenda temática 3 — Está focada na transição climática e na sustentabilidade e uso eficiente de recursos, promovendo a economia circular e respondendo ao desafio da transição energética e à resiliência do território.
  - Reduzir as emissões globais de GEE em 45% a 55% e em 40% no setor dos transportes face a 2005;
  - Aumentar para 47% do peso das energias renováveis no consumo final bruto de energia;
  - Reduzir em 35% o consumo de energia primária; e reduzir para metade a área ardida, de modo a aumentar a capacidade de sequestro do carbono
- Agenda temática 4 — Focada na coesão territorial, visa promover um desenvolvimento harmonioso do conjunto do território nacional e, em especial, contribuir para reduzir a disparidade entre os níveis de desenvolvimento das diversas regiões, em particular das regiões mais desfavorecidas, num contexto de promoção de transições ecológicas e digitais com forte incidência territorial e de superação dos impactos da pandemia e da crise económica nos territórios mais afetados, em particular nos mais desfavorecidos.
  - Promover o desenvolvimento harmonioso do território nacional, assegurando que todas as regiões NUTS II convergem em PIB per capita com a média europeia.

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.

2.2 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal

A Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte é confinada a norte pelo Monte de Santa Luzia, a nascente pela ribeira de Fornelos e a poente pelo Hospital Distrital e Linha do Minho, e é atravessada pelos acessos à rede viária principal que a ligam a Espanha e ao Porto. Todos os fluxos originados são também canalizados para o eixo da Avenida Capitão Gaspar de Castro, que fornece o acesso mais curto para o centro histórico e que concentra muitos

equipamentos públicos (Desportivos, ensino, turismo e administrativos), potenciando o conflito entre o acesso a estes e o trafego de atravessamento.

O parque habitacional, em especial nas zonas de ocupação mais próximas do centro histórico e os núcleos mais antigos dispersos no seu interior, carecem de estímulos ao seu reaproveitamento, para evitar o esvaziamento da área devido ao envelhecimento da população residente. Pelo mesmo motivo, importa igualmente conservar, adaptar e melhorar os equipamentos e espaços públicos que servem estas populações, no sentido de melhorar o serviço prestado e em simultâneo, estimular pelo exemplo a regeneração urbana da Área de Reabilitação Urbana a tratar.

Esta área desempenha um papel fundamental no interface entre o centro histórico de Viana do Castelo, as zonas habitacionais e o principal eixo já referido por se tratar de uma zona de elevada concentração de infraestruturas e equipamentos relacionados diretamente com a atração de grandes fluxos, nomeadamente aquelas ligadas à saúde (Hospital Distrital de Viana do Castelo e Hospital Particular de Viana do Castelo), ao ensino (Escola Superior de Educação, Escola Superior de Saúde, Escola Secundária de Santa Maria Maior, Escola EB2,3 Frei Bartolomeu dos Mártires), ao desporto (pavilhão de Santa Maria maior) e ao turismo (Hotel Axis).

Compreende-se assim a importância desta área para a prossecução da visão de Viana do Castelo, consagrada na Agenda para a Inovação 2030. A estratégia de desenvolvimento de Viana do Castelo nos próximos 10 anos não pode ser dissociada da estratégia da União Europeia, onde o território se integra. Seguindo as orientações da política pública nacional e comunitária a médio prazo, alinhamos as áreas estratégicas de intervenção com os cinco objetivos do novo quadro da política de coesão. Viana enquadra-se nesta mudança de paradigma e responde, assim, aos desafios de uma sociedade cada vez mais tecnológica, digital, inovadora e sustentável. Assim, 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.

A Agenda para a Inovação 2030, em forma de plano estratégico a dez anos, metodologicamente aberta à participação de todos, contempla, desde a ideia inicial, um conjunto de eixos estratégicos, a saber:

- **Governança**

- O princípio da **subsidiariedade** justifica e exige a descentralização e a regionalização. Em termos concretos e na relação Câmara-Juntas de Freguesia: dá prioridade às juntas no governo do seu território (freguesias) e na resposta às pessoas e suas organizações (associações e outras).

- **Inovação** é acima de tudo um "movimento" com algo de novo, que podemos classificar de processo.
- O **Governo Multinível** permite que as decisões e ações devem ser assumidas, lançadas e articuladas solidariamente nos diversos patamares da administração.
- A **Gestão Inteligente** na administração pública consubstancia-se numa síntese de governança e governo multinível, associando às tecnologias e a modelos de implicação de todos nos objetivos comuns.

➢ **Sustentabilidade e Desenvolvimento**

- A **Economia Circular** de forma sistémica liga todos os estados do ciclo de vida de um produto ou serviço, com o objetivo de aumentar a eficácia de utilização dos recursos e diminuir o impacto negativo no ambiente, tendo por fim o bem-estar dos indivíduos.
- A **Economia do Mar** propicia empregos e atividades económicas cada vez mais relevantes para a humanidade. A pesca, a aquicultura, as atividades portuárias e industrio-portuárias de negócio, de transporte e comércio marítimo, as atividades de turismo ligadas ao mar e ao litoral, as energias renováveis a partir das ondas, dos ventos e do sol. O crescimento exponencial da urbanização nos territórios do litoral.
- No futuro, saberemos que estaremos vivendo numa economia do conhecimento e da criatividade, uma economia de facto **pós-industrial**, quando os principais aspetos negativos da indústria estarão obsoletos. A relação entre a tecnologia e o desenvolvimento sustentável é simétrica e está amplamente anexada à transformação digital.

Analisados os respetivos eixos estratégicos e tendo presente as caraterísticas da Área de intervenção da ORU da Cidade Norte destacam-se pela sua pertinência as seguintes ações e respetivas prioridades de intervenção:

2.2.1 Uma Viana mais inteligente

- Captar talento e valor para o concelho, usando o conhecimento, a investigação e a inovação, baseada nos recursos existentes, procurando a maximização das vantagens já existentes e apoiando a transformação da economia regional;
- Reforçar um ecossistema de apoio ao empreendedorismo, sobretudo tecnológico, com a implementação de uma rede de incubadoras:
- Reforçar a infraestruturação tecnológica, com especial incidência no 5G;
- Acelerar a transição digital, com partida no Município;

2.2.2 Uma Viana mais verde

- Promover Viana do Castelo como um território e uma comunidade de desenvolvimento sustentável, em termos sociais e económicos;
- Estimular a economia circular, envolvendo cada vez mais pessoas e empresas;

- Concluir a transformação da frota municipal por veículos elétricos/hidrogénio;
- Concluir o plano de eficiência energética da iluminação pública e dos equipamentos municipais;
- Promover padrões de mobilidade mais sustentável, pela aposta no transporte público e nos modos suaves de transporte, com a consolidação da rede de ciclovias (conclusão da rede de ciclovias urbanas e implementação de um plano de utilização da bicicleta).

2.2.3 Uma Viana mais conectada

- Projetar um destino turístico inteligente. O uso intensivo de tecnologias de informação por parte dos turistas constitui uma oportunidade, na recolha e divulgação de informação que contribua para a melhoria da qualidade da experiência turística, desenvolvendo a capacitação e inteligência do destino;
- Criar uma rede sustentável de proximidade e ligação das freguesias rurais ao centro urbano;
- Fomentar o estacionamento acessível na cidade.

2.2.4 Uma Viana mais social

- Continuar o programa de requalificação urbana da cidade e principais núcleos urbanos;
- Valorizar a requalificação de espaços verdes;
- Concretizar plano de eliminação de barreiras arquitetónicas;
- Consolidar edifícios públicos, equipamentos culturais, praias, infraestruturas cicláveis e pedonais acessíveis;
- Consolidar a oferta de equipamentos sociais, com atenção especial para os seniores;
- Dar cumprimento à Estratégia Local de Habitação;
- Apostar na habitação para casais jovens e estudantes;
- Consolidar a rede de equipamentos educativos;
- Intensificar a colaboração com os empregadores;
- Desenvolver e promover conceitos de Co-working e Co-living, numa altura em que o teletrabalho surge como uma mais-valia;
- Alargar a oferta de ensino superior ao ensino universitário.

2.2.5 Uma Viana mais próxima dos cidadãos

- Promover a harmonização do desenvolvimento nas freguesias, colmatando as assimetrias existentes entre elas;
- Preservar a memória coletiva, por via da salvaguarda, proteção, valorização, interpretação e fruição dos valores patrimoniais em presença, sejam estes de índole natural ou construídos, materiais ou imateriais, reforçando a identidade e sustentabilidade regional integrada, mas também a atratividade de Viana do Castelo;

- Aprofundar questões que vão desde a promoção e programação cultural diversificada e de qualidade, à criação e formação de públicos, até à criação artística de base local, contribuindo também para a valorização da identidade, dos recursos e dos profissionais do setor;
- Consolidar rede de equipamentos desportivos.

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 caráter 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 Cidade Norte, encontramos os seguintes imóveis e áreas com valor patrimonial:

Zonas Especiais de Proteção:

Zona Arqueológica de Viana do Castelo (abrange a ARU da Cidade Norte), classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1973.

Imóveis classificados como Imóveis de Interesse Público:

- **Igreja de Nossa Senhora do Carmo,** incluindo o claustro e a capela nele existente com o recheio da talha e imaginária da mesma capela, classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1977.

Imóveis Em Vias de Classificação:

- **Igreja de Santo António,** classificado como Em Vias de Classificação desde 2013.

Património Arqueológico não Classificado

- **Fonte de Mergulho,** da categoria de vestígio medieval.

Património construído não classificado:

- Vila Nossa Sra. Do Sameiro
- Edifício n.º 78 da estrada da Papanata
- Casa da Família Couto Viana
- Hospital Distrital de Viana do Castelo

- Ordem Terceira de S. Francisco
- Entrada do Funicular de Santa Luzia
- Pavilhão Cirúrgico da Santa Casa da Misericórdia
- Casa do Tenente Coronel Fausto
- Capela de S. João de Arga
- Casa dos Zamith
- Cruzeiro em granito de 1808
- Fontanário de 1908
- Edifício do Horto Municipal
- Edifício EPAC
- Edifício da Cooperativa Agrícola
- Edifício da Cadeia
- Bairro da Previdência
- Edifício n.º 179 da Rua de S. João de Deus
- Edifício n.º 24 da Rua José Espregueira
- Edifício n.º 98 da Rua Manuel Fiúza Júnior
- Edifício n.º 28 da Rua Manuel Fiúza Júnior
- Edifício n.º 16 da Rua Manuel Fiúza Júnior
- Edifício da Rua de S. João de Deus
- Escola Secundária de Santa Maria Maior
- Igreja e Convento das Carmelitas
- Edifício da Auto Lima
- Edifício n.º 78 da Estrada da Papanata
- Edifício n.º 92 da Estrada da Papanata
- Edifício n.º 184 da Estrada da Papanata
- Escola do Carmo
- Convento do Carmo
- Edifício n.º 349 da Rua da Bandeira
- Edifício n.º 342 da Rua da Bandeira
- Edifício n.º 375/77 da Rua da Bandeira
- Casa dos Quesados
- Edifício n.º 475 da Rua da Bandeira
- Edifício n.º 446 da Rua da Bandeira
- Edifício n.º 488 da Rua da Bandeira
- Capela do Senhor do Alívio
- Casa do Dr. Tiago de Almeida
- Casa da Vila Maria Augusta
- Casa da Família Espregueira
- Casa dos Abrunhosa

- Portal da Casa dos Abrunhosa
- Edifício n.º 581 da Rua da Bandeira
- Portal na Rua da Bandeira do Séc. XIX
- Casa dos Delgados
- Edifício n.º 623/27 da Rua da Bandeira
- Capela da Sra. das Necessidades
- Fonte do Mergulho
- Casa de Alzira Cerqueira
- Cruzeiro na Rua de São João em granito do Séc.XIX
- Casa de José Marques
- Capela de S. Vicente
- Casa do Eng. Valença

2.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território

Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo - PDMVC

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

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

Alteração para transposição do Programa da Orla Costeira através do Aviso n.º 5538/2022, no Diário da República nº 52, Série II, de 15 de março de 2022.

Plano de Urbanização da Cidade - PUC

Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 92/99, publicado no D.R. nº 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 nº 20245/2008 no D.R. nº 136, 2ª 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 nº 4077/2017 no D.R. nº 75, 2ª série, de 17 de abril de 2017.

Alteração para transposição do Programa da Orla Costeira através do Aviso n.º 2745/2022, no Diário da República nº 28, Série II, de 9 de fevereiro de 2022.

2.5 Enquadramento em outros instrumentos relevantes

Plano de Mobilidade Sustentável de Viana do Castelo

À data de elaboração deste documento, está a ser desenvolvido o Plano de Mobilidade Sustentável de Viana do Castelo. Este instrumento é suportado na necessidade de encontrar soluções sustentadas de mobilidade para resolução dos problemas relacionados com o tráfego automóvel, estacionamento e transportes coletivos, sem perder a visão nas questões relacionadas com a promoção dos modos suaves de transporte (pedonal e ciclável). Deste modo, será um instrumento que definirá um conjunto de estratégias e propostas fundamentais que serão devidamente articuladas e estruturadas com o sistema de gestão territorial, em particular na concretização desta Operação de Reabilitação Urbana.

2.6 Delimitação da ARU da Cidade Norte

A Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou em 17 de fevereiro de 2017 a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República nº 75, 2ª série, de 17 de abril de 2017, sob a forma do Aviso nº 4080/2017 e posteriormente retificada pela Declaração de Retificação n.º304/2017 de 17 de maio.

Essa delimitação foi posteriormente alterada e aprovada na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República nº 65, 2ª série, de 1 de abril de 2020, sob a forma do Aviso nº 5584/2020.

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;
- 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;
- Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação.

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;
- Apoiar os setores sociais mais vulneráveis.

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.

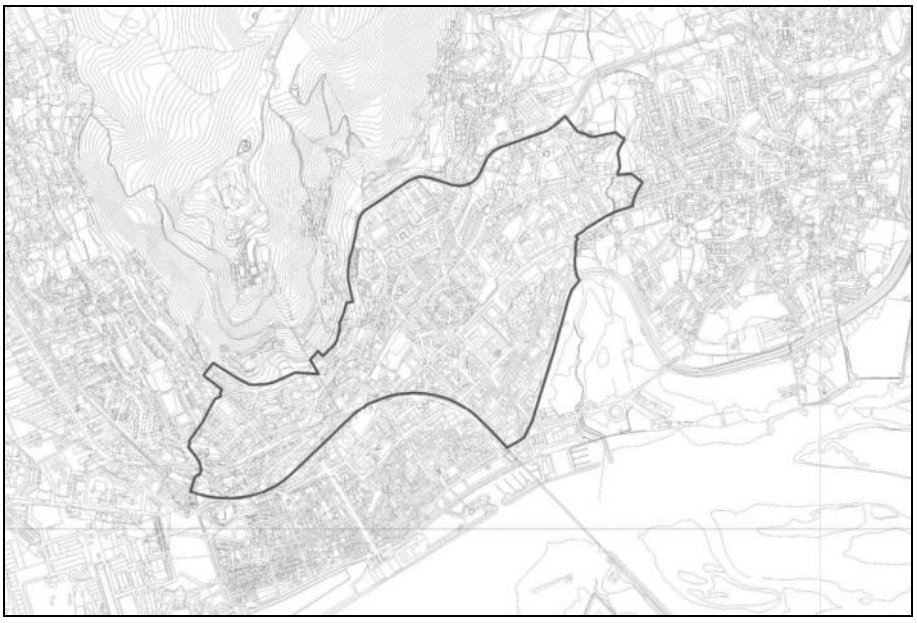


Figura 3 - Delimitação da ARU da Cidade Norte

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 caraterização 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 duas áreas de análise estabelecidas foram:

- **Indicadores demográficos e sociais**, tendo como referência os Censos de 2021, realizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE);
- **Indicadores relativos às atividades económicas** instaladas na ARU da Cidade Norte, ao nível do R/C, tendo como referência levantamento realizado pela CMVC em 2019 e 2023;
- **Indicadores relativos ao estado de conservação do edificado**, tendo como referência levantamento realizado pela CMVC em janeiro de 2023.

3.1 Indicadores demográficos e sociais

Os indicadores demográficos e sociais contidos nos Censos de 2021, realizados pelo INE, foram analisados segundo três perspetivas: os **alojamentos**, as **famílias** e os **indivíduos**.

Em termos de áreas de referência, os resultados definitivos disponibilizados pelo INE ainda não permitem fazer uma análise tendo por base as subsecções. Por isso, os valores observados para a ARU foram confrontados com os valores observados na União das Freguesias de Viana do Castelo (Stª Mª 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 clássicos foi analisado o peso relativo que os alojamentos da União das Freguesias de Viana do Castelo representam no contexto concelhio, tendo sido dada atenção particular ao valor relativo aos **alojamentos vagos (Venda / Arrendamento / outro motivo)**.

O resultado da análise mostra a existência de 14.002 alojamentos clássicos localizados na UF de Viana do Castelo, sendo que os alojamentos destinados a residência habitual (10.451) representam 74,6% do total. Por sua vez, no concelho de viana do Castelo existem 49.171 alojamentos clássicos e os destinados a residência habitual (32.990) representam 67,1% do total.

Quando observados os valores relativos aos alojamentos vagos na UF de Viana do Castelo (1.606), o seu peso relativo aumenta para 31,4% face ao número de alojamentos vagos do concelho (5.120), representando 11,5% dos alojamentos clássicos localizados na UF de Viana do Castelo.

Quanto ao peso que os alojamentos vagos representam face ao número total de alojamentos da UF de Viana do Castelo, este afigura-se com alguma expressividade (11,5% dos alojamentos localizados nesta área), principalmente quando visto face a outros contextos geográficos, de acordo com o gráfico seguinte, situando-se um pouco acima do valor verificado no município (10,4%).

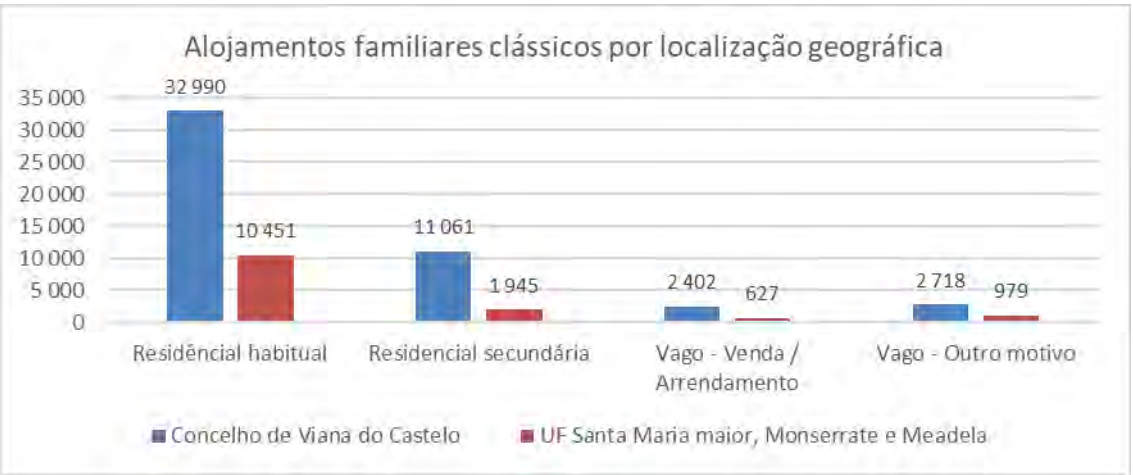


Gráfico 1 - Alojamentos familiares clássicos (n.º) por localização geográfica. Fonte: Censos 2021, INE.

Um indicador também a ter em conta, são os agregados domésticos privados nos alojamentos familiares clássicos sobrelotados. Estes dizem respeito aos alojamentos com défice de divisões em relação às pessoas que neles residem de acordo com o índice de lotação do alojamento. Segundo dados dos Censos de 2021, o concelho de Viana do Castelo tem 3.173 agregados

nos alojamentos sobrelotados representando 37% do distrito. Por sua vez, a UF de Viana do Castelo tem 1.108 agregados nos alojamentos sobrelotados representando 35% do concelho. Este é um número relativamente elevado quando comparado com as restantes freguesias do concelho e vem reconhecer a escassez habitacional nesta área.

Relativamente ao **regime de ocupação**, verifica-se que a residência secundária na UF de Viana do Castelo (13,9%) tem menor expressão do o verificado no concelho (22,5%).

Mas é no **regime de propriedade** dos alojamentos familiares clássicos que se verificam maiores diferenças da UF de Viana do Castelo face ao verificado no concelho.

Como se pode verificar no gráfico seguinte, os alojamentos propriedade do ocupante predomina quer na UF de Viana do Castelo (74,6%), quer no concelho (67,1%), face aos outros regimes de ocupação. Por sua vez, verifica-se que os alojamentos arrendados na UF de Viana do Castelo representam uma percentagem superior aos alojamentos arrendados no concelho, com 32,7% e 19,7% respetivamente.

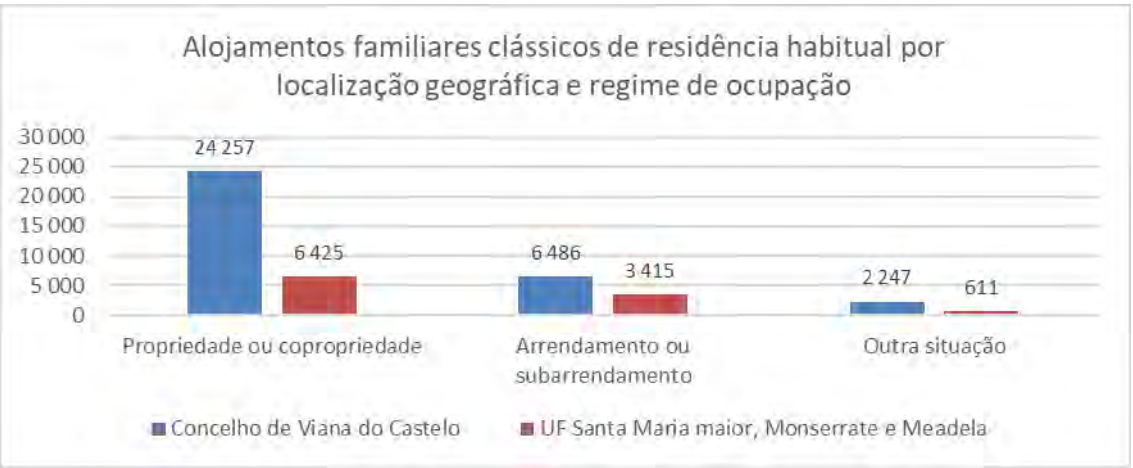


Gráfico 2 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (n.º) por localização geográfica e **regime de ocupação**. Fonte: Censos 2021, INE.

Relativamente à **área útil dos alojamentos**, foi analisada a representatividade de cada um dos intervalos definidos na recolha de informação feita pelo INE nos Censos de 2021, verificando-se que na UF de Viana do Castelo os alojamentos com área até 100m2 representam 48,7% do total, face aos 39,4% registados ao nível do concelho.

Observados os alojamentos de menor e de maior área, a diferença minimiza-se nos alojamentos até 50m2 (7,3% na UF de Viana do Castelo e 5,7% no concelho) e também nos de área superior a 200m2 (8,2% na UF de Viana do Castelo e 12,1% no concelho).

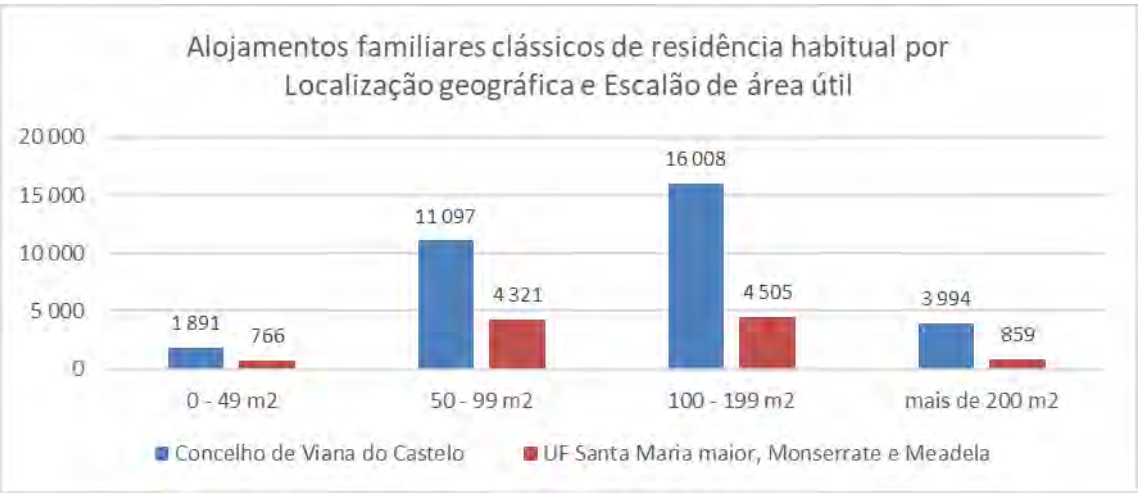


Gráfico 3 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e **Escalão de área útil**. Fonte: 2021, INE.

Relativamente à época de construção do edificado, o gráfico seguinte representa uma análise a cada época de construção do edificado. Para além da evidência de um aumento exponencial da construção do edificado entre 1961 e 1980, graças a um período de rápido crescimento económico, importa destacar que cerca de 50% do edificado existente na UF de Viana do Castelo foi construído antes de 1980. Este facto mostra que cerca de metade do edificado tem mais de 40 anos o que poderá implicar necessidade de intervenções de reabilitação.

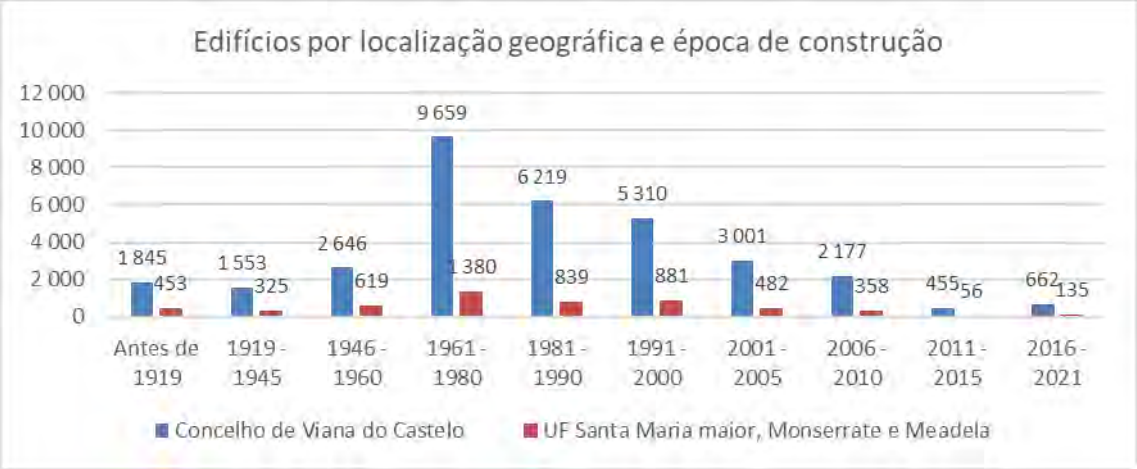


Gráfico 4 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021) e **época de construção**. Fonte: Censos 2021, INE.

Em termos gerais, a União de Freguesias de Viana do Castelo onde se insere esta Área de Reabilitação Urbana carateriza-se, sob o ponto de vista dos alojamentos, por:

- Apresentar um número semelhante de alojamentos vagos da UF e dos valores registados no concelho;
- Os agregados domésticos privados nos alojamentos familiares clássicos sobrelotados apontam para uma escassez habitacional nesta área;

- Os alojamentos arrendados têm uma expressão inferior à dos alojamentos propriedade dos ocupantes, contrastando claramente com a realidade verificada ao nível do concelho, em que os alojamentos propriedade dos ocupantes têm uma predominância muito clara;
- Os alojamentos com área útil entre os 100 e 199m2 tem uma representatividade semelhante à verificada no concelho;
- Cerce de metade do edificado existente tem mais de 40 anos.

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 59,9% para as famílias com 1 ou 2 elementos na UF de Viana do Castelo, valor um pouco mais elevado do que os 54,3% registados no concelho, enquanto que as famílias com mais do que 5 pessoas apenas atingem os 4,0%, valor abaixo dos 6,9% observados para o concelho.

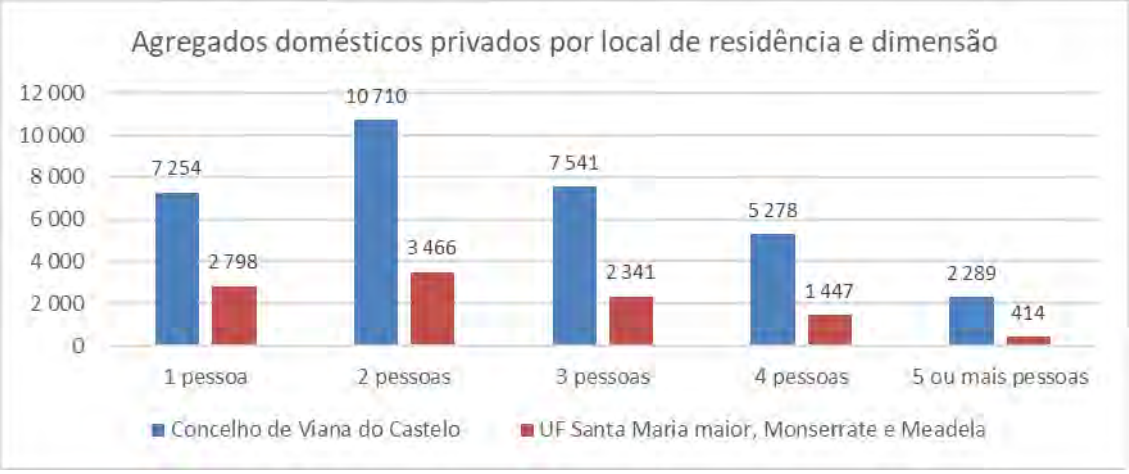


Gráfico 5 - Agregados domésticos privados (n.º) por local de residência e **dimensão**. Fonte: Censos 2021, INE.

Já relativamente à **composição das famílias, tendo em consideração a existência ou não de filhos e da sua idade**, o resultado da análise mostra que o número de núcleos familiares localizados na UF de Viana do Castelo com apenas 1 filho (3.038) representa 40,3% do total de núcleos com filhos. Relativamente ao concelho, verifica-se sensivelmente a mesma relação, com 10.127 núcleos familiares com apenas 1 filho, que representa 38,2% do total de núcleos familiares com filhos.

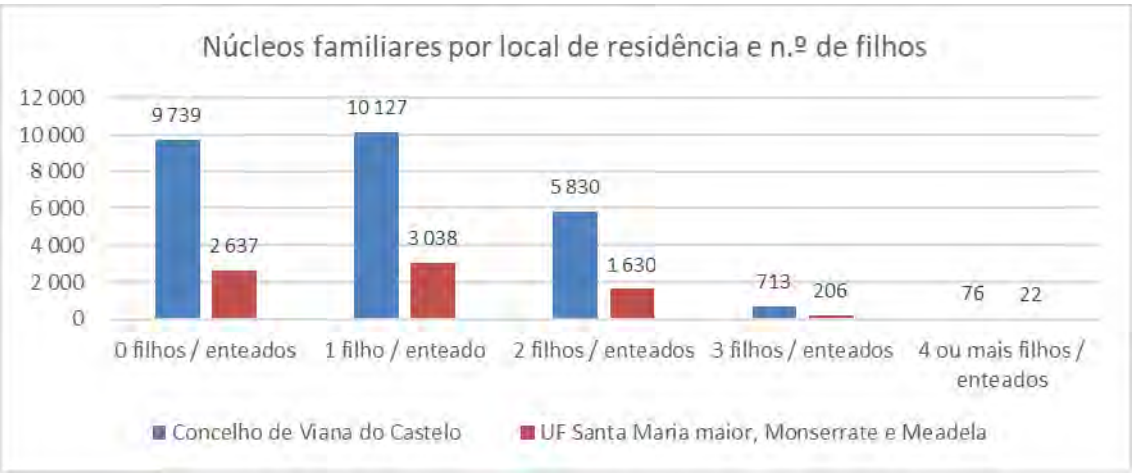


Gráfico 6 - Núcleos familiares (n.º) por local de residência e **n.º de filhos**. Fonte: Censos 2021, INE.

Com uma atenção mais detalhada nos núcleos familiares com apenas 1 filho, por ser a mais representativa quer no concelho quer na UF de Viana do Castelo, podemos verificar no gráfico seguinte existe uma predominância de casais com 1 filho maior de 15 anos, no concelho com 4451 núcleos (44,0%) e na UF de Viana do Castelo com 1118 (36,8%).

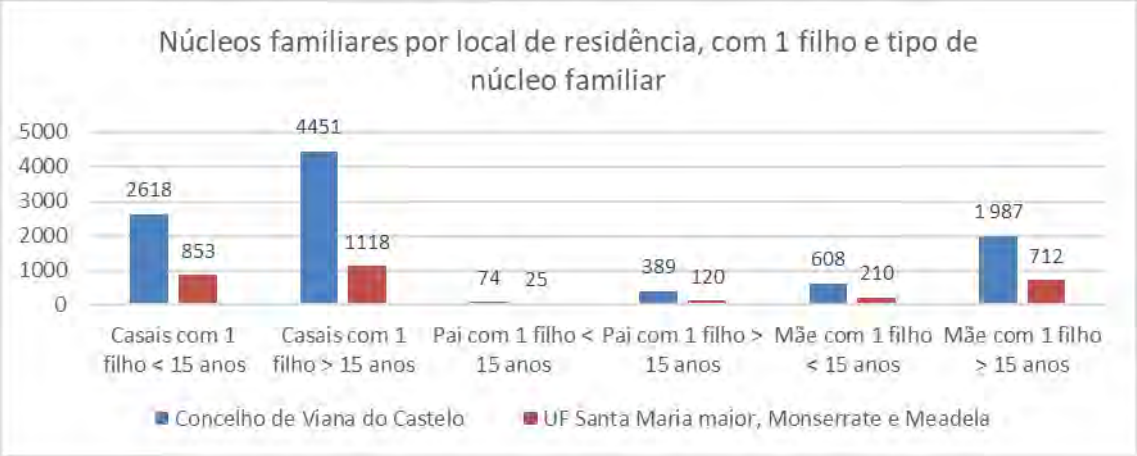


Gráfico 7 - Núcleos familiares (n.º) por local de residência, com **1 filho e tipo de núcleo familiar**. Fonte: Censos 2021, INE.

Em termos gerais, a UF de Viana do Castelo carateriza-se, sob o ponto de vista das famílias, por:

- O peso relativo dos núcleos familiares de pequena dimensão com das pessoas é superior;
- O peso relativo de núcleos familiares com apenas 1 filho é superior;
- O peso relativo dos núcleos familiares com apenas 1 filho maior de 15 anos é superior.

3.1.3 **Indivíduos**

A análise dos dados relativos à **população residente por grupo etário** permite concluir que a população residente na UF de Viana do Castelo entre os 25 e os 64 anos assume uma

expressão muito relevante (53,9%), à semelhança dos valores observados no concelho (52,9%).

Por outro lado, verifica-se que a população situada acima dos 65 anos representa 23,5% da população da UF de Viana do Castelo e 25,9% da população do concelho, reproduzindo em ambas as áreas geográficas uma expressão superior à população entre os 0 e os 24 anos. Esta realidade valida um envelhecimento ascendente da população, em resultado do decréscimo da população jovem e do aumento da população idosa.

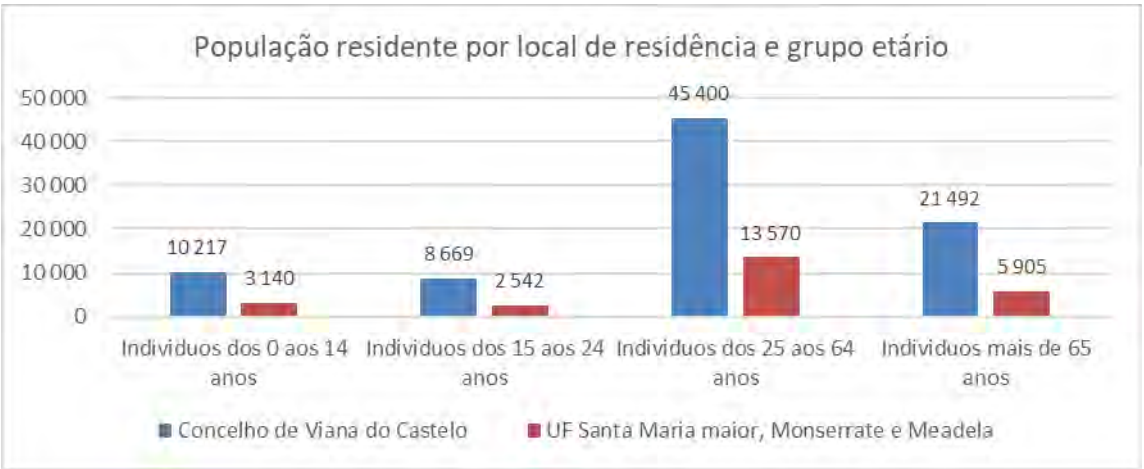


Gráfico 8 - População residente (n.º) por local de residência e **grupo etário**. Fonte: Censos 2021, INE.

Analisados os valores referentes à **população desempregada**, verifica-se no gráfico seguinte a existência de 810 desempregados na UF de Viana do Castelo e 2425 no concelho. Os valores com maior expressão são verificados no grupo etário entre os 40 e os 59 anos, com cerca de 43% em ambas as áreas geográficas em análise.

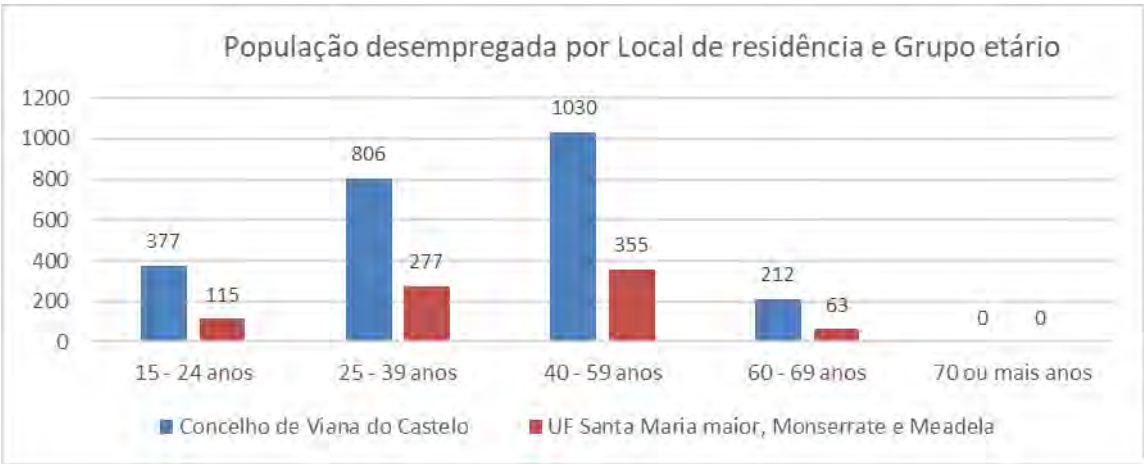


Gráfico 9 - População desempregada (N.º) por Local de residência e **grupo etário**. Fonte: Censos 2021, INE.

Quanto ao de **nível de escolaridade**, a população residente na UF de Viana do Castelo não difere muito da população residente na restante área do concelho, sendo de notar que a

grande maioria dos residentes tem apenas o nível de escolaridade correspondente ao básico (40,7% na UF de Viana do Castelo e 49,8% no concelho).

Já o nível de indivíduos com curso superior apresenta uma expressão superior à do concelho (24,9% na UF de Viana do Castelo e 17,0% no concelho). Por sua vez, e não representado no gráfico seguinte, existem 312 residentes com 10 ou mais anos de idade e analfabetos na UF de Viana do Castelo e 2015 no concelho.

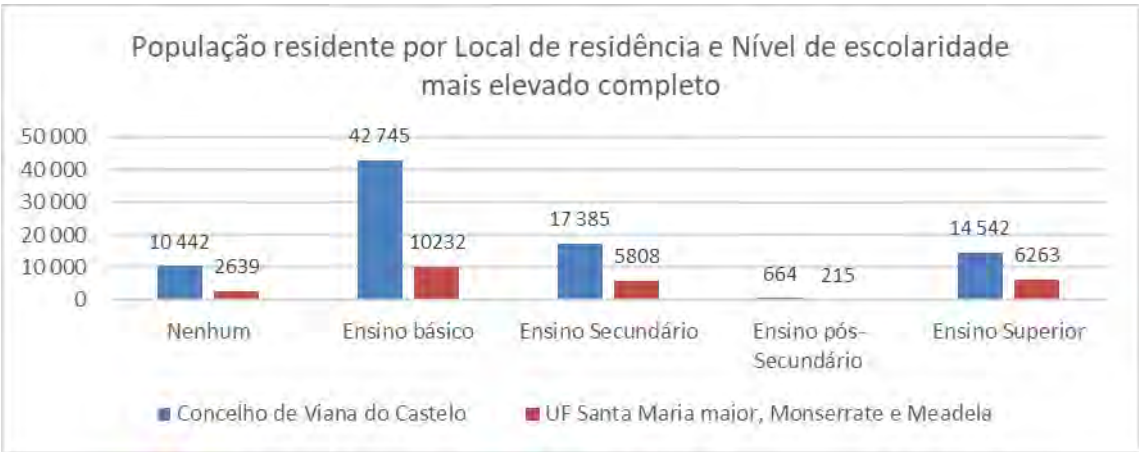


Gráfico 10 - População residente (N.º) por Local de residência e **nível de escolaridade mais elevado completo**. Fonte: Censos 2021, INE.

Quanto aos setores de atividade da população residente empregada, verifica-se que na UF de Viana do Castelo o peso do emprego no setor terciário é muito grande, com cerca de 73,8%, valor superior aos 64,4% registados no concelho. Em ambas as áreas de análise o emprego no setor primário tem um caráter residual. De referir ainda que cerca de 10% de ambas as áreas de análise são empregadores.

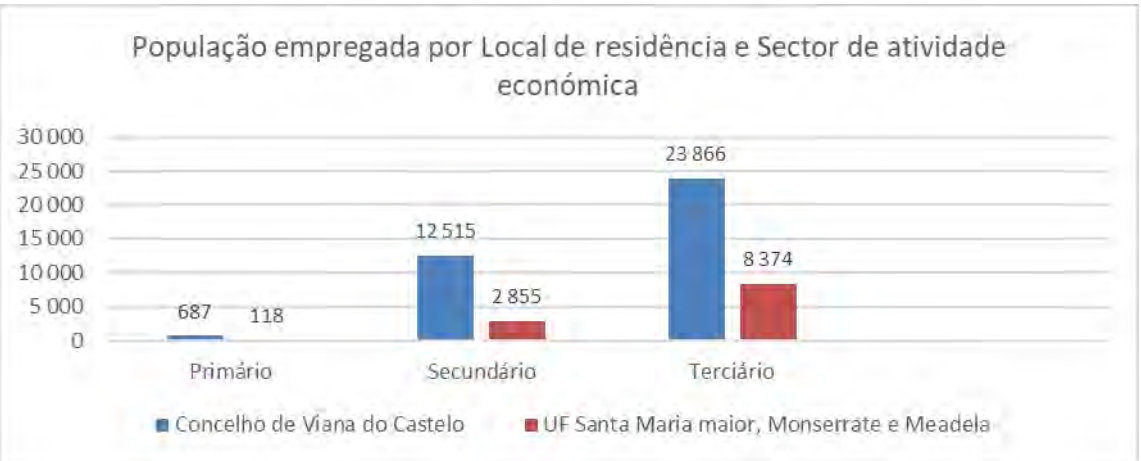


Gráfico 11 - População empregada (N.º) por Local de residência e **sector de atividade económica**. Fonte: Censos 2021, INE.

Em termos gerais, a UF de Viana do Castelo carateriza-se, sob o ponto de vista dos indivíduos, por:

- Apresentar uma **população envelhecida**;
- O maior peso da **população desempregada** está no grupo etário entre os 40 e os 59 anos;
- 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, e apenas às atividades não habitacionais dada a predominância da atividade residencial nos pisos superiores e dada a inexistência de dados que permitissem com rigor identificar as frações habitacionais existentes e a sua distribuição no conjunto edificado.

O levantamento consistiu na identificação, através de observação no terreno, das frações não habitacionais existentes e dos seus usos, tendo a recolha de informação sido efetuada em 2 campanhas distintas de levantamento de campo: 2019, no âmbito dos trabalhos do Observatório da Atividade Económica e 2023 no âmbito do presente trabalho.

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 revelaram que, ao nível do rés-do-chão, a função de serviços é a mais representativa, com 34% (185 ocorrências registadas), seguida pelos comércios, com 24% (131 ocorrências), por outros tipos de usos, tais como equipamentos, locais de culto, indústrias, unidades de saúde, instalações desportivas, etc., que totalizaram 15% (81 ocorrências), as frações sem uso (devolutos), com 17% (92 ocorrências) e pelos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e bebidas com um peso de 10% do total (57 ocorrências).

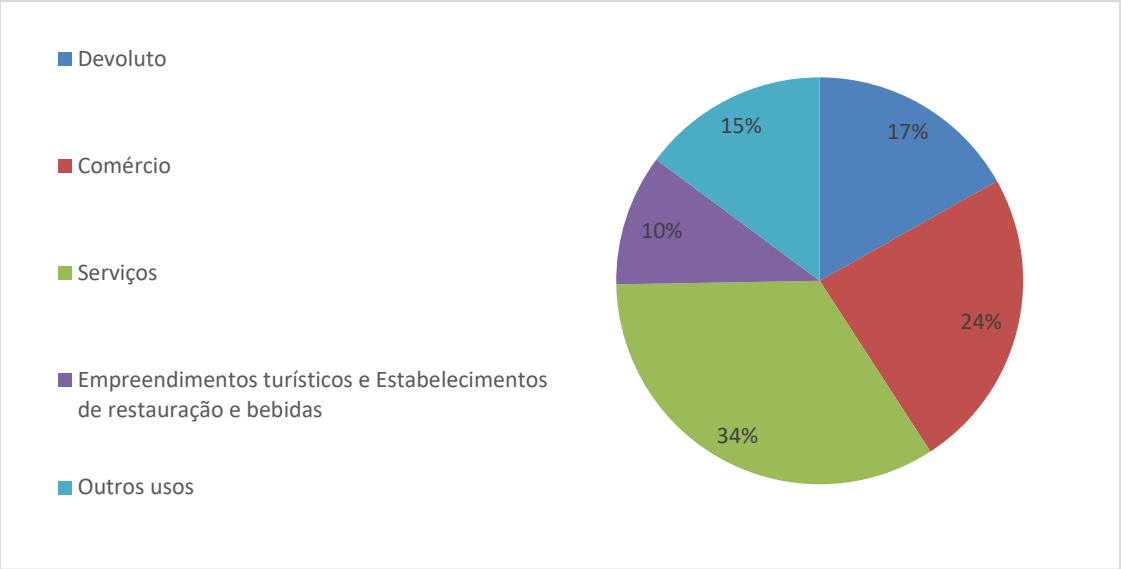


Gráfico 12 - ARU FRVC - Levantamento de usos ao nível do r/c - 2023. Fonte: CMVC.

Além do estudo comparativo dos valores totais, procedeu-se à análise da sua distribuição espacial, com o objetivo de expor 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.

3.2.1 Distribuição espacial

A análise da distribuição espacial dos usos mais significativos não abrangeu como já vimos a **atividade residencial**, embora seja possível concluir que a mesma apresenta uma concentração uniforme por toda a ARU.

A atividade comercial revela um padrão de localização bastante vincado registando uma maior concentração de ocorrências no shopping Estação Viana e na zona da Rua Ramalho Ortigão e as duas galerias comerciais a nascente do Bairro Jardim.

Nesta última área em particular, a grande concentração de atividade comercial coincide com as áreas de grande concentração da função residencial o que se reflete num tipo de comércio de pequena dimensão de apoio aos núcleos habitacionais existentes.

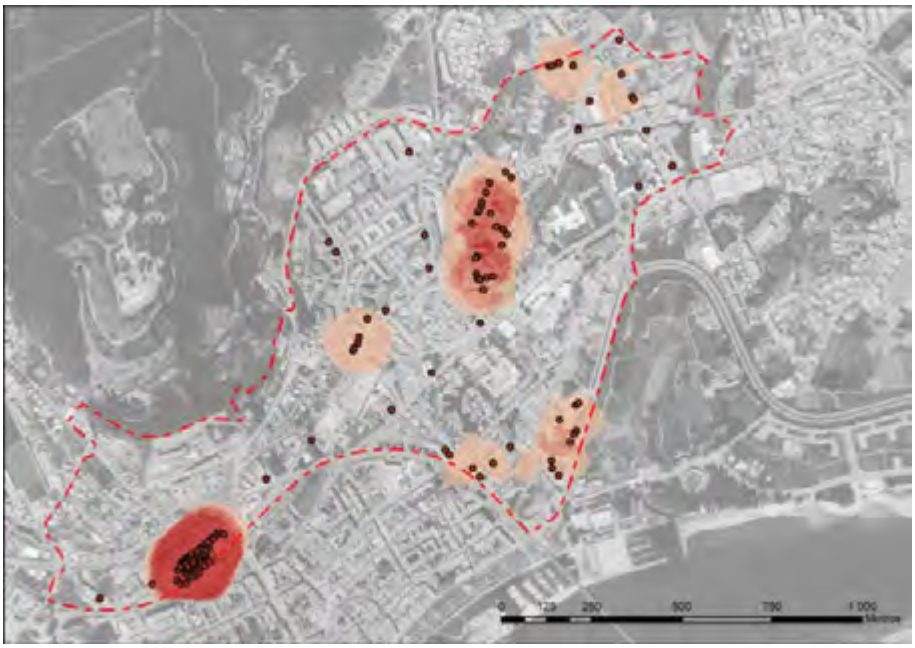


Figura 4 - Levantamento de usos 2023 - Comércio. Fonte: CMVC.

A atividade de serviços apresenta um padrão de localização mais disseminado em relação à atividade de comércio, cobrindo praticamente toda a área da ARU, embora com uma maior concentração no shopping Estação Viana e na zona da Rua Ramalho Ortigão, nas duas galerias comerciais a nascente do Bairro Jardim e na envolvente à Estrada da Papanata, onde a grande concentração do parque habitacional veio sustentada com alguma atividade de serviços.

Tratavam-se de áreas onde se verificava alguma procura de espaços fora do centro histórico a preços mais acessíveis e com condições edificadas mais adaptadas à função de serviços.

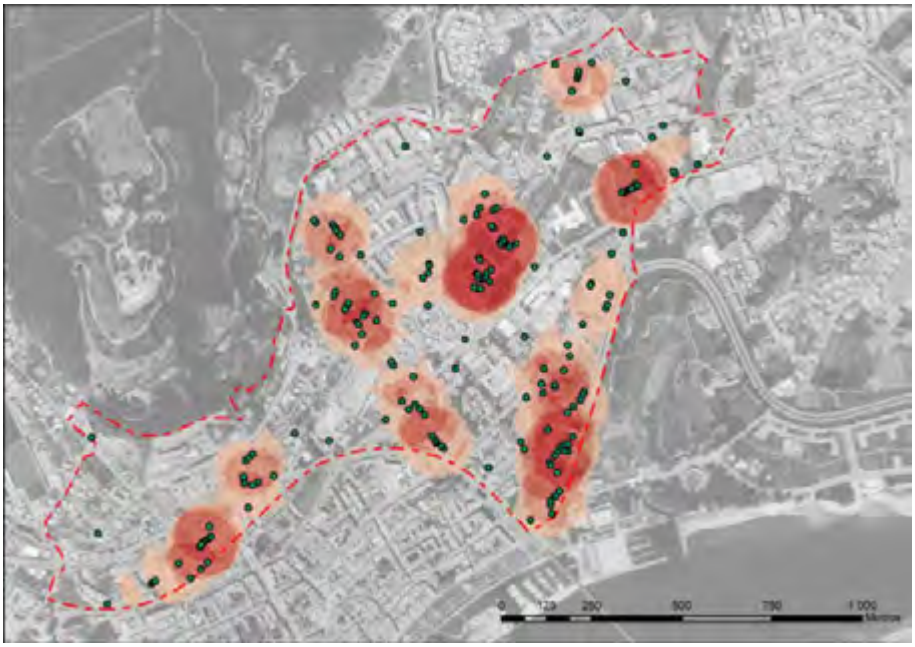


Figura 5 - Levantamento de usos 2017 - Serviços. Fonte: CMVC.

Foi também analisada a concentração dos estabelecimentos de restauração e bebidas, nos quais se incluem os estabelecimentos de restauração (24 ocorrências) e os estabelecimentos de bebidas (32 ocorrências), e dos empreendimentos turísticos (1 ocorrências).

Embora de padrão de localização difuso, as zonas de maior densidade observadas localizam-se na no shopping Estação Viana. Esta zona em particular, pelo seu carater de concentração, apresenta uma boa capacidade agregadora deste tipo de uso.

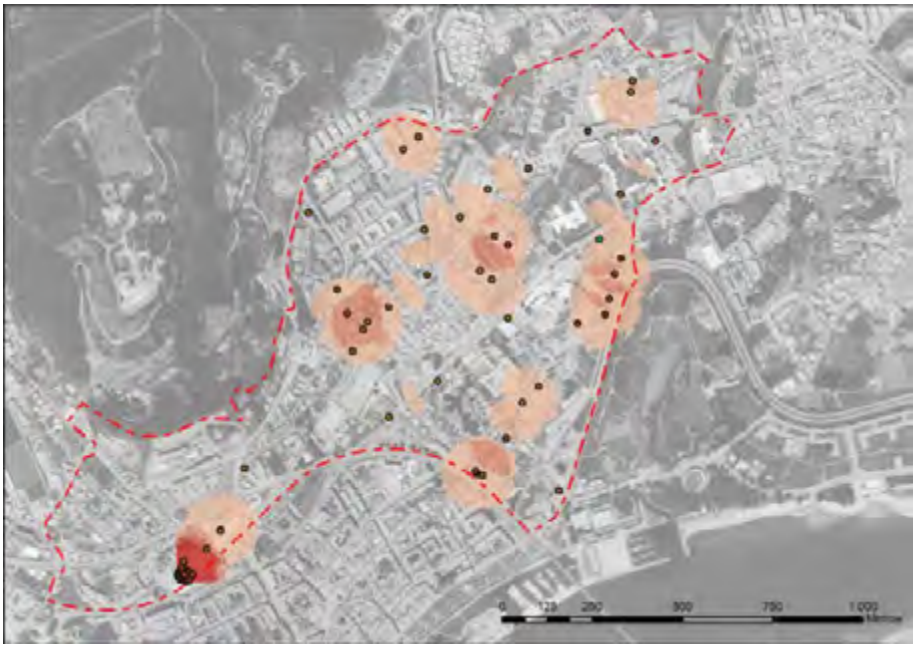


Figura 6 - Levantamento de usos 2023 - Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e bebidas. Fonte: CMVC.

Foi também analisada a distribuição espacial das frações identificadas ao nível do rés-do-chão dos edifícios sem atividade (devolutos).

Esta tipologia apresenta 92 ocorrências e apresenta um padrão de maior densificação na zona das duas galerias comerciais a nascente do Bairro Jardim e na envolvente entre a Estrada da Papanata e a Rua da Bandeira.

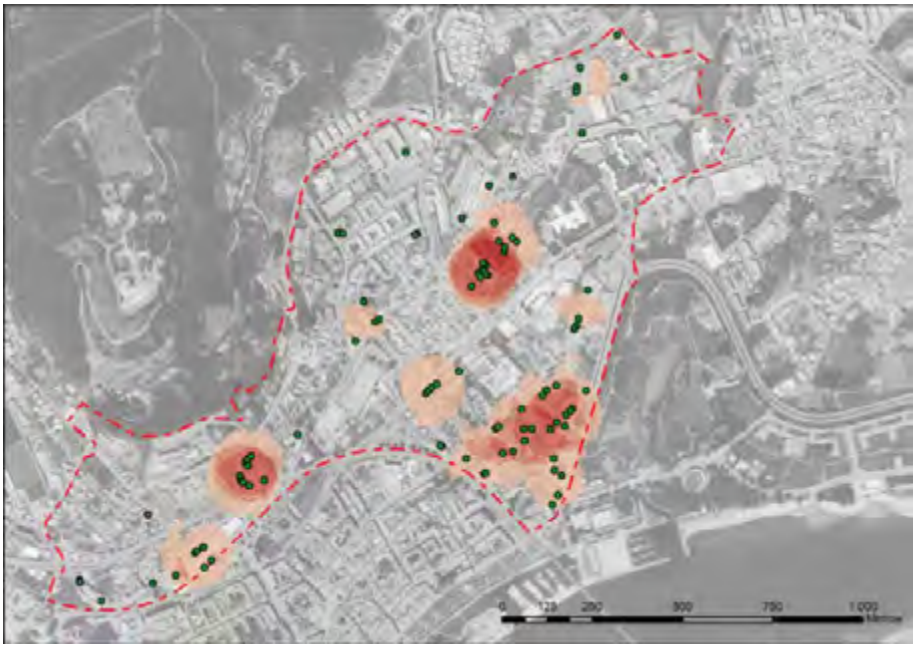


Figura 7 - Levantamento dos usos 2023 - Devolutos. Fonte: CMVC.

Por último, foi também analisada a concentração da tipologia de outros usos, constituída por estabelecimentos de ensino e de apoio social, indústria, recintos de espetáculos e lazer, locais de culto, unidades de saúde, parques de estacionamento, instalações de combustíveis e instalações desportivas, que na sua globalidade apresenta um padrão de localização bastante disseminado por toda a área da ARU.

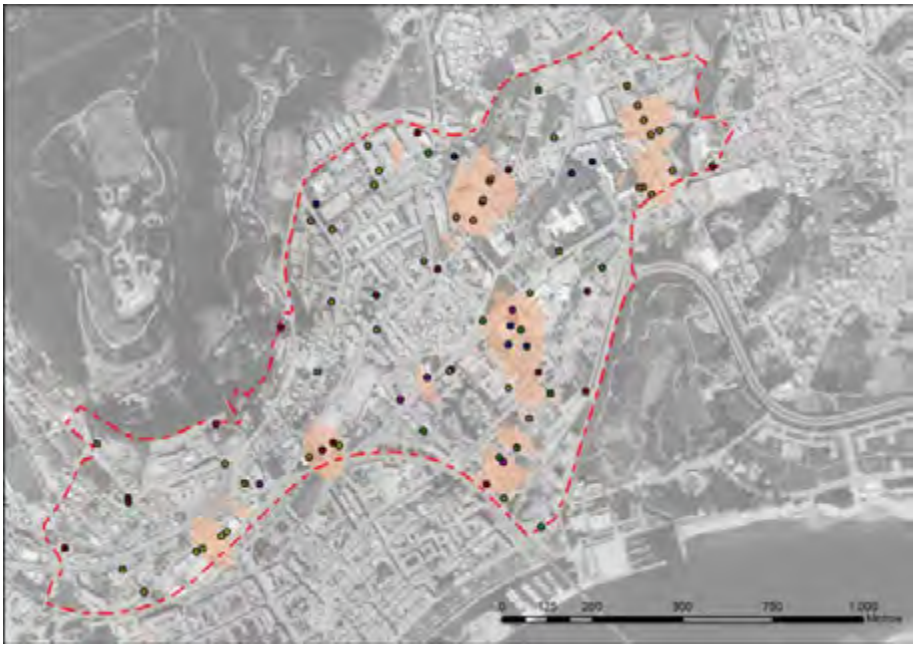


Figura 5 - Levantamento dos usos 2023 - Outros. Fonte: CMVC.

3.3 Estado de conservação do edificado

O levantamento do Estado de Conservação do Edificado foi realizado em janeiro de 2023 aos 187 edifícios circunscritos à ARU da Cidade Norte.

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 90% dos edifícios não foram detetadas quaisquer anomalias construtivas, ou existindo, foram insuficientes para considerar uma avaliação de nível 1.

Por seu lado, em 5,5% 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 3,0%.

Gráfico 13 - Estado de conservação do edificado 2023. Fonte: CMVC

Relativamente à distribuição espacial destas ocorrências (figura 5), verifica-se um padrão relativamente heterogéneo, com zonas de maior incidência na zona entre a Estrada da Papanata e a Rua da Bandeira.

Figura 8 - Estado de conservação do edificado 2023. 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.

No mapa apresentado a seguir, pela distribuição espacial é possível perceber que existe uma tendência de maior degradação do edificado (nível 2 e 3) na zona entre a Estrada da Papanata e a Rua da Bandeira.

Figura 9 - Estado de conservação do edificado 2023. Análise da densidade das ocorrências tomando em consideração os edifícios dos níveis 2 e 3. Fonte: CMVC.

Já relativamente à distribuição espacial do edificado de nível 5 (obra não concluídas com alvará válido ou sem necessidade de emissão de alvará, o mapa seguinte mostra que se mantem a tendência de maior concentração na zona entre a Estrada da Papanata e a Rua da Bandeira e Bairro Jardim.

Este facto demonstra que a zona entre a Estrada da Papanata e a Rua da Bandeira, mesmo tendo uma tendência de maior degradação do edificado também indica que existe uma determinação de reabilitação do edificado.

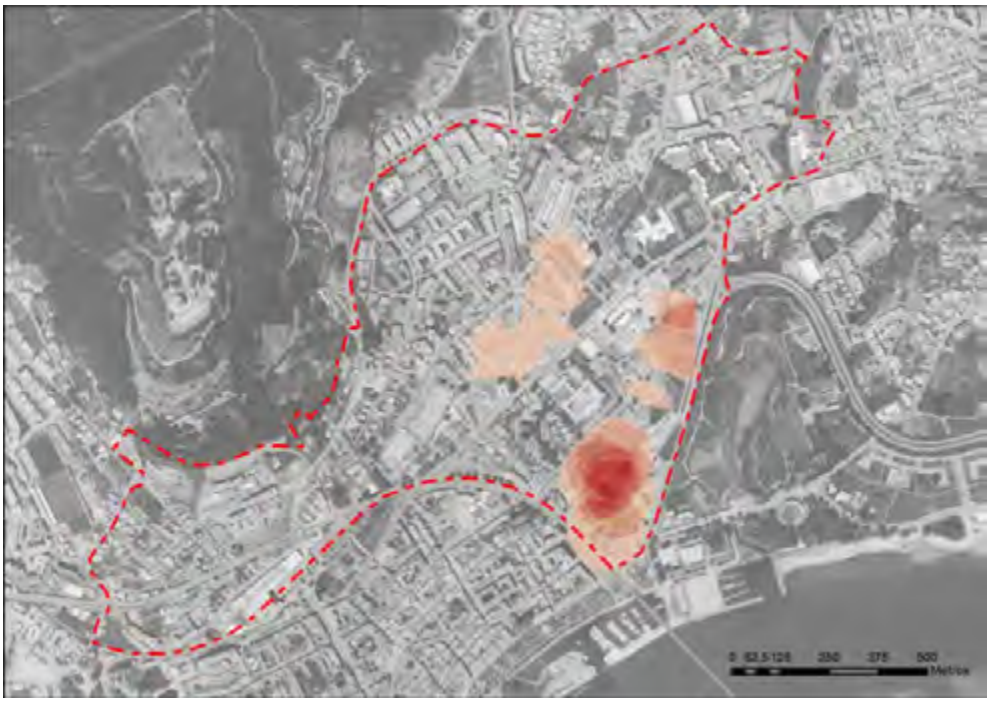


Figura 10 Estado de conservação do edificado 2023. Análise da densidade das ocorrências tomando em consideração os edifícios do nível 5. Fonte: CMVC.

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 – Intervenções municipais

A Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte tem vindo a ser alvo de intervenção pública municipal, em infraestruturação, arranjo de espaço público e infraestruturação, construção e reabilitação de equipamentos públicos.

A partir de 2012, a execução destas ações de iniciativa pública proporcionou à cidade um período de investimento que suportou a construção de obras de requalificação do espaço público, a construção de novos equipamentos públicos e a reabilitação de existentes.

Quando vista na sua totalidade, a área abrangida por empreitadas nos últimos 10 anos verifica um padrão relativamente heterogéneo, com uma predominância nas obras de requalificação do espaço público.

Figura 11 - Intervenções públicas no período 2012-2022. Área abrangida por empreitadas de arranjo de espaço público e infraestruturas, construção e reabilitação de equipamentos públicos. Fonte: CMVC.

Pela importância urbana que assumiram, destacam-se:

- As obras de **arranjo de espaço público e infraestruturas** no eixo da Av. Capitão Gaspar de Castro, desde o viaduto de Santo António até à nova rotunda no termino da

Rua da Bandeira, que permitiram a implementação de uma estratégia que privilegiou o conforto e segurança dos peões, face aos automóveis;

- As obras de arranjo de espaço público e infraestruturas no eixo da Avenida da Papanata, desde a Av. Capitão Gaspar de Castro até ao nó do Náutico e a Escola do Carmo;
- Reabilitação de vários equipamentos de ensino e administrativos;
- A construção do equipamento público destinado a casa mortuária;
- A construção do equipamento de ensino da Escola EB2,3 Frei Bartolomeu dos Mártires e respetivo parque de estacionamento;
- A construção do equipamento público do Centro de Proteção Civil.

Em termos de investimento, durante este período foram contabilizadas 23 empreitadas, cujo custo total totalizou cerca de 9,9 M€, quando considerados os valores das obras (os valores usados foram, sempre que foi possível, o valor final da empreitada).

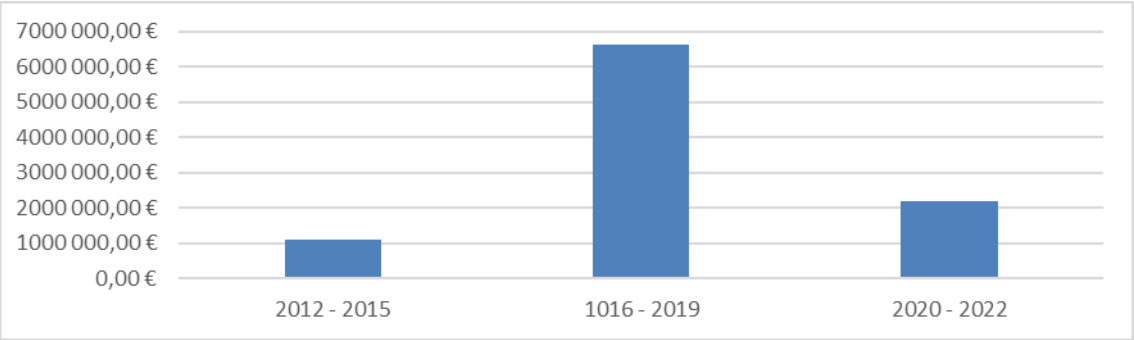


Gráfico 14 - Valor de investimento público no período 2012 - 2022. Valor relativo a empreitadas de infraestruturação, arranjo de superfície, construção e reabilitação de equipamentos. Fonte: CMVC.

Em termos de evolução ao longo do tempo, o período entre 2016 e 2019 concentrou o valor total mais elevado (cerca de 6,6 M€), verificando-se, desde então, um retomar aos montantes verificados entre 2012 e 2015.

Os valores apresentados, nomeadamente no período de maior investimento, estão relacionados com empreitadas de caráter excecional, nomeadamente a Construção Escola EB2,3 Frei Bartolomeu dos Mártires, entre 2017 e 2019 (5,3 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) e loteamentos, que deram entrada no período compreendido entre 2011 e 2022.

Em cada tipologia de 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 globais dos alvarás emitidos, ao longo deste período, obtém-se um total estimado de 9.641.788,79 M€ em processos com alvará de construção e de loteamentos, sendo que deste valor, 1.700.621,81 M€ (cerca de 18%) reportam-se a processos (8) com autorização de utilização, verificando-se que estes alvarás foram emitidos entre 2017 e 2021.

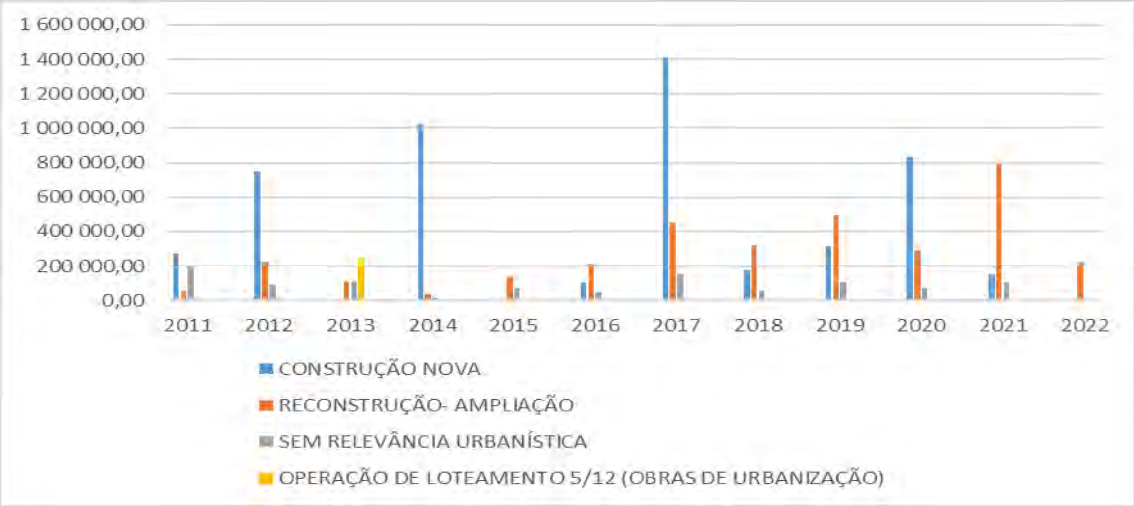


Gráfico 15 - Valor estimado de investimento privado em obras de construção. Fonte: CMVC.

No Período em análise e por tipologia de alvará os valores estimados são distribuídos da seguinte forma:

	2011-2022
CONSTRUÇÃO NOVA	5 030 698,66
RECONSTRUÇÃO/REABILITAÇÃO C/ E S/ AMPLIAÇÃO	3 349 314,89
SEM RELEVÂNCIA URBANÍSTICA	1 012 032,84
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO 5/12 (OBRAS DE URBANIZAÇÃO)	249 742,40
TOTAL:	9 641 788,79

A leitura destes valores demonstra ainda que o somatório do investimento estimado nas operações urbanísticas relativas às reconstruções/ampliações e operações sem relevância

urbanística, é de 4.361 347,73, correspondendo a 87% do investimento em construção nova, percentagem que atesta a importância que a reabilitação e as obras sem relevância têm na área da ARU.

Relativamente ao número total de alvarás emitidos, em todas as suas tipologias, neste período de tempo, totalizou 205, sendo que somente 48 se reportam as operações urbanísticas com relevância, repartidas pelos seguintes valores;

1 – Nº de Alvarás de construção com relevância urbanística – 45, distribuídos por:

a) Construção de edifícios unifamiliares – 6

b) Reconstrução e reabilitação com ou sem ampliação, de edifícios unifamiliares – 26

c) Construção de edifícios multifamiliares – 2

e) Reconstrução e reabilitação com ou sem ampliação, de edifícios multifamiliares – 1

f) Legalização de edifício multifamiliar – 2

g) Construção de edifícios mistos de habitação comércio e serviços – 3

h) Construção de edifício de comércio e serviços – 3

g) Construção de equipamentos sociais – 2

2 – Nº de Alvarás de loteamento com relevância urbanística – 3

No tocante ao nº de fogos licenciados, considerando os edifícios novos e reabilitados/ampliados, tem-se a registar 74, distribuídos tipologicamente por 9 T1 (12%), 20 T2 (27%), 36 T3 (49%) e 9 T4 ou superior (12%).

Se compararmos o nº total de fogos (266) licenciados entre 2011 e 2020 (falta fazer o tratamento dos dados relativos a 2021 e 2022) na União de freguesias de Viana do Castelo (Monserrate, St. M. Maior e Meadela), com os licenciados na área afeta à ARU “Cidade Norte”, 61 (descontados os licenciados em 2021 e 2022 (13), temos uma percentagem de 23% de fogos licenciados na área da ARU.

Perante os dados estatísticos expostos e considerando que a malha urbana na área da ARU está estabilizada e com reduzido nº de parcelas por edificar, infere-se que a tendência para a construção de novos edifícios habitacionais tenderá a decrescer em detrimento do aumento do investimento na reabilitação e reconstrução.

Figura 12 - Ribeira de S. Vicente

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 caraterizam 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 apresenta um bom enquadramento ambiental e paisagístico, dada a relação próxima com o monte de Santa Luzia e o Rio Lima;
- A área apresenta uma **boa qualidade ambiental**, ao nível do ruído e da qualidade do ar:
- Regista-se uma **grande oferta de espaço público qualificado**, equipado e infraestruturado;
- A área apresenta **elevados índices de segurança e tranquilidade**;
- 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;
- O **relevo natural, pouco acidentado**, apresenta boas condições para a implementação de estratégias de mobilidade apoiadas em modos suaves /pedonal e ciclável);
- **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;
- Verifica-se a existência e proximidade de uma **rede de equipamentos públicos** que dão acesso a serviços educativos, desportivos, sociais, administrativos, etc.;
- Continuada **realização de investimento público**;
- A área revela-se atrativa para o **investimento privado em obras** de tipologia habitacional.

5.1.2 Pontos fracos

- Existência de áreas com alguma **concentração de imóveis degradados**, em virtude da descontinuidade verificada no processo de reabilitação do edificado;
- 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 relativamente 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 2030"** 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;
- Aposta na **requalificação urbana**;
- Melhoria dos **equipamentos e infraestruturas**;
- Procura de **investimento privado**;
- **Rede viária, ciclável e pedonal** que pode ser melhorada.

5.2.2 Ameaças

- O território de referência, ao nível da NUT Minho – Lima, apresenta indicadores demográficos recessivos;
- Conjuntura económica atual de incerteza poderá diminuir intenção de investimento privado na vertente habitacional.

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 Cidade Norte 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 inexistência de Plano de Pormenor para a Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte, **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.

Figura 13 - Estrada de Santa Luzia

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 pela Agenda para a Inovação 2030: *"A estratégia de desenvolvimento de Viana do Castelo nos próximos 10 anos não pode ser dissociada da estratégia da União Europeia, onde o território se integra. Seguindo as orientações da política pública nacional e comunitária a médio prazo, alinhamos as áreas estratégicas de intervenção com os cinco objetivos do novo quadro da política de coesão. Viana enquadra-se nesta mudança de paradigma e responde, assim, aos desafios de uma sociedade cada vez mais tecnológica, digital, inovadora e sustentável."*

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 e 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**
    - 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 atratibilidade 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 arranjados, 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;
  - Aumentar a população residente.
- **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 Governação

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 Cidade Norte 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.

2.6 Quadro – resumo da estratégia de intervenção

CIDADE INTELIGENTE

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	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 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 atratibilidade 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	Definir medidas de gestão que garantam o acesso e o

constrangimentos à mobilidade dos residentes e dos utilizadores da cidade	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

GOVERNAÇÃO

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 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.

Figura 14 - Rua de Ponte de Lima (Espaço destinado a empreendimento social privado)

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 superioras 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 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 instrumentos de Planeamento em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo e o Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo. São obras que consistem, em traços gerais, na melhoria da mobilidade urbana ao priorizar o peão e na eliminação das barreiras arquitetónicas, na requalificação do espaço público através da aplicação de materiais de qualidade nas pavimentações, a implementação de alinhamentos arbóreos, o tratamento dos espaços verdes, a instalação de mobiliário urbano adequado e por fim, da melhoria das infraestruturas urbanas, com a beneficiação das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e

pluviais, a ampliação das redes de água para combate a incêndios, de abastecimento de gás, de telecomunicações e ecopontos.

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	Requalificação do espaço público da Praça do Alto Minho	Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento
1.1.2	Requalificação do espaço público do Bairro do Liceu	
1.1.3	Requalificação do espaço público do Bairro Jardim	
1.1.4	Requalificação do espaço público da Rua Portela de Cima	
1.1.5	Projeção da Rua Eça de Queirós	
1.1.6	Requalificação do espaço público da Rua Ramalho Ortigão, Rua Salvato Feijó e Rua Escritor Ruben Andersen Leitão	
1.1.7	Requalificação do espaço público da Avenida 25 de Abril	
1.1.8	Requalificação do espaço público da Estrada de Santa Luzia	
1.1.9	Requalificação do espaço público da Rua ponte de Lima e Rua Dr. Ribeiro da Silva	
1.1.10	Requalificação do espaço público da Estrada da Papanata (interior)	
1.1.11	Requalificação do espaço público da Quelha das Trincheiras	
1.1.12	Requalificação do espaço público da Rua Dom Moisés Alves Pinho	
1.1.13	Requalificação do espaço público da Rua José Espregueira	
1.2.1	Corredor verde da Ribeira de S. Vicente	Largos e áreas a pedonalizar
1.2.2	Arranjo Urbanístico de Valverde	
1.2.3	Arranjo urbanístico da Capela de São João de Arga	
1.2.4	Arranjo urbanístico do Largo da Papanata	
1.2.5	Arranjo urbanístico do loteamento da Rua Eça de Queirós	

Tabela 1 - ORU CIDADE NORTE - 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.

- **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.

- **Empreendimentos privados – Setor Social**

Edifícios detidos por entidades privadas que operam no setor social e que pretendem reforçar a sua capacidade de intervenção através da oferta de habitação e de serviços específicos de animação e de apoio.

Código	Designação	Tipologia
2.1.1	Ampliação do JI n.º1 Abelheira	Equipamentos
2.1.2	Reabilitação e ampliação da Escola EB2/3 e EB1 - Abelheira	
2.1.3	Cooperativa Agrícola de Viana do Castelo	
2.1.4	Parque de estacionamento ULSAM	
2.1.5	Relocalização da Capela do Senhor do Alívio	

2.2.1	Edifícios de habitação e serviços - Rua Dr. Ribeiro da Silva	Empreendimentos privados
2.2.2	Edifícios de habitação - Av. 25 de Abril	
2.2.3	Edifício de serviços - Estrada da Papanata	
2.2.4	Edifícios de habitação - Estrada de Santa Luzia	
2.2.5	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata	
2.2.6	Edifícios de habitação - Rua Eça de Queirós	
2.2.7	Edifícios de habitação - Rua de São João	
2.2.8	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata	
2.2.9	Edifícios de habitação - Quelha da Papanata	
2.2.10	Edifícios de habitação - Rua de São José	
2.2.11	Edifícios de habitação - Rua Frei Joaquim de Santa Rosa	
2.2.12	Edifícios de habitação - Rua Aquilino Ribeiro	
2.2.13	Edifícios de habitação - Rua Dr. Tiago de Almeida	
2.2.14	Edifício de serviços - Rua Aquilino Ribeiro	
2.2.15	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva	

2.2.16	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva	
2.2.17	Edifícios de habitação - Loteamento da Rua Eça de Queirós	

2.3.1	Hotel sénior e unidade ambulatório - Av. Capitão Gaspar de Castro	Empreendimentos privados - Social
2.3.2	Edifício do Seminário das Ursulinas - Unidade de Cuidados Continuados	
2.3.3	Edifício do Pavilhão Cirúrgico - Unidade de Cuidados Continuados	

Tabela 2 - ORU CIDADE NORTE - Intervenções prioritárias

Figura 15 - Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Cidade Norte - Planta de Ações

3.4 Reabilitação do edificado degradado

A reabilitação dos edifícios da ARU da Cidade Norte é uma das ações previstas nesta ORU, e atinge um valor global de aproximadamente 10,1 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 janeiro de 2023.

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.

3.5 Modelo de Gestão

3.5.1 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.

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.

3.5.2 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**.

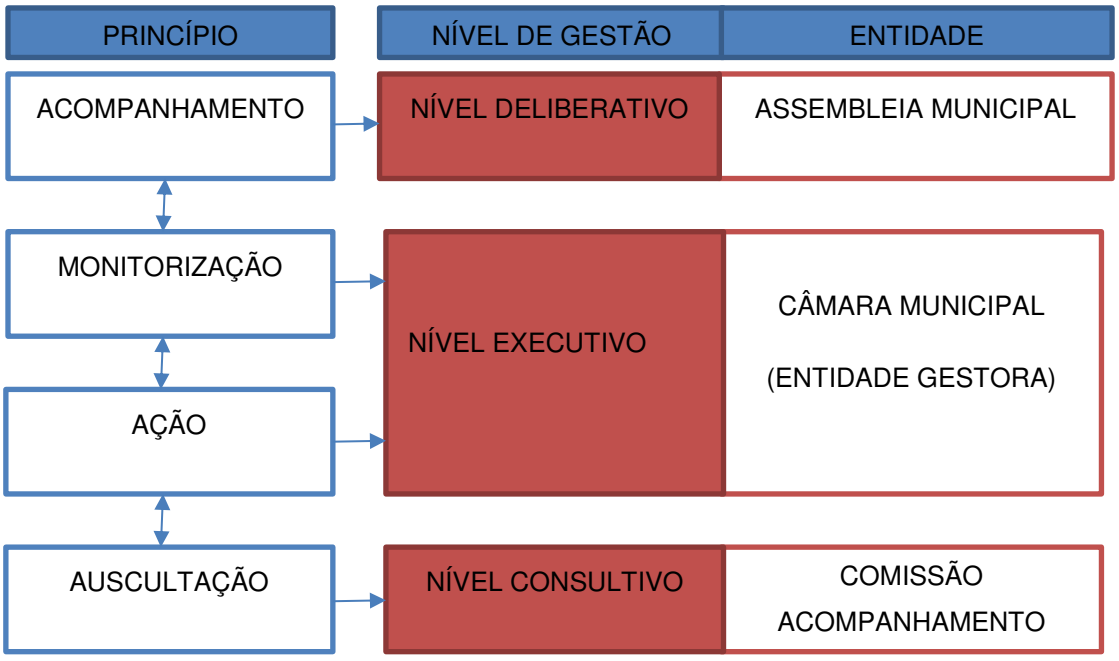


Figura 16 - ORU Cidade Norte – Níveis de gestão.

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.

3.6 Programação e faseamento

Embora o exercício de programação e financiamento, a uma distância temporal tão grande como 15 anos, se revista inevitavelmente de um caráter 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 2030 as prioridades europeias de desenvolvimento se encontram definidas através da Estratégia Europeia 2030, bem a sua transposição para o contexto nacional, através do acordo de parceria Portugal 2030, nomeadamente através da definição das prioridades e das áreas de aplicação dos fundos estruturais de investimento, o âmbito temporal da ORU da Cidade Norte

prolonga-se até 2037, 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.

3.6.1 Investimento em obras de reabilitação

Os valores que fazem parte da previsão de investimento têm um caráter 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 e previsão do custo.

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 ligeiramente superior de origem privada, cerca de 46,7 M€, enquanto o investimento público esperado totaliza cerca de 40,7 M€.

Analisando de forma desagregada os valores, verifica-se que o investimento público se distribui por cerca de 23,2 M€ em pavimentações, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos, 2,2 M€ em arranjos de largos e áreas a pedonalizar e 15,4 M€ na construção de equipamentos.

Em termos de investimento privado, grande parte do valor diz respeito à construção de edificado, nomeadamente cerca de 26,1 M€ em empreendimentos de caráter prioritário e cerca de 10,1 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 PUBLICO		
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO		
DESIGNAÇÂO		**VALOR**
1.1.1	Requalificação do espaço público da Praça do Alto Minho	1.200.000 €
1.1.2	Requalificação do espaço público do Bairro do Liceu	3.400.000 €
1.1.3	Requalificação do espaço público do Bairro Jardim	5.000.000 €
1.1.4	Requalificação do espaço público da Rua Portela de Cima	500.000 €
1.1.5	Projeção da Rua Eça de Queirós	1.500.000 €
1.1.6	Requalificação da Rua Ramalho Ortigão, Rua Salvato Feijó e Rua Escritor Ruben Andersen Leitão	4.500.000 €
1.1.7	Requalificação da Avenida 25 de Abril	1.500.000 €
1.1.8	Requalificação da Estrada de Santa Luzia	1.100.000 €
1.1.9	Requalificação da Rua ponte de Lima e Rua Dr. Ribeiro da Silva	1.100.000 €
1.1.10	Requalificação da Estrada da Papanata (interior)	1.900.000 €
1.1.11	Requalificação do espaço público da Quelha das Trincheiras	250.000 €
1.1.12	Requalificação do espaço público da Rua Dom Moisés Alves Pinho	1.200.000 €
1.1.13	Requalificação do espaço público da Rua José Espregueira	750.000 €
TOTAL		**23.150.750 €**
LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR		
DESIGNAÇÂO		**VALOR**
1.2.1	Corredor verde da Ribeira de S. Vicente	900.000 €
1.2.2	Arranjo Urbanístico de Valverde	480.000 €
1.2.3	Arranjo urbanístico da Capela de São João de Arga	170.000 €
1.2.4	Arranjo urbanístico do Largo da Papanata	300.000 €
1.2.5	Arranjo urbanístico do loteamento da Rua Eça de Queirós	350.000 €
TOTAL		**2.200.000 €**
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS		
EQUIPAMENTOS		
DESIGNAÇÂO		**VALOR**
2.1.1	Ampliação do JI n.º1 Abelheira	1.000.000 €
2.1.2	Reabilitação e ampliação da Escola EB2/3 e EB1 - Abelheira	3.000.000 €
2.1.3	Cooperativa Agrícola de Viana do Castelo	3.000.000 €

2.1.4	Parque de estacionamento ULSAM	8.000.000 €
2.1.5	Relocalização da Capela do Senhor do Alívio	350.000 €
TOTAL		**15.350.000.000 €**

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS		
DESIGNAÇÂO		**VALOR**
2.2.1	Edifícios de habitação e serviços - Rua Dr. Ribeiro da Silva	2.500.000 €
2.2.2	Edifícios de habitação - Av. 25 de Abril	5.000.000 €
2.2.3	Edifício de serviços - Estrada da Papanata	370.000 €
2.2.4	Edifícios de habitação - Estrada de Santa Luzia	2.100.000 €
2.2.5	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata	1.200.000 €
2.2.6	Edifícios de habitação - Rua Eça de Queirós	2.450.000 €
2.2.7	Edifícios de habitação - Rua de São João	900.000 €
2.2.8	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata	900.000 €
2.2.9	Edifícios de habitação - Quelha da Papanata	2.000.000 €
2.2.10	Edifícios de habitação - Rua de São José	1.890.000 €
2.2.11	Edifícios de habitação - Rua Frei Joaquim de Santa Rosa	1.950.000 €
2.2.12	Edifícios de habitação - Rua Aquilino Ribeiro	1.200.000 €
2.2.13	Edifícios de habitação - Rua Dr. Tiago de Almeida	420.000 €
2.2.14	Edifício de serviços - Rua Aquilino Ribeiro	310.000 €
2.2.15	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva	920.000 €
2.2.16	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva	800.000 €
2.2.17	Edifícios de habitação - Loteamento da Rua Eça de Queirós	1.200.000 €
2.2.18	Reabilitação do edificado degradado	10.136.700 €
TOTAL		**36.246.700 €**

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL		
DESIGNAÇÂO		**VALOR**
2.3.1	Hotel sénior e unidade ambulatório - Av. Capitão Gaspar de Castro	5.000.000 €
2.3.2	Edifício do Seminário das Ursulinas - Unidade de Cuidados Continuados	2.500.000 €
2.3.3	Edifício do Pavilhão Cirúrgico - Unidade de Cuidados Continuados	3.000.000 €
TOTAL		**10.500.000 €**

ORU FRVC - QUADRO RESUMO DO INVESTIMENTO PREVISTO	**VALOR**
INVESTIMENTO TOTAL	
PÚBLICO	40.700.750 €
PRIVADO	46.746.700 €
TOTAL GERAL	87.447.450 €

Tabela 3 - ORU Cidade Norte - Resumo do investimento previsto por tipologia e ordem do investimento.

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 (quinquénio). Como é indicado no quadro seguinte, pode-se verificar a subdivisão do investimento por tipologia de intervenção.

Calendarização do investimento (15 anos)	**2023 – 2026**	**%**	**2027 – 2031**	**%**	**2032 – 2037**	**%**	**TOTAL**
Intervenção em espaço público							
Pavimentação, Infraestruturação e Reperfilamento	5.800.000 €	25%	14.250.000 €	62%	3.100.750 €	13%	**23.150.750 €**

Largos e áreas a pedonalizar	900.000 €	41%	780.000 €	35%	520.000 €	24%	**2.200.000 €**
Intervenções prioritárias							
Equipamentos	4.350.000 €	28%	3.000.000 €	20%	8.000.000 €	52%	**15.350.000 €**
Empreendimentos privados	11.488.900 €	32%	15.538.900 €	43%	9.218.900 €	25%	**36.246.700 €**
Empreendimentos privados - Social	5.000.000 €	48%	3.000.000,00	29%	2.500.000 €	24%	**10.500.000 €**
TOTAL GLOBAL	**27.538.900 €**	31%	**36.568.900,00**	42%	**23.339.650,00**	27%	**87.447.450 €**

Tabela 4 - ORU Cidade Norte - Calendarização do investimento

3.6.2 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 quinquénio, 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 2029 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, infraestruturação 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 atratibilidade 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

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento							
1.1.1	Requalificação do espaço público da Praça do Alto Minho						
1.1.2	Requalificação do espaço público do Bairro do Liceu						
1.1.3	Requalificação do espaço público do Bairro Jardim						
1.1.4	Requalificação do espaço público da Rua Portela de Cima						
1.1.5	Projeção da Rua Eça de Queirós						
1.1.6	Requalificação do espaço público da Rua Ramalho Ortigão, Rua Salvato Feijó e Rua Escritor Ruben Andersen Leitão						
1.1.7	Requalificação do espaço público da Avenida 25 de Abril						
1.1.8	Requalificação do espaço público da Estrada de Santa Luzia						
1.1.9	Requalificação do espaço público da Rua ponte de Lima e Rua Dr. Ribeiro da Silva						
1.1.10	Requalificação do espaço público da Estrada da Papanata (interior)						
1.1.11	Requalificação do espaço público da Quelha das Trincheiras						
1.1.12	Requalificação do espaço público da Rua Dom Moisés Alves Pinho						
1.1.13	Requalificação do espaço público da Rua José Espregueira						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Largos e áreas a pedonalizar							
1.2.1	Corredor verde da Ribeira de S. Vicente						
1.2.2	Arranjo Urbanístico de Valverde						
1.2.3	Arranjo urbanístico da Capela de São João de Arga						

1.2.4	Arranjo urbanístico do Largo da Papanata						
1.2.5	Arranjo urbanístico do loteamento da Rua Eça de Queirós						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Equipamentos							
2.1.1	Ampliação do JI n.º1 Abelheira						
2.1.2	Reabilitação e ampliação da Escola EB2/3 e EB1 - Abelheira						
2.1.3	Cooperativa Agrícola de Viana do Castelo						
2.1.4	Parque de estacionamento ULSAM						
2.1.5	Relocalização da Capela do Senhor do Alívio						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Empreendimentos privados							
2.2.1	Edifícios de habitação e serviços - Rua Dr. Ribeiro da Silva						
2.2.2	Edifícios de habitação - Av. 25 de Abril						
2.2.3	Edifício de serviços - Estrada da Papanata						
2.2.4	Edifícios de habitação - Estrada de Santa Luzia						
2.2.5	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata						
2.2.6	Edifícios de habitação - Rua Eça de Queirós						
2.2.7	Edifícios de habitação - Rua de São João						
2.2.8	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata						
2.2.9	Edifícios de habitação - Quelha da Papanata						
2.2.10	Edifícios de habitação - Rua de São José						
2.2.11	Edifícios de habitação - Rua Frei Joaquim de Santa Rosa						
2.2.12	Edifícios de habitação - Rua Aquilino Ribeiro						
2.2.13	Edifícios de habitação - Rua Dr. Tiago de Almeida						
2.2.14	Edifício de serviços - Rua Aquilino Ribeiro						
2.2.15	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva						
2.2.16	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva						
2.2.17	Edifícios de habitação - Loteamento da Rua Eça de Queirós						
2.2.18	Reabilitação do edificado existente (nível 1/2/3)						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Empreendimentos privados							
2.3.1	Hotel sénior e unidade ambulatório - Av. Capitão Gaspar de Castro						
2.3.2	Edifício do Seminário das Ursulinas - Unidade de Cuidados Continuados						
2.3.3	Edifício do Pavilhão Cirúrgico - Unidade de Cuidados Continuados						

Tabela 5 - ORU FRVC – Calendarização das ações previstas.

3.7 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.

Considera-se por isso, que grande parte das ações previstas neste programa concretizam-se através de financiamento, nomeadamente nos Fundos Europeus Estruturais de Investimento (FEEI) e no Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU).

3.7.1 Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2021-2027 e "mobilizarão a totalidade dos recursos disponíveis, de forma articulada e coerente, no respeito pelos princípios da simplificação, da transparência, da parceria, da eficácia, da eficiência e da orientação para resultados." (site da CE).

A aplicação destes fundos de investimento em Portugal é regida pelo Acordo de Parceria Portugal 2030, estabelecido entre o Estado Português e a União Europeia, que reúne a atuação de fundos estruturais e de investimento europeus, nomeadamente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), Fundo Social Europeu (FSE+), Fundo de Coesão (FC), do Fundo para uma Transição justa (FTJ), do Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos, das Pescas e da Aquicultura (FEAMPA).

3.7.2 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 (POR), 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.

3.7.3 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 Politicas de Habitação” à data estão disponíveis os seguintes programas:

- **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**

Este programa visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

- **Porta de Entrada**

O Porta de Entrada aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

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

O programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**

O fundo tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

3.8 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.

3.8.1 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 da Cidade Norte 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 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais - EBF).

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

A delimitação da ARU da Cidade Norte garantiu para esta área a isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, nos termos definidos pela Lei (nº 1 e nº 2 do art.º 45º 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 (nº4 art.º 71 do EBF);
  - Tributação à taxa de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados nos termos definidos pela lei (nº 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 (nº 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 (nº 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.

3.8.2 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.

Figura 17 - Avenida Capitão Gaspar de Castro

ANEXO I - Fichas das ações previstas

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PUBLICO

DATA | FEV / 2023

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

CMVC I DGTS

DESIGNAÇÂO		VALOR
1.1.1	Requalificação do espaço público da Praça do Alto Minho	1 200 000,00 €
1.1.2	Requalificação do espaço público do Bairro do Liceu	3 400 000,00 €
1.1.3	Requalificação do espaço público do Bairro do Jardim	5 000 000,00 €
1.1.4	Requalificação do espaço público da Rua Portela de Cima	500 000,00 €
1.1.5	Projeção da Rua Eça de Queirós	1 500 000,00 €
1.1.6	Requalificação do espaço público da Rua Ramalho Ortigão, Rua Salvato Feijó e Rua Escritor Ruben Andersen Leitão	4 500 000,00 €
1.1.7	Requalificação do espaço público da Avenida 25 de Abril	1 500 000,00 €
1.1.8	Requalificação do espaço público da Estrada de Santa Luzia	1 100 000,00 €
1.1.9	Requalificação do espaço público da Rua Ponte de Lima e Rua Dr. Ribeiro da Silva	1 100 000,00 €
1.1.10	Requalificação do espaço público da Estrada da Papanata (interior)	1 900 000,00 €
1.1.11	Requalificação do espaço público da Quelha das Trincheiras	250 000,00 €
1.1.12	Requalificação do espaço público da Rua Dom Moisés Alves Pinho	1 200 000,00 €
1.1.13	Requalificação do espaço público da Rua José Espregueira	750,00 €

1.1.1

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA PRAÇA DO ALTO MINHO

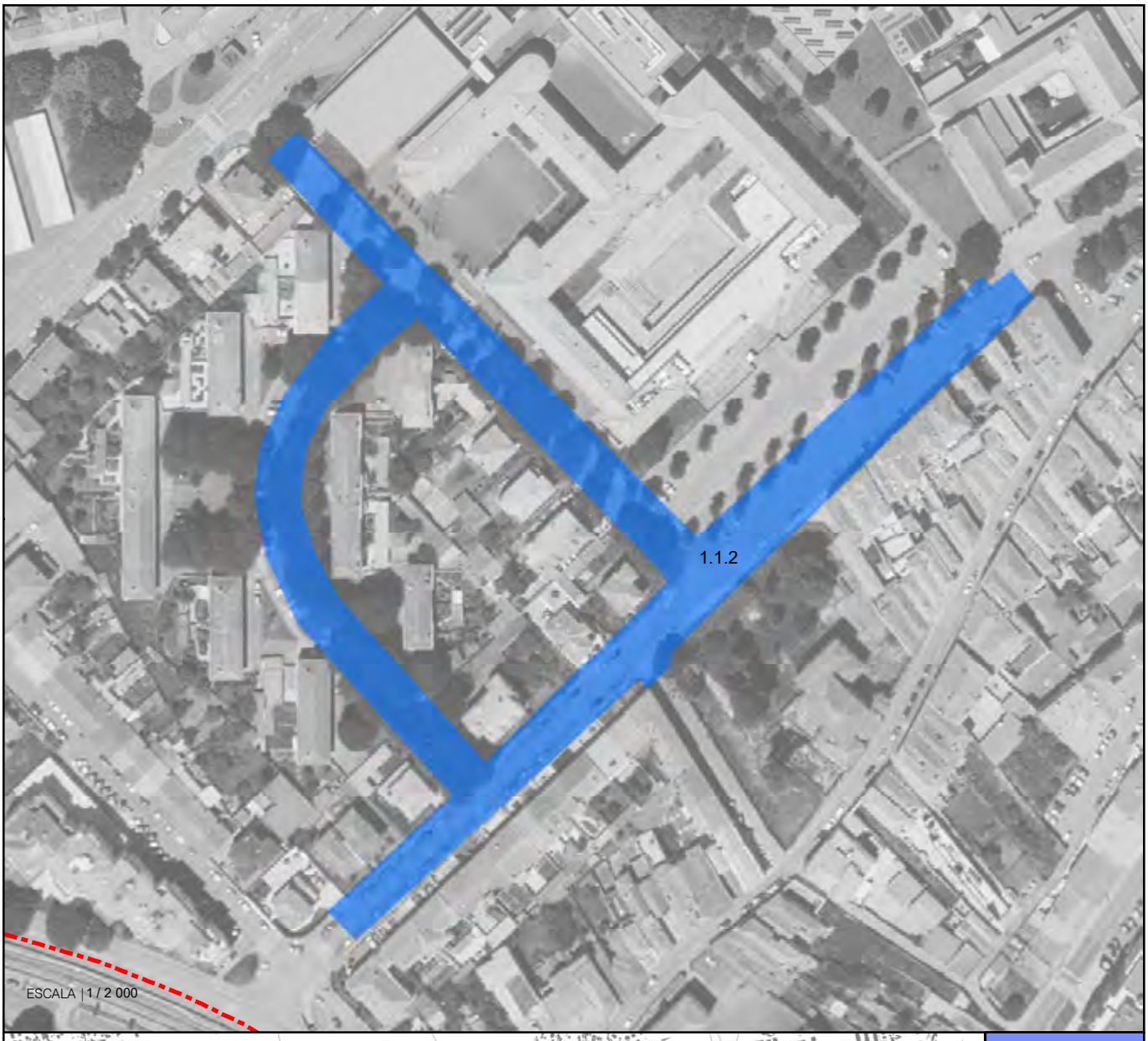
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.2

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DO BAIRRO DO LICEU

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

1.1.3

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DO BAIRRO DO JARDIM

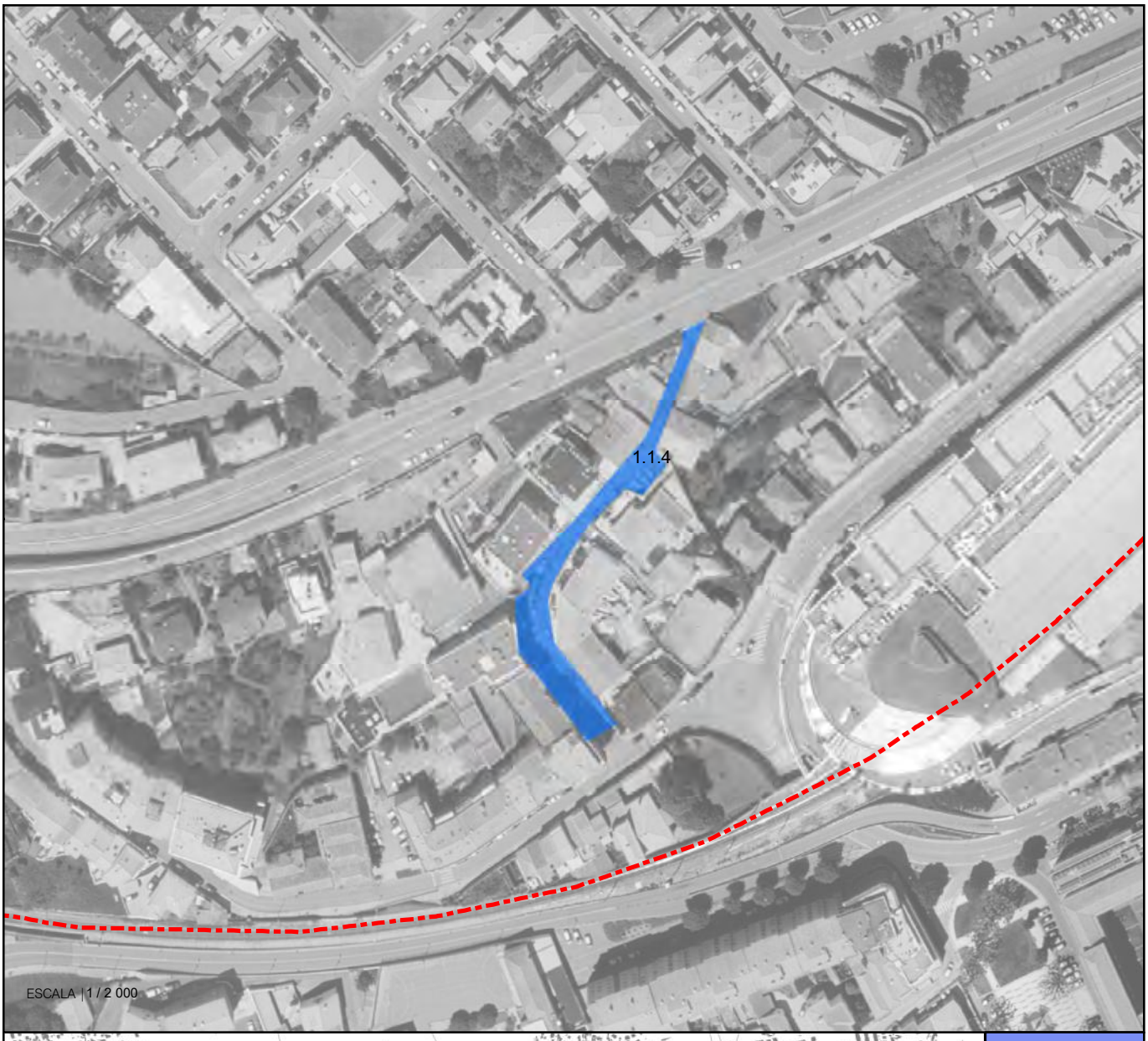
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.4

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA RUA PORTELA DE CIMA

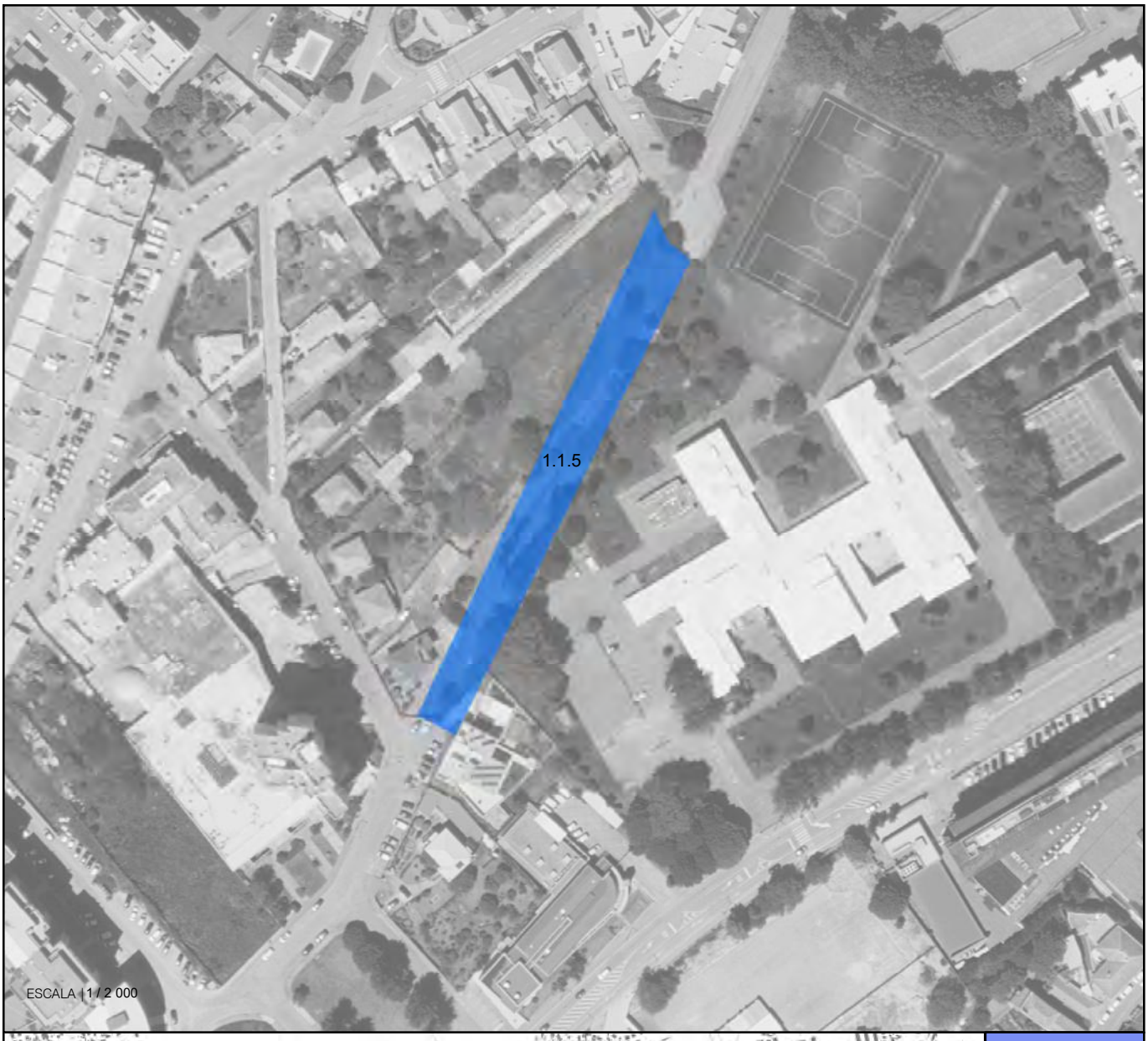
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.5

AÇÃO

PROJEÇÃO DA RUA EÇA DE QUEIRÓS

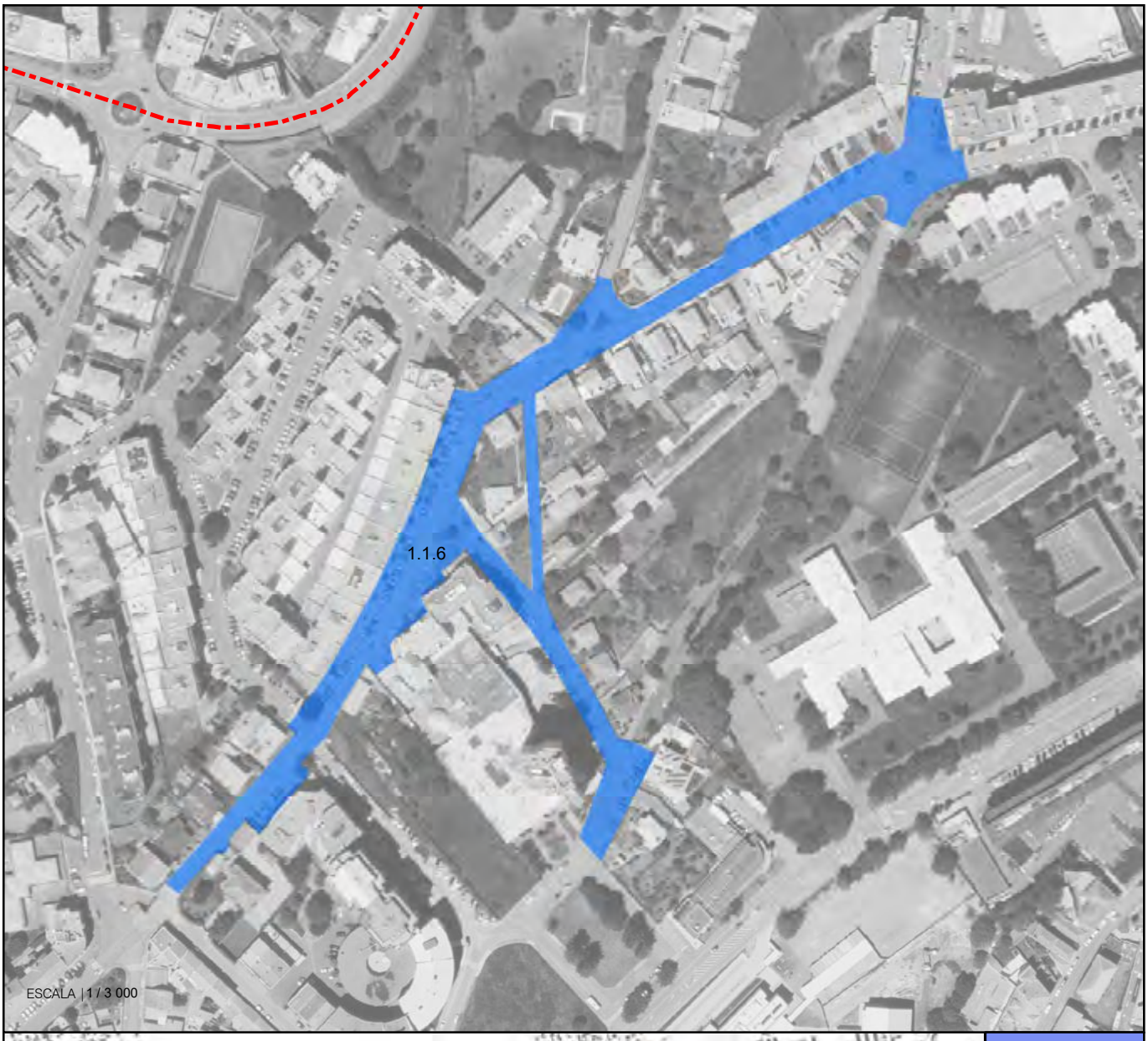
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.6

AÇÃO REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA RUA RAMALHO ORTIGÃO, RUA SALVATO FEIJÓ E RUA ESCRITOR RUBEN ANDERSEN LEITÃO

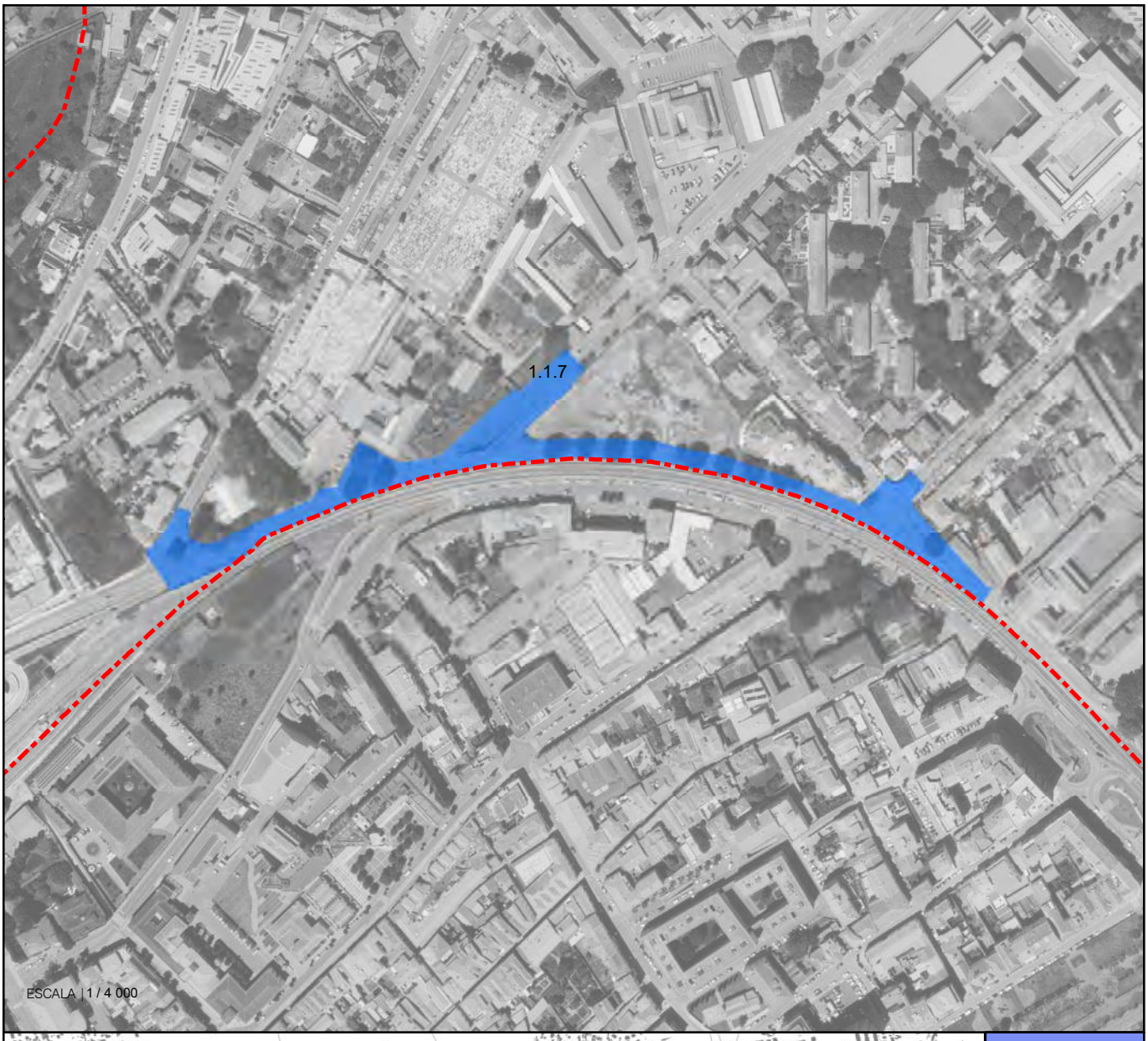
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.7

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA AVENIDA 25 DE ABRIL

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC I DGTS

1.1.8

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA ESTRADA DE SANTA LUZIA

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

1.1.9

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA RUA PONTE DE LIMA E RUA DR. RIBEIRO DA SILVA

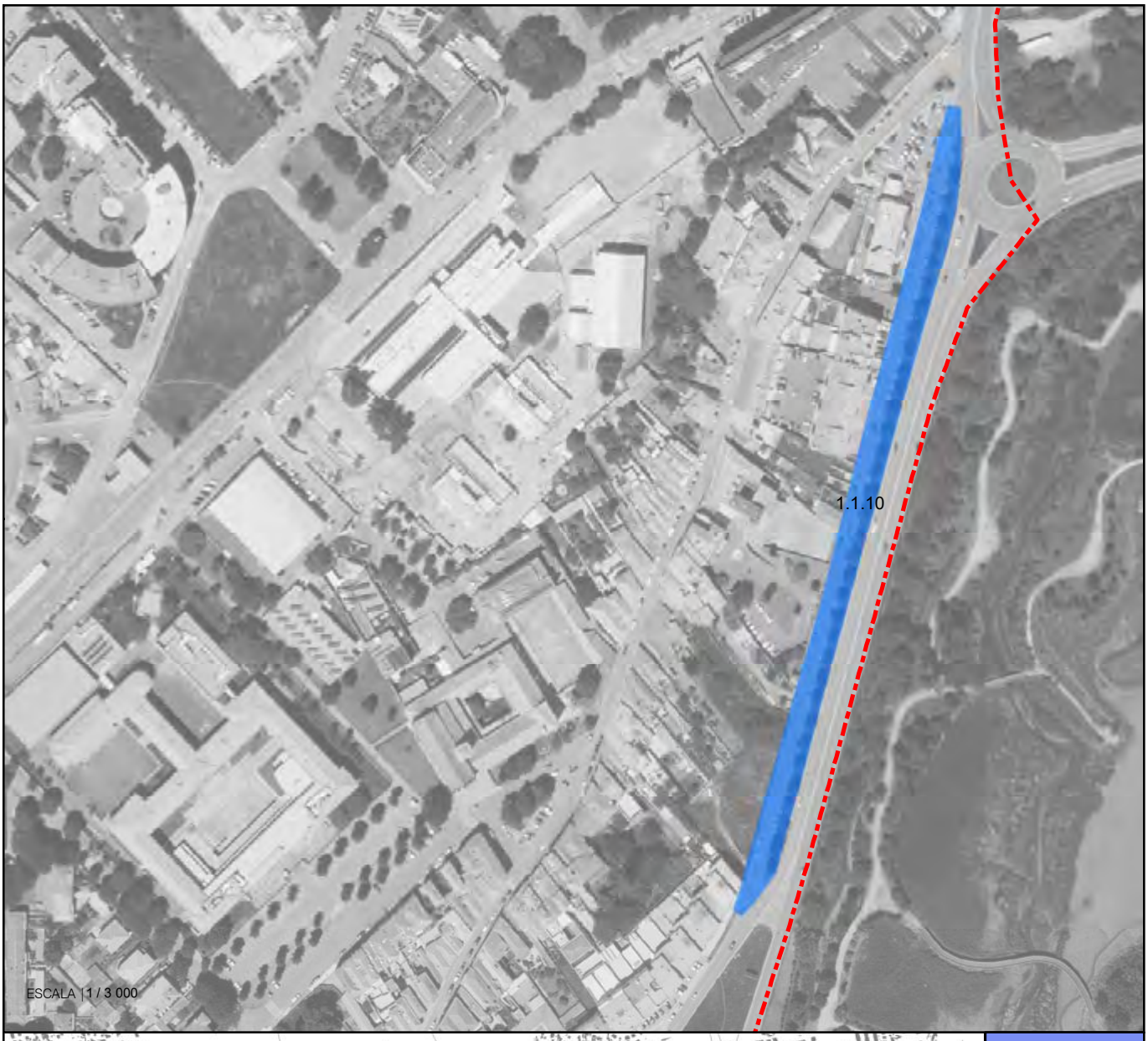
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.10

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA ESTRADA DA PAPANATA (INTERIOR)

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

1.1.11

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA QUELHA DAS TRINCHEIRAS

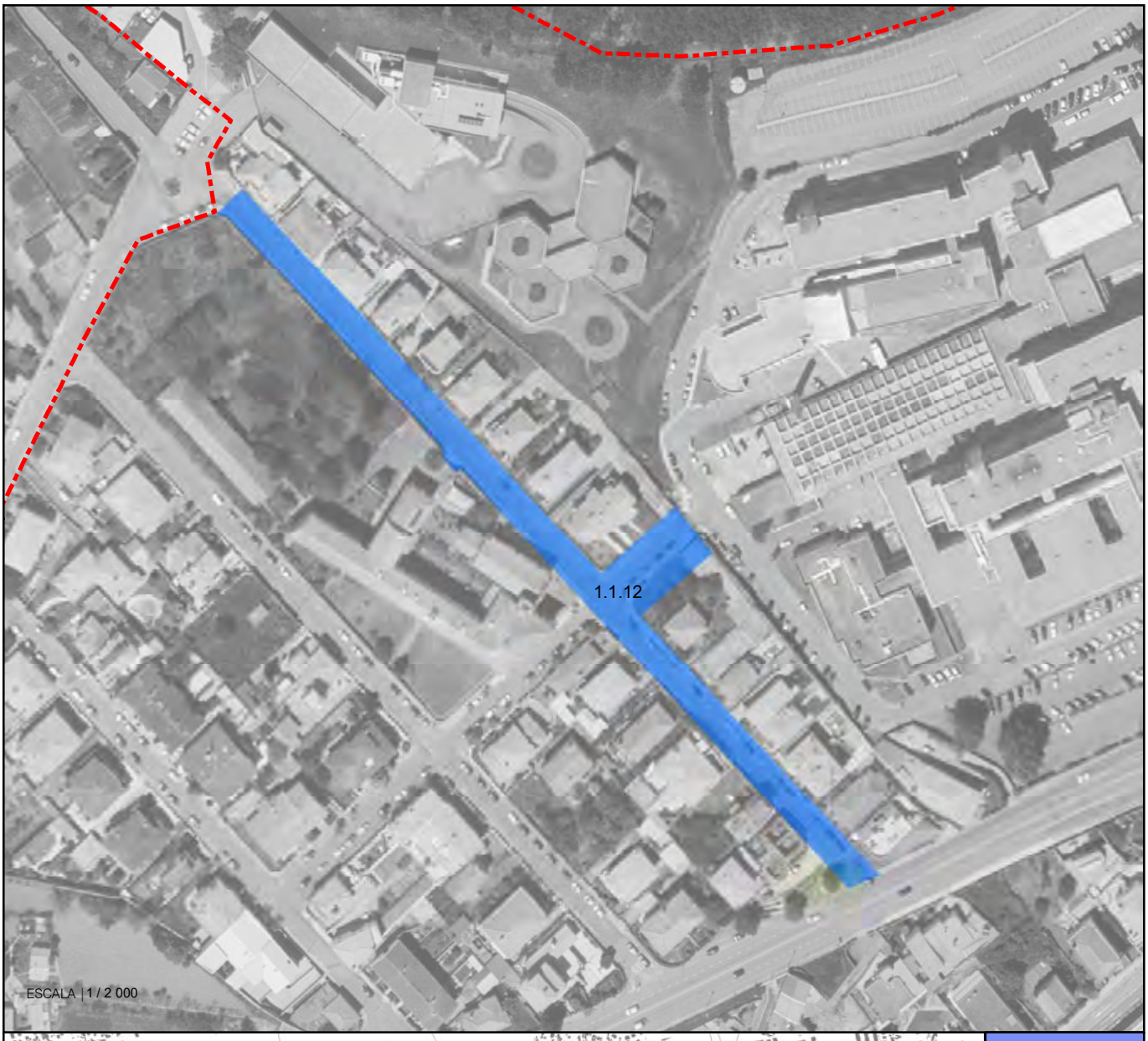
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.12

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA RUA DOM MOISÉS ALVES PINHO

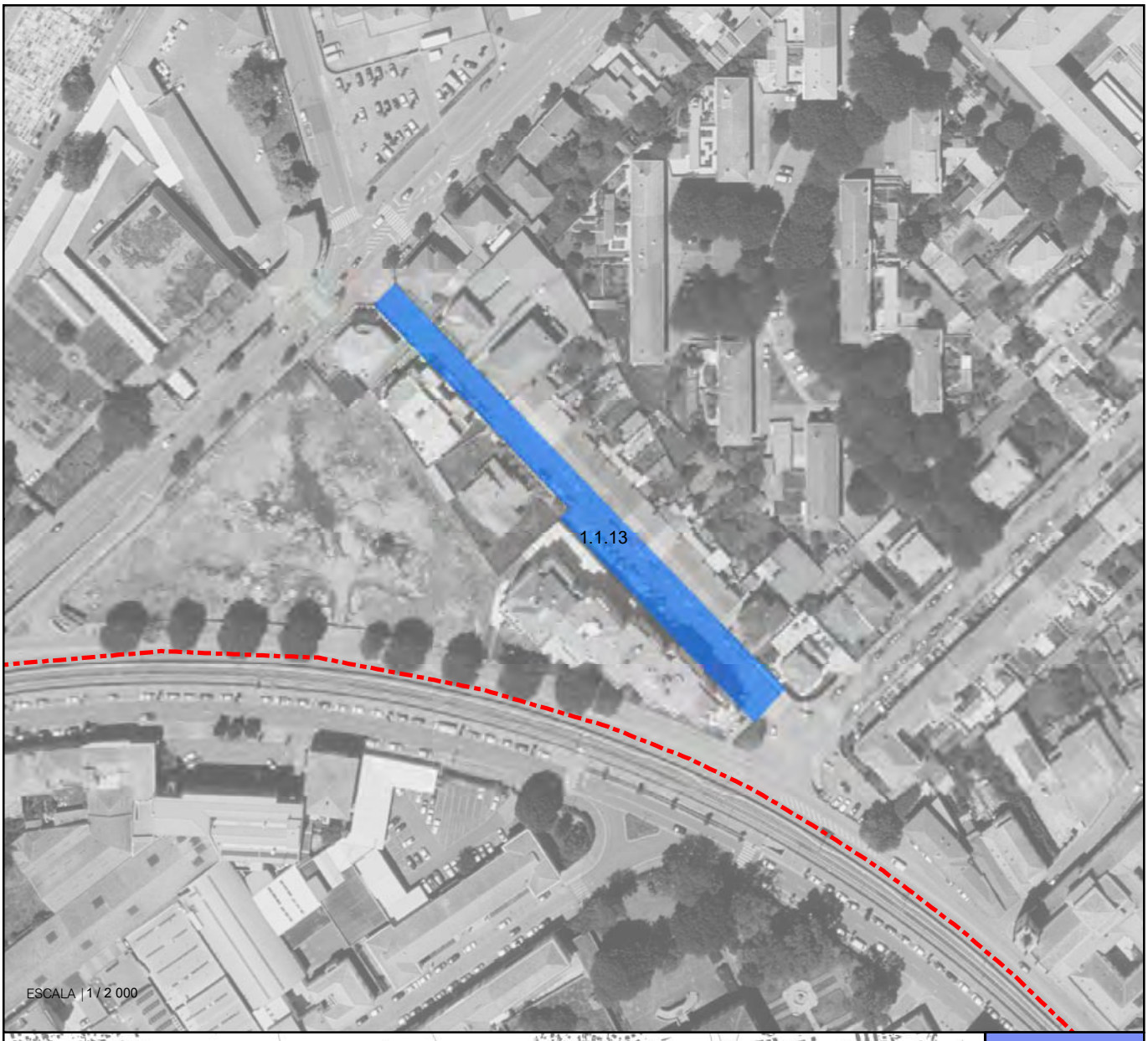
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



1.1.13

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA RUA JOSÉ ESPREGUEIRA

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PUBLICO

DATA | FEV / 2023

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

CMVC I DGTS

DESIGNAÇÂO		VALOR
1.2.1	Corredor verde da Ribeira de S. Vicente	900 000,00 €
1.2.2	Arranjo Urbanístico de Valverde	480 000,00 €
1.2.3	Arranjo urbanístico da Capela de São João de Arga	170 000,00 €
1.2.4	Arranjo urbanístico do Largo da Papanata	300 000,00 €
1.2.5	Arranjo urbanístico do loteamento da Rua Eça de Queirós	350 000,00 €

1.2.1

AÇÃO

CORREDOR VERDE DA RIBEIRA DE S. VICENTE

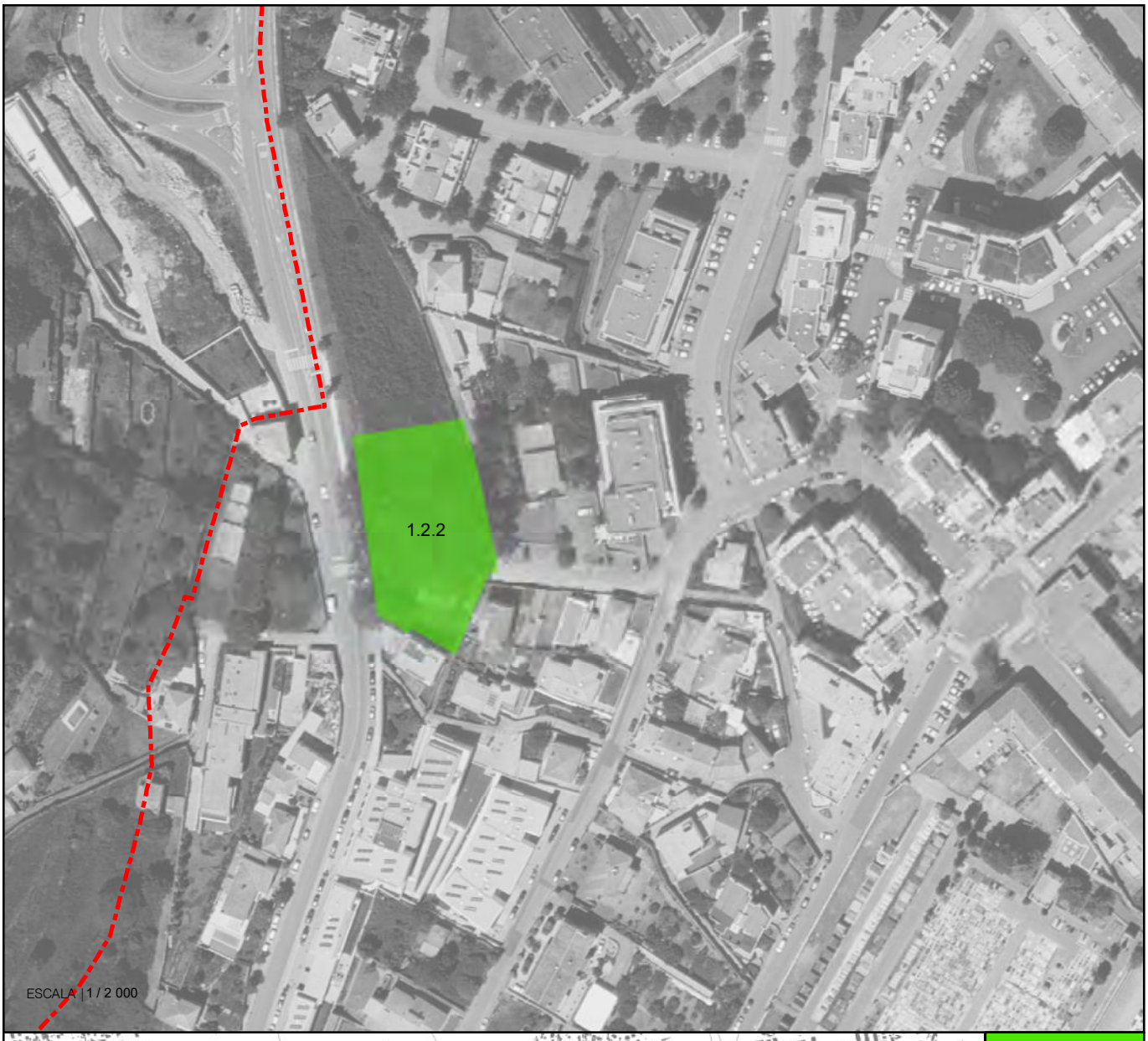
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC I DGTS



1.2.2

AÇÃO

ARRANJO URBANÍSTICO DE VALVERDE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

1.2.3

AÇÃO

ARRANJO URBANÍSTICO DA CAPELA DE SÃO JOÃO DE ARGA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

1.2.4

AÇÃO

ARRANJO URBANÍSTICO DO LARGO DA PAPANATA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

1.2.5

AÇÃO

ARRANJO URBANÍSTICO DO LOTEAMENTO DA RUA EÇA DE QUEIRÓS

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

DATA | FEV / 2023

EQUIPAMENTOS

CMVC I DGTS

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.1.1	Ampliação do JI n.º1 Abelheira	1 000 000,00 €
2.1.2	Reabilitação e ampliação da Escola EB2/3 e EB1 - Abelheira	3 000 000,00 €
2.1.3	Cooperativa Agrícola de Viana do Castelo	3 000 000,00 €
2.1.4	Parque de estacionamento ULSAM	8 000 000,00 €
2.1.5	Relocalização da Capela de Nossa Senhora do Alívio	350 000,00 €

2.1.1

AÇÃO

AMPLIAÇÃO DO JI N.º1 - ABELHEIRA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EQUIPAMENTOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.1.2

AÇÃO

REABILITAÇÃO E AMPLIAÇÃO DA ESCOLA EB2/3 E EB1 - ABELHEIRA

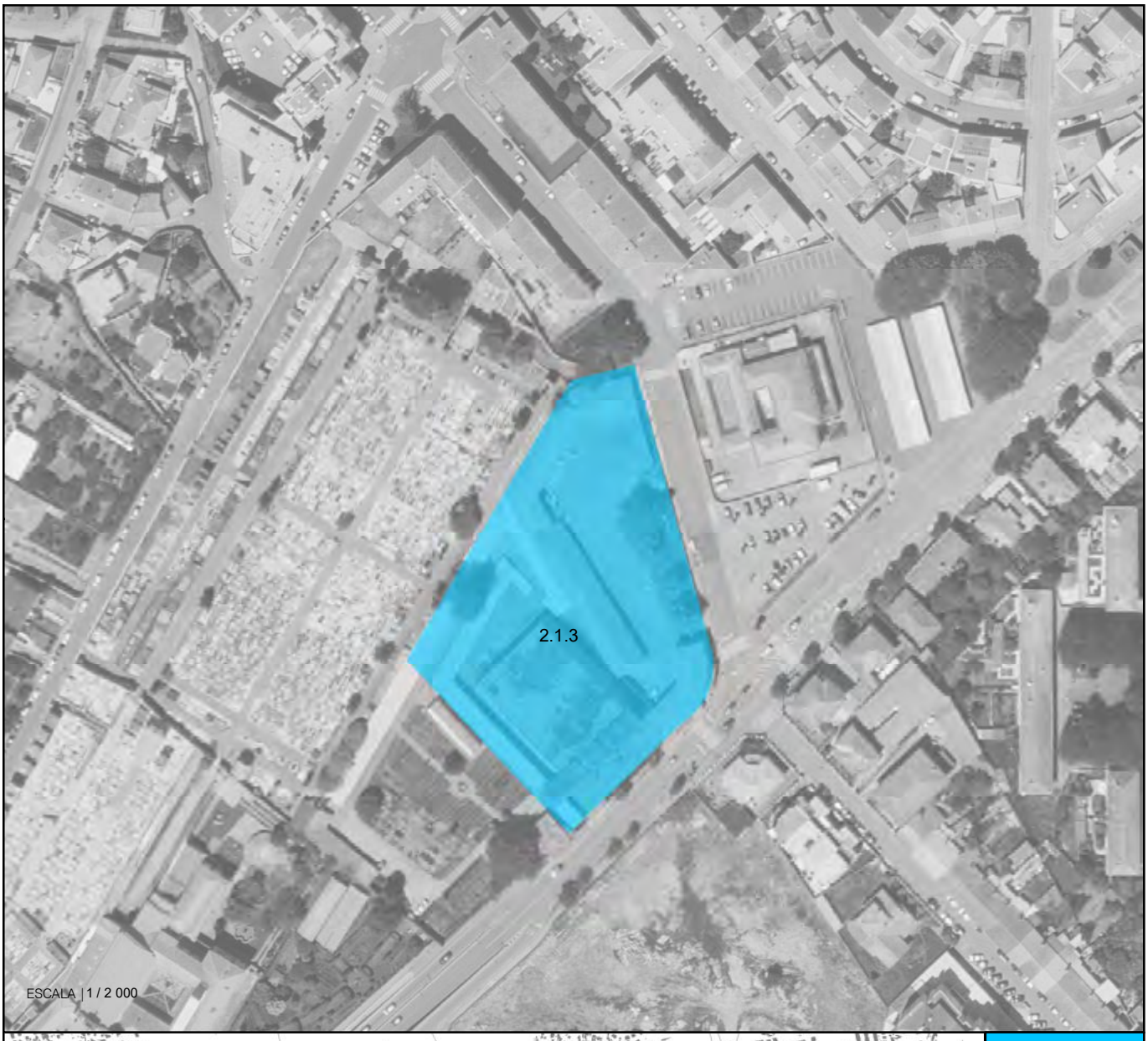
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EQUIPAMENTOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



2.1.3

AÇÃO

COOPERATIVA AGRÍCOLA DE VIANA DO CASTELO

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EQUIPAMENTOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.1.4

AÇÃO

PARQUE DE ESTACIONAMENTO DO ULSAM

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

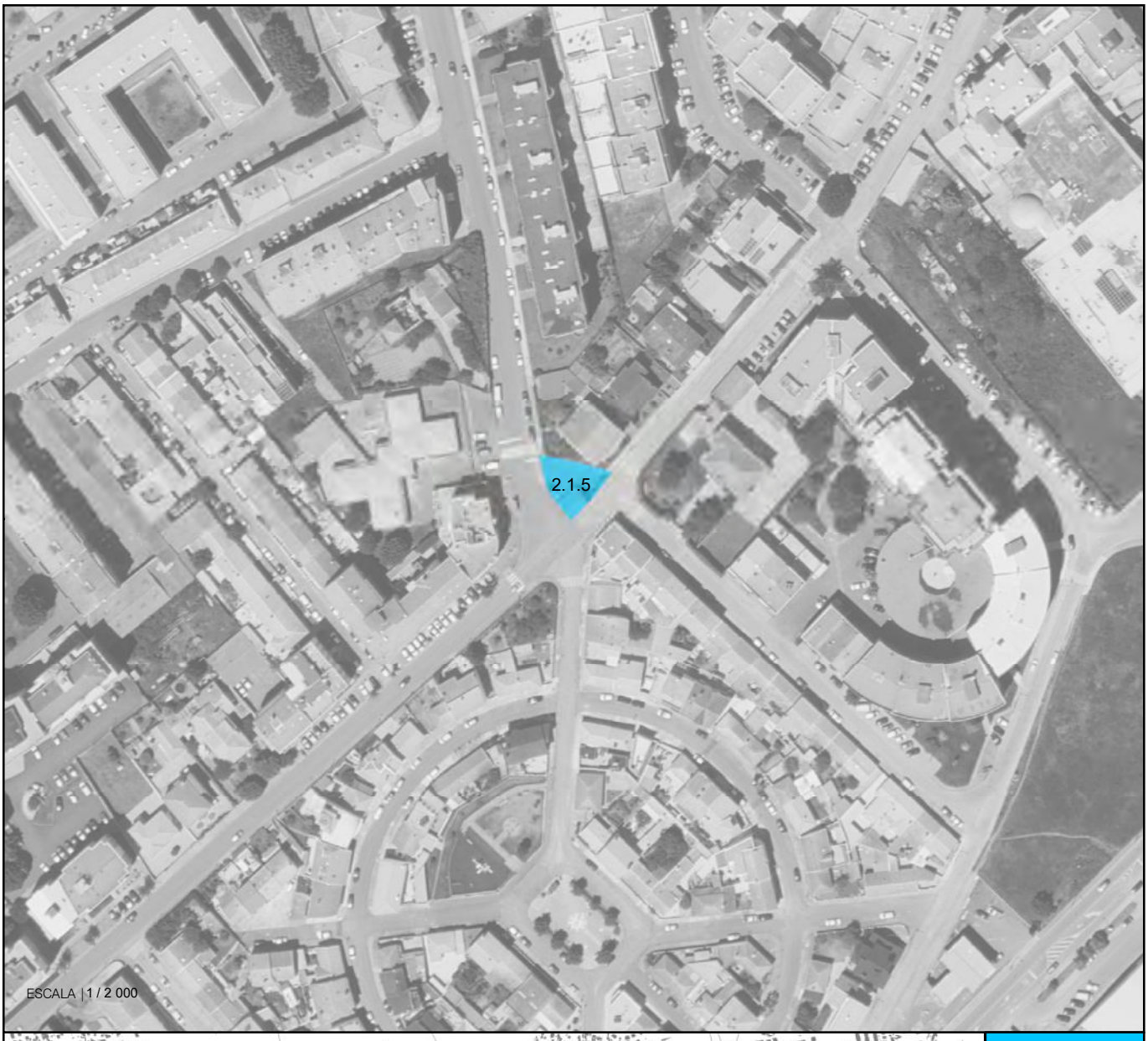
EQUIPAMENTOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



2.1.5

AÇÃO

RELOCALIZAÇÃO DA CAPELA DE NOSSA SENHORA DO ALÍVIO

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EQUIPAMENTOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

DATA | FEV / 2023

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

CMVC I DGTS

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.2.1	Edifícios de habitação e serviços - Rua Dr. Ribeiro da Silva	2 500 000,00 €
2.2.2	Edifícios de habitação - Av. 25 de Abril	5 000 000,00 €
2.2.3	Edifício de serviços - Estrada da Papanata	370 000,00 €
2.2.4	Edifícios de habitação - Estrada de Santa Luzia	2 100 000,00 €
2.2.5	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata	1 200 000,00 €
2.2.6	Edifícios de habitação - Rua Eça de Queirós	2 450 000,00 €
2.2.7	Edifícios de habitação - Rua de São João	900 000,00 €
2.2.8	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata	900 000,00 €
2.2.9	Edifícios de habitação - Quelha da Papanata	2 000 000,00 €
2.2.10	Edifícios de habitação - Rua de São José	1 890 000,00 €
2.2.11	Edifícios de habitação - Rua Frei Joaquim de Santa Rosa	1 950 000,00 €
2.2.12	Edifícios de habitação - Rua Aquilino Ribeiro	1 200 000,00 €
2.2.13	Edifícios de habitação - Rua Dr. Tiago de Almeida	420 000,00 €
2.2.14	Edifício de serviços - Rua Aquilino Ribeiro	310 000,00 €
2.2.15	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva	920 000,00 €
2.2.16	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva	800 000,00 €
2.2.17	Edifícios de habitação - Loteamento da Rua Eça de Queirós	1 200 000,00 €
REABILITAÇÃO DE EDIFICIOS		
2.2.18	Reabilitação do edificado degradado	10 136 700,00 €

2.2.1

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO E SERVIÇOS - RUA DR. RIBEIRO DA SILVA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.2

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - AVENIDA 25 DE ABRIL

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.3

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE SERVIÇOS - ESTRADA DA PAPANATA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.4

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - ESTRADA DE SANTA LUZIA

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.5

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - ESTRADA DA PAPANATA

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.6

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - RUA EÇA DE QUEIRÓS (A PROJETAR)

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.7

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - RUA DE SÃO JOÃO

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.8

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - ESTRADA DA PAPANATA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.9

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - QUELHA DA PAPANATA

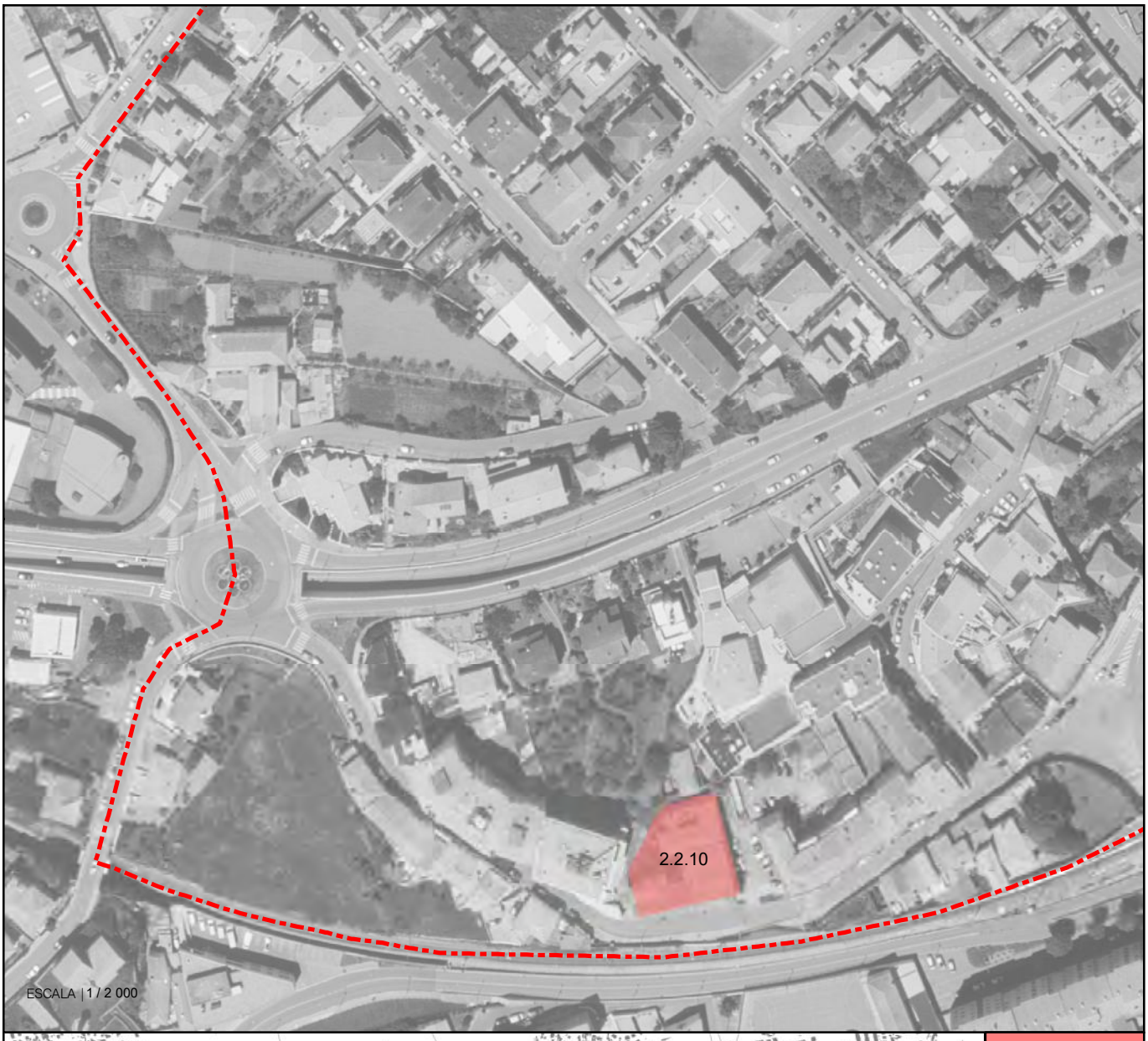
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



ESCALA | 1 / 2 000

ESCALA |1 / 25 000

2.2.10

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - RUA DE SÃO JOSÉ

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.11

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - RUA FREI JOAQUIM DE SANTA ROSA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.12

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - RUA AQUILINO RIBEIRO

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.13

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - RUA DR. TIAGO DE ALMEIDA

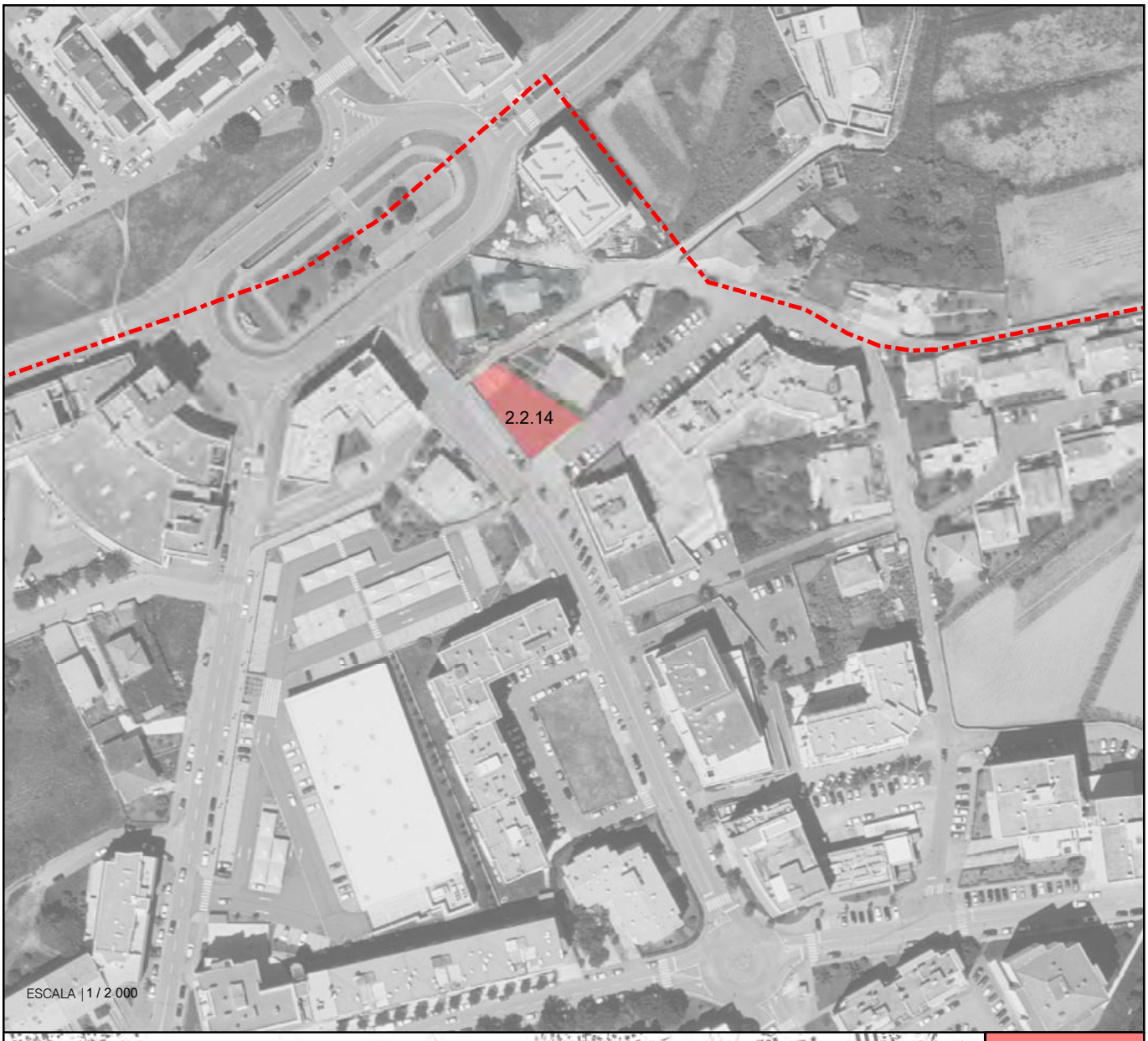
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS



2.2.14

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE SERVIÇOS - RUA AQUILINO RIBEIRO

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

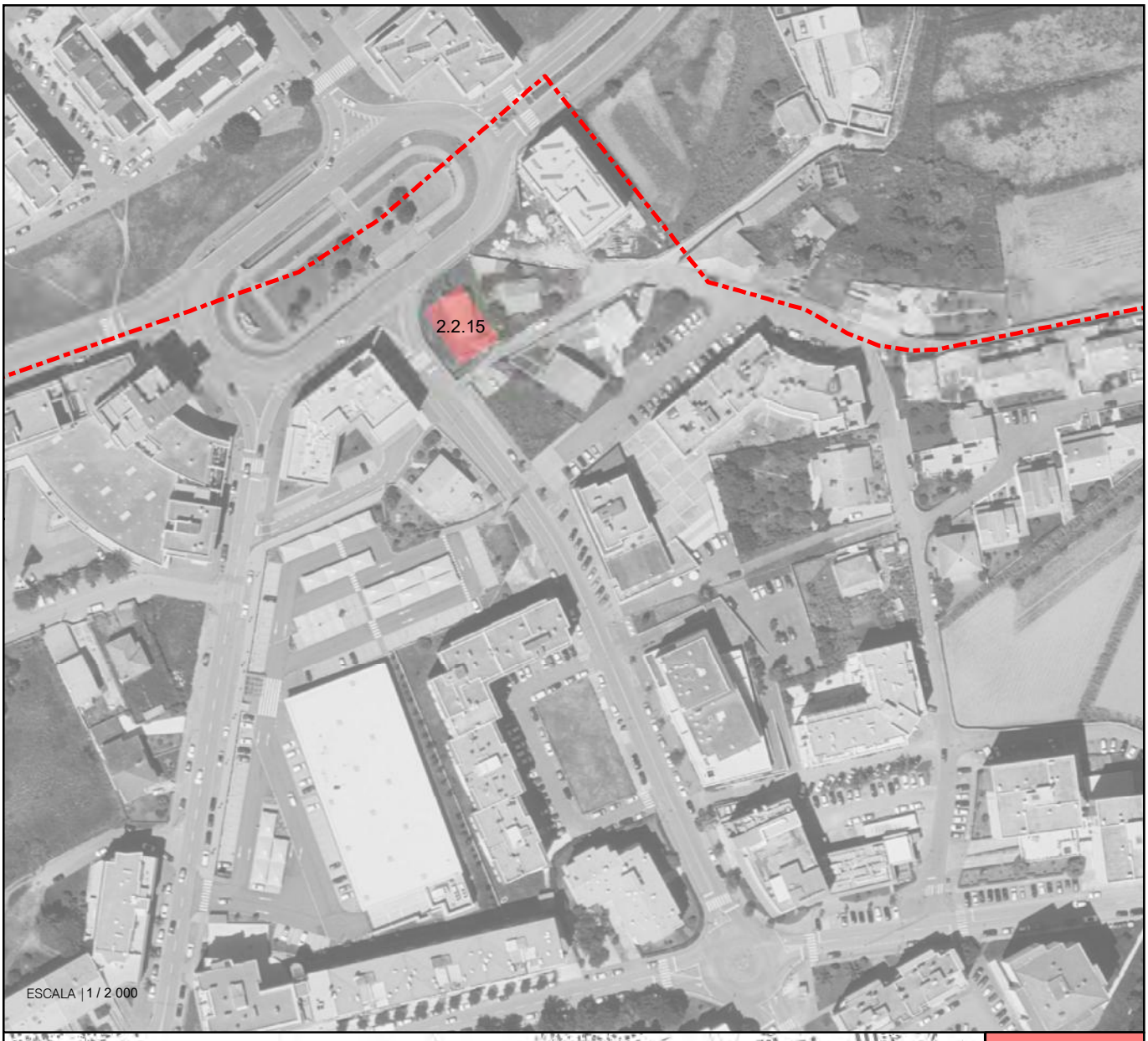
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC I DGTS



2.2.15

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - PRAÇA DR. ANTÓNIO FEIO RIBEIRO DA SILVA

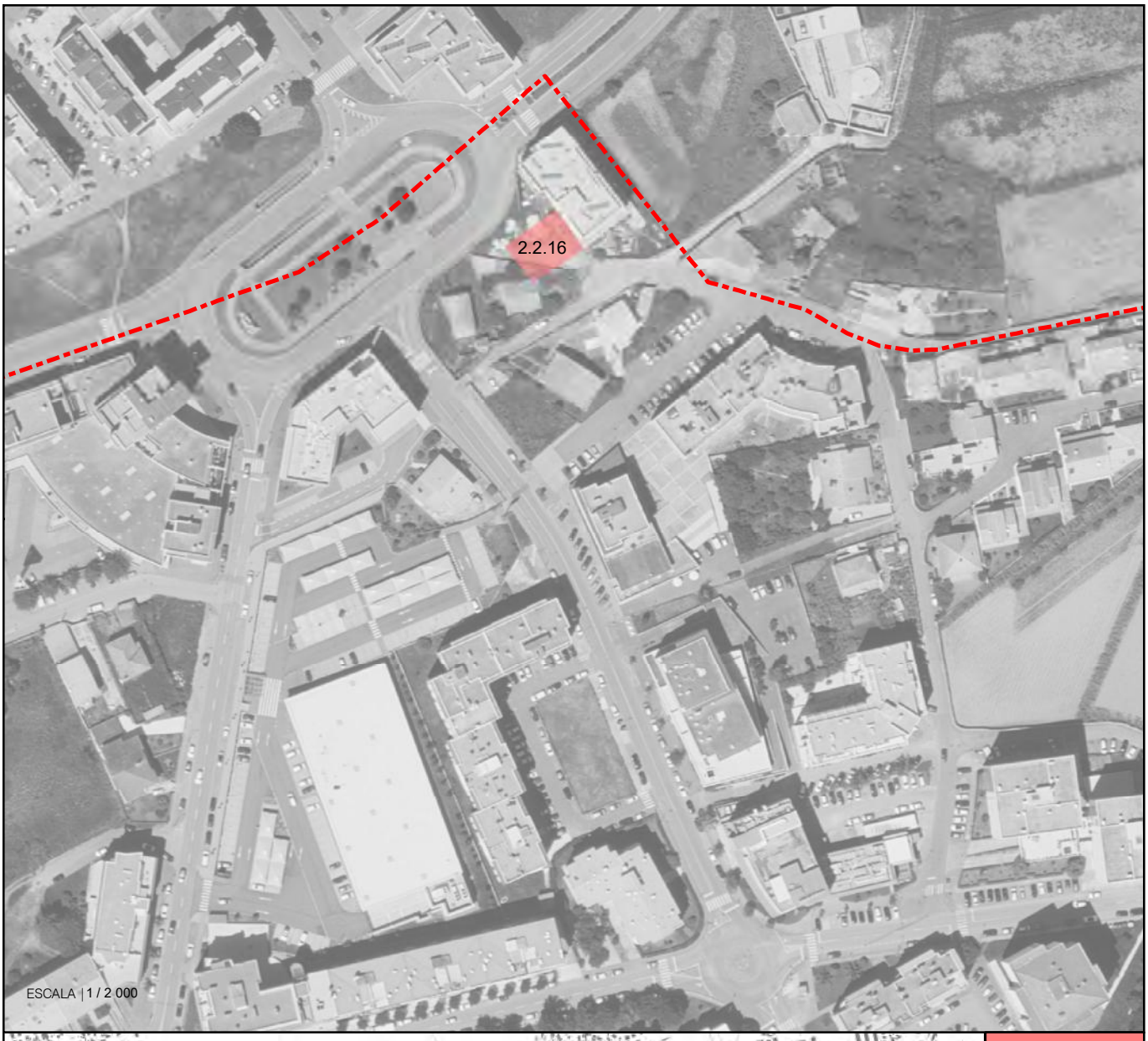
DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC I DGTS



2.2.16

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - PRAÇA DR. ANTÓNIO FEIO RIBEIRO DA SILVA

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.2.17

AÇÃO

EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO - LOTEAMENTO DA RUA EÇA DE QUEIRÓS

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

DATA | FEV / 2023

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL

CMVC I DGTS

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.3.1	Hotel sénior e unidade ambulatório - Av. Capitão Gaspar de Castro	5 000 000,00 €
2.3.2	Edifício do Seminário das Ursulinas - Unidade de Cuidados Continuados	2 500 000,00 €
2.3.3	Edifício do Pavilhão Cirúrgico - Unidade de Cuidados Continuados	3 000 000,00 €

2.3.1

AÇÃO

HOTEL SÉNIOR E UNIDADE AMBULANTÓRIO - AV. CAPITÃO GASPAR DE CASTRO

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC I DGTS

2.3.2

AÇÃO

EDIFÍCIO DO SEMINÁRIO DAS URSULINAS - UNIDADE DE CUIDADOS CONTINUADOS

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS

2.3.3

AÇÃO

EDIFÍCIO DO PAVILHÃO CIRÚRGICO - UNIDADE DE CUIDADOS CONTINUADOS

DOMÍNIO	TIPOLOGIA
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL

N

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA CIDADE NORTE

FEV/2023

CMVC | DGTS