

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Aprovação em instrumento próprio

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO – 2016

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ASPETOS GERAIS.....	7
1. LIMITES E DADOS GERAIS.....	7
2. ENQUADRAMENTO NAS ESTRATÉGIAS E NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO	8
2.1 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia	8
2.2 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal	8
2.3 Área de elevado valor patrimonial	9
2.4 Enquadramento face ao Plano de Pormenor do Centro Histórico	11
2.5 Delimitação da ARU do Centro Histórico	13
2.6 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - PEDU.....	14
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU.....	17
3.1 Indicadores demográficos e sociais	17
3.1.1 Alojamentos.....	18
3.1.2 Famílias.....	22
3.1.3 Indivíduos	24
3.2 Indicadores relativos às atividades.....	28
3.2.1 Distribuição espacial	29
3.2.2 Eixos comerciais	34
3.2.3 Evolução dos indicadores	35
3.3 Estado de conservação do edificado.....	36
4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU	43
4.1 Investimento público – Programa VianaPolis e outras intervenções municipais.....	43
4.2 Investimento privado na realização de obras	45
5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO	49
5.1 Análise interna – Pontos fortes.....	49
5.2 Análise interna – Pontos fracos.....	49
5.3 Análise externa - Oportunidades	50
5.4 Análise externa - Ameaças.....	50
6. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO	53
6.1 Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana.....	53
6.2 Prazo da Operação de Reabilitação Urbana.....	53

CAPÍTULO II - PROGAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	55
1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	55
2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS	55
2.1 Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade de vida	55
2.2 Cidade sustentável	56
2.3 Cidade inteligente	57
2.4 Mobilidade	58
2.5 Governança	58
2.6 Quadro – resumo da estratégia de intervenção	60
3. IMPLEMENTAÇÃO	63
3.1 Quadro concetual	63
3.1.1 Princípios de gestão	67
3.1.2 Intervenções no espaço público	70
3.1.3 Intervenções prioritárias	71
3.1.4 Reabilitação do edificado degradado	74
3.2 Delimitação de Unidades de Intervenção	75
3.2.1 Regime de execução	75
3.2.2 Fundamentação e objetivos	76
3.2.2.1 UI 1 – D. Fernando	77
3.2.2.2 UI 2 – Santa Catarina	79
3.2.2.3 UI 3 – Altamira	81
3.2.2.4 UI 4 – Academia de Música	84
3.2.2.5 UI 5 – Medieval Poente	87
3.2.2.6 UI 6 – Medieval Nascente	89
3.2.2.7 UI 7 – S. Bento	92
3.2.3 Identificação dos edifícios a reabilitar e extensão das intervenções previstas	95
3.2.4 Identificação e calendarização das intervenções	96
3.3 Modelo de Gestão	96
3.3.1 Princípios	96
3.3.2 Níveis de Gestão	97
3.4 Programação e faseamento	98
3.4.1 Investimento em obras de reabilitação	99
3.4.2 Calendarização	103
3.5 Concretização do financiamento	106
3.5.1 Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI	106
3.5.2 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana - IFRRU	107
3.5.3 Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)	108

3.6	Apoios e incentivos.....	109
3.6.1	Benefícios fiscais à reabilitação urbana	110
3.6.2	Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana	111

**ANEXO I - DADOS ESTATÍSTICOS RELATIVOS AOS INDIVÍDUOS, AOS ALOJAMENTOS E
AOS INDIVÍDUOS NA ARU DO CENTRO HISTÓRICO – FONTE: INE**

ANEXO II - FICHAS DAS AÇÕES PREVISTAS

ANEXO III - DADOS RELATIVOS ÀS UNIDADES DE INTERVENÇÃO

**ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS A REABILITAR E DOS RESPETIVOS
PROPRIETÁRIOS E TITULARES DE OUTROS DIREITOS, ÓNUS E ENCARGOS,
ABRANGIDOS POR UNIDADES DE INTERVENÇÃO**



Capítulo I - ASPETOS GERAIS

Área de intervenção – delimitação e caraterização

1. LIMITES E DADOS GERAIS

A área de intervenção coincide com a área de aplicação do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo (PPCH), aprovado pela Declaração nº 248/2002, publicada no D.R. nº 183 Série II, de 9 de Agosto de 2002.

Trata-se de uma área com cerca de 61 ha, que engloba o núcleo medieval e as áreas adjacentes de crescimento da cidade, encontrando-se delimitada a nascente e norte pelo caminho-de-ferro, a poente pela avenida do Campo do Castelo e a sul pela avenida João Alves Cerqueira, largo João Tomás da Costa e Jardim Marginal.

De acordo com os dados dos Censos, apresentava em 2011 uma população de 3470 habitantes e 2601 alojamentos, 634 dos quais vagos.

A dimensão e forma urbana desta parte da cidade apresentam-se muito condicionadas pela relação com os elementos naturais - o mar, o rio e o monte. A partir de uma localização original junto do rio, a forma urbana moldou-se no seu processo de crescimento aos elementos naturais, que a condicionaram de forma decisiva.

O tecido urbano é compacto e caracteriza-se por uma regularidade de matriz ortogonal, com a orientação norte-sul / nascente/poente, embora adaptada à forma da margem do rio e ao relevo de forma orgânica.

A partir de uma ocupação medieval, caracterizada pela regularidade e pela compacidade do edificado, para a qual contribuiu a existência da barreira imposta pela muralha, a cidade cresceu até ao princípio do século XX através da abertura de arruamentos ortogonais, que desenharam quarteirões livres de construções no interior e ocupados periféricamente por edifícios geminados entre si, de grande homogeneidade formal e construtiva, caracterizados pelo uso de uma gama de materiais (pedra, madeira e reboco) que, apesar de restrita, resultou num conjunto urbano equilibrado e variado, de grande riqueza formal e expressiva.

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

2.1 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia

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

As prioridades da referida estratégia são as seguintes:

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

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

2.2 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal

A estratégia de desenvolvimento municipal encontra-se consagrada no **Plano Estratégico de Viana do Castelo 2010 – 2020**, aprovado em março de 2012.

Neste documento de orientação estratégica, são definidos vetores estratégicos de desenvolvimento a médio prazo dentro de um referencial de 10 domínios associados aos

“recursos e às problemáticas estruturantes no processo de desenvolvimento futuro de concelho”.

Observados os referidos domínios, conclui-se que a presente ORU se enquadra na **“Revitalização e Animação Urbanas”**, cujas propostas se centram *“essencialmente no reforço da atratividade da cidade de Viana do Castelo”*.

Neste domínio, verifica-se o alinhamento dos objetivos da ORU com todas as prioridades de intervenção enunciadas, a saber:

- *“Reforço da centralidade e melhoria das funções urbanas*
- *Implementação de medidas especificamente orientadas para a revitalização do Centro Histórico, capazes de induzir, nomeadamente, um maior equilíbrio funcional (residencial, comercial, serviços, lazer), contribuir para uma maior dinâmica de reabilitação do edificado e estimular a ocupação residencial (mercado de habitação: atração de população e fixação de jovens)*
- *Definição de estratégias ao nível da mobilidade urbana*
- *Aposta na imagem / marketing urbano da cidade de Viana do Castelo, no sentido de potenciar a atual notoriedade da imagem e de qualidade de vida*
- *Implementação de mecanismos que estimulem e favoreçam uma maior participação cívica e que consolidem metodologias e suportes de governance urbana”*

Por fim, analisado o **Plano de Ação Viana do Castelo 2010-2020**, contido neste plano estratégico, verifica-se que a realização do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo** é um dos projetos enunciados.

2.3 Área de elevado valor patrimonial

Toda área da ORU se encontra abrangida pela Zona Especial de Proteção a imóveis classificados designada como **“Zona Arqueológica de Viana do Castelo”**, aprovada por Portaria publicada no Diário do Governo nº 149, 2ª série de 27 de junho de 1973.

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

Os imóveis classificados abrangidos pelo limite da ORU são os seguintes:

- **Paços Municipais de Viana do Castelo**, classificado como Monumento Nacional desde 1910;
- **Igreja de Stª Cruz** (S. Domingos), classificado como Monumento Nacional desde 1910;
- **Misericórdia de Viana do Castelo**, classificada como Monumento Nacional desde 1910;
- **Palácio dos Viscondes de Carreira ou dos Távoras**, classificado como Monumento Nacional desde 1910;
- **Chafariz da Praça da Rainha**, classificado como Monumento Nacional desde 1910;
- **Casa chamada de João Velho ou dos Arcos**, classificada como Monumento Nacional desde 1926;
- **Casa de Miguel de Vasconcelos**, classificada como Monumento Nacional desde 1926;
- **Casa dos Werneck**, classificada como Imóvel de Interesse Público desde 2006;
- **Igreja Matriz de Viana do Castelo**, classificada como Imóvel de Interesse Público desde 1953;
- **Fachada do prédio manuelino da R. de S. Pedro, 28** (Casa dos Costa Barros), classificada como Imóvel de Interesse Público desde 1957;
- **Casa da Praça** (Casa da Capela das Malheiras), classificada como Imóvel de Interesse Público desde 2002.



Praça da República



Edifício da Misericórdia de Viana do Castelo

2.4 Enquadramento face ao Plano de Pormenor do Centro Histórico

Encontra-se em vigor desde 9 de agosto de 2002, data de publicação na 2ª série do Diário da República da Declaração nº 248/2002 que o aprovou, o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo.

No diagnóstico feito por este plano, elaborado no âmbito do Programa Polis para Viana do Castelo, foi assinalado que, *“não obstante o notável esforço empreendido pela autarquia, dando forma a uma clara estratégia de vivificação da área central da cidade, por via da significativa melhoria das condições de conforto do espaço de utilização coletiva (...) só poderá adquirir plena eficácia funcional e formal uma vez alargada a todo o Centro Histórico, e devidamente acompanhada de ações de reabilitação das estruturas edificadas, a par da intervenção por um conjunto de programas complementares de guarnição urbanística, nomeadamente ao nível das infraestruturas, iluminação pública e facilidades de estacionamento automóvel”*.

Como forma de responder a esta vontade de vivificação desta área através de ações de reabilitação, foram estabelecidos os seguintes objetivos:

- Acentuar o carácter de centralidade do centro histórico, qualificando a oferta comercial à população e aos visitantes e reforçando a rede de equipamentos e serviços;
- Eliminar as intrusões visuais e as discrepâncias volumétricas, por forma a repor, na sua heterogeneidade, o equilíbrio da morfologia do centro histórico, em ordem à criação de condições para a sua classificação como património mundial;
- Aumentar a oferta residencial através da recuperação e reocupação dos imóveis, para melhoria das condições de vida da população;
- Favorecer as condições de trânsito pedonal, incluindo o das pessoas de mobilidade reduzida, aumentando as áreas de circulação restrita, desenhando percursos sem obstáculos, restringindo o tráfego automóvel com recurso a parques de estacionamento e fomentando os transportes coletivos;
- Reforçar as dinâmicas culturais e de sociabilidade urbanas a partir dos equipamentos, dos elementos patrimoniais e da qualificação do espaço público;
- Qualificar os níveis de atendimento das infraestruturas básicas de sustentabilidade urbana;
- Fomentar o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da reabilitação e da reutilização dos imóveis com valor patrimonial.

Em termos setoriais, este plano definiu as seguintes linhas estratégicas em vários domínios:

- Edificado

Partindo da identificação de um grande potencial constituído por inúmeros edifícios devolutos, apontou à sua recuperação, através do uso de métodos construtivos tradicionais, e reocupação, adotando medidas claras de reforço da função residencial, nomeadamente através da imposição deste uso nos pisos superiores dos edifícios.

- Património

Além de uma proposta de classificação de alguns imóveis existentes, também o tipo de intervenção admitida nos edifícios foi alvo de particular atenção, tendo sido definidas 3 classes de intervenção admitidas, tomando em consideração o seu valor patrimonial.

Além da reabilitação exemplar de alguns edifícios, com carácter demonstrativo do potencial estratégico, era ainda proposta por este plano a delimitação de uma área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, sendo as razões que justificavam esta delimitação muito semelhantes aquelas que viriam mais tarde a fundamentar a delimitação da ARU, nomeadamente a capacitação da Administração com meios mais eficazes para levar à concretização as estratégias delineadas.

- Mobilidade urbana

Para esta área de atuação, a estratégia apoiava-se no fecho do anel viário envolvente ao Centro Histórico, criando condições de acessibilidade periférica a partir do exterior, homogêneas ao longo de todo o perímetro, tornando desnecessários os atravessamentos automóveis através da malha urbana de menor escala.

Libertado da obrigação de responder às necessidades do automóvel, o espaço público desta área poderia ser redefinido, tendo em consideração outras prioridades, nomeadamente a prioridade aos peões e a eliminação de barreiras arquitetónicas.

Era também proposta a criação de um sistema de parques de estacionamento subterrâneos que, complementado por um sistema de transportes públicos, reduzisse drasticamente a necessidade do uso do transporte individual nesta área.

- Espaço público

Para esta área de atuação, o plano previa a melhoria das condições de mobilidade, conforto e segurança dos peões, através do emprego de materiais de qualidade nas pavimentações, na

implementação de alinhamentos arbóreos, tratamento de áreas verdes e adoção de mobiliário urbano adequado.

- Infraestruturas

Ao nível das infraestruturas, foram identificadas necessidades de intervenção, tanto no sistema de coletores principais, como nos ramares de abastecimento de água e drenagem de esgotos. Foi também identificada a necessidade de instalação de uma rede de marcos de incêndio e a implantação de ecopontos.

- Equipamentos, estrutura económica e condições sociais

Foram detetadas algumas lacunas nesta área, nomeadamente na rede de apoio à 3ª idade e no apoio à ocupação de tempos livres dos mais jovens.



Igreja Matriz de Viana do Castelo



Vista a partir do Palácio dos Viscondes de Carreira ou dos Távora (atualmente ocupado pela Câmara Municipal)

2.5 Delimitação da ARU do Centro Histórico

A Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou em 28 de junho de 2013 a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República nº 138, 2ª série, de 19 de julho de 2013, sob a forma do Aviso nº 9320/2013.

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

- **Reforçar a política de reabilitação** que vem sendo prosseguida pelo município para esta área;
- Definir um **contexto regulamentar, económico e fiscal propício** à reabilitação;
- Assegurar o **acesso a fontes de financiamento** para a reabilitação urbana;
- **Integrar de forma mais clara eficaz** as diversas medidas de incentivo existentes;
- **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;**
- **Incentivar a atividade económica** nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.

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

2.6 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - PEDU

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

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

O PARU definiu três eixos de intervenção estratégica:

- **Reforçar a atratividade de Viana do Castelo**, qualificando as suas funções urbanas âncora e sofisticando o ambiente urbano e as experiências de uso que oferece;
- **Apostar na afirmação das principais vocações e fileiras económicas da cidade e do território**, através da promoção de dinâmicas de natureza empreendedora e da projeção da identidade competitiva da cidade;
- **Promover a articulação do tecido urbano e a geração de novas atmosferas colaborativas e inclusivas**, que integrem e gerem complementaridades entre as diferentes centralidades existentes e que energizem processos *bottom-up* de capacitação e inovação económica e social.

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

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



3. CARATERIZAÇÃO DA ARU

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

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

Além do diagnóstico, que este tipo de análises proporcionam, no que diz respeito à identificação dos problemas e das potencialidades desta área, espera-se que possam contribuir também para o estabelecimento de um referencial de partida que permita monitorizar ao longo do desenrolar da ORU os efeitos e a pertinência das medidas entretanto aplicadas.

Os indicadores correspondentes às três áreas de análise estabelecidas foram:

- **Indicadores demográficos e sociais**, tendo como referência os Censos de 2011, realizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE);
- **Indicadores relativos às atividades económicas** instaladas no Centro Histórico, ao nível do R/C, tendo como referência levantamentos realizados em 2001, no âmbito do PPCH, em 2011 e em 2014, realizados pela CMVC;
- **Indicadores relativos ao estado de conservação do edificado**, tendo como referência levantamentos anuais realizados pela CMVC desde 2005.

3.1 Indicadores demográficos e sociais

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

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

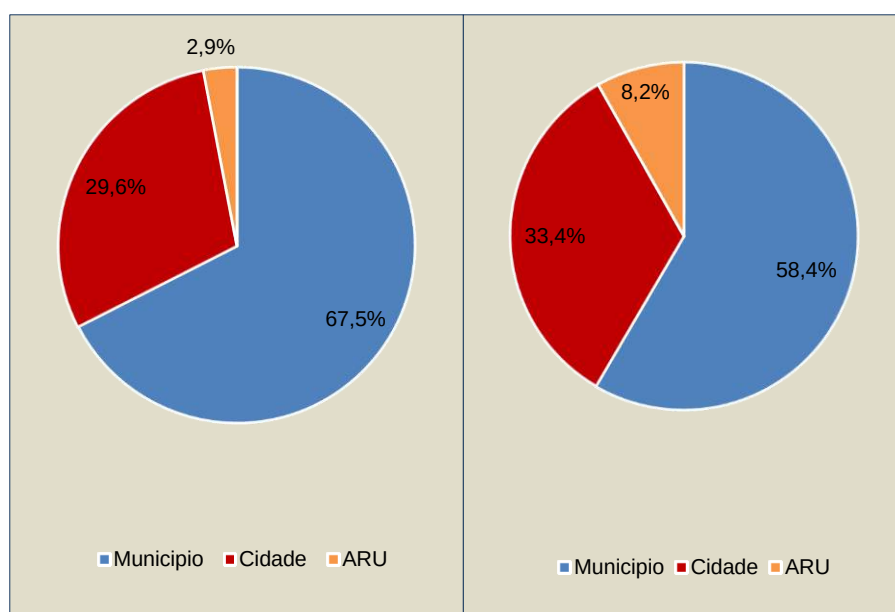
3.1.1 Alojamentos

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

O resultado da análise mostra que o número de alojamentos localizados na ARU (2.106) representa 2,9% dos alojamentos totais do concelho (48.291).

Quando observados os valores relativos aos alojamentos vagos (634), o seu peso relativo aumenta para 8,2% face ao número de alojamentos vagos do concelho (4.531).

Quanto ao peso que os alojamentos vagos representam face ao número total de alojamentos da ARU, este afigura-se bastante expressivo (24% dos alojamentos localizados nesta área), principalmente quando visto face a outros contextos geográficos, de acordo com o gráfico seguinte, situando-se no dobro do valor verificado na cidade e no continente e claramente acima do dobro face ao contexto municipal e regional.



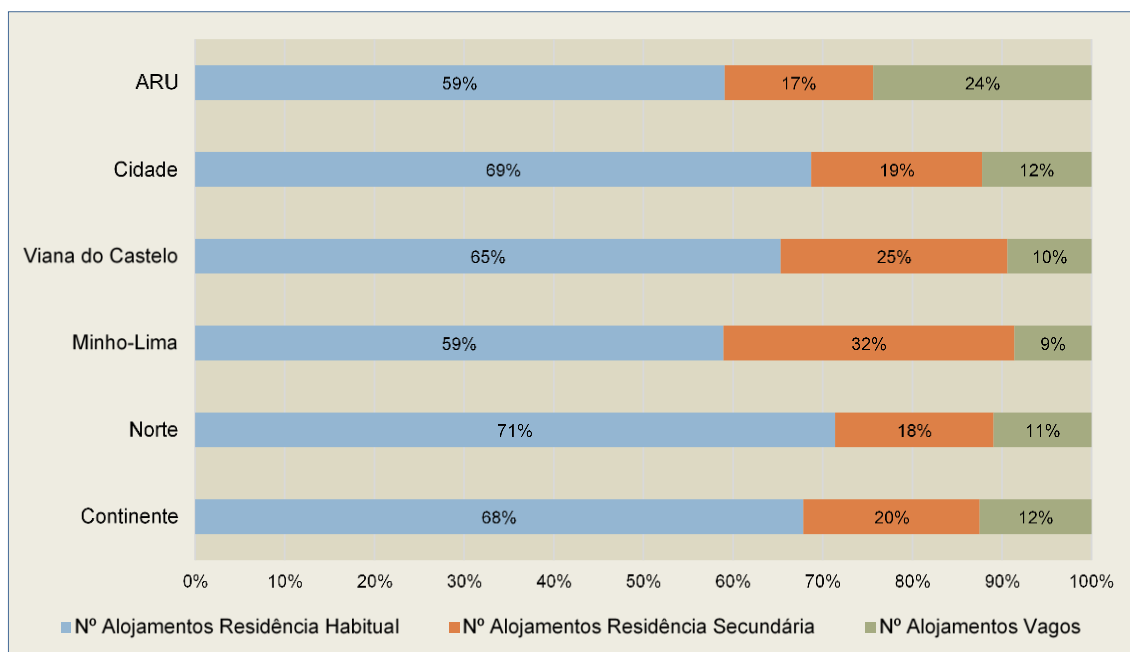
ALOJAMENTOS E ALOJAMENTOS VAGOS

Peso relativo (%), de acordo com a área geográfica de referência

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE

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

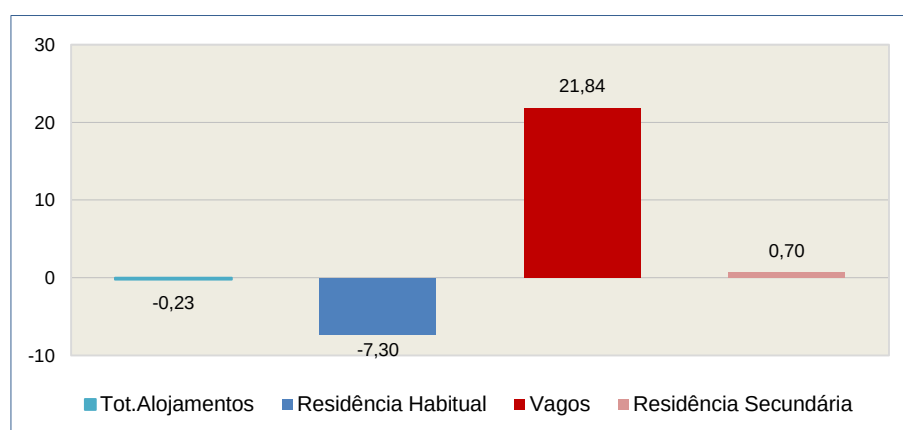
Contudo, face ao verificado relativamente aos alojamentos vagos, o valor da residência habitual (59%) é mais baixo do que o verificado na cidade (69%) e no concelho (65%).



ALOJAMENTOS E REGIME DE OCUPAÇÃO

Distribuição do peso dos alojamentos (%), de acordo com o regime de ocupação (residência habitual, secundária e vagos) em função do total de alojamentos em cada área geográfica de referência (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)
 Fonte: Censos de 2011, INE

Quando analisada a evolução deste indicador na ARU, concluímos que entre os períodos censitários de 2001 e 2011, se verificou uma redução de 7,3% dos alojamentos em residência habitual do ocupante (de 1.657 para 1.536) e um aumento expressivo dos alojamentos vagos de 21,9% (de 522 para 636).



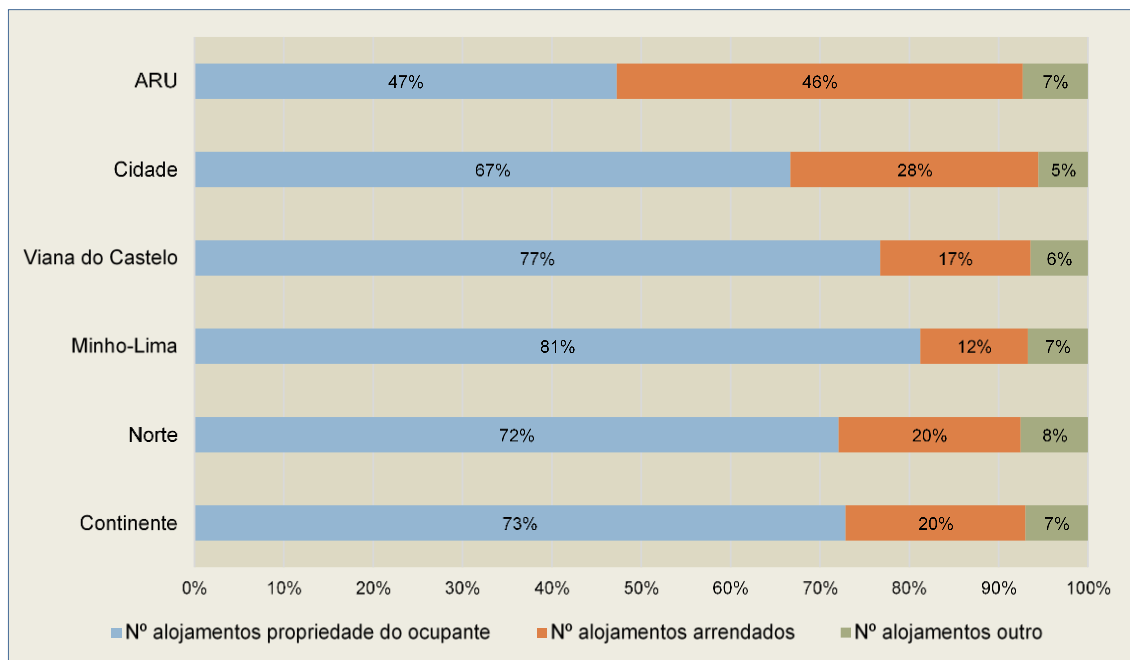
VARIAÇÃO DOS ALOJAMENTOS ENTRE 2001 E 2011

Variação (%), por tipo de alojamento, entre 2001 e 2011 na ARU

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE

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

Assim, os alojamentos arrendados na ARU representam um valor equivalente aos alojamentos propriedade do ocupante (respetivamente 46% e 47%), enquanto que na cidade estes valores se distanciam (28% para os alojamentos arrendados e 67% para os alojamentos propriedade do ocupante), acentuando-se esta tendência quando é considerada a área do concelho (17% face a 77%) e a área da NUT Minho – Lima (12% face a 81%).



ALOJAMENTOS E REGIME DE PROPRIEDADE

Distribuição do peso dos alojamentos (%), de acordo com o regime propriedade (propriedade do ocupante, arrendado e outro) em função do total de alojamentos em cada área geográfica de referência (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)

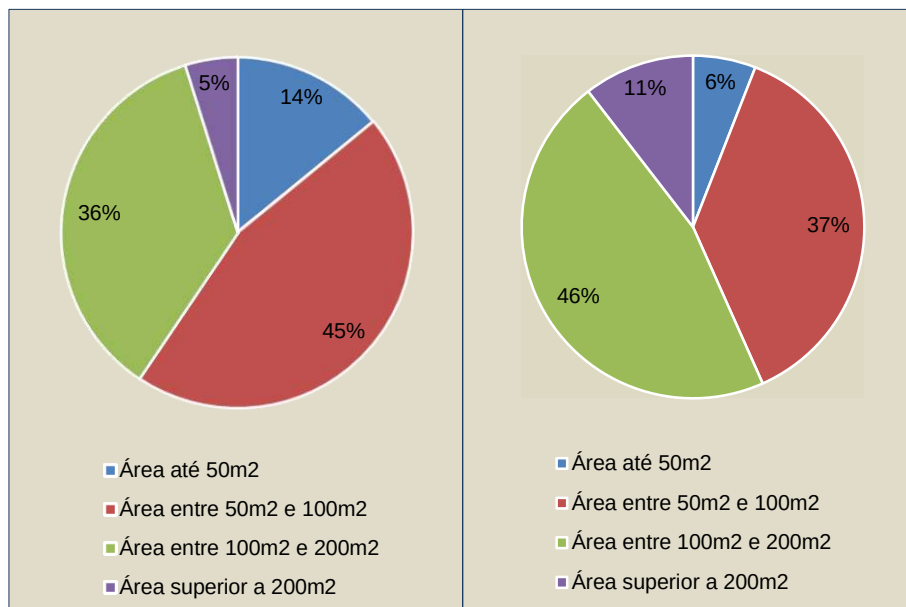
Fonte: Censos de 2011, INE

Relativamente à **área dos alojamentos**, foi analisada a representatividade de cada um dos intervalos definidos na recolha de informação feita pelo INE nos Censos de 2011, verificando-se que na ARU os alojamentos com área até 100m² representam 59% do total, face aos 43% registados ao nível do concelho.

Observados os alojamentos de maior e de menor área, a diferença acentua-se, sendo maior do que o dobro nos alojamentos até 50m² (14% na ARU e 6% no concelho) e nos de área superior a 200m² (5% na ARU e 11% no concelho).

Por outro lado, a análise dos alvarás de utilização emitidos pela Câmara Municipal desde 2005 revelou que foram disponibilizados 215 fogos para o mercado habitacional, sendo uma parte importante deste número os 83 fogos constituídos no âmbito da construção de dois conjuntos habitacionais promovidos pela VianaPolis (cerca de 38%).

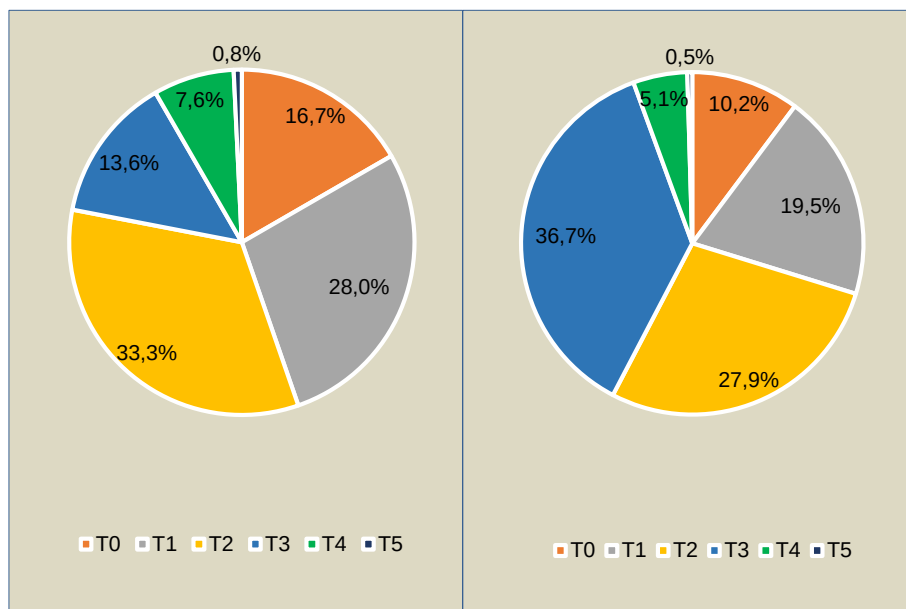
Analizadas as **tipologias** destes fogos, conclui-se que a expressão das tipologias de menor dimensão (T0 e T1) representa 29,7% do total, valor que sobe claramente quando são excluídos os fogos promovidos pela VianaPolis, para 44,7%, o que denota uma preferência clara por parte dos promotores privados por estas tipologias.



ALOJAMENTOS EM FUNÇÃO DA ÁREA

Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE



ARU – TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

Esquerda: Período entre 2006 e 2015 / Direita: Período entre 2005 e 2015, incluindo fogos criados pela VianaPolis

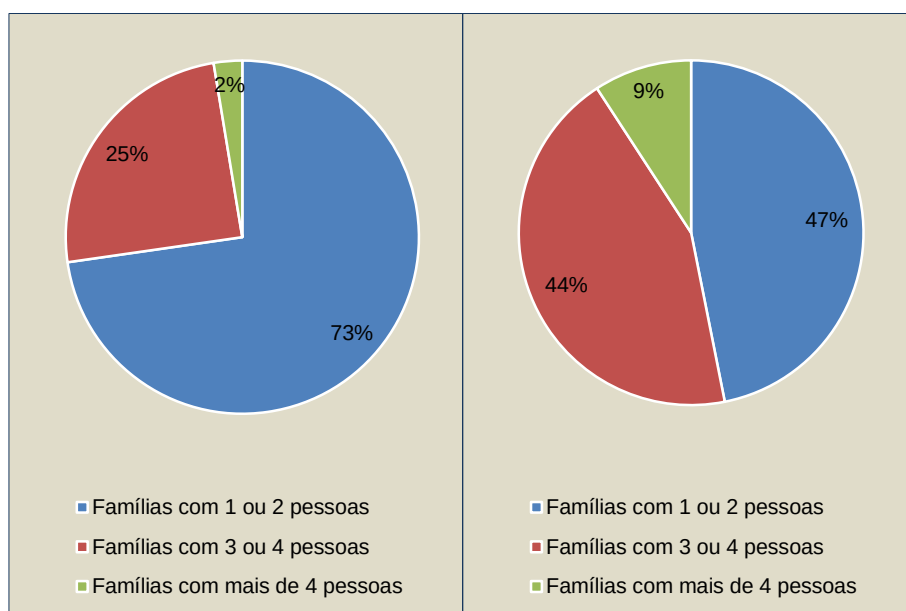
Fonte: Alvarás de utilização emitidos pela CMVC

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

- Apresentar **áreas inferiores** às verificadas no resto do concelho;
- Os promotores privados têm privilegiado a produção de habitações com **tipologias do tipo T0 e T1**;
- Apresentar um número de **alojamentos vagos claramente acima** dos valores registados no concelho;
- **O número de alojamentos vagos sofreu um aumento considerável entre 2001 e 2011**;
- **Os alojamentos arrendados têm uma expressão semelhante à dos alojamentos propriedade dos ocupantes**, equilíbrio que contrasta claramente com a realidade verificada ao nível do concelho e do Continente, em que os alojamentos propriedade dos ocupantes têm uma predominância muito clara.

3.1.2 Famílias

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



COMPOSIÇÃO DAS FAMÍLIAS CLÁSSICAS

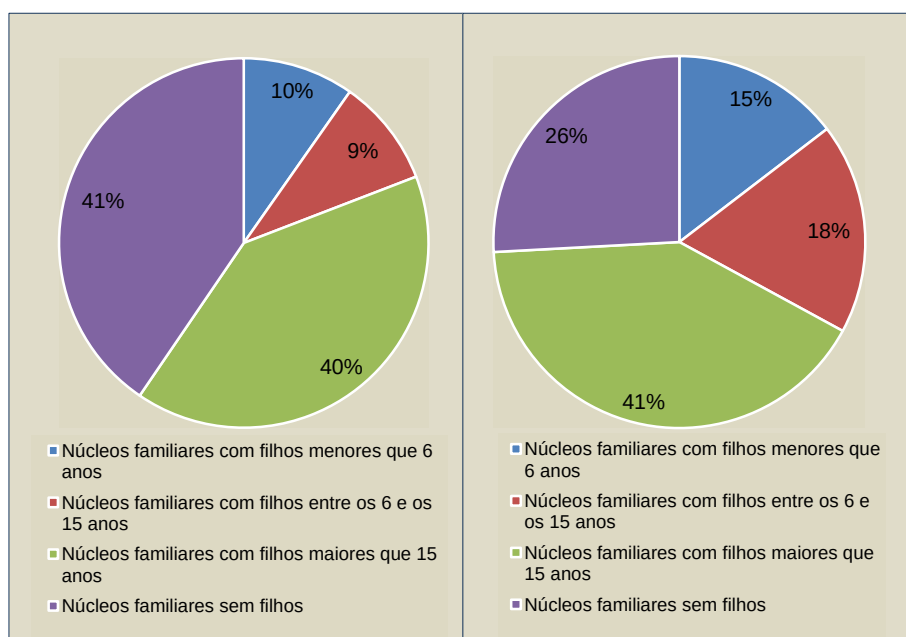
Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE

Observados os valores relativos à **composição das famílias, em função do número de elementos**, adquirem relevo os valores de 73% para as famílias com 1 ou 2 elementos, valor muito mais elevado do que os 47% registados no concelho, enquanto que as famílias com mais do que 4 pessoas apenas atingem os 2%, valor claramente abaixo dos 9% observados para o concelho.

Já relativamente à **composição das famílias, tendo em consideração a existência ou não de filhos e da sua idade**, as maiores diferenças observam-se nos núcleos familiares sem filhos, com 41% na ARU e 26% no concelho e no nível de análise dos núcleos familiares com filhos entre os 6 e os 15 anos, cujo valor na ARU, 9%, é metade do registado no concelho, 18%.

Por fim, verifica-se que nos 3 níveis de análise correspondentes à existência de filhos menores com idade mais baixa, a percentagem de núcleos familiares com filhos é sempre inferior na ARU, o que é consentâneo com um perfil de envelhecimento desta área mais acelerado.

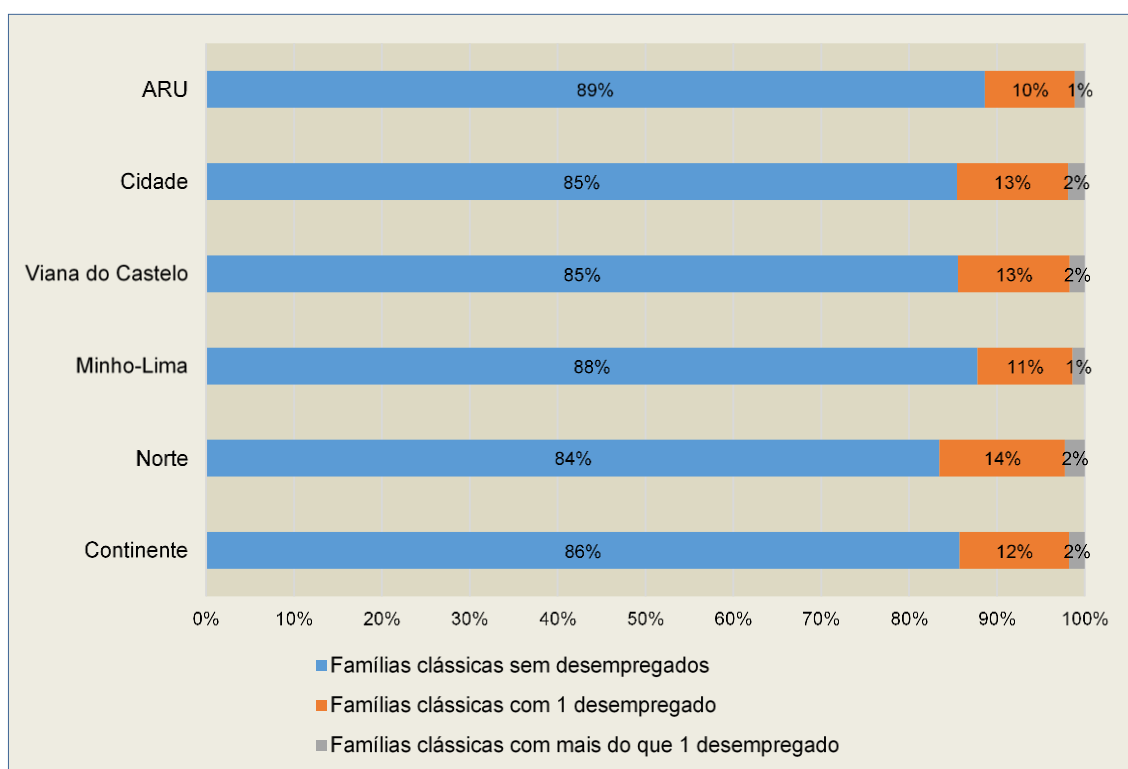


NÚCLEOS FAMILIARES COM FILHOS (POR IDADE) E SEM FILHOS

Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE

Quanto à existência de **desempregados** por núcleo familiar, esta área, com 10% das famílias a registarem 1 desempregado e 1% mais do que 1 desempregado, não apresenta indicadores muito diferentes do verificado nas escalas de análise maiores.



FAMÍLIAS CLÁSSICAS E DESEMPREGO

Expressão do desemprego (%) nas famílias, por nº de desempregados por família (sem desempregados, com 1 desempregado e com mais do que 2 desempregados) em função do total de famílias de cada unidade geográfica (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)

Fonte: Censos de 2011, INE

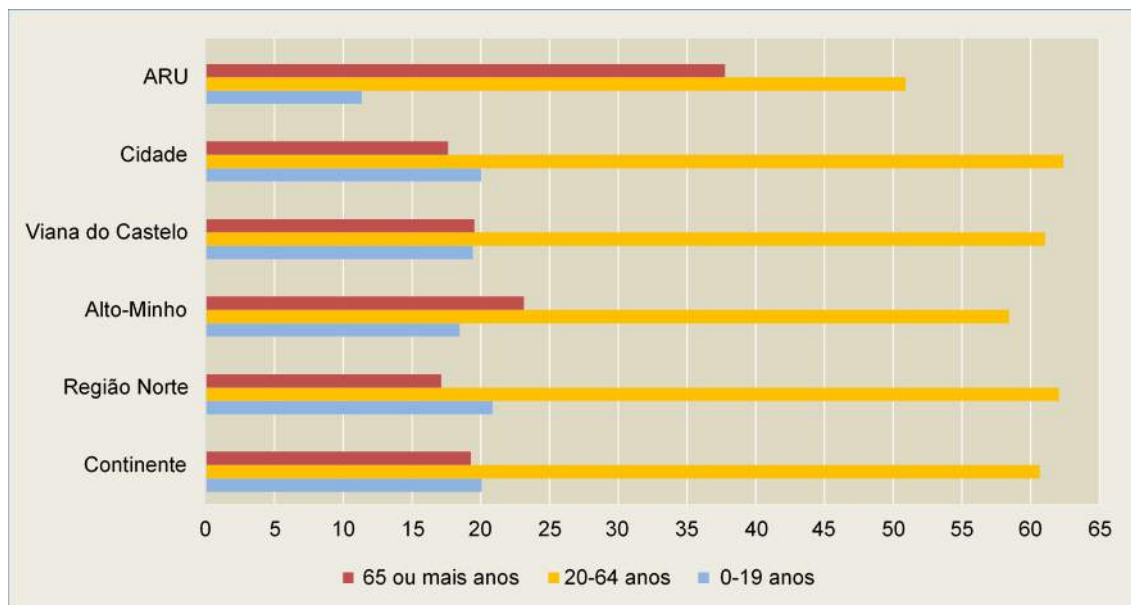
Em termos gerais, esta área caracteriza-se, sob o ponto de vista das famílias, por:

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

3.1.3 Indivíduos

A análise dos dados relativos à **população residente por grupo etário** permite concluir que a população residente na ARU com 65 ou mais anos assume uma expressão muito relevante (cerca de 38% do total), ficando claramente acima dos valores observados nas outras unidades geográficas, nomeadamente na cidade (cerca de 18%) e no concelho (cerca de 20%).

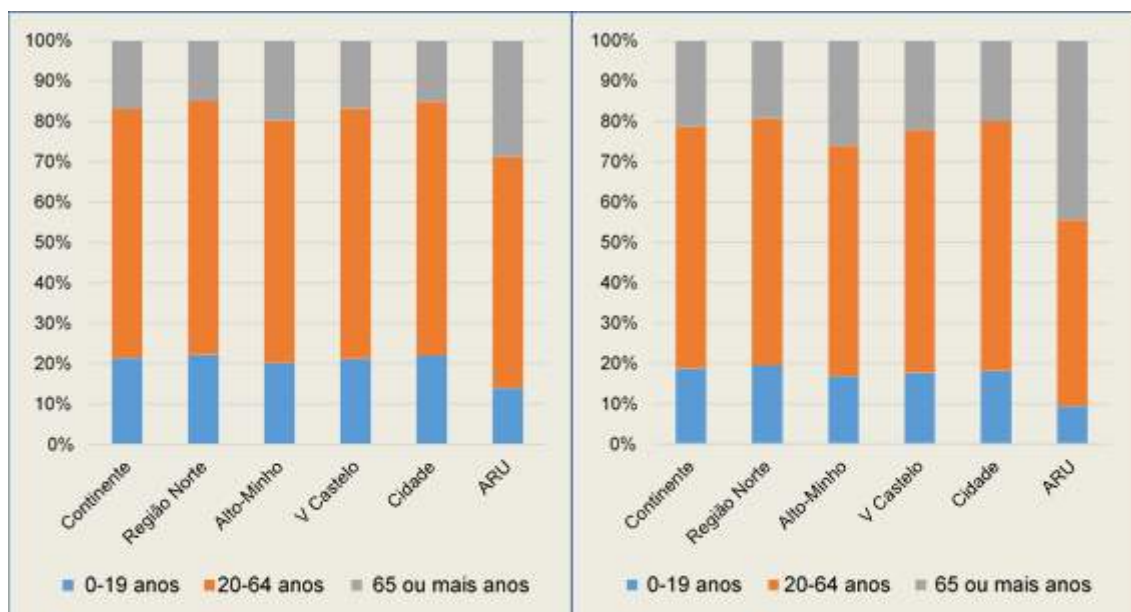
Em contrapartida, a população situada no intervalo até 19 anos apresenta expressão claramente inferior (cerca de 11%) à observada nas outras áreas geográficas de análise, nomeadamente na cidade e no concelho (cerca de 20%).



POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPO ETÁRIO

Residentes por grupo etário (%) por unidade geográfica (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)

Fonte: Censos de 2011, INE



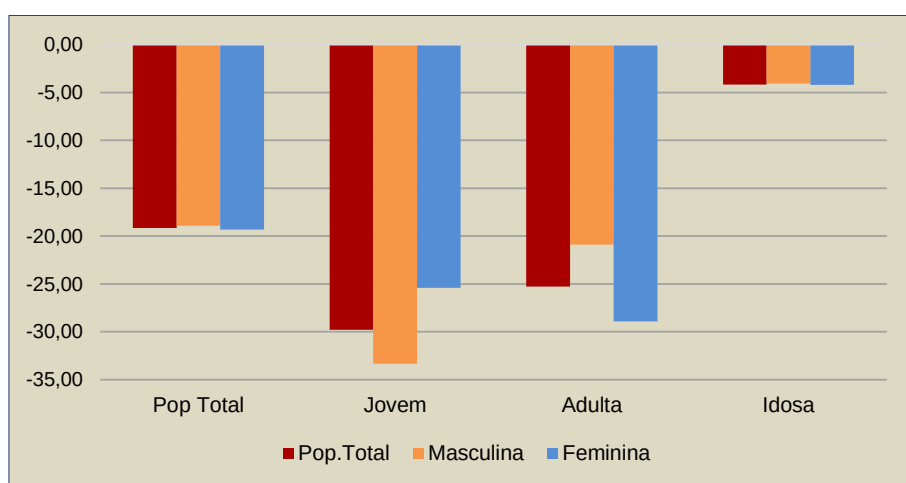
POPULAÇÃO RESIDENTE POR SEXO E POR GRUPO ETÁRIO – HOMENS / MULHERES

Residentes por sexo e por grupo etário (%) por unidade geográfica (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)

Fonte: Censos de 2011, INE

Quando desagregados por sexo, estes valores revelam ainda que o peso das mulheres com 65 ou mais anos face ao total de mulheres é muito superior na ARU (cerca de 44%) do que nas outras áreas geográficas de análise, nomeadamente na cidade e no concelho (20% e 22% respetivamente). Esta diferença de valores, no universo masculino, atenua-se claramente, com a ARU a registar o valor de 29% e a cidade e o concelho 15% e 17%, respetivamente.

Quando observada a variação da população da ARU entre os dois períodos censitários, 2001 e 2011, verificamos que se assistiu à diminuição de cerca de 19% do número de residentes (de 4.294 para 3.472 indivíduos) que afetou todos os grupos etários, sendo essa redução mais expressiva na população jovem, que diminuiu cerca de 30% (de 561 para 394 indivíduos) e na população adulta, que diminuiu cerca de 25% (de 2.365 para 1.767 indivíduos).



VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE ENTRE 2001 E 2011

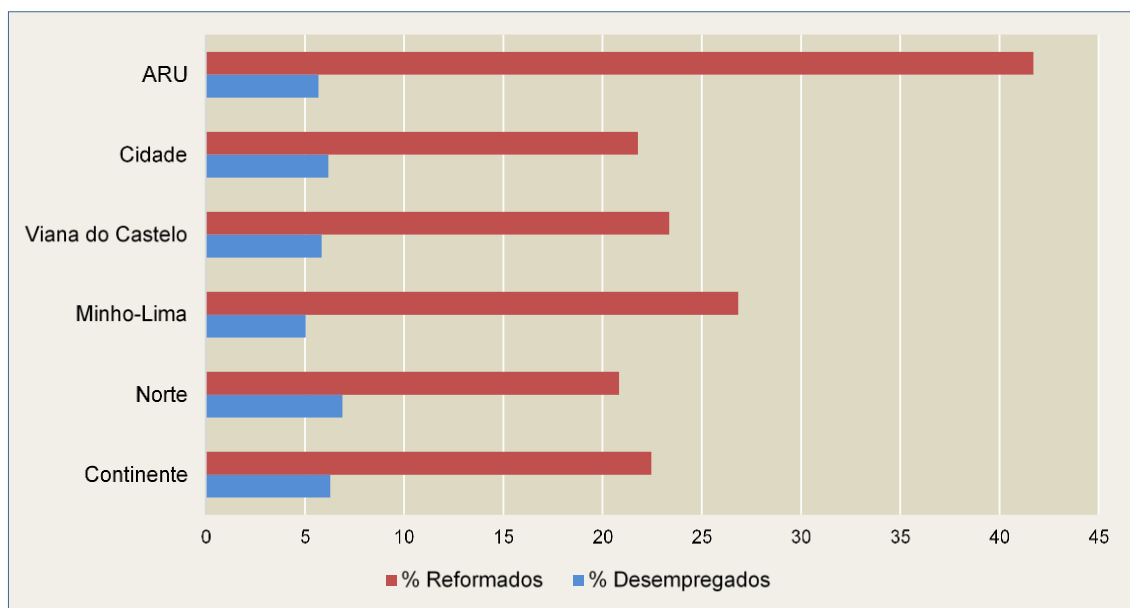
Variação (%), da população residente, total e por grupo etário, entre 2001 e 2011 na ARU

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE

Analisados os valores referentes aos **residentes reformados e desempregados**, verifica-se que, embora o valor dos desempregados se mantenha em valores semelhantes aos registados nas outras áreas de análise, o valor dos reformados adquire na ARU uma expressão claramente maior, com cerca de 42%, quase o dobro do verificado na cidade (cerca de 22%) e no concelho (cerca de 23%).

Quanto ao de **nível de escolaridade**, a população residente na ARU não difere muito da população residente na restante área do concelho, sendo de notar que mais de metade dos residentes tem apenas o nível de escolaridade correspondente ao básico (53% na ARU e 56% no concelho), subsistindo ainda 5% de analfabetos na ARU e 4% no concelho. Já o nível de indivíduos com curso superior apresenta uma expressão ligeiramente superior à do concelho (16% na ARU e 14% no concelho).

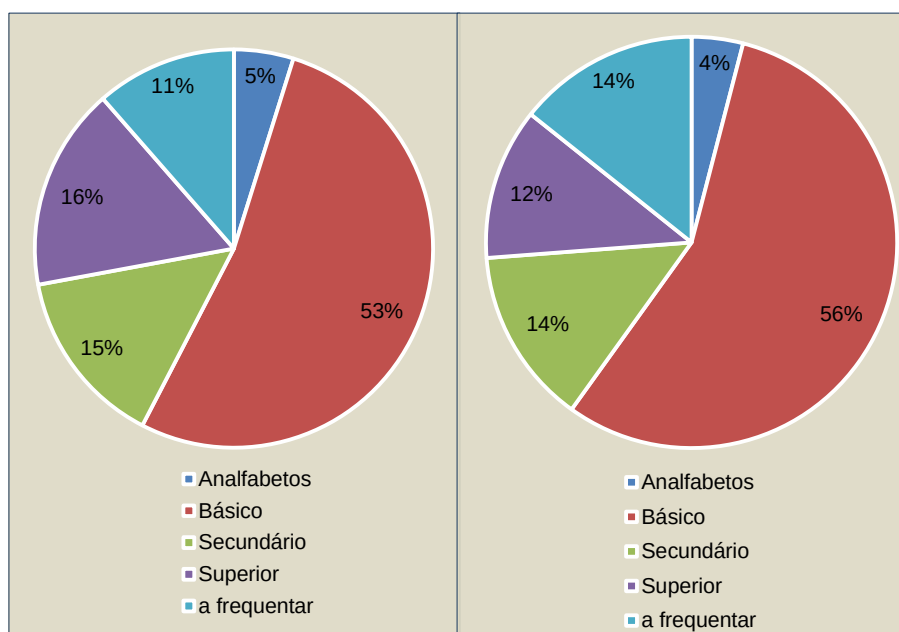
Contudo, estes valores apresentam-se muito de acordo com os valores nacionais para os valores de analfabetos (5%), indivíduos com o nível de escolaridade básico (55%), e com o nível de escolaridade superior (14%).



REFORMADOS E DESEMPREGADOS (%)

Expressão dos desempregos e dos reformados (%) nos residentes por unidade geográfica (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)

Fonte: Censos de 2011, INE

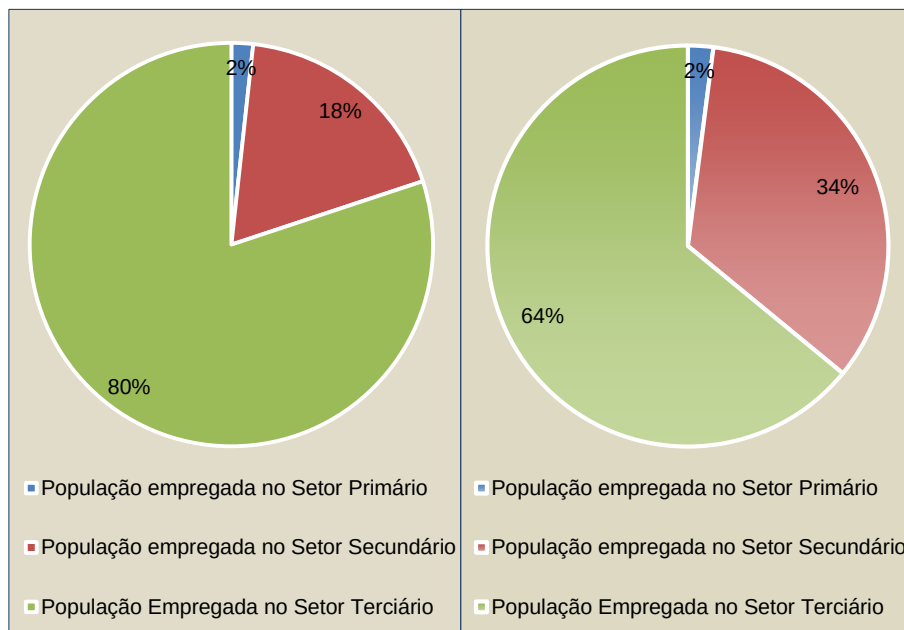


POPULAÇÃO RESIDENTE POR NÍVEL DE ESCOLARIDADE

Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE

Quanto aos **setores de atividade** da população residente empregada, verifica-se que na ARU o peso do emprego no setor terciário é muito grande, com cerca de 80%, valor muito superior aos 64% registados no concelho. Em ambas as áreas de análise o emprego no setor primário tem um caráter residual.



POPULAÇÃO RESIDENTE EMPREGADA POR SETOR DE ATIVIDADE

Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE

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

- Se tratar de uma área que **tem vindo a perder população residente**, com maior expressão nos grupos etários mais jovens;
- Apresentar uma **população envelhecida**, onde as mulheres têm maior expressão;
- **O peso da população reformada é claramente superior ao verificado no concelho;**
- Em termos gerais, **as qualificações são baixas**, tal como na restante área do concelho;
- O **emprego no setor terciário** tem uma predominância claramente superior.

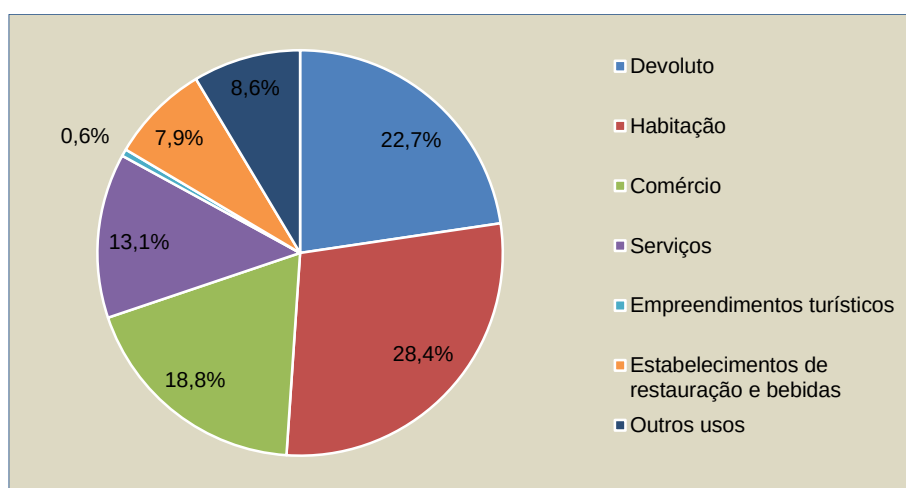
3.2 Indicadores relativos às atividades

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

O levantamento consistiu na identificação, através de observação no terreno, das frações existentes e dos seus usos, tendo a recolha de informação sido efetuada em 3 campanhas distintas de levantamento de campo: 2001, no âmbito dos trabalhos de elaboração do PPCH, 2011 e 2015, no âmbito dos trabalhos do Observatório da Atividade Económica.

Os resultados revelaram que, mesmo ao nível do rés-do-chão, a função habitacional é a mais representativa, com 28,4% (662 ocorrências registadas), seguida da função comercial, com 18,8% (437 ocorrências), pelos serviços, com 13,1% (306 ocorrências), por outros tipos de usos, tais como equipamentos, locais de culto, indústrias, armazéns, garagens, etc., que totalizaram 8,6% (200 ocorrências) e pelos estabelecimentos de restauração e bebidas, com 7,9% (184 ocorrências), tendo as frações sem uso (devolutos) acabado por se revelar o segundo grupo mais numeroso, com um peso de 22,7% do total (528 ocorrências).

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



LEVANTAMENTO DE USOS AO NÍVEL DO R/C - 2015

Levantamento dos usos ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo

Fonte: CMVC

3.2.1 Distribuição espacial

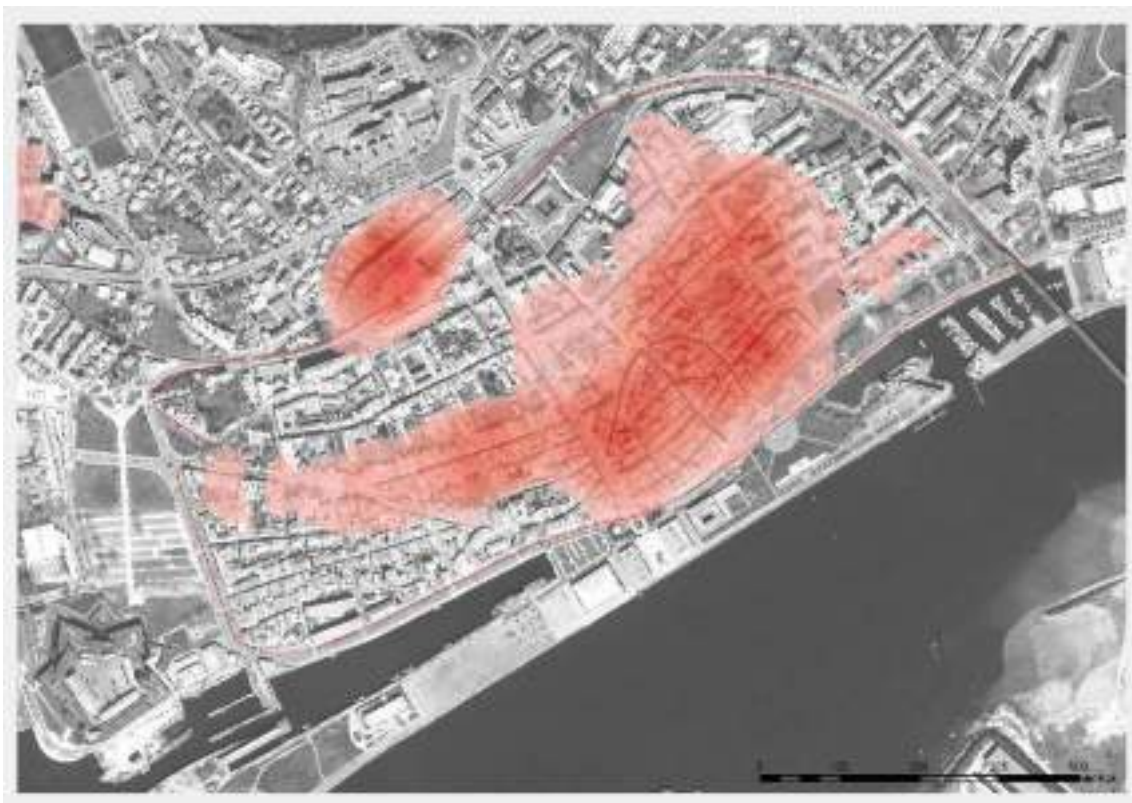
A análise da distribuição espacial dos usos mais significativos mostrou que a **atividade residencial** apresenta maior concentração na área localizada a poente da avenida dos Combatentes, principalmente nos quarteirões mais a sul, e na malha medieval, considerando o núcleo medieval e a sua extensão até à Capela das Almas.



LEVANTAMENTO DOS USOS 2015 - HABITAÇÃO

Concentração da função habitacional, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2015

Fonte: CMVC



LEVANTAMENTO DOS USOS 2015 - COMÉRCIO

Concentração da função comercial, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2015

Fonte: CMVC

Em contrapartida, a **atividade comercial** revela um padrão de localização bastante diverso do anterior, registrando-se maior concentração de ocorrências a nascente da avenida dos Combatentes, até à rua Martim Velho e na área de influência do eixo rua Manuel Espregueira – praça da República – rua da Bandeira.

A parte mais antiga da cidade, nomeadamente a malha medieval, apresenta, igualmente, grande concentração de atividade comercial que, neste caso, coincide com as áreas de maior concentração da função residencial.

Verifica-se também um foco de concentração de atividade comercial no centro comercial Viana Estação Shopping, considerado no âmbito desta análise por apresentar uma relação muito estreita, em termos de mobilidade pedonal, com a ARU do Centro Histórico.



LEVANTAMENTO DOS USOS 2015 - SERVIÇOS

Concentração da função serviços, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2015

Fonte: CMVC

A atividade de **serviços** apresenta um padrão de localização bastante mais difuso do que os anteriores, cobrindo toda a área a nascente da avenida dos Combatentes, embora com maior concentração na zona da rua de Aveiro, fruto da localização de serviços públicos (câmara municipal e centro de saúde) e de edifícios de escritórios de grande dimensão, à escala da ARU (praça 1º de Maio, edifício Palácio).

A poente da avenida dos Combatentes verifica-se a existência de áreas com densidade de ocorrência desta atividade mais baixas, referenciadas à rua Manuel Espregueira e ao eixo constituído pelas ruas dos Manjovos e de Altamira, que perdem intensidade com o aumento da distância relativamente à avenida.

Foi também analisada a concentração dos **estabelecimentos de restauração e bebidas**, nos quais se incluem os estabelecimentos de restauração (96 ocorrências) e os estabelecimentos de bebidas (88 ocorrências), e dos **empreendimentos turísticos** (13 ocorrências), nas suas variadas tipologias, de alojamentos locais a hotéis.



LEVANTAMENTO DOS USOS 2015 – EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E ESTABELECIMENTOS DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS

Concentração das funções empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e bebidas, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2015

Fonte: CMVC

As zonas de maior densidade observadas localizam-se na envolvente da praça da República e na zona de influência da parte sul da avenida dos Combatentes e, com uma densidade menor, toda a área medieval.

Além das áreas referidas, sobressaem alguns eixos com capacidade agregadora deste tipo de usos, nomeadamente a avenida dos Combatentes (na sua totalidade, incluindo os remates

norte, constituído pelo centro comercial e sul, constituído pela praça da Liberdade), a rua de Aveiro, a rua Manuel Espregueira, o eixo constituído pelas ruas dos Manjovos e de Altamira e pela avenida do Campo do Castelo.

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

Esta tipologia de ocorrências, a segunda, em termos quantitativos, apresenta um padrão de distribuição muito uniforme, cobrindo praticamente toda a ARU, com áreas de maior densificação, a nascente da avenida dos Combatentes, na parte medieval (interior do núcleo muralhado e quarteirões a nascente), nas zonas da rua Nova de S. Bento e da praça 1º de Maio.

A ponte da avenida dos Combatentes, a maior concentração de ocorrências observa-se na zona a sul da rua Manuel Espregueira e a nascente da rua de Olivença.



LEVANTAMENTO DOS USOS 2015 – DEVOLUTOS

Concentração das frações devolutas, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2015

Fonte: CMVC

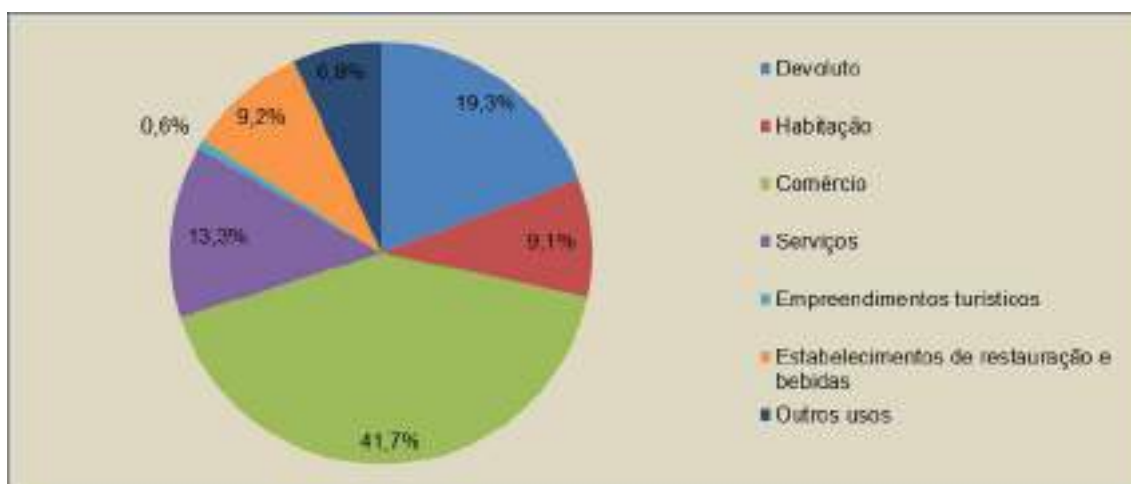
3.2.2 Eixos comerciais

Foram estudados os eixos comerciais tradicionais da ARU, nomeadamente, à escala da cidade medieval, o eixo nascente – poente, constituído pelas ruas Grande, de S. Pedro e Mateus Barbosa e o eixo norte – sul, constituído pelas ruas Sacadura Cabral e Aurora do Lima, e à escala da ARU, o eixo nascente – poente, constituído pelas ruas da Bandeira e Manuel Espregueira e o eixo norte – sul, constituído pela avenida dos Combatentes.

Os resultados mostraram um perfil diferente do observado para a área alargada, evidenciando a função comercial como a mais representativa, com 41,7% das ocorrências, seguida pela prestação de serviços, com 13,3%, valor semelhante ao observado na totalidade da ARU.

A habitação é relegada para a 3ª posição, com o mesmo valor dos estabelecimentos de restauração e bebidas, cerca de 9%, enquanto que os devolutos têm uma expressão ligeiramente menor do que na ARU, com 19,3%.

Quando analisada a importância dos eixos apenas no contexto da atividade comercial da ARU, verificamos que 258 ocorrências num universo de 437 se encontram a eles referenciadas, o que lhes dá uma expressão de 59% do total.



LEVANTAMENTO DE USOS NOS EIXOS COMERCIAIS AO NÍVEL DO R/C - 2015

Levantamento dos usos ao nível do R/C nas ruas Manuel Espregueira, Bandeira Grande S. Pedro, Mateus Barbosa e avenida dos Combatentes, efetuado através de levantamento de campo

Fonte: CMVC

Comparado o peso relativo de cada eixo, ganha grande destaque o eixo constituído pelas ruas da Bandeira e Manuel Espregueira, com 156 ocorrências, face às 102 ocorrências referenciadas aos restantes eixos.

Assim, verifica-se que estes eixos apresentam um perfil de especialização na área comercial evidente, com um peso significativo face à totalidade da ARU, destacando-se de modo evidente as ruas Manuel Espregueira e da Bandeira.

3.2.3 Evolução dos indicadores

Na comparação entre os 3 levantamentos realizados, deverá ser lavado em consideração que, a partir do levantamento de 2015 se operou uma alteração metodológica que consistiu em contabilizar os estabelecimentos existentes em galerias comerciais, desde que de acesso público, o que provocou um aumento de ocorrências com algum significado, principalmente na função comercial.

Além disso, após 2001, foram construídos alguns novos edifícios com expressão significativa, que passaram também a ser contabilizados, nomeadamente o centro comercial (com cerca de 100 novas ocorrências), a praça da Liberdade e os novos quarteirões residenciais promovidos pela VianaPolis.

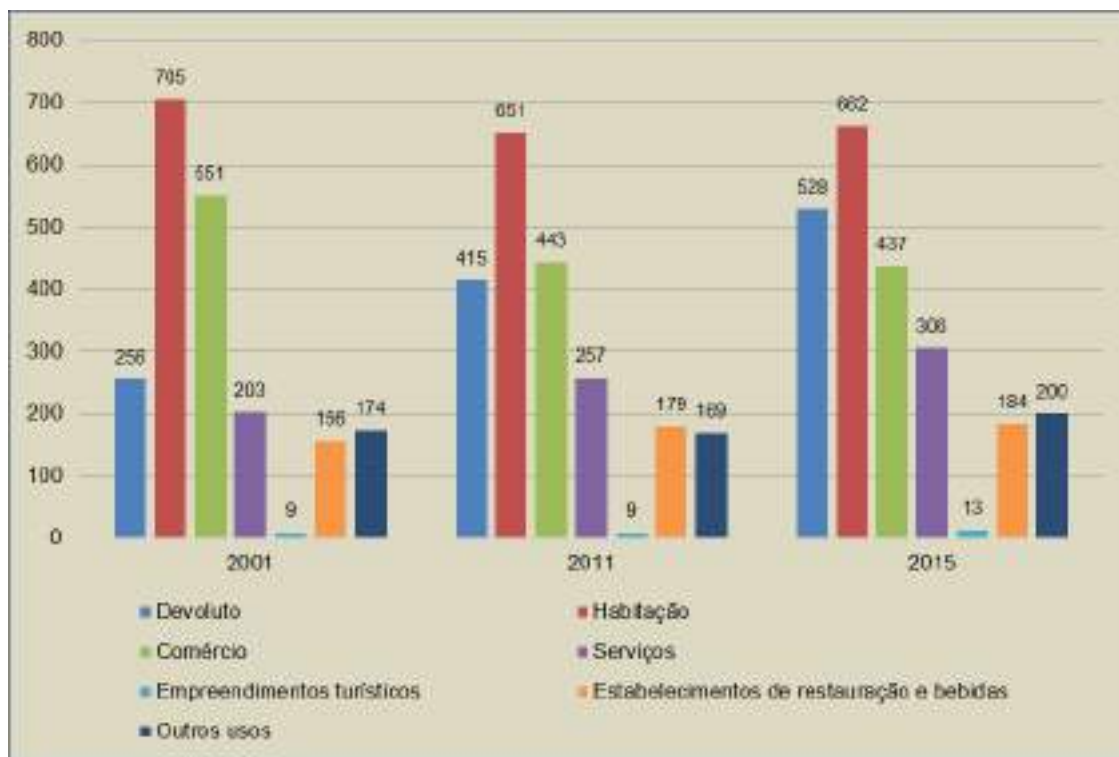
Salvaguardando os aspetos referidos anteriormente, a comparação dos resultados obtidos nos 3 levantamentos realizados mostrou um aumento global do número de usos de 2054 em 2001 para 2330 em 2015.

Quando analisados separadamente, os diferentes usos conheceram a seguinte evolução:

- O **uso habitacional** permaneceu como o mais representativo e, após uma quebra de 7,6% de 2001 para 2011, estabilizou no período até 2015, com uma ligeira subida de 1,7%;
- O **uso comercial** registou uma quebra expressiva entre 2001 e 2011 de cerca de 19,6%, tendo estabilizado em 2015, embora deva ser tomada em consideração a alteração metodológica no processo de levantamento já referida anteriormente e a entrada em serviço do centro comercial;
- A atividade de **serviços**, em contrapartida, conheceu um aumento constante ao longo dos 3 levantamentos efetuados (de 26,6% entre 2001 e 2011 e de 19% entre 2011 e 2015, o que perfaz um aumento de 50,7%, quando observados os valores inicial e final);
- Os **estabelecimentos de restauração e bebidas** também conheceram um aumento com alguma expressão, principalmente entre 2001 e 2011, com um crescimento de 14,7%, registando uma diferença total positiva de 18%;
- Em contrapartida, os **devolutos** registaram crescimentos muito expressivos em ambos os períodos, principalmente entre 2001 e 2011, com 62,1%, perfazendo um aumento de 106,3% entre 2001 e 2015.

Em termos globais, pode considerar-se que nesta área **a função residencial tem mantido uma expressão maioritária**, mesmo quando é considerado apenas o universo constituído pelas frações ao nível do rés-do-chão, estando em curso uma gradual alteração do perfil funcional tradicional com a **perda de expressão da função comercial**, a segunda em representatividade (mesmo tomando em consideração a entrada em funcionamento do centro comercial), contrabalançada em parte pela **prestação de serviços, que tem vindo a conhecer um aumento constante**, acompanhado pelo **aumento dos estabelecimentos de restauração e bebidas**.

Relativamente aos **devolutos**, após um aumento muito expressivo entre 2001 e 2011, talvez consequência da crise económica, parece estar em curso uma diminuição da intensidade desse crescimento, embora a variação negativa seja ainda bastante elevada.



LEVANTAMENTO DE USOS AO NÍVEL DO R/C

Levantamento dos usos ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo nos anos de 2001, 2011 e 2015

Fonte: Quaternaire Portugal (2001) e CMVC (2011 e 2015)

3.3 Estado de conservação do edificado

A área de intervenção compreende um total de 1.783 edifícios distribuídos por 95 quarteirões de dimensões variáveis.

Em termos de cêrceas, grande parte dos edifícios (cerca de 43%) apresenta 2 pisos, seguindo-se os edifícios com 3 pisos (cerca de 30%), com 1 piso (cerca de 16%) e com 4 pisos (cerca de 9%).

Um número significativo de edifícios apresenta um sistema construtivo designado habitualmente como “tradicional”, comum nas construções erigidas entre os séculos XVII e XIX, caracterizado por fachadas e paredes de meação em granito, geralmente de aparelho pobre, constituído por pedras irregulares, com recurso a elementos de cantaria nos remates dos vãos, no contacto com o solo, nas cornijas, nos cunhais e nas varandas.

A estrutura dos pisos, das divisórias interiores e da cobertura é em madeira, sendo o revestimento da cobertura em telhas cerâmicas e das paredes interiores e das fachadas em reboco, embora também se registem alguns edifícios revestidos a azulejo na fachada principal.

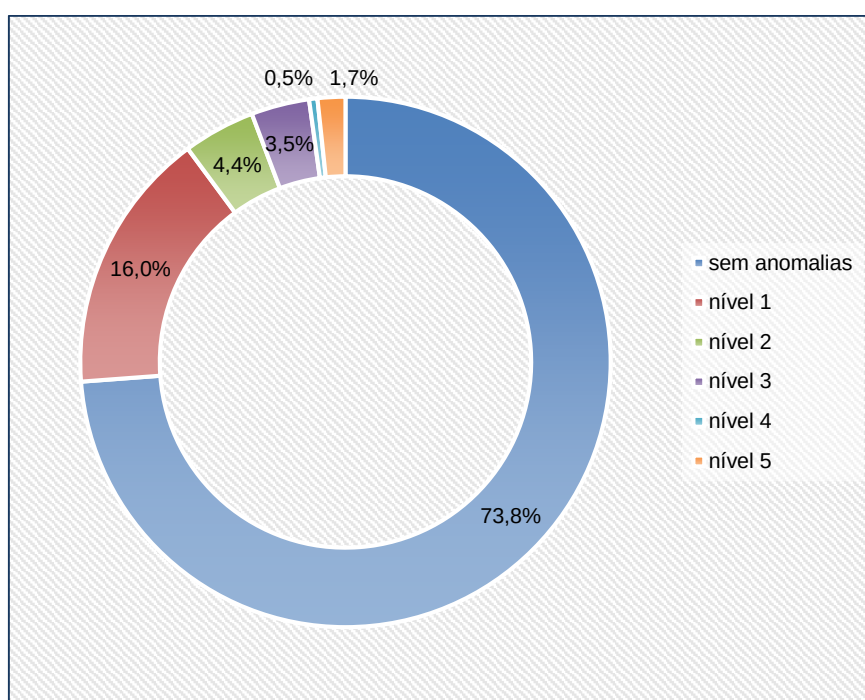
São ainda comuns elementos de ferro em guarda-corpos de varandas e claraboias em ferro e vidro sobre as caixas de escadas.

Sendo a reabilitação dos sistemas construtivos originais a opção consagrada pelo PPCH para grande parte dos casos, compreendem-se as implicações que o uso das técnicas construtivas tradicionais deverão ter no processo de reabilitação do edificado desta área, nomeadamente no custo das obras e na disponibilidade de empresas de construção com o conhecimento e a capacidade técnica adequada para a sua execução.

Desde 2005 que os serviços técnicos da Câmara Municipal têm vindo a registar o estado de conservação do edificado, com o objetivo de, por um lado, monitorizar a evolução deste indicador e, por outro, de avaliar os efeitos da aplicação de medidas de incentivo à reabilitação.

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.):

- o **Nível 1** – Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados;
- o **Nível 2** – Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto;
- o **Nível 3** – Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total;
- o **Nível 4** – Obras não concluídas, sem alvará ou com alvará inválido;
- o **Nível 5** – Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará.



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2015

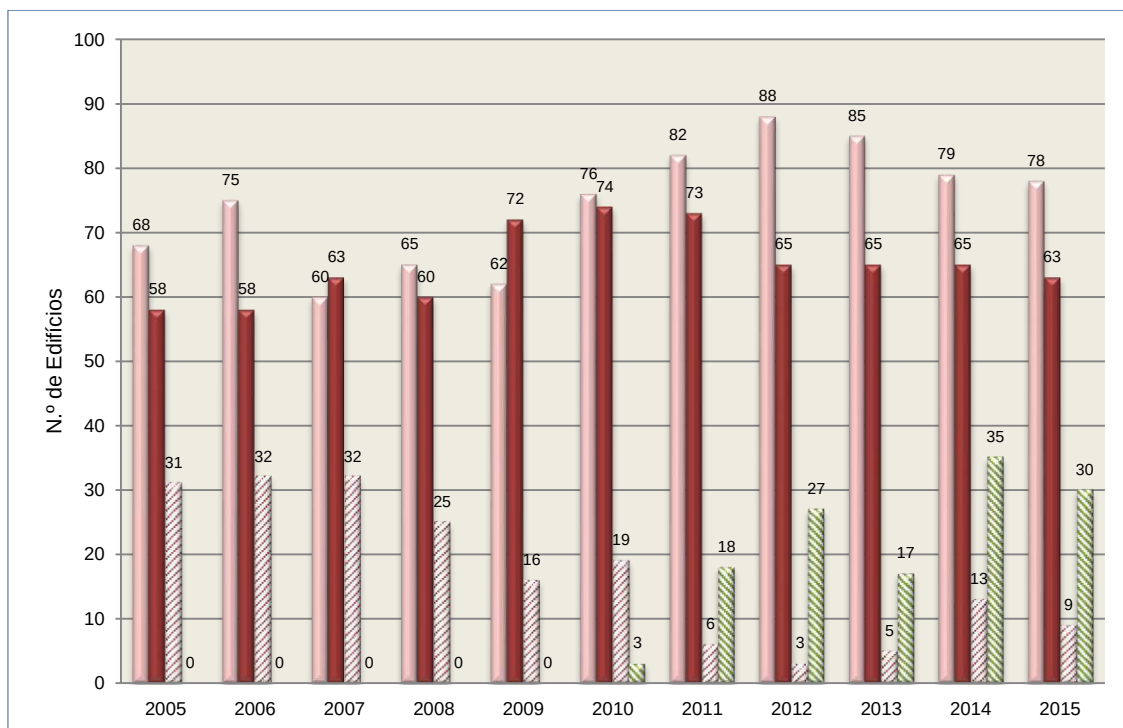
Levantamento do estado de conservação no ano de 2015

Fonte: CMVC

Analisado o levantamento de setembro de 2015, podemos constatar que em 74% dos edifícios não foram detetadas quaisquer anomalias construtivas, em 16% foram detetadas anomalias construtivas ligeiras, sendo a soma dos dois estados mais graves, que agregam as situações em que se justificam intervenções a curto prazo, de apenas 8%.

Quando vista ao longo do tempo, depois de um período, em que se assistiu a um aumento ligeiro, mas constante, do número de imóveis com problemas ao nível do estado de conservação, nomeadamente nos níveis 3 (de 58 ocorrências em 2005 para 73 em 2010) e 2 (de 68 ocorrências em 2005 para 88 em 2012), a situação geral é de recuperação, tendo estabilizado, quando observado o nível 3 (65 ocorrências em 2012, 2013 e 2014 e 63 em 2015), e regredido de forma clara quando observado o nível 2 (de 88 ocorrências em 2012 para 78 em 2015).

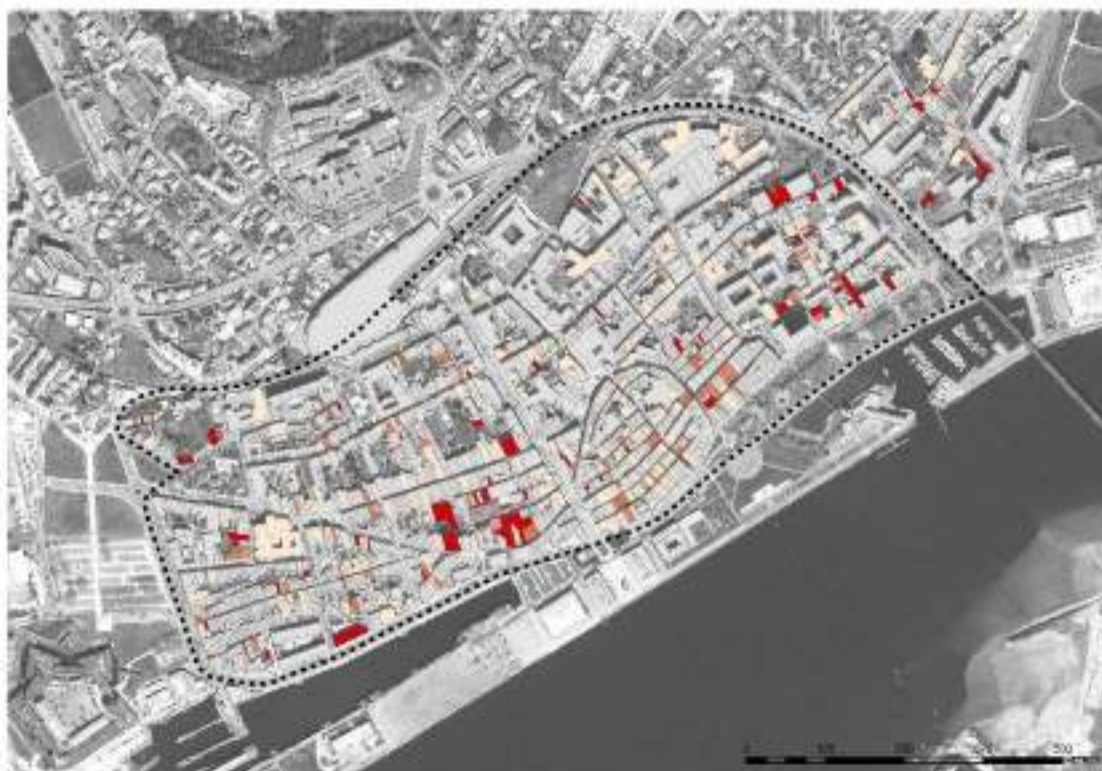
Por outro lado, neste período verificou-se uma diminuição clara das obras inacabadas sem alvará válido (de 31 ocorrências em 2005 para 9 em 2015) e um aumento das obras em curso que, desde 2010, ano em que passaram a ser levantadas, passou de um valor de 3 para 30.



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2005 – 2015

Levantamento do estado de conservação do edificado por ano

Fonte: CMVC



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2015

Classificação do edificado de acordo com o estado de conservação - setembro de 2015

Fonte: CMVC

Relativamente à distribuição espacial destas ocorrências, verifica-se um padrão pontual, disperso e relativamente homogéneo, embora com zonas de maior incidência nos quarteirões da malha urbana mais densa e antiga localizados na frente sul da ARU, nomeadamente no núcleo medieval e nas proximidades da rua Nova de S. Bento / rua dos Manjovos, a nascente da avenida dos Combatentes, e nos quarteirões próximos da rua dos Manjovos, a poente da avenida dos Combatentes.

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, **sendo o seu número bastante estável**, o que indicia que o processo de reabilitação do edificado tem mantido um ritmo constante, sendo as novas ocorrências registadas compensadas por saídas de edifícios que entretanto foram reabilitados.

Se, no período inicial, o processo de recuperação parecia estar a decorrer de forma ligeiramente mais lenta do que o processo de degradação, atualmente a situação foi invertida, assistindo-se a uma diminuição progressiva e constante (ainda que lenta) do número de imóveis a necessitar de obras.



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2015

Análise da densidade das ocorrências, tomando em consideração os edifícios dos níveis 2 e 3 – setembro de 2015

Fonte: CMVC

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

Não obstante o referido até aqui, **justifica-se a adoção de medidas que permitam acelerar de forma mais clara o processo de recuperação, face ao processo de degradação**, para que se possam obter saldos claramente mais favoráveis.

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

4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU

4.1 Investimento público – Programa VianaPolis e outras intervenções municipais

A implementação do Programa VianaPolis, juntamente com outras intervenções municipais, em infraestruturação, arranjo de espaço público e construção de estacionamento subterrâneo e de edifícios (diversos equipamentos e dois quarteirões residenciais), imprimiu a esta parte da cidade um ritmo muito elevado de alteração física e funcional.

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

Quando vista na sua totalidade, a área abrangida por empreitadas nos últimos 15 anos impressiona pela sua dimensão, perfazendo cerca de 72% da área total de espaço público compreendido dentro dos limites da ARU.



INTERVENÇÕES PÚBLICAS NO PERÍODO 2000 – 2015

Área abrangida por empreitadas de infraestruturação, arranjo de superfície e construção de edifícios

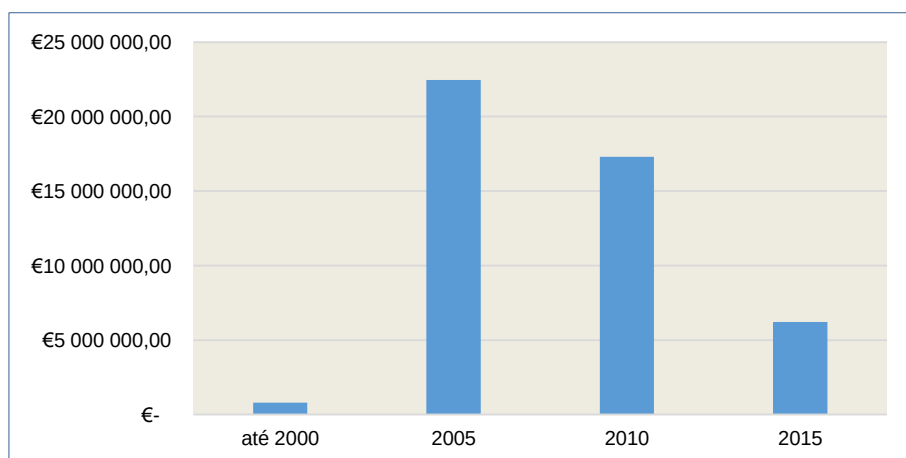
Fonte: CMVC e VianaPolis

Pela importância urbana que assumiram, destacam-se:

- As obras de **arranjo de espaço público** com construção de estacionamento subterrâneo, que permitiram a implementação de uma estratégia que privilegiou o conforto e segurança dos peões, face aos automóveis;
- A **concretização do anel viário** interno ao caminho-de-ferro, que veio a permitir, juntamente com a avenida dos Combatentes, a constituição de uma estrutura viária que concentrou todo o trânsito automóvel, abrindo a possibilidade de concretizar o objetivo enunciado na alínea anterior;
- As obras na **frente sul**, que definiram um remate adequado para a avenida dos Combatentes, permitindo à cidade a reaproximação com a margem do rio, perdida nos anos 80, aquando das obras de regularização da margem decorrentes de necessidades da operação portuária;
- A construção de **dois quarteirões residenciais e arranjo da sua envolvente urbana**, na área anteriormente ocupada pelo mercado e numa área de armazéns desativada na rua João Alves Cerqueira, que, além do enorme investimento financeiro que acarretaram, dotaram a cidade de um número invulgar de fogos novos.

Em termos de investimento, durante este período foram contabilizadas 37 empreitadas, cujo custo total totalizou cerca de 41,5 M€, quando considerados os valores das obras (os valores usados foram, sempre que foi possível, o valor final e, em alguns casos, o valor de adjudicação da empreitada).

Estas empreitadas tiveram como referência comum os objetivos e princípios definidos pelo PPCH, consistindo na sua maioria em redesenho e infraestruturação de espaço público (arruamentos, espaços verdes e praças), mas abrangendo também obras de construção de estacionamento subterrâneo e dois quarteirões habitacionais (na área anteriormente ocupada pelo mercado municipal e na rua João Alves Cerqueira).



VALOR DE INVESTIMENTO PÚBLICO EM EMPREITADAS NO PERÍODO 2000 – 2015

Valor relativo a empreitadas de infraestruturação, arranjo de superfície e construção de edifícios

Fonte: CMVC e VianaPolis

Em termos de evolução ao longo do tempo, o período entre 2000 e 2005 concentrou mais de metade do valor total (cerca de 22,5 M€), verificando-se, desde então, uma redução gradual dos montantes.

Os valores apresentados, nomeadamente no período de maior investimento, estão relacionados com empreitadas de carácter excecional, nomeadamente a remodelação do Jardim Público, em 2001 (1,4 M€), a construção do parque de estacionamento subterrâneo com arranjo de superfície da avenida dos Combatentes, em 2003 (5,5 M€), a construção de um conjunto edificado na rua João Alves Cerqueira, em 2005 (4,7 M€) e construção de um conjunto habitacional nos terrenos anteriormente ocupados pelo mercado municipal, também em 2005 (8,3 M€).

Mais recentemente, ganham relevo as empreitadas de requalificação da envolvente do Forte de S. Tiago da Barra, em 2013 (2,8 M€) e o arranjo da envolvente ao Centro Cultural de Viana do Castelo, também em 2013 (1,18 M€).

4.2 Investimento privado na realização de obras

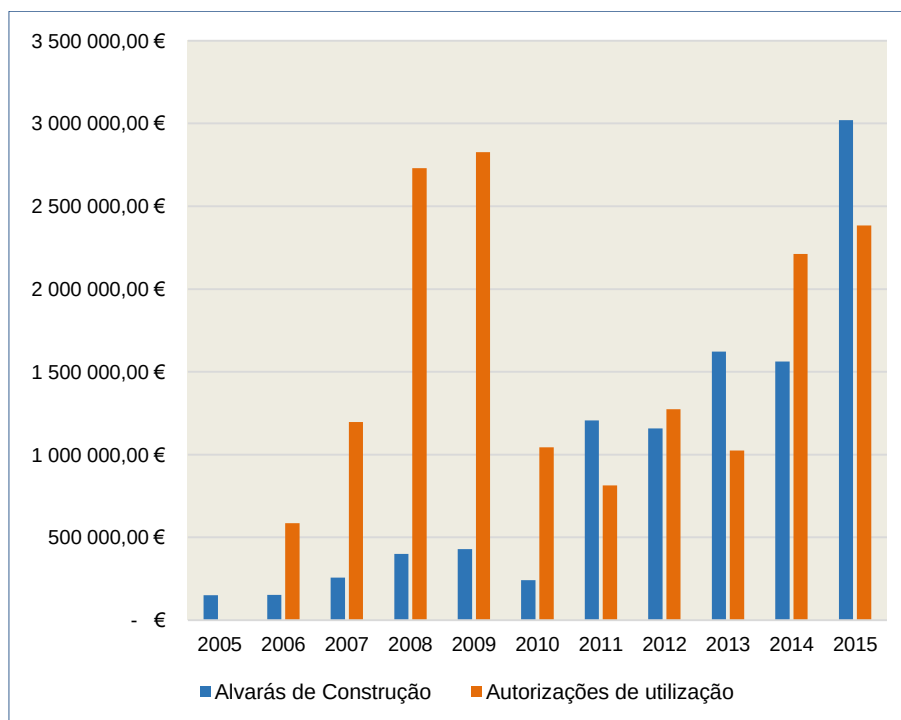
A partir do registo de operações urbanísticas existente na Câmara Municipal, procedeu-se a uma análise de valores de investimento que teve como base as estimativas orçamentais que acompanharam os procedimentos de licenciamento, nomeadamente alterações de utilização com realização de obras, diversas tipologias de obras (conservação, remodelação, reconstrução, ampliação, alteração e legalização) e dois destaques de parcela para construção, que deram entrada no período compreendido entre 2005 e outubro de 2015.

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

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

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

Analisados os valores, obtém-se um total de cerca de 10,2 M€ em processos com alvará de construção e de cerca de 16 M€ para processos com autorização de utilização, verificando-se que 2008 e 2009 se evidenciam quanto aos valores de autorização de utilização (3,13 M€ e 3,3 M€ respetivamente, parcialmente explicados pela construção de um edifício de comércio e habitação em terrenos da CP (2 M€ em 2008) e pela construção de um parque de estacionamento subterrâneo (1,62 M€ em 2009)) e 2015 se evidencia relativamente aos valores de alvará de construção (3 M€, explicado parcialmente explicado pela emissão do título referente ao edifício multifamiliar de habitação e comércio nos terrenos anteriormente ocupados pela fábrica de chocolate “Avianense”, com valor de cerca de 1,17 M€).



VALOR ESTIMADO DE INVESTIMENTO PRIVADO EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Valor contabilizado a partir de alvarás de construção e de autorizações de utilização concedidos pela CM de Viana do Castelo no período entre 2005 e 2015

Fonte: CMVC

Observados os valores dos dois indicadores, observa-se um crescimento progressivo dos valores desde 2010, de cerca de 1,3 M€ para cerca de 5,4 M€ o que, deste ponto de vista, representa um crescimento claro da atratividade desta área quando analisados os valores de investimento na realização de obras.

Por outro lado, quando comparados com os valores registados em 2006 (cerca de 740.000€), os valores atuais representam um crescimento ainda mais significativo, na ordem de 7 vezes aquele valor.

A espacialização dos edifícios com alvarás de construção ou com licenças de autorização para o período compreendido entre 2005 e 2015 revelou uma distribuição espacial bastante homogénea, sendo possível identificar em quase todos os quarteirões pelo menos uma ocorrência, embora as maiores densidades se localizem na zona medieval e na parte poente, a sul da rua Manuel Espregueira.

Em contrapartida, as operações de maior valor concentram-se nas proximidades do eixo entre a praça da República e a Câmara Municipal e na frente sul da ARU.



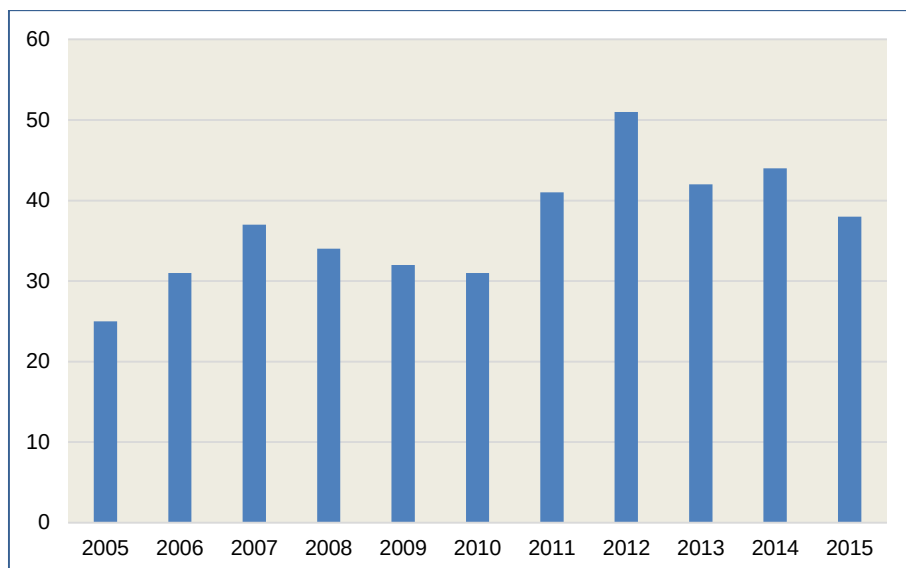
LOCALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO PRIVADO EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Localização das obras com alvarás de construção e autorizações de utilização concedidos pela CM de Viana do Castelo no período entre 2005 e 2015

Fonte: CMVC

Além da avaliação dos valores de investimento, justifica-se também analisar a evolução do número de operações, tendo sido considerado para este efeito, o número de alvarás de construção emitidos por ano desde 2005.

Apesar de os valores obtidos serem mais uniformes do que quando considerados os valores das estimativas, observa-se um aumento médio do número de operações, uma vez que a média do período entre 2005 e 2010, de 33 alvarás por ano, sobe, quando considerado o período entre 2010 e 2015, para 43 operações por ano.



NÚMERO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO EMITIDOS POR ANO

Alvarás de construção concedidos pela CM de Viana do Castelo no período entre 2005 e 2015

Fonte: CMVC

5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO

Antecedendo a apresentação das opções estratégicas, dos domínios de atuação e respetivos objetivos, bem como do plano de ação, procede-se à síntese dos principais aspetos que caracterizam as 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 – Pontos fortes

- **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;
- Grande parte do edificado possui **elevado valor patrimonial**;
- O conjunto urbano possui uma **imagem atrativa**;
- 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;
- Regista-se uma **grande oferta de estacionamento público**;
- A área é **extremamente acessível a partir de transportes públicos**, dada a relação de contiguidade com o interface;
- O **relevo natural, pouco acidentado**, apresenta boas condições para a implementação de estratégias de mobilidade apoiadas em modos suaves /pedonal e ciclável);
- Verifica-se a existência de uma **rede de equipamentos públicos** que dão acesso a serviços educativos, culturais, sociais, administrativos, etc.;
- A área apresenta **elevados índices de segurança e tranquilidade**;
- A área apresenta um **bom enquadramento ambiental e paisagístico**, dada a relação próxima com o rio e o monte;
- **A área é atrativa para a instalação de empreendimentos turísticos** (hotéis e alojamentos locais);
- **A área revela-se atrativa para o investimento privado em obras**, que tem crescido de forma expressiva desde 2010.

5.2 Análise interna – Pontos fracos

- **Ausência de massa crítica demográfica** capaz de justificar ofertas urbanas ao nível dos serviços, da cultura e dos equipamentos mais diversificadas e qualificadas;

- Verifica-se uma grande **indisciplina no uso do espaço público**, ao nível do estacionamento e da colocação de mobiliário urbano, publicidade e esplanadas;
- É patente a **desarticulação entre as várias dimensões que compõem a política de gestão da mobilidade e do estacionamento**;
- Existem **focos de degradação** em edifícios ou pequenos quarteirões relevantes para a imagem da área;
- **A estrutura etária da população residente apresenta-se envelhecida**;
- A população residente apresenta **baixos níveis de qualificação**;
- **O número de habitantes desta área tem vindo a diminuir**;
- **O peso das famílias de reduzida dimensão e sem filhos é elevado**;
- **Não se encontram disponíveis frações habitacionais com tipologias compatíveis com a constituição de famílias com filhos**;
- O número de **alojamentos vagos** é elevado e tem vindo a aumentar.

5.3 Análise externa - Oportunidades

- As **orientações contidas na estratégia europeia “Europa 2020”** poderão ser o mote para a reorientação do investimento em medidas mais focadas nas pessoas (aumento das qualificações, competências, emprego);
- O **quadro fiscal atual** contempla benefícios relevantes para intervenções de reabilitação urbana levadas a cabo em ARU;
- O **quadro legal atual**, nomeadamente ao nível da legislação que enquadra a realização de operações urbanísticas define regimes excecionais mais favoráveis para intervenções de reabilitação de imóveis;
- Regista-se um **aumento da afluência de turismo ao norte do país**, sendo a cidade do Porto a referência territorial e o aeroporto Sá Carneiro a porta de entrada;
- **Participação em redes temáticas de cidades** (Eixo Atlântico, Municípios com Centro Histórico, Cidades Saudáveis, Cidades Portuárias, etc.);
- **Modernização da linha do Minho**;
- **Existência de alguns imóveis ou áreas de maior dimensão e com boa localização** a necessitarem de serem reabilitadas;
- O número de **alojamentos arrendados** é claramente superior ao da cidade e do concelho.

5.4 Análise externa - Ameaças

- Verifica-se **algum atraso na afirmação deste território como destino turístico**, face a cidades como Porto, Braga ou Guimarães;

- O território de referência, ao nível da NUT Minho – Lima, apresenta indicadores demográficos recessivos.



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

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

No caso presente, dada a existência do Plano de Pormenor do Centro Histórico (embora não sendo um PP de reabilitação urbana) e não se vislumbrando necessidade da sua revisão, **faz sentido que a ORU seja aprovada através de instrumento próprio**.

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

6.2 Prazo da Operação de Reabilitação Urbana

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

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



Capítulo II - PROGAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

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

2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS

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

2.1 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**
 - o Identificar equipamentos de apoio social e funções complementares da função residencial;
 - o Incentivar o aparecimento de tipologias familiares (iguais ou superiores a T2), nomeadamente através de medidas de discriminação positiva;
 - o Adotar medidas de gestão de acesso automóvel e estacionamento com privilégios aos residentes;

- o Integrar medidas complementares (morar / estacionar / comprar).
- **Melhorar a qualidade ambiental**
 - o Melhorar a qualidade do ar;
 - o Adotar medidas de diminuição dos níveis do ruído.
- **Eliminar barreiras arquitetónicas**
 - o Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos;
 - o Incentivar a adoção de soluções técnicas adequadas nas obras de reabilitação do edificado;
 - o Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.)

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**
 - o Adotar medidas pró-ativas de relacionamento com todos os intervenientes no processo;
 - o Incentivar a adoção de práticas de manutenção preventiva dos edifícios;
 - o Apoiar a realização de obras de manutenção dos edifícios.
- **Valorizar o património e melhorar a atratividade turística**
 - o Proteger a paisagem urbana consolidada;
 - o Promover o património cultural e arquitetónico;
 - o Aumentar a dinâmica cultural.
- **Fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental**

- o Promover a eficiência energética nas operações de reabilitação de imóveis;
 - o Incentivar a mobilidade elétrica;
 - o Incentivar a mobilidade ciclável;
 - o Incentivar a mobilidade pedonal.
- **Mobilizar e atrair os recursos financeiros necessários para a execução da operação**
 - o Programar o investimento público;
 - o Utilizar e divulgar fontes de financiamento disponíveis;
 - o Atrair investimento privado.

2.3 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**
 - o Identificar e divulgar ocorrências diferenciadoras;
 - o Potenciar e apoiar a criação e fixação de atividades empresariais;
 - o Promover a realização de seminários, workshops, exposições.
- **Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação**
 - o Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade;
 - o Implementar zonas públicas de acesso livre à internet sem fios.
- **Promover parcerias com instituições de ensino superior (IPVC, UM, ESG, ...)**
 - o Incentivar o estudo das problemáticas de Viana do Castelo;
 - o Promover e participar no desenvolvimento e implementação de soluções inovadoras;

- o Promover ações de formação que aumentem as competências dos moradores e dos utilizadores desta área nos domínios do acesso a serviços e informação desmaterializada.

2.4 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**
 - o Definir medidas de gestão que garantam o acesso e o estacionamento para moradores;
 - o 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);
 - o Definir medidas de gestão que permitam a utilização da área de intervenção por todos (moradores, trabalhadores, utilizadores);
 - o Integrar as medidas de gestão (regulamentação adequada, sinalização, fiscalização);
 - o 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**
 - o Criar estrutura de acompanhamento (Comissão de Acompanhamento);
 - o Monitorizar indicadores de execução e de impacto;
 - o 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**
 - o Implementar incentivos fiscais (decorrentes da delimitação da ARU);
 - o Acompanhar processos através de procedimentos de gestão pró-ativos que imprimam confiança e celeridade entre a administração e os investidores;
 - o Acolher e divulgar boas práticas aplicadas na ARU do Centro Histórico ou em outras áreas do território nacional ou internacional;
 - o 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**
 - o Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
 - o Empreitada única;
 - o Demolição de edifícios;
 - o Direito de preferência;
 - o Arrendamento forçado;
 - o Constituição de servidões necessárias;
 - o Declaração de utilidade pública da expropriação e da venda forçada;
 - o Reestruturação de propriedade.

- **Identificar as áreas de intervenção prioritária (unidades de intervenção)**
 - o Delimitar as áreas;
 - o Identificar as ações estruturantes da reabilitação urbana desta área;
 - o Definir objetivos operacionais (calendarização e quadro de investimento).

2.6 Quadro – resumo da estratégia de intervenção

CIDADE INCLUSIVA, VALORIZADA E COM QUALIDADE DE VIDA

Manter a ocupação habitacional existente na ARU	Identificar equipamentos de apoio social e funções complementares da função residencial
	Incentivar o aparecimento de tipologias familiares
	Adotar medidas de gestão de acesso automóvel e estacionamento com privilégios aos residentes
	Integrar medidas
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

CIDADE SUSTENTÁVEL

Criar dinâmica de conservação corrente / preventiva do edificado	Adotar medidas proactivas de relacionamento com intervenientes
	Incentivar a adoção de práticas de manutenção preventiva dos edifícios
	Apoiar a realização de obras de manutenção dos edifícios
Valorizar o património e melhorar a atratividade turística	Proteger a paisagem urbana consolidada
	Promover do património cultural e arquitetónico
	Aumentar a dinâmica cultural
Fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental	Promover a eficiência energética nas operações de reabilitação de imóveis
	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 INTELIGENTE

Fomentar o carácter multifuncional e criativo desta área	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

MOBILIDADE

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

GOVERNAÇÃO

Implementar um modelo participado de gestão da ORU	Criar estrutura de acompanhamento
	Monitorizar indicadores de execução e de impacto
	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
Identificar as áreas de intervenção prioritária	Reestruturação de propriedade
	Delimitar as áreas
	Identificar as ações estruturantes da reabilitação urbana desta área
	Definir objetivos operacionais

3. IMPLEMENTAÇÃO

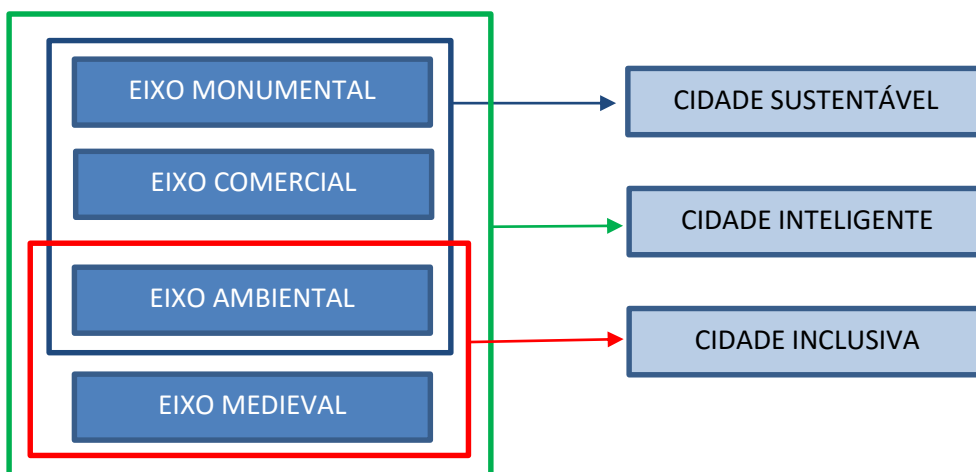
A implementação da estratégia descrita comporta duas dimensões que procuram, por um lado, garantir a execução das ações e a adoção das medidas de gestão que concorrem para a reabilitação desta área através da delimitação de Unidades de Intervenção (UI) e, por outro, definir um quadro concetual de referência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

3.1 Quadro concetual

A materialização dos objetivos que justificam a execução da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico necessita de um quadro concetual que permita a sua transposição do domínio abstrato dos objetivos e das intenções para as concretizações, cuja correta articulação constituirá a garantia da sua legibilidade, potenciação e enquadramento face a outras estratégias de âmbito diverso.

A forma escolhida foi a de definir eixos de relação e áreas prioritárias de intervenção, passíveis de constituir UI, de acordo com o previsto pelo RJRU.

Assim, foram definidos **quatro eixos temáticos de intervenção**, de carácter transversal, agregadores das ações previstas no âmbito do PERU que, através da remissão para domínios de objetivos, tornam clara a sua materialização no terreno.



QUADRO CONCETUAL DO PERU

Relação entre os eixos de intervenção e os domínios de objetivos

- **Eixo Monumental** – Abrange o Passeio das Mordomas da Romaria, a rua Sacadura Cabral e a rua Aurora do Lima

Comporta o eixo norte-sul da cidade medieval, atravessando os pontos onde se situaram as portas medievais Porta do Campo do Forno ou de S. Tiago e a Porta do Postigo ou de S. Crispim.

É possível referenciar a este eixo um grande número de edifícios de grande valor histórico e patrimonial, classificados como Monumentos Nacionais ou Imóveis de Interesse Público nomeadamente o edifício da Caridade, o Palácio dos Visconde da Carreira ou dos Távoras, a Praça da República (Misericórdia, Chafariz e Paços Municipais), a Casa de Miguel de Vasconcelos, a Casa de João Velho e a Igreja Matriz.

Pela grande concentração de valores patrimoniais e culturais, este eixo tem um papel muito importante na sustentabilidade económica desta área, através do reforço da dinâmica cultural e atratividade turística da ARU.



Palácio dos Viscondes de Carreira ou dos Távoras, edifício atualmente ocupado pela câmara municipal



Antigos paços do concelho

- **Eixo Comercial** – Abrange S. Domingos, rua Manuel Espregueira, Praça da República e rua da Bandeira.

Com o centro de gravidade na praça da República, liga as ruas Manuel Espregueira e da Bandeira, eixos pedonalizados que, a par com a avenida dos Combatentes, constituem as áreas de maior concentração de atividade comercial da ARU.

Este eixo pedonal desempenha um papel muito importante na sustentabilidade económica da ARU, nomeadamente através da concentração e animação da atividade comercial, uma vez que, não só agrega um grande número de estabelecimentos, como tem revelado elevada resiliência, quando observados os levantamentos deste setor de atividade ao longo do tempo.

Por esse motivo, as intervenções previstas pelo PERU para este eixo pretendem contribuir para o reforço do seu papel de eixo comercial pedonal e para a extensão espacial desse efeito, nomeadamente através de intervenções nas suas extremidades: Requalificação da parte nascente da rua da Bandeira e intervenção no jardim dos Palácio dos Cunha; Requalificação do Jardim D. Fernando e intervenção de requalificação do Convento de S. Domingos.



Praça da República



Rua Manuel Espregueira

- **Eixo Ambiental** – Abrange a fachada sul da ARU, estabelecendo a relação com a frente fluvial, caracterizada por uma sucessão de equipamentos culturais e desportivos, e espaços verdes.

Este eixo percorre o limite sul da ARU, ligando praças, largos e espaços verdes que se sucedem ao longo de todo o percurso, em que a presença do rio é uma constante.

As ações propostas para este eixo reforçam este caráter pedonal e variado, nomeadamente com as intervenções no largo de Santa Catarina, no largo Mestre César e na avenida Luís de Camões.

Tal como o eixo monumental, embora por razões distintas, este eixo desempenha um papel muito importante na atratividade turística, uma vez que proporciona o contacto com a paisagem fluvial e também porque agrega importantes obras de arquitetura contemporânea, equipamentos e a marina de recreio, adjacentes ao limite da ARU.

Relativamente aos residentes, constitui uma oferta de espaço verde e de lazer que, embora artificializada na sua totalidade, permite o contacto com elementos naturais, estabelecendo um contraponto com a elevada compacidade construída e consequente inexistência de logradouros em grande parte dos lotes edificadas da ARU.



Aspeto das fachadas da rua João Alves Cerqueira



Remate sul, lado nascente, da avenida dos Combatentes - Hotel Aliança (atualmente devoluto)

- **Eixo Medieval** – Abrange a rua dos Manjovos, rua de S. Pedro e capela das Almas

Comporta o eixo nascente-poente da cidade medieval, atravessando os pontos onde se situaram as portas medievais Porta das Atafonas, ou de S. Pedro e Portas da Ribeira, ou de S. João, bem como a Capela das Almas e respetivo largo.



Rua de S. Pedro



Rua dos Caleiros

As intervenções previstas para este eixo terão impacto direto sobre uma parcela importante dos moradores da ARU, uma vez que atravessa as áreas de maior concentração habitacional, onde a localização de edifícios e de espaços públicos a precisar de reabilitação é também um dado importante, nomeadamente nas ruas do Marquês e Gontim e na envolvente ao edifício Jardim.

Pelo papel que desempenha enquanto equipamento de apoio à atividade residencial do Centro Histórico, ao qual acresce a valência proposta de equipamento cultural, bem como pelo impacto financeiro e mediático associado, ganha grande relevo neste eixo a construção do mercado municipal.

As ações a implementar durante o prazo de vigência da ORU são executadas através de **obras**, ações de transformação física da área de intervenção, levadas a cabo por entidades públicas no espaço público e nos equipamentos ou por entidades privadas, nos edifícios privados, ou de **medidas de gestão**, orientadas por **princípios**, que procuram garantir o equilíbrio, a coerência e a eficiência dos processos ligados à transformação desta área.

3.1.1 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**
 - o Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da produção de tipologias habitacionais destinadas a agregados familiares com filhos, nomeadamente iguais ou superiores à tipologia T2;
 - o Discriminação positiva dos residentes relativamente ao uso do espaço público, nomeadamente através de garantia de acesso automóvel à residência;

- o 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**
 - o Desenvolvimento e implementação de regulamentação e de instrumentos de planeamento que proporcionem a integração e a coerência de medidas setoriais;
 - o Melhoria dos processos de fiscalização e de acompanhamento.
- **Gestão urbanística**
 - o Implementação de procedimentos de gestão pró-ativos, através da dinamização, valorização e formação de gestores de procedimento especializados;
 - o Criação da comissão de apreciação de processos prevista pelo RJRU.
 - o Simplificação e agilização dos procedimentos relativos a obras de reparação e manutenção do edificado.
- **Reabilitação / manutenção do edificado**
 - o Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras de reabilitação de edifícios;
 - o Realização de campanhas de sensibilização para a realização de manutenção periódica e preventiva nos edifícios;
 - o Desenvolvimento e divulgação de soluções técnicas adequadas.
- **Sustentabilidade ambiental**
 - o Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras com maior eficiência energética e com recurso a fontes de energia renováveis;
 - o 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;
 - o Instalação de mobiliário urbano e de informação adequada à promoção dos modos de mobilidade suave;
 - o Discriminação positiva, em termos regulamentares, da mobilidade elétrica e reforço da rede de pontos de carregamento.
- **Património**
 - o Proteção da paisagem urbana consolidada através da manutenção e desenvolvimento de um quadro legal adequado (plano de pormenor, medidas de salvaguarda, intervenções específicas, etc.);
 - o Promoção de percursos temáticos (históricos, arquitetónicos, gastronómicos, comerciais, etc.);
 - o Promoção da relação da cidade com os caminhos de S. Tiago;

- o Promoção do património arquitetónico, através da criação de roteiros, exposições, eventos, visitas, etc.
- **Parcerias e protocolos**
 - o 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.;
 - o 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**
 - o Adoção de política de taxas e gestão de impostos municipais ativa e seletiva;
 - o Divulgação de legislação, de programas e de oportunidades de acesso a fontes de financiamento, bem como apoio a investidores privados;
 - o Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da promoção de fogos destinados ao mercado de arrendamento.
- **Dinamização**
 - o Criação de canais eficazes de divulgação de informação e de interação;
 - o Apoio à criação de incubadora de empresas e de modelos de cooperação empresarial;
 - o Promoção de seminários, workshops, conferências, etc.
- **Monitorização**
 - o Atualização e divulgação de indicadores demográficos e sociais, relativos às atividades económicas e ao estado de conservação do edificado;
 - o Atualização e divulgação de indicadores relativos à execução da ORU.



3.1.2 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 no Plano de Pormenor do Centro Histórico em 2002, que consiste, em traços gerais, tal como foi referido no ponto 2.4 do capítulo I, em melhorar a mobilidade urbana, estabelecendo o peão como elemento prioritário e eliminando as barreiras arquitetónicas, requalificar o espaço público, através do emprego de materiais de qualidade nas pavimentações, implementação de alinhamentos arbóreos, tratamento de espaços verdes e instalação de mobiliário urbano adequado e modernização das infraestruturas, com a melhoria das redes de abastecimento de água e drenagem de águas pluviais e residuais, ampliação das redes de água para combate a incêndios, de abastecimento de gás, de telecomunicações e de ecopontos.

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

Código	Designação	Tipologia
1.1.1	Envolvente ao Jardim D. Fernando	Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento
1.1.2	Rua de São Tiago	
1.1.3	Rua Infante D. Henrique (nascente) e rua do Marquês	
1.1.4	Rua de Olivença	
1.1.5	Rua de Santa Clara, travessa do Salgueiro, travessa Luís Jácome e rua do Anjinho	
1.1.6	Rua dos Fornos	
1.1.7	Rua Sá de Miranda e rua de Santo António	
1.1.8	Rua da Palha	
1.1.9	Rua da Videira	
1.1.10	Rua da Gramática	
1.1.11	Rua de Aveiro	
1.1.12	Rua da Bandeira (nascente)	
1.1.13	Rua nova de São Bento	
1.1.14	Envolvente ao mercado municipal	
1.1.15	Rua do Gontim	
1.1.16	Avenida Luís de Camões	
1.2.1	Jardim D. Fernando	Largos e áreas a pedonalizar
1.2.2	Largo de Santa Catarina	
1.2.3	Largo Mestre César	
1.2.4	Jardim do Palácio dos Cunha	

3.1.3 Intervenções prioritárias

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

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

- **Reabilitação ou construção de equipamentos**

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

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

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

- **Empreendimentos privados**

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

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

2.3.1	Lotes 29,30 e 31 do quarteirão 94 do PPCH	Empreendimentos privados
2.3.2	Quarteirão do armazém da Quimigal	
2.3.3	Edifício da Empresa de Pesca de Viana	
2.3.4	Edifício B1 do PPCH (Bingo)	
2.3.5	Hotel Vianasol	
2.3.6	Lotes 3, 8, 15, 16 e 17 do quarteirão 70 do PPCH	
2.3.7	Hotel Aliança	
2.3.8	Lote 48 do quarteirão 5 PPCH	
2.3.9	Edifício da rua Arquiteto José Fernandes Martins	
2.3.10	Edifício da "Garagem do José Pequeno"	
2.3.11	Lote 26 do quarteirão 1 PPCH	
2.4.1	Edifícios na rua General Luís do Rego	Empreendimentos privados - setor social
2.4.2	Edifício na rua Luís Jácome	
2.4.3	Edifício da Misericórdia	
2.4.4	Edifícios na praça 1º de Maio	
2.4.5	Edifícios na rua Major Xavier da Costa	
2.4.6	Edifícios na rua Roque de Barros	

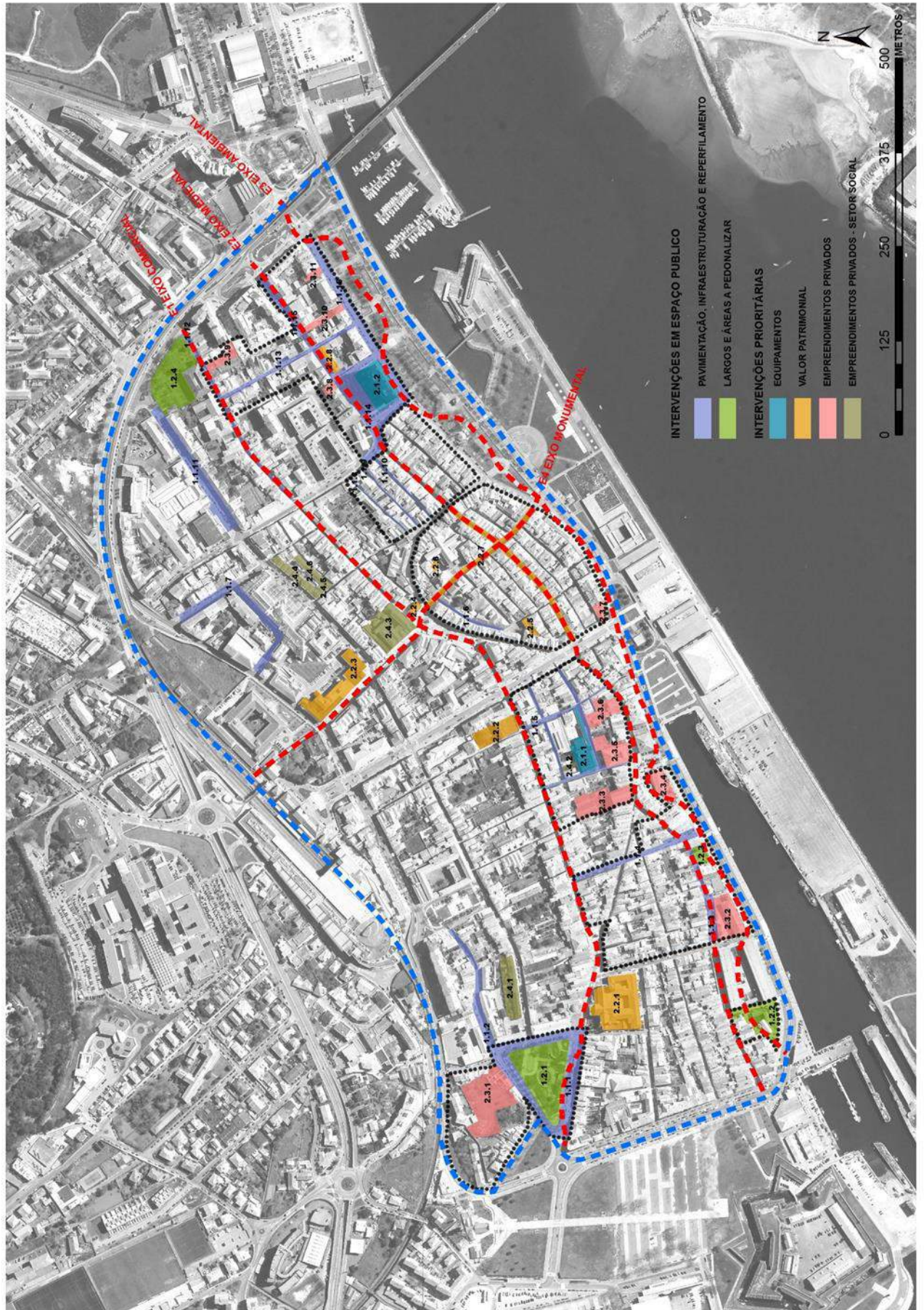
As ações a executar no âmbito da ORU, os eixos estratégicos e a delimitação das unidades de intervenção encontram-se representadas na imagem da página seguinte.



Auditório da academia de música



Igreja de Stª Cruz – S. Domingos



3.1.4 Reabilitação do edificado degradado

A reabilitação dos edifícios da ARU é a ação de maior significado, em termos financeiros, de todo a ORU, uma vez que o valor em causa, cerca de 30,200 M€, representa 45% do investimento total previsto, 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 setembro de 2015.

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.



Avenida Luís de Camões



Fachada de tardo de edifício localizado na praça Frei Gonçalo Velho

3.2 Delimitação de Unidades de Intervenção

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

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

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

No âmbito deste PERU foi considerada a delimitação de sete UI, identificando áreas prioritárias de intervenção que se destacam das demais pela concentração de imóveis degradados a precisar de reabilitação, conjugados com investimento público na área da requalificação de espaço público ou de construção de equipamentos.

3.2.1 Regime de execução

Relativamente à reabilitação do edificado privado degradado, não identificado dentro das tipologias de intervenção prioritárias, considera-se que a sua reabilitação deverá ser efetuada por iniciativa dos particulares, com apoio da entidade gestora, devendo ocorrer dentro do âmbito temporal de 15 anos, previsto para esta ORU, processando-se acordo com a dinâmica que o mercado, estimulado pelo enquadramento fiscal favorável decorrente da delimitação da ARU e pelas medidas de incentivo e de acesso ao financiamento específicas (ver ponto 3.6) for capaz de imprimir.

Contudo, sendo objetivo da câmara municipal, enquanto entidade gestora da ORU, assegurar a reabilitação dos imóveis elencados nesta proposta estratégica, **poderão ser adotados modelos de execução de iniciativa da entidade gestora que se julguem mais adequados à concretização deste objetivo**, previstos no RJRU (artigo 11º e Capítulo V), nomeadamente

através de execução direta, de execução por administração conjunta ou através do estabelecimento de parcerias (concessão de reabilitação urbana ou contrato de reabilitação urbana) com entidades privadas.

3.2.2 Fundamentação e objetivos

A delimitação de UI põe em evidência as **áreas que registam maior concentração de edificado em pior estado de conservação, para as quais está também previsto investimento público na requalificação de espaço público ou na construção de equipamentos e infraestruturas**, pelo que se torna necessário garantir a integração adequada das várias ações previstas pelo PERU.

No caso da ORU do Centro Histórico de Viana do Castelo, com a exceção da UI 2 – Santa Catarina, cuja delimitação corresponde à intenção específica de terminar uma ação cuja execução teve início durante o programa VianaPolis, a delimitação destas áreas obedeceu aos seguintes **critérios gerais**:

- Abrangem áreas da ARU onde se **concentram intervenções com tipologias de ações diversas**, promovidas à custa de investimento público e privado;
- Abrangem as **áreas de maior concentração de imóveis a precisar de obras de reabilitação**;
- Incidem sobre as áreas que se consideraram **decisivas para garantir a implementação da estratégia** subjacente ao quadro concetual;
- Incidem sobre áreas da estrutura urbana, identificáveis sob o ponto de vista funcional e morfológico, para as quais se considerou que **a interdependência dos problemas justificava uma maior integração das medidas**.

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

- **Garantir a aplicação de todas as modalidades de execução previstas pelo RJRU**, nomeadamente aquelas que impliquem o estabelecimento de parcerias com entidades privadas, a áreas que se entendem como determinantes para a concretização da estratégia subjacente à concretização da ORU;
- **Garantir a implementação do modelo conceptual do PERU**, nomeadamente dos quatro eixos temáticos;
- Identificar e delimitar áreas onde a **integração das diversas medidas**, a executar a partir de investimento público e privado, é mais necessária.

De acordo com os critérios e objetivos definidos, é proposta a delimitação das seguintes UI:

3.2.2.1 UI 1 – D. Fernando

A UI 1 – D. Fernando localiza-se na extremidade NO da ARU, tendo a sua relação com a cidade sofrido uma grande transformação recentemente, com a execução do troço do anel viário do centro histórico, no âmbito das ações do programa VianaPolis, que a limita a norte, e o arranjo do campo da Agonia, a poente.



UI 1 – D. FERNANDO

Identificação das ações previstas

O jardim D. Fernando remata o eixo comercial a poente, estabelecendo uma antecâmara de transição entre a malha urbana densa da cidade tradicional consolidada e o campo da Agonia, adquirindo um posicionamento estratégico nos fluxos pedonais de ligação aos equipamentos escolares da avenida do Atlântico (escola secundária e instituto politécnico) e à Praia Norte (parque empresarial e frente marítima de lazer).

Agrega ainda alguns edifícios de elevada qualidade arquitetónica, nomeadamente o lar de idosos e o edifício da sede do Instituto Politécnico de Viana do Castelo e respetivo auditório, da autoria do Arquiteto Fernando Távora, a nascente e o convento de S. Domingos, no vértice SE.

Com 57 residentes, possui a área de 24.564m², sendo 54% espaço público (vias e área de jardim público).

O edificado é composto por 38 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 6.770m², encontrando-se 15 edifícios, com a área bruta estimada de 2.465m², identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 36% do total.



UI 1 – D. FERNANDO

Estado de conservação do edificado

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, reabilitar e refuncionalizar as vias envolventes ao jardim de D. Fernando, estabelecendo a ligação adequada entre o anel viário e as vias de acesso ao centro histórico, garantindo eficiência viária, segurança e conforto para os peões.

Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação de alguns imóveis em ruína no quarteirão a norte do jardim, bem como a criação de condições para a efetivação do investimento previsto de implantação de equipamento privado nos lotes 29, 30 e 31 do PPCH.



UI 1 – D. FERNANDO

Extrato do Plano de Pormenor do Centro Histórico

3.2.2.2 UI 2 – Santa Catarina

Trata-se de uma unidade de intervenção de pequena dimensão, delimitada com o objetivo de executar o arranjo do espaço público envolvente à capela de Santa Catarina, intervenção prevista pelo PPCH e iniciada no âmbito do programa VianaPolis, mas que permanece inacabada, sendo necessário proceder à expropriação e demolição de alguns edifícios.

A UI localiza-se no vértice SO da ARU, sendo limitada a norte pela rua dos Poveiros e a sul pelo anel viário, encontrando-se, a partir de nascente, na continuidade de uma intervenção, executada no âmbito do programa VianaPolis, de construção de um conjunto habitacional, da qual pode ser considerada complementar.

Esta área, a menor das UI, tem 32 residentes e 2.787m², sendo 46% desta área espaço público.

O edificado é composto por 14 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 1.475m², encontrando-se 5 edifícios, com a área bruta estimada de 564m², identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 38% do total.



UI 2 – SANTA CATARINA

Identificação das ações previstas



UI 2 – SANTA CATARINA

Estado de conservação do edificado

Em termos de investimento público, o principal objetivo para esta UI é terminar o processo de aquisição dos imóveis envolventes à capela de Santa Catarina e, após a sua demolição, proceder à requalificação da área, ampliando e potenciando a praça localizada a nascente e, a uma escala mais vasta, valorizar a marginal fluvial (eixo ambiental), enquanto percurso pedonal, marcado pelo contacto com a água, a sul, e ritmado pela sucessão de pequenas praças e largos, a norte.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação.



UI 2 – SANTA CATARINA

Extrato do Plano de Pormenor do Centro Histórico

3.2.2.3 UI 3 – Altamira

A UI 3 – Altamira localiza-se a poente da avenida dos Combatentes, uma área com componente habitacional significativa, onde foram já concretizadas algumas ações de requalificação do espaço público, nomeadamente nas ruas de Altamira e do Loureiro, bem como na rua Góis Pinto, que a limita a poente, e no largo Amadeu Costa, a nascente.

Contudo, persistem ainda na parte sul da UI, áreas públicas de grande importância para a implementação da estratégia do PERU, nomeadamente na afirmação dos eixos ambiental e

Verifica-se ainda a permanência de diversos edifícios degradados a precisar de intervenções de reabilitação, destacando-se de entre estes o edifício do antigo armazém da Quimigal, que ocupa por inteiro um pequeno quarteirão localizado na frente fluvial, numa área de maior fragmentação do tecido urbano, que proporciona, por esse motivo, percursos pedonais de grande interesse, pontuados por pequenos largos e praças.

A UI regista 268 residentes, tem a área de 31.360m², sendo o espaço ocupado por parcelas e edifícios privados 23.145m² (74% do total) claramente superior ao espaço público.



Identificação das ações previstas

O edificado é composto por 179 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 36.957m², encontrando-se 42 edifícios, com a área bruta estimada de 10.000m², identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 27% do total.

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



UI 3 – ALTAMIRA

Estado de conservação do edificado

Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação dos imóveis em mau estado de conservação, identificados no levantamento, com destaque para o antigo edifício da Quimigal e realizada a substituição do edifício atualmente ocupado pelo bingo pelo pequeno quarteirão proposto pelo PPCH.



UI 3 – ALTAMIRA

Extrato do Plano de Pormenor do Centro Histórico

3.2.2.4 UI 4 – Academia de Música

A UI 4 – Academia de Música é adjacente à avenida dos Combatentes, do lado poente, sendo limitada a norte pela rua Manuel Espregueira e a sul pela rua dos Manjovos.

Apesar de os arruamentos que limitam esta UI, importantes no funcionamento e na dinâmica da ARU, se apresentarem já requalificados, no seu miolo encontram-se parcelas de grande dimensão, quando comparadas com as parcelas da envolvente, onde se localizam edifícios em mau estado de conservação, servidos por arruamentos de perfil muito reduzido, que se apresentam também em mau estado de conservação.

A UI é caracterizada pela existência da academia de música, um edifício de elevada qualidade arquitetónica, da autoria do Arquiteto Henrique de Carvalho, que ocupa o quarteirão central da UI quase na totalidade e que é responsável pela dinamização e animação urbana da envolvente.

Embora este edifício e esta atividade sejam os elementos urbanos de maior valor da UI, o facto de não ter sido possível acabar a construção de todas as fases do edifício acaba por ser

também o ponto mais frágil, que importa resolver de forma adequada, uma vez que a existência de extensas partes da fachada em tosco prejudica a imagem global de toda a área.



UI 4 – ACADEMIA DE MÚSICA

Identificação das ações previstas

A UI regista 151 residentes, tem a área de 23.790m², sendo o espaço ocupado por parcelas e edifícios privados 21.270m² (89% do total) claramente superior ao espaço público.

O edificado é composto por 101 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 52.501m², encontrando-se 34 edifícios, com a área bruta estimada de 25.387m², identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 48% do total.

Estrategicamente, o objetivo de delimitação desta UI é garantir o prolongamento para poente dos eixos medieval e comercial, enquanto, em termos de investimento público se procura potenciar um equipamento formativo artístico importante, através da construção de um novo auditório para a academia de música (dada a impossibilidade de adaptar a estrutura existente aos novos condicionalismos de segurança e acessibilidade em edifícios), bem como requalificar espaço de circulação envolvente.

Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação dos imóveis em mau estado de conservação, identificados no levantamento, com destaque para o edifício da empresa de pescas, dado o volume de construção e a área da parcela, o hotel Vianasol, atualmente em remodelação e o conjunto de parcelas e edifícios pertencentes a um

proprietário para o qual poderá ser desenvolvida uma solução que possa potenciar a abordagem conjunta.



UI 4 – ACADEMIA DE MÚSICA
Estado de conservação do edificado



UI 4 – ACADEMIA DE MÚSICA
Extrato do Plano de Pormenor do Centro Histórico

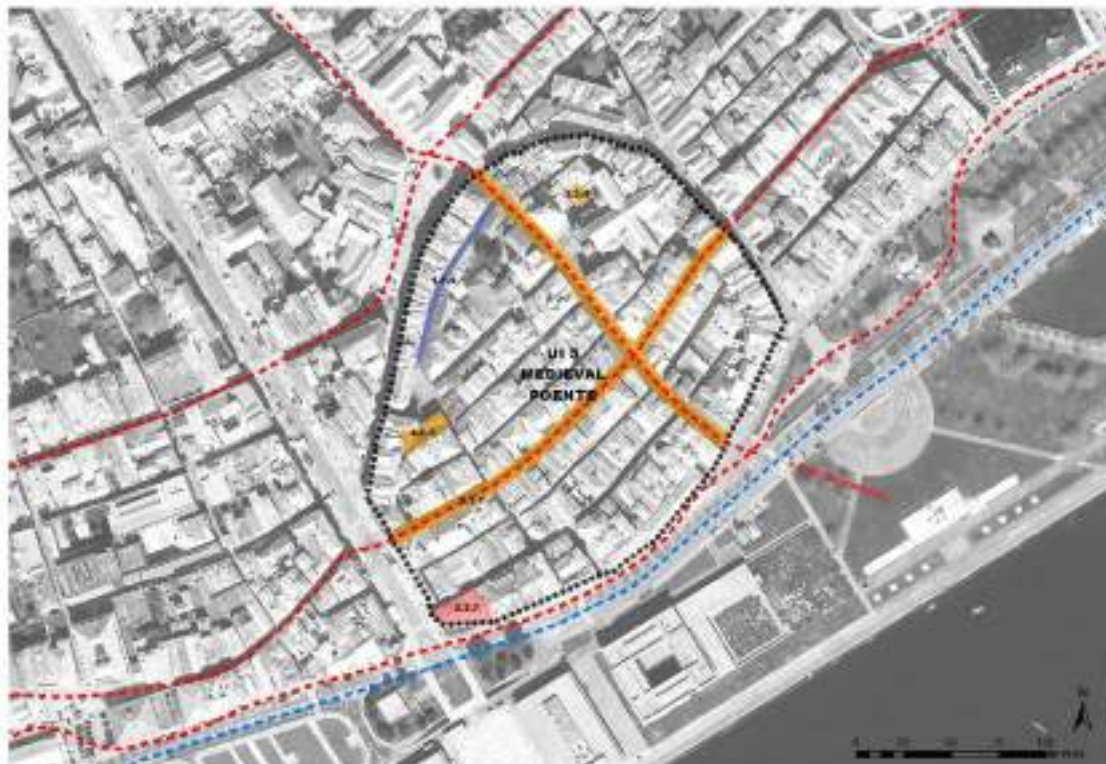
3.2.2.5 UI 5 – Medieval Poente

A UI 5 – Medieval Poente coincide com o núcleo urbano de origem medieval, cuja forma se encontra muito caracterizada pelo traçado da muralha.

Esta área apresenta limites perfeitamente definidos e identificados na malha urbana, sendo constituída por um parcelário de pequena dimensão, ocupado quase sempre na totalidade pelos edifícios, agregados em quarteirões regulares de forma retangular, compridos e pouco profundos, dispostos de forma paralela ao rio.

Por esse motivo, a área de parcelas (21.270m²), que apresenta uma elevadíssima densidade, por ser praticamente toda ocupada por edificado, transcende muito a área pública, representando 81% do solo da UI.

Foi pelo espaço público desta parte da cidade que teve início o processo de redesenho e requalificação do espaço público do centro histórico, pelo que, com a exceção da rua do Poço, que apresenta ainda padrões de infraestruturação, desenho e conforto para o trânsito pedonal inferiores, quase toda a área pública da UI foi intervencionada desde um passado próximo até agora.



UI 5 – MEDIEVAL POENTE

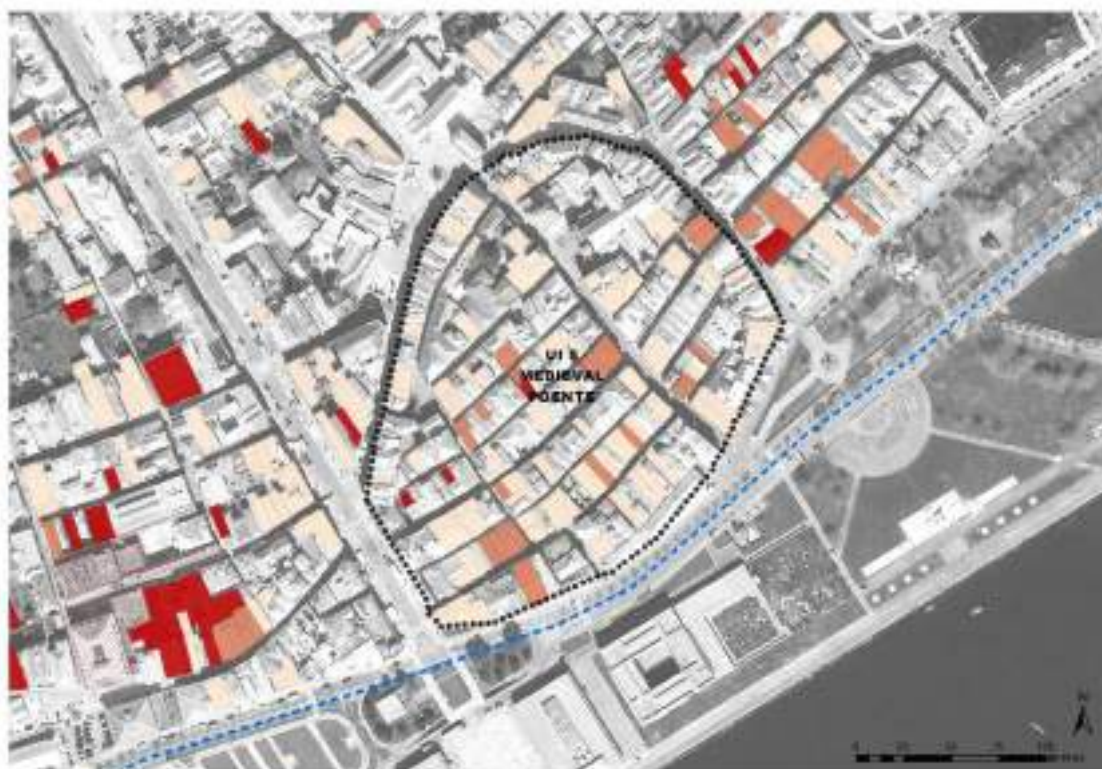
Identificação das ações previstas

A UI apresenta-se como uma área de ocupação compacta, composta por edifícios de boa qualidade arquitetónica e construtiva gerais, atendendo à época de construção, que partilham processos construtivos, materiais e linguagem arquitetónica, o que confere a todo o conjunto uma identidade que permite a sua fácil identificação face à restante ARU.

Apesar da homogeneidade referida, em termos urbanos e arquitetónicos, emergem do conjunto edifícios que acumulam elevada qualidade urbana e arquitetónica com valor histórico e cultural, que pontuam a UI de motivos de interesse e lhe conferem, ao nível simbólico, a capacidade de criar uma imagem positiva e atrativa que transcende os limites da UI.

Esta é a maior das sete UI, com 38.850m², sendo aquela que apresenta mais população residente, com 370 indivíduos; O espaço ocupado por parcelas e edifícios contabiliza 31.286m² (81% do total da UI).

O edificado é composto por 286 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 88.130m², encontrando-se 90 edifícios, com a área bruta estimada de 27.120m², identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 31% do total.



UI 5 – MEDIEVAL POENTE

Estado de conservação do edificado

Estrategicamente, esta UI é aquela que estabelece relação com mais eixos, sendo atravessada pelos eixos medieval e monumental e sendo tangente aos eixos comercial e ambiental, sendo objetivo da sua delimitação, em termos de investimento público, potenciar a legibilidade deste

núcleo urbano como entidade turisticamente atrativa e valiosa, com grande peso simbólico, histórico e cultural, mas também de grande importância para os residentes e para a atividade comercial de todo o centro histórico.

Assim, é prevista a intervenção de reabilitação e de instalação de equipamentos públicos nos edifícios municipais Hospital Velho e na Casa de João Velho, a requalificação da rua do Poço e o desenvolvimento de um projeto que preveja assinalar os locais onde se situaram as principais portas medievais da muralha e os percursos das vias estruturantes (direções norte e sul) do núcleo urbano medieval.

Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação dos imóveis em mau estado de conservação, identificados no levantamento, e criadas condições para que possa ser mantido um estabelecimento hoteleiro no edifício anteriormente ocupado pelo hotel Aliança.



UI 5 – MEDIEVAL POENTE

Estrato do Plano de Pormenor do Centro Histórico

3.2.2.6 UI 6 – Medieval Nascente

A UI 6 – Medieval Nascente abrange os quarteirões constituídos para possibilitar a expansão para nascente da cidade medieval muralhada.



UI 6 – MEDIEVAL NASCENTE

Identificação das ações previstas

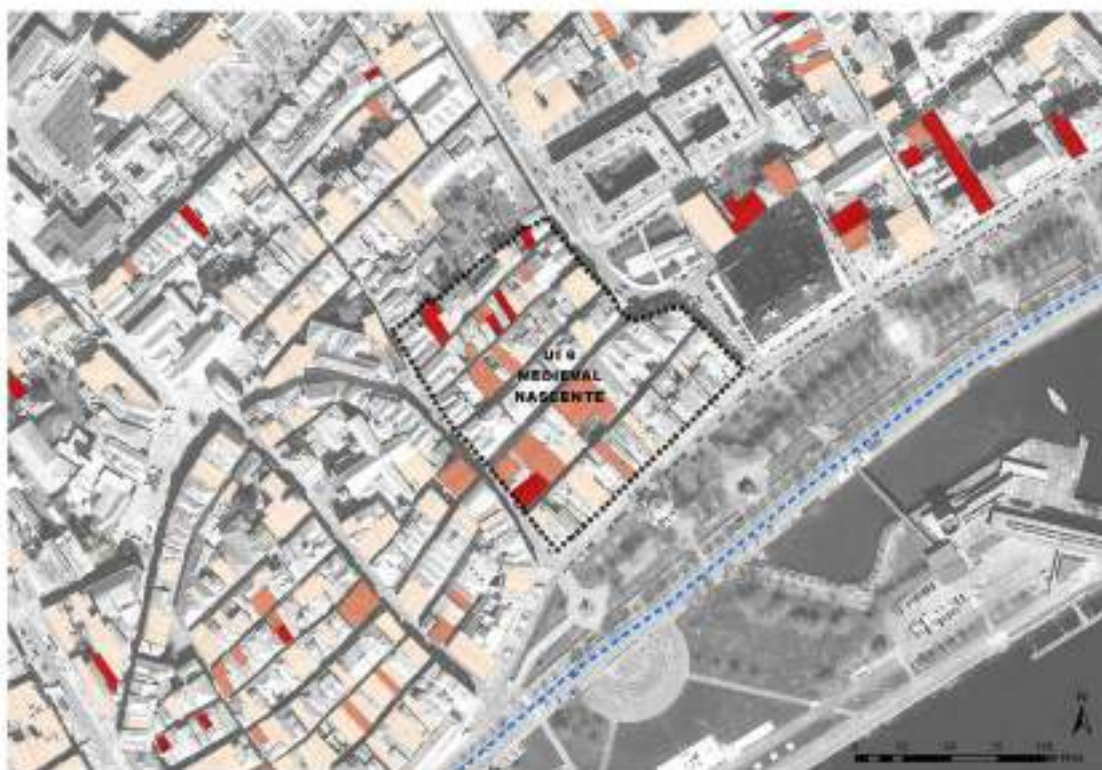
Morfologicamente, esta área apresenta grande afinidade com a anterior, sendo também constituída por quarteirões regulares de forma retangular, compridos e pouco profundos, dispostos de forma paralela ao rio e servidos por arruamentos de perfil transversal reduzido.

Também aqui a área privada (14.325m²), que apresenta uma elevadíssima densidade, por ser praticamente toda ocupada por edificado, transcende muito a área pública, representando 88% do solo da UI.

No entanto, esta área, quando comparada com a anterior, é composta por um edificado de menor qualidade arquitetónica e construtiva, em termos gerais, principalmente nos quarteirões mais a norte, servidos pelas ruas da Palha, da Videira e da Gramática, também elas a denotar padrões de qualidade infraestrutural, de conforto para o peão e de serviço bastante inferiores aos da envolvente.

Esta UI regista 131 residentes, tem 16.360m² de área, sendo o espaço ocupado por parcelas 14.325m² (88% do total da área da UI) claramente maioritário.

O edificado é composto por 131 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 39.460m², encontrando-se 35 edifícios, com a área bruta estimada de 11.209m², identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 28% do total.



UI 6 – MEDIEVAL NASCENTE

Estado de conservação do edificado



UI 6 – MEDIEVAL NASCENTE

Extrato do Plano de Pormenor do Centro Histórico

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, melhorar funcionalmente, através da sua infraestruturação e remodelação, os arruamentos referidos anteriormente, contribuindo assim para a melhoria das condições de vida da população residente.

Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação dos imóveis em mau estado de conservação, identificados no levantamento.

3.2.2.7 UI 7 – S. Bento

A UI 7 – S. Bento localiza-se na parte nascente da ARU, numa zona estruturalmente muito condicionada pelo acesso à ponte Eiffel, que foi durante muito tempo a única passagem rodoviária e ferroviária sobre o rio Lima nesta parte do território.

Embora a envolvente desta UI tenha sido alvo de intervenções de transformação e requalificação do espaço público nos últimos anos (requalificação do Jardim Marginal, e da Capela das Almas, construção do conjunto habitacional nos terrenos do mercado municipal e reformulação da praça Afonso III), o seu miolo permaneceu à parte desta dinâmica de intervenções sobre o espaço público que abrangeu praticamente todo o centro histórico.



UI 7 – S. BENTO

Identificação das ações previstas

Apesar de o PPCH apresentar diversas propostas de transformação e da existência de projetos de intervenção, a incapacidade de prever a data de demolição do edifício Jardim, da construção do novo mercado municipal e do arranjo da respetiva envolvente, em face dos constrangimentos de natureza legal que têm subsistido nos últimos tempos, tem impedido o início do processo de transformação desta área, dadas as implicações diretas na avenida Luís de Camões e na rua do Gontim e indiretas em toda a área.

Por esse motivo, não obstante algumas exceções, como é o caso da abertura de dois novos arruamentos (prolongamento da rua Pedro Homem de Melo e abertura da rua do Arquiteto José Fernandes Martins, previstos pelo PPCH) e da construção do hotel do Chocolate, nos terrenos anteriormente ocupados pela fábrica de chocolates Avianense, a área apresenta-se deprimida, com pouca atividade económica e com alguma concentração de edificado degradado.

Ganha então grande importância para esta UI e para toda a parte nascente da ARU a concretização da ação de construção do novo mercado municipal e da requalificação da área envolvente, que permitirá, não só completar intervenções já executadas (intervenção na rua Martim Velho e na avenida Luís de Camões, troço poente), como melhorar as condições gerais de uso da área e da sua relação com a ponte Eiffel, bem como dotar a ARU, onde a componente residencial tem ainda um peso significativo, do equipamento mercado municipal.



UI 7 – S. BENTO

Estado de conservação do edificado

A UI regista 283 residentes, tem a área de 34.620m², sendo o espaço ocupado por parcelas e edifícios 22.655m² (65% do total).

O edificado é composto por 95 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 62.455m², encontrando-se 38 edifícios, com a área bruta estimada de 14.592m², identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 23% do total.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, contribuir para a transformação positiva desta área através da infraestruturação e requalificação do espaço público e da construção do mercado municipal, equipamento fundamental de apoio à concretização do objetivo de fixar residentes no centro histórico.

Em termos de investimento privado, prevê-se que venha a ser construído o edifício na parte norte do terreno anteriormente ocupado pela fábrica de chocolates e o prolongamento para norte da rua Arquiteto José Fernandes Martins; Deverá ainda ser concretizada a reabilitação dos imóveis em mau estado de conservação identificados no levantamento, com destaque para o edifício onde esteve instalada a garagem do “José Pequeno”, dado tratar-se de um lote com frente para a rua do Gontim e para a avenida Luís de Camões, podendo constituir uma oportunidade para o estabelecimento de um relação pedonal entre estes dois eixos.



UI 7 – S. BENTO

Extrato do Plano de Pormenor do Centro Histórico

3.2.3 Identificação dos edifícios a reabilitar e extensão das intervenções previstas

A **identificação dos imóveis a reabilitar e dos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos**, necessária, de acordo com a alínea c) do nº 5 do artigo 34º do RJRU, encontra-se no anexo IV ao PERU.

A **extensão das intervenções previstas** relaciona-se com o nível de estado de conservação atribuído no levantamento realizado, sendo tanto mais significativa quanto mais graves forem os problemas construtivos identificados.

De igual modo, o valor indexado à reabilitação do edificado segue o mesmo critério de graduação, com a afetação de valores por m² de área bruta de construção mais elevados, consoante se verifica um pior estado de conservação, de acordo com referido no ponto 3.2.4.

Em termos gerais, sendo certo que nas obras de reabilitação a capacidade de prever com rigor a extensão dos trabalhos necessários é mais difícil do que na execução de obras novas, dada a necessidade de adotar técnicas de diagnóstico incompatíveis com a manutenção do uso nos edifícios a recuperar, as obras a realizar são as seguintes:

- **Intervenção nos edifícios de nível 1** – Reparação / substituição parcial do revestimento das fachadas (rebocos ou azulejo); Reparação / substituição pontual de elementos degradados em caixilharias; Reparação / substituição pontual de elementos em coberturas e beirais; Reparação / substituição pontual de caleiras e condutores de águas pluviais; Reparação de pintura exterior de paredes e caixilharias.
- **Intervenção nos edifícios de nível 2** – Reparação profunda / substituição integral de revestimentos das fachadas (rebocos ou azulejos); Reparação profunda / substituição de caixilharias / Reparação profunda / substituição do revestimento de coberturas e beirais e respetivos remates; Reparação profunda / substituição de caleiras e condutores de águas pluviais; Pinturas de paredes e caixilharias; Reparação de pavimentos e caixilharias interiores; Reparação pontual da estrutura e das redes de infraestruturas.
- **Intervenção nos edifícios de nível 3** – Reconstrução integral do edifício, com substituição da estrutura portante, das redes de infraestruturas, das caixilharias, cobertura, revestimentos e pinturas; Permite total reorganização espacial e alteração tipológica interiores;

Por fim, deverá atender-se que alguns dos imóveis inseridos na ARU se encontram classificados e que todos se inserem numa área de proteção a imóveis classificados, além de que deverão ser observadas as regras de intervenção previstas pelo PPCH, mais

concretamente quanto ao tipo de intervenção admitida, de acordo com a classificação feita pelo referido plano.

Ou seja, a classificação do edifício, enquanto monumento ou de acordo com o PPCH poderá implicar adoção de materiais de construção ou técnicas construtivas específicas, ou ainda a preservação de elementos pré-existent, situações que terão que ser avaliadas caso a caso pelos intervenientes nas várias fases de desenvolvimento e aprovação do projeto e de execução da obra.

3.2.4 Identificação e calendarização das intervenções

A identificação e a calendarização das ações que integram as unidades de intervenção encontra-se sistematizada no ponto 3.5 deste programa, podendo ser consultado o investimento previsto por unidade de intervenção, por tipologia de ação e por ação nos quadros resumo apresentados no ponto 3.5.1, enquanto a calendarização prevista se encontra no ponto 3.5.2.

Não é proposta calendarização detalhada para a reabilitação do edificado degradado identificado no levantamento do estado de conservação, tendo-se considerado que a sua reabilitação deverá ocorrer dentro do prazo de 15 anos, âmbito temporal da ORU, uma vez que estas ações estão muito dependentes de dinâmicas de mercado e de disponibilidade de financiamento, nomeadamente por entidades bancárias.

3.3 Modelo de Gestão

3.3.1 Princípios

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

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

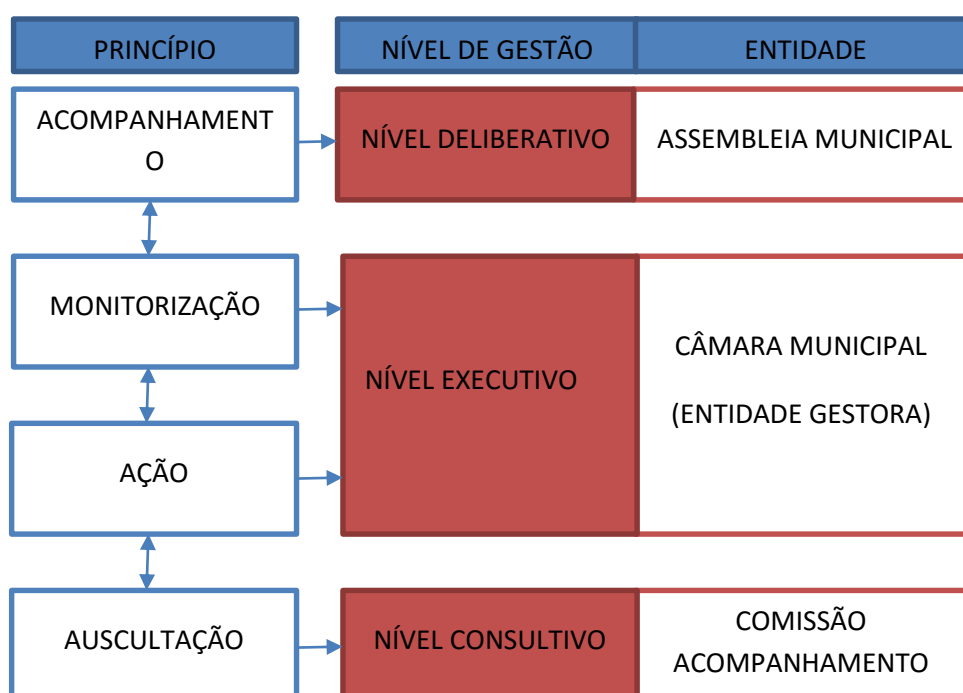
Estes indicadores deverão permitir a avaliação da execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar levantamentos de

atividade económica, dados socioeconómicos, demográficos e estatísticos que sejam levantados pela Câmara Municipal ou disponibilizados por outras entidades, bem como o resultado de inquéritos específicos que sejam feitos para avaliar o efeito de algumas medidas.

- **Princípio do acompanhamento** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela Assembleia Municipal, órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios referidos no ponto anterior.
- **Princípio da auscultação** – Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes, etc.) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança, etc.) como forma de consensualizar, de avaliar e de ajustar as medidas.
- **Princípio da ação** – A entidade gestora da operação, neste caso, a Câmara Municipal adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

3.3.2 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**.



- **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.

3.4 Programação e faseamento

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

No entanto, a aplicação das linhas programáticas e estratégicas, nomeadamente naquilo que se prendem com princípios e prioridades de gestão e com a implementação do modelo de

governança proposto, não se encontra tão dependente de decisões externas ao município, podendo ser um fator determinante na melhoria de muitos aspetos relativos ao quotidiano dos residentes e dos utilizadores desta parte da cidade, bem como na captação de investimento privado.

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

Se até 2020 as prioridades europeias de desenvolvimento se encontram definidas através da Estratégia Europeia 2020, bem a sua transposição para o contexto nacional, através do acordo de parceria Portugal 2020, nomeadamente através da definição das prioridades e das áreas de aplicação dos fundos estruturais de investimento, o âmbito temporal da ORU do Centro Histórico prolonga-se até 2030, 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.

3.4.1 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 de previsões de custo rigorosas.

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

Ao nível do edificado, calculou-se a área bruta de intervenção, de acordo com a área de implantação do edifício e do número de pisos, tendo-se definido 3 níveis de intervenção para o

edificado genérico e um nível de custo mais elevado para os imóveis de maior valor arquitetónico.

Ao nível dos equipamentos, uma vez que os projetos já foram executados, foram adotados valores que levaram em consideração as respetivas estimativas orçamentais.

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

Os valores, sintetizados no quadro seguinte, revelam que o investimento necessário à reabilitação da ARU terá que ser maioritariamente de origem privada, cerca de 56,5 M€, enquanto o investimento público esperado totaliza cerca de 10,7 M€.

Analisando de forma desagregada os valores, verifica-se que o investimento público se distribui por cerca de 5,1 M€ em pavimentações, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos (4,7 M€) e arranjos de largos e áreas a pedonalizar (cerca de 385,4 mil €), 4,3 M€ na construção de equipamentos e cerca de 1 M€ na reabilitação de edifícios de valor patrimonial.

Em termos de investimento privado, grande parte do valor diz respeito à reabilitação de edificado, nomeadamente cerca de 19,8 M€ em empreendimentos de carácter prioritário e cerca de 30,2 M€ na reabilitação de imóveis degradados, enquanto o investimento em imóveis de valor patrimonial previsto é de cerca de 4,7 M€ e em empreendimentos do setor social cerca de 2 M€.



Largo João Tomás da Costa



Rua Gago Coutinho

QUADRO RESUMO DO INVESTIMENTO PREVISTO
POR TIPOLOGIA / UNIDADE DE INTERVENÇÃO / ORIGEM DO INVESTIMENTO

INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UIP 1 - JARDIM D. FERNANDO	5.599.004,47 €	458.940,00 €	6.057.944,47 €
Empreendimentos privados	4.500.000,00 €		4.500.000,00 €
Largos e áreas a pedonalizar		55.100,00 €	55.100,00 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento		403.840,00 €	403.840,00 €
Reabilitação do edificado	1.099.004,47 €		1.099.004,47 €
UIP 2 - STA CATARINA	278.626,86 €	192.290,00 €	470.916,86 €
Largos e áreas a pedonalizar		192.290,00 €	192.290,00 €
Reabilitação do edificado	278.626,86 €		278.626,86 €
UIP 3 - ALTAMIRA	6.210.969,36 €	562.950,00 €	6.773.919,36 €
Empreendimentos privados	4.375.000,00 €		4.375.000,00 €
Largos e áreas a pedonalizar	61.600,00 €		61.600,00 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento		562.950,00 €	562.950,00 €
Reabilitação do edificado	1.774.369,36 €		1.774.369,36 €
UIP 4 - ACADEMIA DE MÚSICA	8.856.493,83 €	1.929.500,00 €	10.785.993,83 €
Empreendimentos privados	6.440.000,00 €		6.440.000,00 €
Equipamentos		1.300.000,00 €	1.300.000,00 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento		629.500,00 €	629.500,00 €
Reabilitação do edificado	2.281.493,83 €		2.281.493,83 €
Empreendimentos privados - setor social	135.000,00 €		135.000,00 €
UIP 5 - MEDIEVAL POENTE	5.490.795,70 €	325.200,00 €	5.815.995,70 €
Empreendimentos privados	617.538,40 €		617.538,40 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento		106.000,00 €	106.000,00 €
Reabilitação do edificado	4.873.257,30 €		4.873.257,30 €
Valor patrimonial		219.200,00 €	219.200,00 €
UIP 6 - MEDIEVAL NASCENTE	3.697.027,45 €	249.700,00 €	3.946.727,45 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento		249.700,00 €	249.700,00 €
Reabilitação do edificado	3.697.027,45 €		3.697.027,45 €
UIP 7 - S. BENTO	5.351.384,04 €	5.194.900,00 €	10.546.284,04 €
Empreendimentos privados	2.450.000,00 €		2.450.000,00 €
Equipamentos		3.000.000,00 €	3.000.000,00 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento		1.902.000,00 €	1.902.000,00 €
Reabilitação do edificado	2.511.384,04 €		2.511.384,04 €
Valor patrimonial		292.900,00 €	292.900,00 €
Empreendimentos privados - setor social	390.000,00 €		390.000,00 €
FORA DE UIP	21.027.249,88 €	1.762.875,00 €	22.790.124,88 €
Empreendimentos privados	1.400.000,00 €		1.400.000,00 €
Largos e áreas a pedonalizar		76.400,00 €	76.400,00 €
Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento		930.475,00 €	930.475,00 €
Reabilitação do edificado	13.692.249,88 €		13.692.249,88 €
Valor patrimonial	4.450.000,00 €	756.000,00 €	5.206.000,00 €
Empreendimentos privados - setor social	1.485.000,00 €		1.485.000,00 €
Total Geral	56.511.551,58 €	10.676.355,00 €	67.187.906,58 €

QUADRO RESUMO DO INVESTIMENTO PREVISTO – POR AÇÃO / TIPOLOGIA / UNIDADE DE INTERVENÇÃO

	UIP 1 - JARDIM D. FERNANDO	UIP 2 - STA CATARINA	UIP 3 - ALTAMIRA	UIP 4 - ACADEMIA DE MÚSICA	UIP 5 - MEDIEVAL POENTE	UIP 6 - MEDIEVAL NASCENTE	UIP 7 - S. BENTO	FORA DE UIP	Total Geral
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO	403.840,00 €		562.950,00 €	629.500,00 €	106.000,00 €	249.700,00 €	1.902.000,00 €	930.475,00 €	4.784.465,00 €
1.1.1 Envolvente ao Jardim D. Fernando	403.840,00 €								403.840,00 €
1.1.2 Rua de S. Tiago								258.475,00 €	258.475,00 €
1.1.3 Rua Infante D. Henrique (nascente) e rua do Marquês			285.300,00 €						285.300,00 €
1.1.4 Rua de Oliveira			277.650,00 €						277.650,00 €
1.1.5 Rua de Sta. Clara, trav. do Salgueiro, trav. Luis Jácome, rua do Anjinho				629.500,00 €					629.500,00 €
1.1.6 Rua dos Fornos					106.000,00 €				106.000,00 €
1.1.7 Rua Sá de Miranda e rua de Sto. António							310.500,00 €		310.500,00 €
1.1.8 Rua da Palha						68.200,00 €			68.200,00 €
1.1.9 Rua da Videira						78.500,00 €			78.500,00 €
1.1.10 Rua da Gramática						103.000,00 €			103.000,00 €
1.1.11 Rua de Aveiro							361.500,00 €		361.500,00 €
1.1.12 Rua da Bandeira (nascente)							350.000,00 €		350.000,00 €
1.1.13 Rua Nova de S. Bento							333.300,00 €		333.300,00 €
1.1.14 Envolvente ao mercado municipal							606.500,00 €		606.500,00 €
1.1.15 Rua do Gontim							340.200,00 €		340.200,00 €
1.1.16 Avenida Luís de Camões							272.000,00 €		272.000,00 €
LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR	55.100,00 €	192.290,00 €	61.600,00 €					76.400,00 €	385.390,00 €
1.2.1 Jardim D. Fernando	55.100,00 €								55.100,00 €
1.2.2 Largo de Sta. Catarina		192.290,00 €							192.290,00 €
1.2.3 Largo Mestre César			61.600,00 €						61.600,00 €
1.2.4 Jardim do Palácio dos Cunha							76.400,00 €		76.400,00 €
EQUIPAMENTOS				1.300.000,00 €			3.000.000,00 €		4.300.000,00 €
2.1.1 Auditório da escola de música				1.300.000,00 €					1.300.000,00 €
2.1.2 Mercado municipal							3.000.000,00 €		3.000.000,00 €
VALOR PATRIMONIAL					219.200,00 €		292.900,00 €	5.206.000,00 €	5.718.100,00 €
2.2.1 Igreja de Sta. Cruz (S. Domingos)								2.800.000,00 €	2.800.000,00 €
2.2.2 Casa dos Alpuim								1.650.000,00 €	1.650.000,00 €
2.2.3 Câmara Municipal								500.000,00 €	500.000,00 €
2.2.4 Antigos Paços do Concelho								256.000,00 €	256.000,00 €
2.2.5 Hospital Velho					35.200,00 €				35.200,00 €
2.2.6 Casa de João Velho					144.000,00 €				144.000,00 €
2.2.7 Eixos e portas do Casco Medieval					40.000,00 €				40.000,00 €
2.2.8 Igreja de S. Bento							292.900,00 €		292.900,00 €
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS	4.500.000,00 €		4.375.000,00 €	6.440.000,00 €	617.538,40 €		2.450.000,00 €	1.400.000,00 €	19.782.538,40 €
2.3.1 Lotes 29,30 e 31 do quarteirão 94 PPCH	4.500.000,00 €								4.500.000,00 €
2.3.2 Quarteirão do "Armazém da Quimigal"			3.600.000,00 €						3.600.000,00 €
2.3.3 Edifício da "Empresa de Pesca de Viana"				2.900.000,00 €					2.900.000,00 €
2.3.4 Edifício B1 do PPCH (bingo)			775.000,00 €						775.000,00 €
2.3.5 Hotel Vianasol				1.890.000,00 €					1.890.000,00 €
2.3.6 Lotes 3, 8, 15, 16 e 17 do quarteirão 70 PPCH				1.650.000,00 €					1.650.000,00 €
2.3.7 Hotel Aliança					617.538,40 €				617.538,40 €
2.3.8 Lote 48 do quarteirão 5 PPCH							400.000,00 €		400.000,00 €
2.3.9 Edifício da rua Arquiteto José Fernandes Martins								1.400.000,00 €	1.400.000,00 €
2.3.10 Edifício da "Garagem do José Pequeno"							1.400.000,00 €		1.400.000,00 €
2.3.11 Lote 26 do quarteirão 1 PPCH							650.000,00 €		650.000,00 €
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL				135.000,00 €			390.000,00 €	1.485.000,00 €	2.010.000,00 €
2.4.1 Edifícios na rua General Luís do Rego								365.000,00 €	365.000,00 €
2.4.2 Edifício na rua Luís Jácome				135.000,00 €					135.000,00 €
2.4.3 Edifício da Misericórdia							390.000,00 €		390.000,00 €
2.4.4 Edifícios na praça 1º de Maio								430.000,00 €	430.000,00 €
2.4.5 Edifícios na rua Major Xavier da Costa								375.000,00 €	375.000,00 €
2.4.6 Edifícios na rua Roque de Barros								315.000,00 €	315.000,00 €
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	1.099.004,47 €	278.626,86 €	1.774.369,36 €	2.281.493,83 €	4.873.257,30 €	3.697.027,45 €	2.511.384,04 €	13.692.249,88 €	30.207.413,18 €
NÍVEL 1	110.872,55 €	8.839,52 €	567.479,12 €	631.208,76 €	2.021.794,65 €	441.151,01 €	862.142,18 €	7.829.471,95 €	12.472.959,74 €
NÍVEL 2	58.223,42 €	174.011,22 €	953.046,74 €	200.446,92 €	2.633.297,28 €	2.202.032,92 €	733.470,17 €	2.440.160,93 €	9.394.689,61 €
NÍVEL 3	929.908,50 €	95.776,12 €	253.843,50 €	1.449.838,15 €	218.165,36 €	1.053.843,52 €	915.771,69 €	3.422.617,00 €	8.339.763,84 €
Total Geral	6.057.944,47 €	470.916,86 €	6.773.919,36 €	10.785.993,83 €	5.815.995,70 €	3.946.727,45 €	10.546.284,04 €	22.790.124,88 €	67.187.906,58 €

3.4.2 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 2020 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 carácter indutor de atividade económica, nomeadamente de investimento privado em reabilitação, de revitalização comercial das áreas envolventes e de atratividade turística.

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

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

CALENDARIZAÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS

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

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

Equipamentos							
2.1.1	Auditório da Escola de Música						
2.1.2	Mercado Municipal						

		2016	2017	2018	2019	2020	2021/2030
Valor patrimonial							
2.2.1	Igreja de Santa Cruz (S. Domingos)						
2.2.2	Casa dos Alpuim						
2.2.3	Câmara Municipal						
2.2.4	Antigos Paços do Concelho						
2.2.5	Hospital Velho						
2.2.6	Casa de João Velho						
2.2.7	Eixos e portas do Casco Medieval						
2.2.8	Igreja de S. Bento						

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

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

3.5 Concretização do financiamento

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

No caso concreto desta área, na sequência do convite para apresentação de candidaturas para contratualização de prioridades de investimento do Programa Operacional do Norte (POR), foi necessário elaborar um **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano** (PEDU), composto, entre outros elementos, por um **Plano de Ação para a Regeneração Urbana** (PARU) e por um **Plano de Ação Integrado para a Comunidade Desfavorecida** (PAICD) que contemplam muitas das medidas que constam deste programa estratégico, nomeadamente das medidas a promover pela autarquia (intervensões em espaço público e em edifícios) e por privados (empreendimentos privados – setor social).

Além do investimento público, o PARU contemplou também ações que, por envolverem atividades económicas, só serão suscetíveis de serem financiados através de instrumento financeiro, nomeadamente as intervenções privadas de carácter estruturante (edifícios de valor patrimonial privados e empreendimentos privados) elencadas neste programa.

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

3.5.1 Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI

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

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

O referido acordo de parceria prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos, os **Programas Operacionais Temáticos do Continente**, de caráter transversal, geridos pela administração central e os **Programas Operacionais Regionais**, desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

É nos programas operacionais, nomeadamente nos respetivos eixos e prioridades de investimento que se encontra o enquadramento (objetivos, orçamento e comparticipação) para as ações que se pretendem financiar, sendo por vezes necessário, atendendo ao calendário para apresentação de candidaturas e respetiva fundamentação, elaborar documentos de enquadramento das ações que se pretendem concretizar.

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

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

- o Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- o Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- o Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- o Localizados em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas;
- o Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- o Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU);
- o Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

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

- **Programa Reabilitar para Arrendar**

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

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

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

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

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

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

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao **qual pode candidatar-se qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.**

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam

destinados predominantemente a habitação, **devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada**, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- o O montante máximo é de 90% do investimento total;
- o O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- o O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- o O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- o A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- o A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

- **Programa Porta 65 Jovem**

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU.

Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados.

3.6 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.

3.6.1 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, as quais, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) são as *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho, de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuídos antes da intervenção.”*

Ainda de acordo com o EBF, estado de conservação do imóvel é *“o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no DL nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada de rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33º do NRAU.”*

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

A delimitação da ARU do Centro Histórico garantiu para esta área a isenção de IMI por um período de cinco anos, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, para os imóveis alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela Lei.

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

A delimitação da ARU do Centro Histórico garantiu para esta área a isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónoma de prédios urbanos destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.

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

- o Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação de imóveis;
- o Tributação à taxa de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados;

- o Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.

- **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.

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

- o 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;
- o 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).

3.6.2 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:

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

**ANEXO I - Dados estatísticos relativos aos indivíduos, aos alojamentos e aos indivíduos
na ARU do Centro Histórico – Fonte: INE**

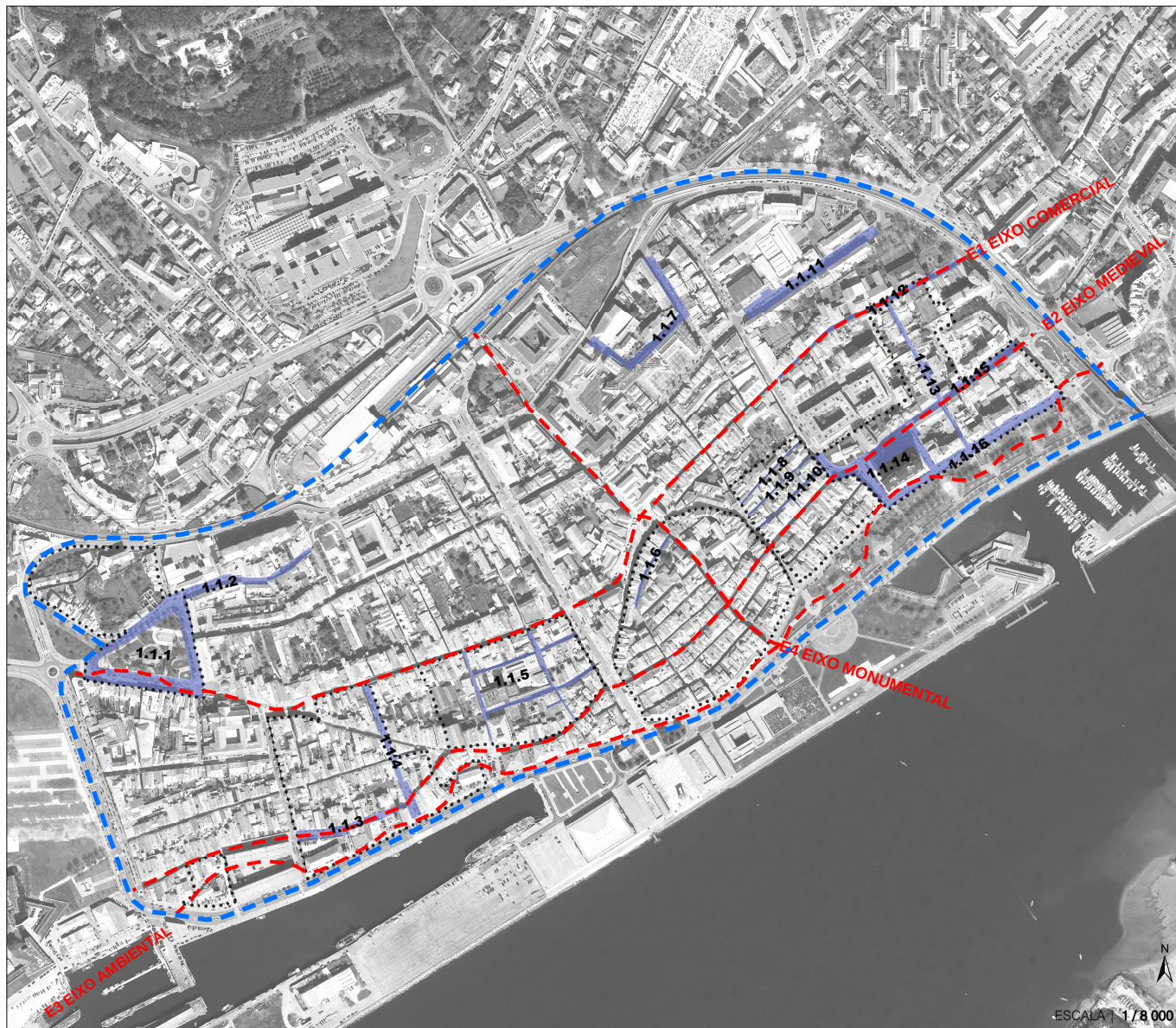
Dados estatísticos relativos aos indivíduos, aos alojamentos e aos indivíduos na ARU do Centro Histórico – Fonte: INE

Indivíduos	Ano 2001	Ano 2011	Var. 2001-2011
População Residente	4294	3472	-19,14%
População Jovem (0-19 anos)	561	394	-29,76%
População Adulta (29-64)	2365	1767	-25,28%
População Idosa (+ de 65 anos)	1368	1311	-4,16%
População Residente Analfabeta	451	168	-62,74%
População Residente com Ensino Básico	2197	1832	-16,61%
População Residente com Ensino Secundário	745	503	-32,48%
População Residente com Ensino Superior	431	572	32,71%
População Residente a frequentar ensino	470	397	-15,51%
População Empregada	1612	1151	-28,59%
População Empregada - Setor Primário	49	20	-59,18%
População Empregada - Setor Secundário	350	210	-40%
População Empregada - Setor Terciário	1213	925	-23,74%
População Reformada	1530	1448	-5,35%
População Desempregada	162	197	21,60%

Alojamentos	Ano 2001	Ano 2011	Var. 2001-2011
Número Total de Alojamentos	2607	2106	-19,21%
Nº de Alojamentos de Residência Habitual	1657	1536	-7,30%
Nº de Alojamentos Vagos	522	634	21,45%
Nº de Alojamentos de Residência Secundária	428	431	0,7%
Nº de Alojamentos Familiares Clássicos Residência Habitual	1657	1536	-7,30%
Nº de Alojamentos Familiares Clássicos Ocupante Proprietário	799	726	-9,13%
Nº de Alojamentos Familiares Clássicos- Arrendamento	795	698	-12,20%
Nº de Alojamentos Familiares Clássicos- Outro	60	112	86,66%

Famílias	Ano 2001	Ano 2011	Var. 2001-2011
Famílias Clássicas	1704	1573	-7,68%
Famílias Clássicas com 1 a 2 pessoas	1046	1144	9,36%
Famílias Clássicas com 3 a 4 pessoas	559	388	-30,59%
Famílias Clássicas com mais de 4 pessoas	99	41	-58,58%
Famílias Clássicas em desempregados	1562	1394	-10,75%
Famílias Clássicas com 1 desempregado	123	161	30,89%
Famílias Clássicas com 2 desempregados	19	18	-5,26%
Núcleos Familiares	1141	924	-19,01%
Núcleos Familiares com Filhos	782	550	-29,66%
Núcleos Familiares sem Filhos	359	374	4,17%

ANEXO II - Fichas das ações previstas



DOMÍNIO

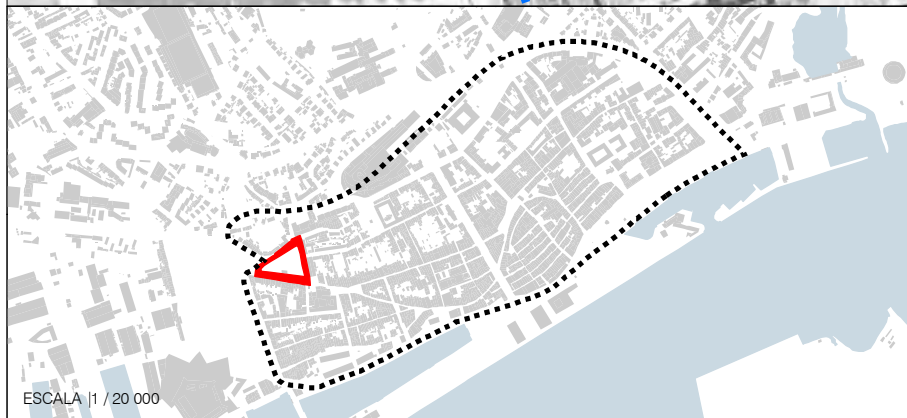
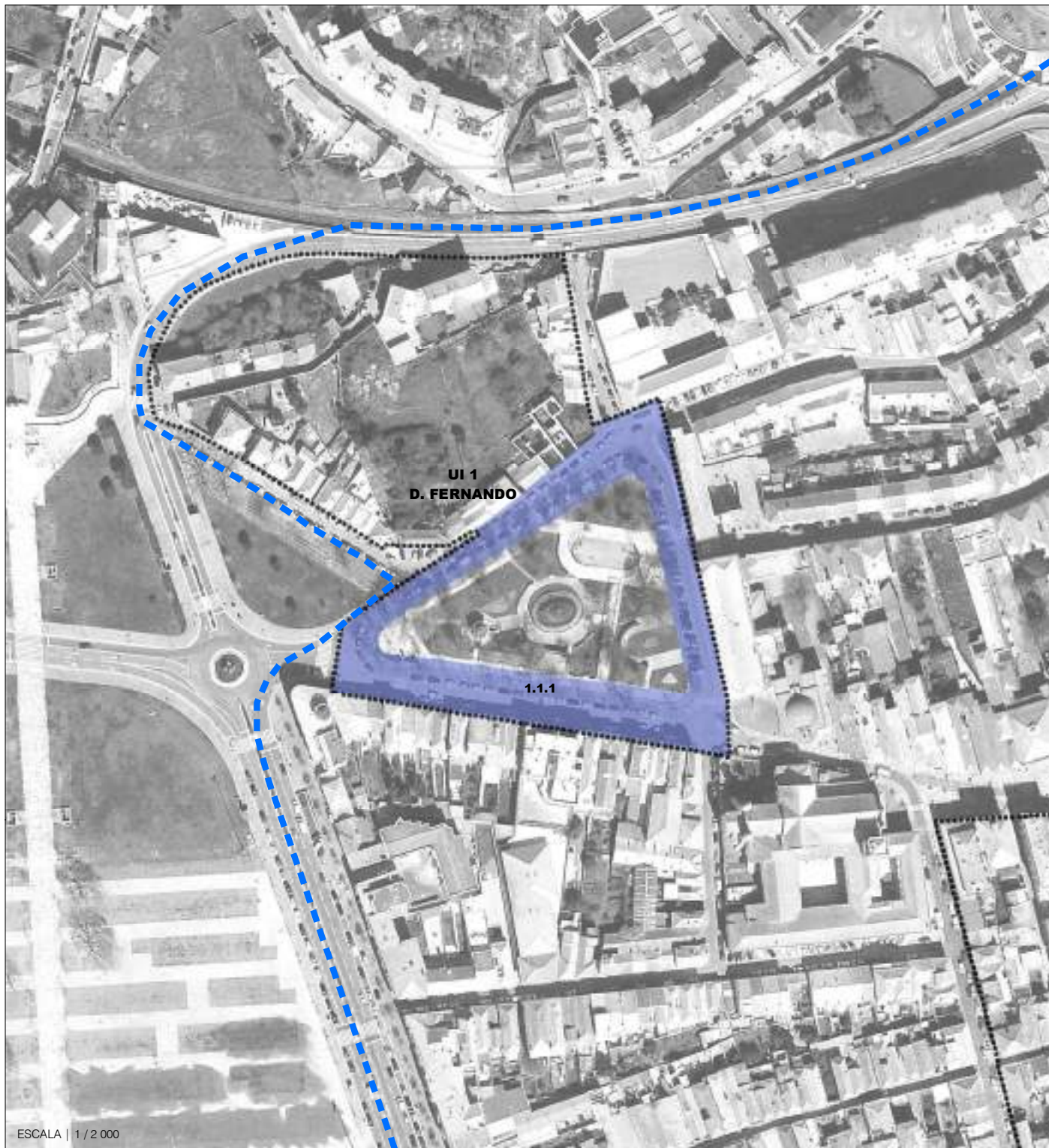
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO	VALOR
1.1.1 - ENVOLVENTE AO JARDIM D. FERNANDO	403 840,00 €
1.1.2 - RUA DE SÃO TIAGO	258 475,00 €
1.1.3 - RUA INFANTE D. HENRIQUE (NASCENTE) E RUA DO MARQUÊS	285 300,00 €
1.1.4 - RUA DE OLIVENÇA	277 650,00 €
1.1.5 - RUA DE SANTA CLARA, TRAVESSA DO SALGUEIRO, TRAVESSA LUIS JÁCOME E RUA DO ANJINHO	629 500,00 €
1.1.6 - RUA DOS FORNOS	106 000,00 €
1.1.7 - RUA SÁ DE MIRANDA E RUA DE SANTO ANTÓNIO	310 500,00 €
1.1.8 - RUA DA PALHA	68 200,00 €
1.1.9 - RUA DA VIDEIRA	78 500,00 €
1.1.10 - RUA DA GRAMÁTICA	103 000,00 €
1.1.11 - RUA DE AVEIRO	361 500,00 €
1.1.12 - RUA DA BANDEIRA (NASCENTE)	350 000,00 €
1.1.13 - RUA NOVA DE SÃO BENTO	333 300,00 €
1.1.14 - ENVOLVENTE AO MERCADO MUNICIPAL	606 500,00 €
1.1.15 - RUA DO GONTIM	340 200,00 €
1.1.16 - AVENIDA LUÍS DE CAMÕES	272 000,00 €



1.1.1

(1/47)

AÇÃO

ENVOLVENTE AO JARDIM D. FERNANDO

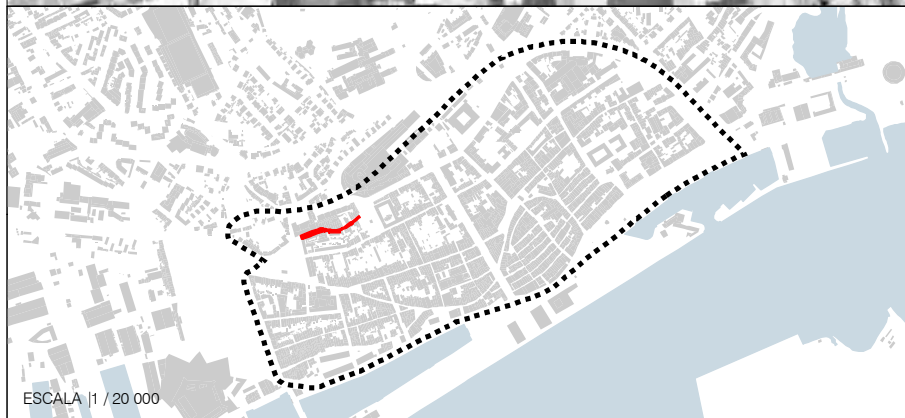
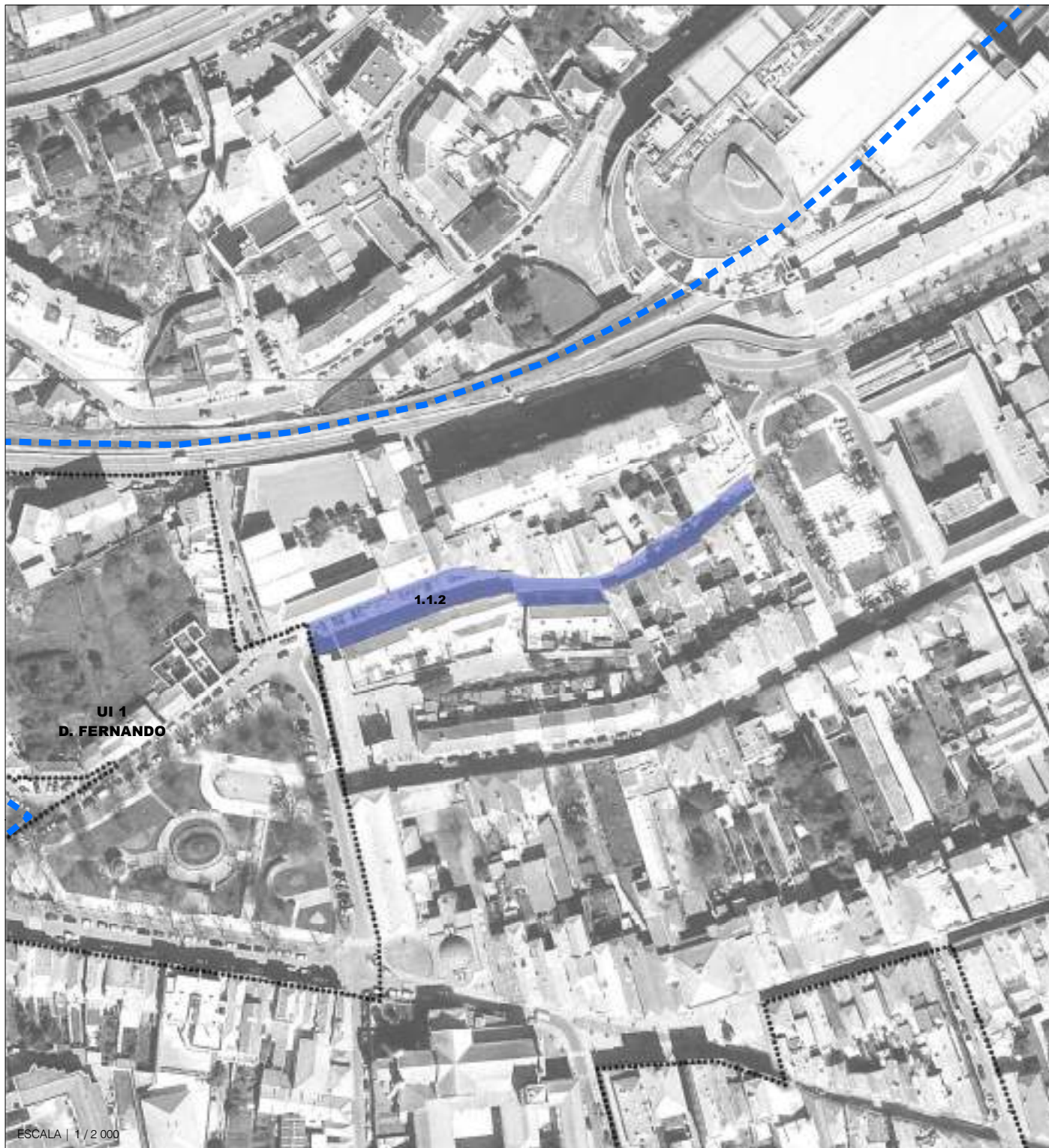
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





1.1.2

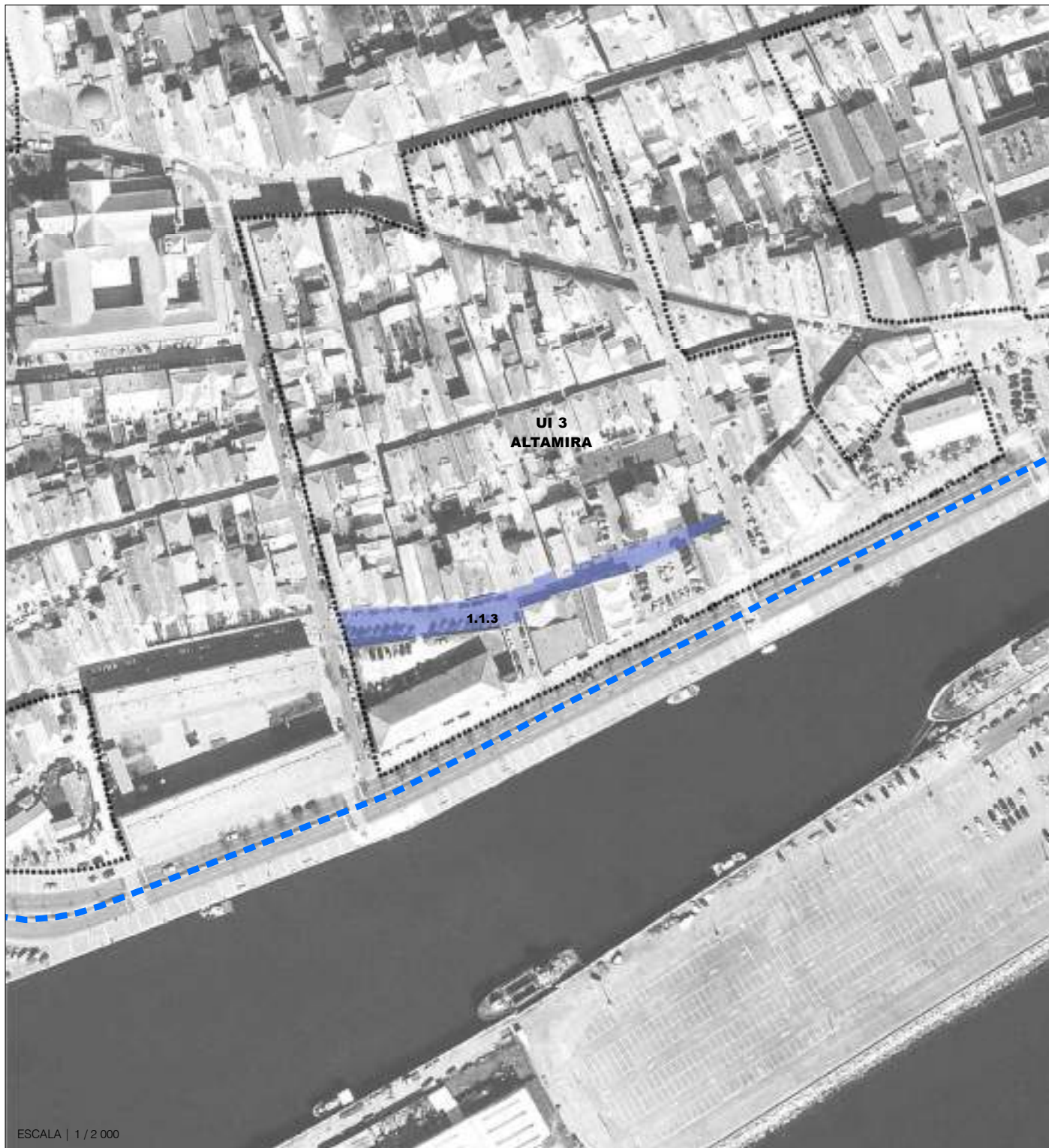
(2/47)

AÇÃO
RUA DE SÃO TIAGO

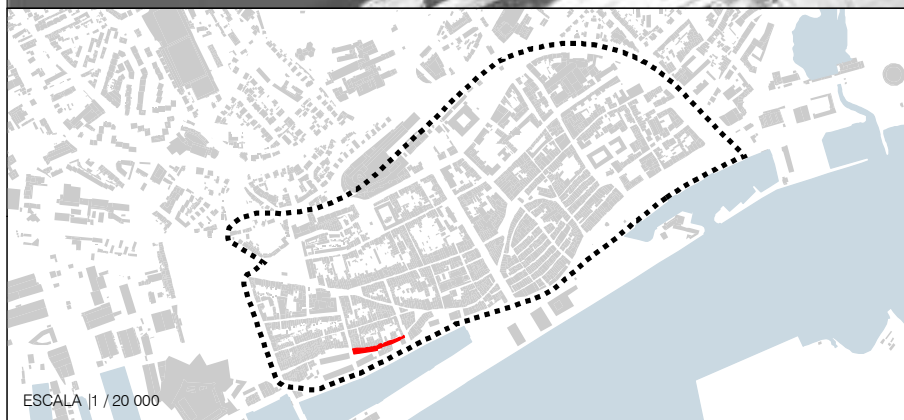
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.3

(3/47)

AÇÃO

RUA INFANTE D. HENRIQUE (NASCENTE) E RUA DO MARQUÊS

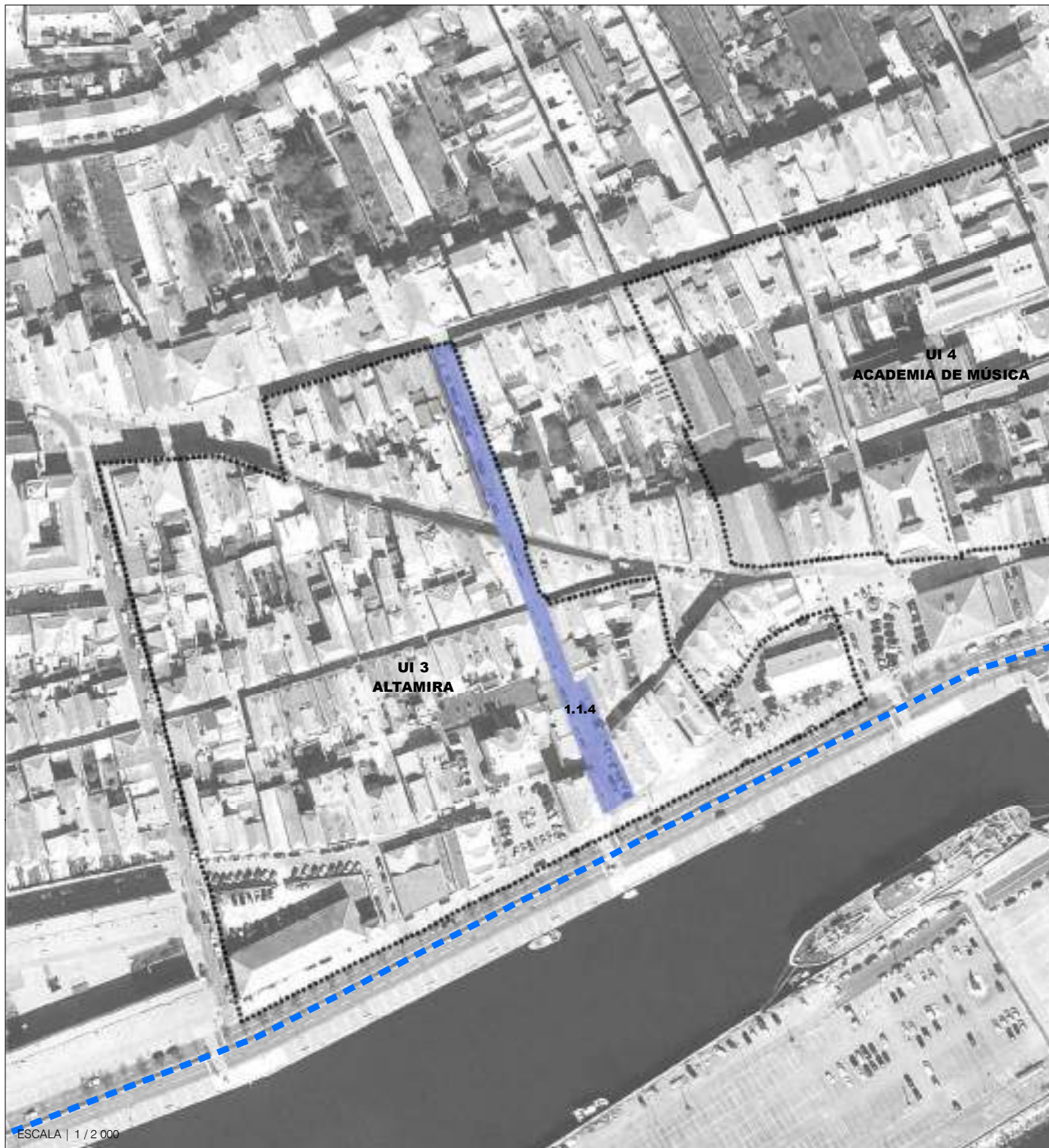
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





1.1.4

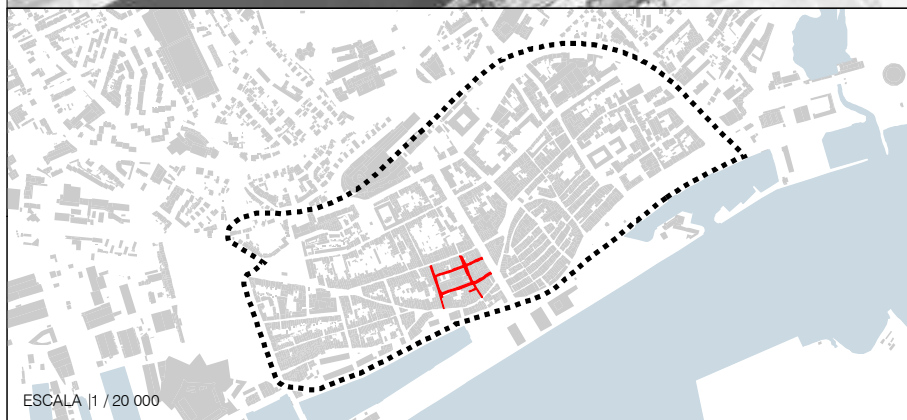
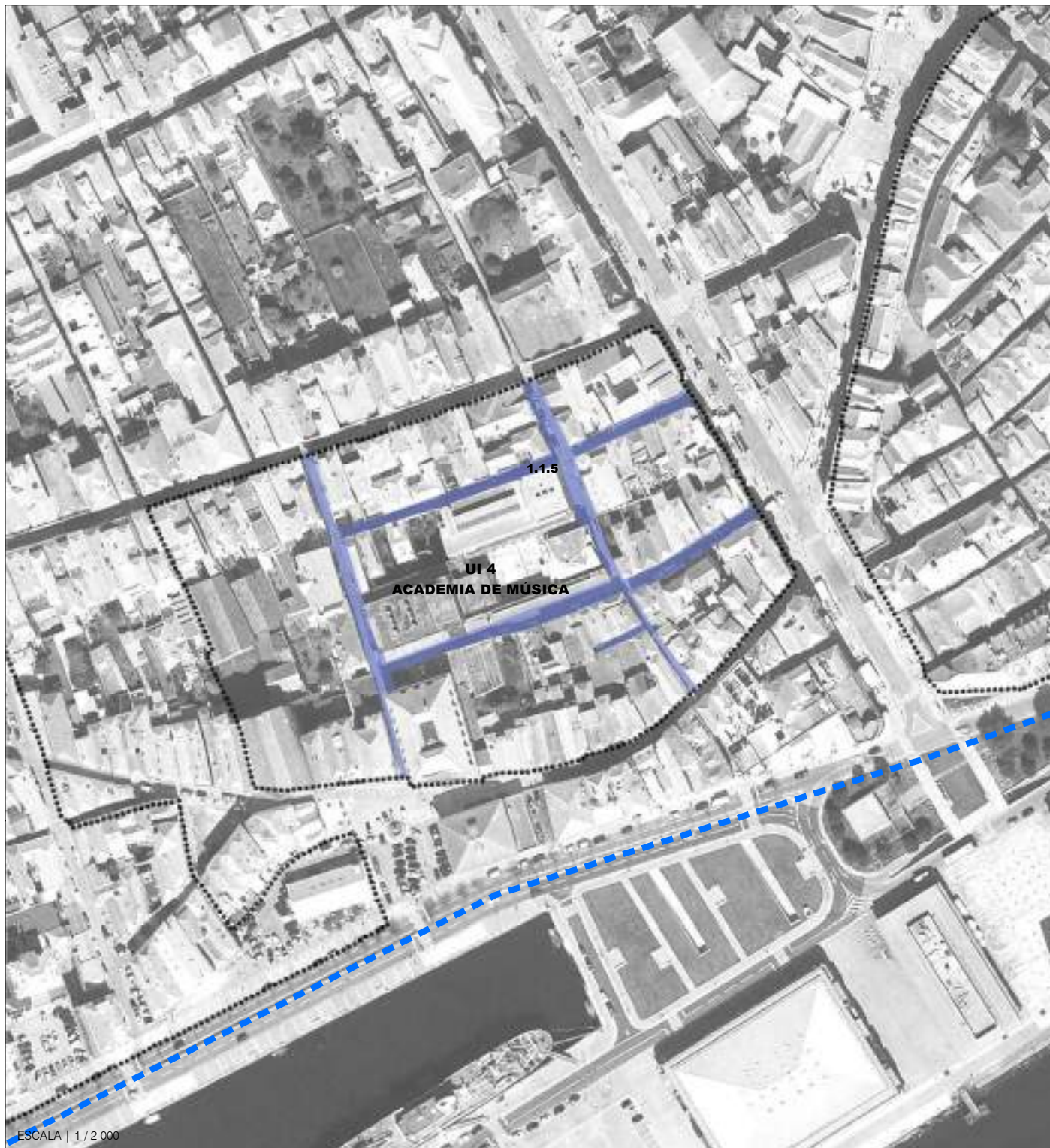
(4/47)

AÇÃO
RUA DE OLIVENÇA

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





1.1.5

(5/47)

AÇÃO

RUA DE SANTA CLARA, TRAVESSA DO SALGUEIRO, TRAVESSA LUIS JÁCOME E RUA DO ANJINHO

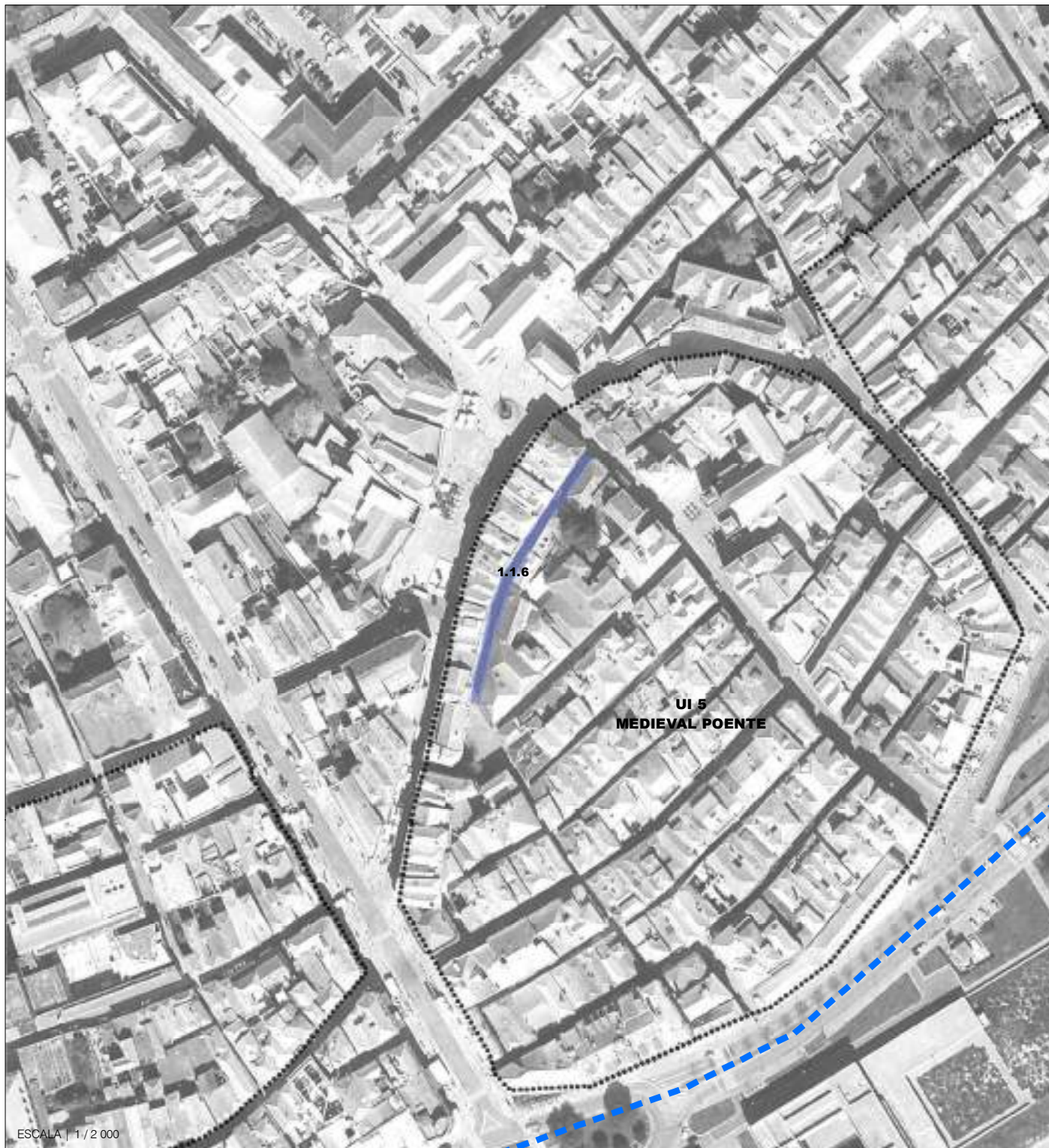
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

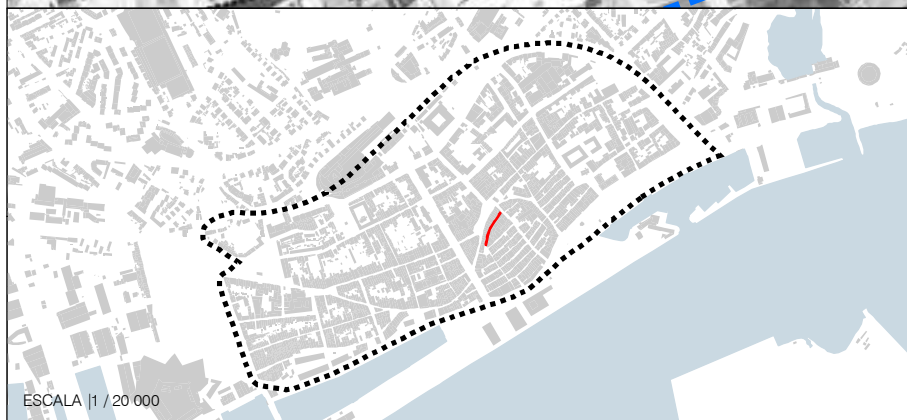
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.6

(6/47)

AÇÃO
RUA DOS FORNOS

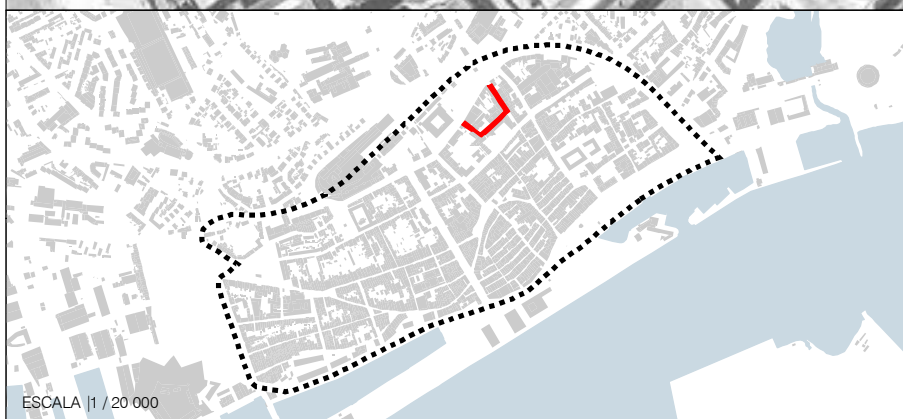
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.7

(7/47)

AÇÃO

RUA SÁ DE MIRANDA E RUA DE SANTO ANTÓNIO

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

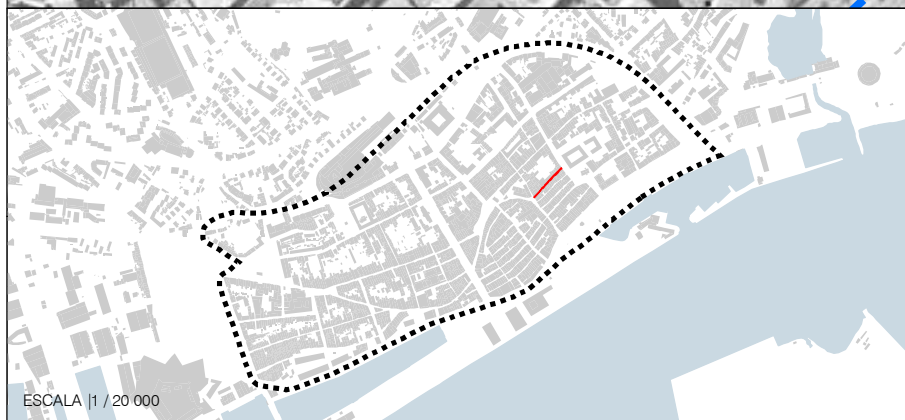
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.8

(8/47)

AÇÃO

RUA DA PALHA

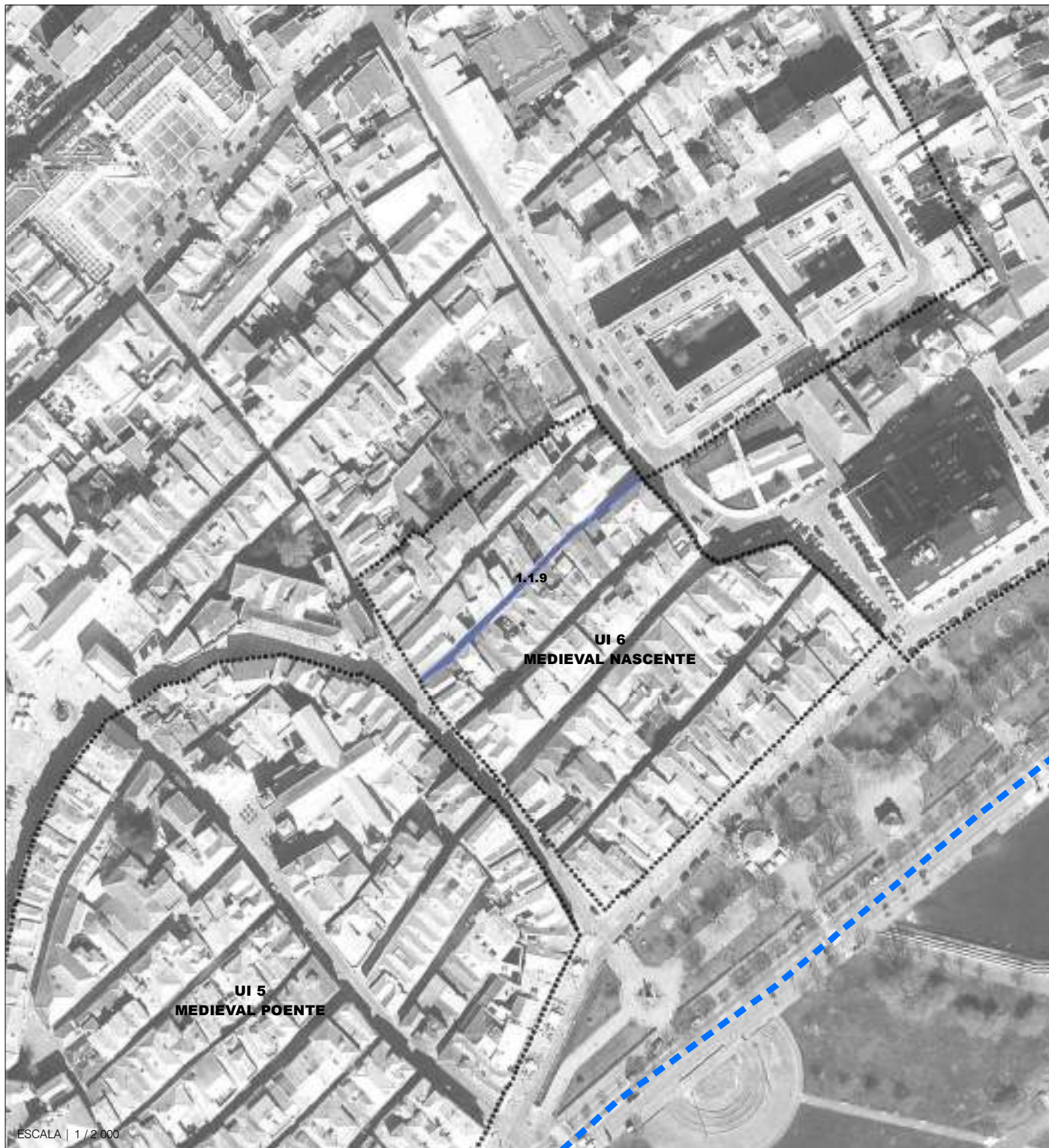
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

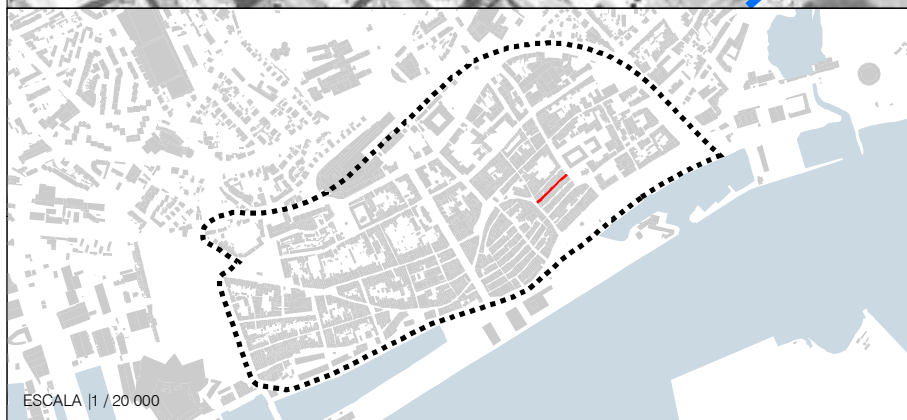
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





ESCALA | 1 / 2000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.9

(9/47)

AÇÃO

RUA DA VIDEIRA

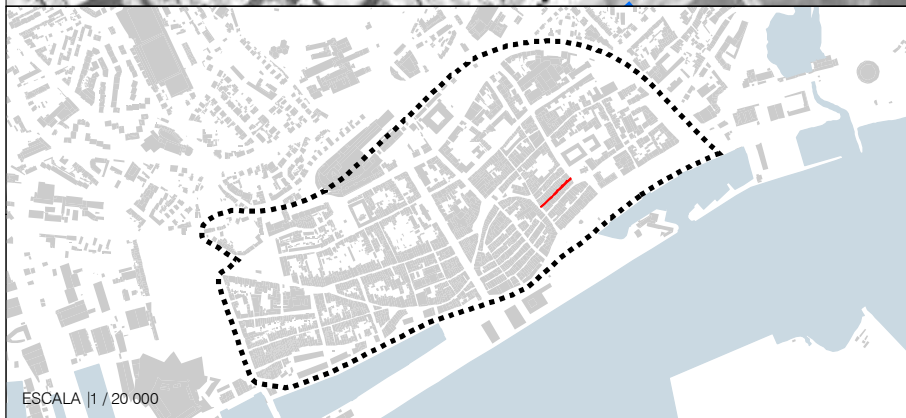
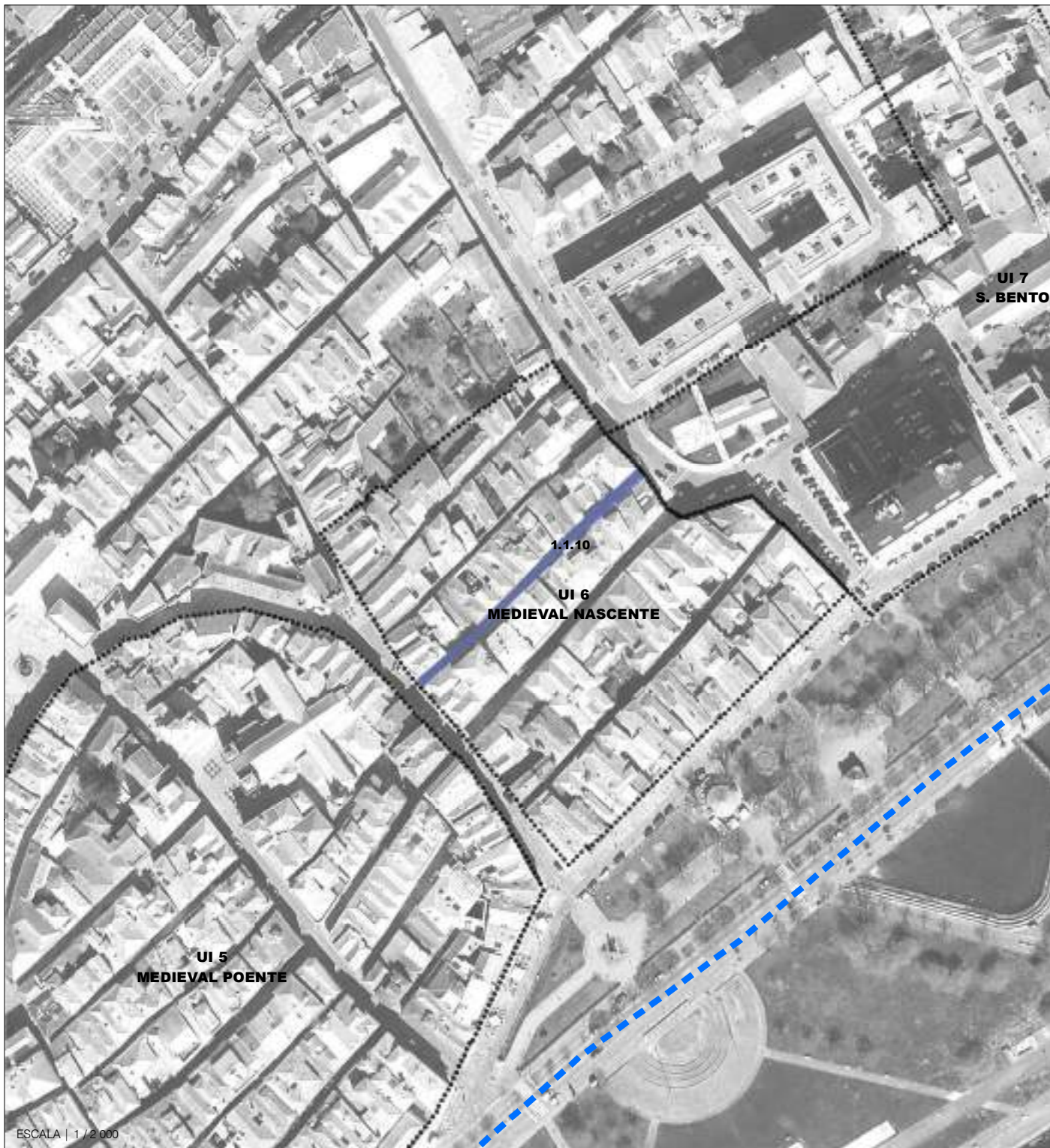
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

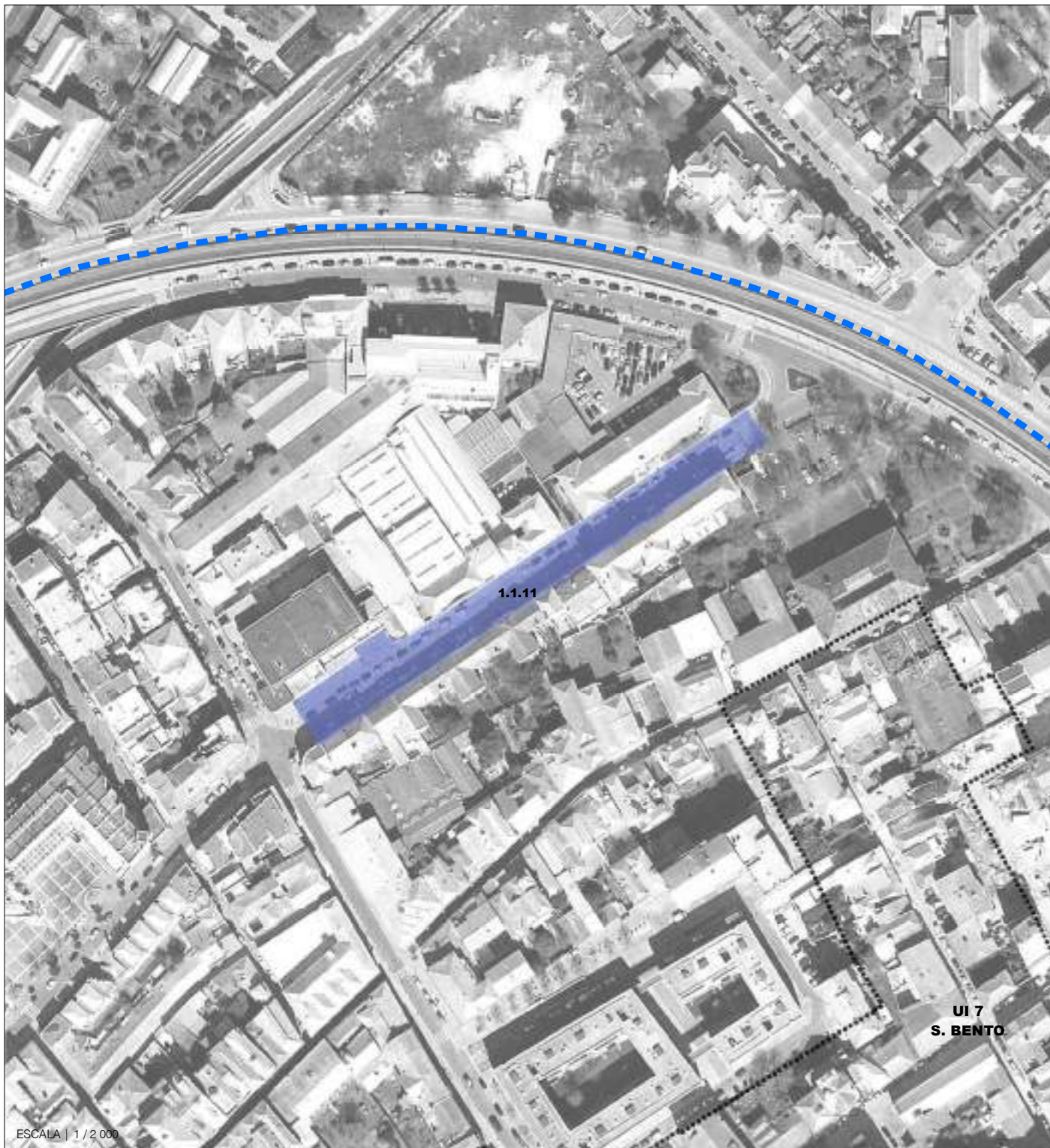
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

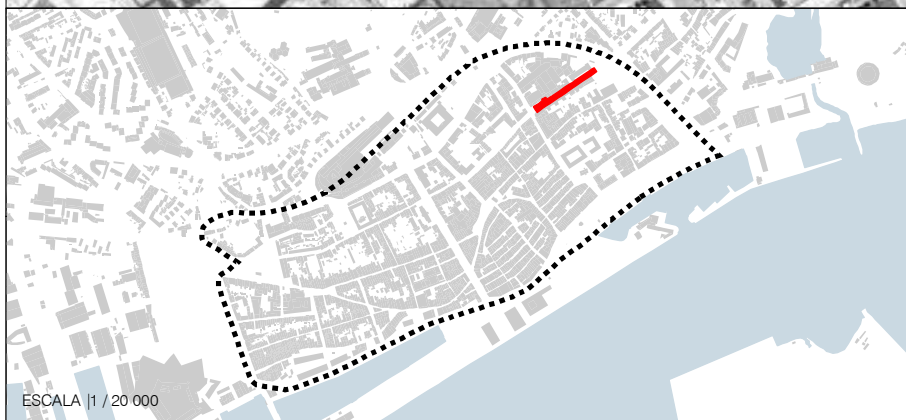




AÇÃO		
RUA DA GRAMÁTICA		
DOMÍNIO	TIPOLOGIA	
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO		DEZ / 2015 CMVC DOTA



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.11

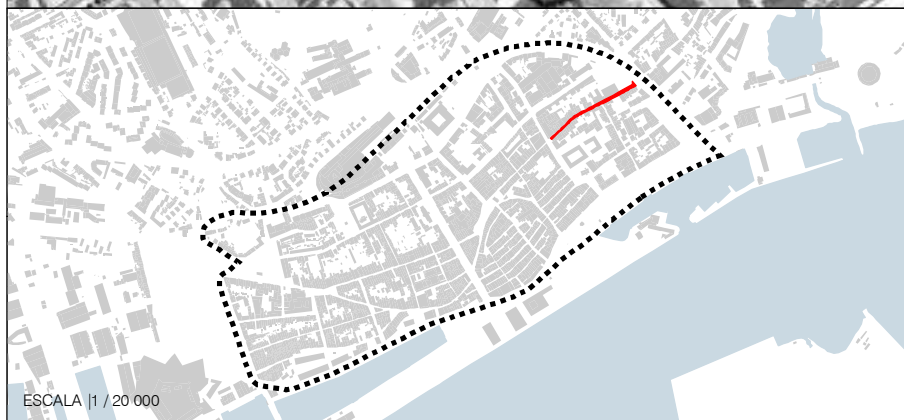
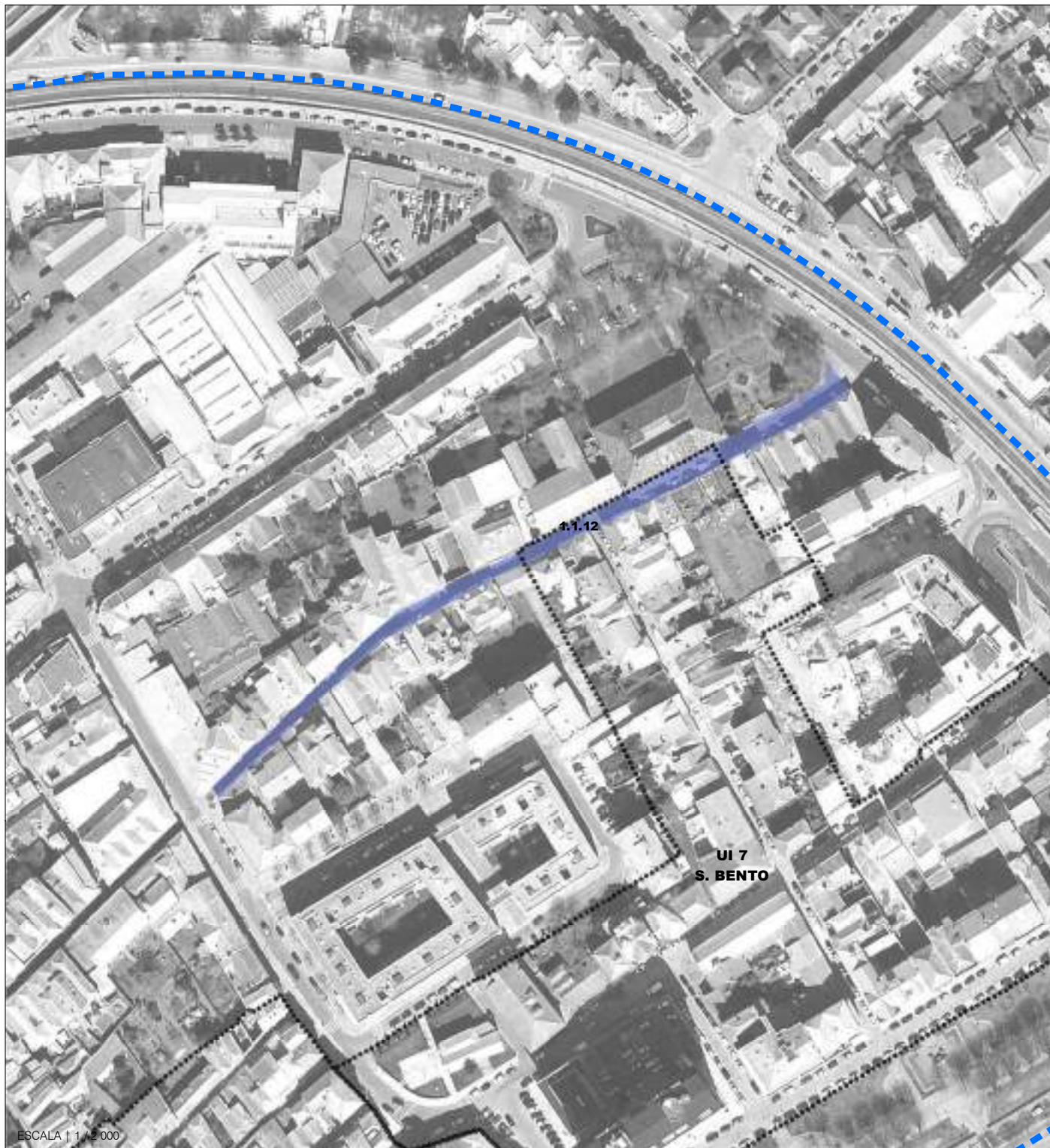
(11/47)

AÇÃO
RUA DE AVEIRO

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





1.1.12

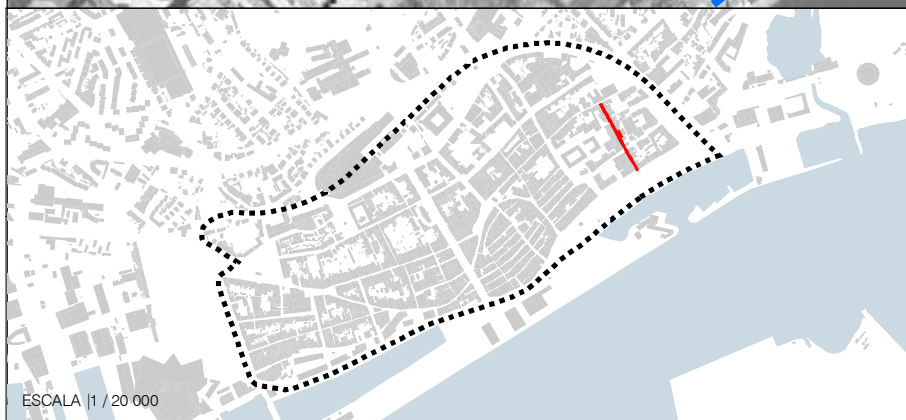
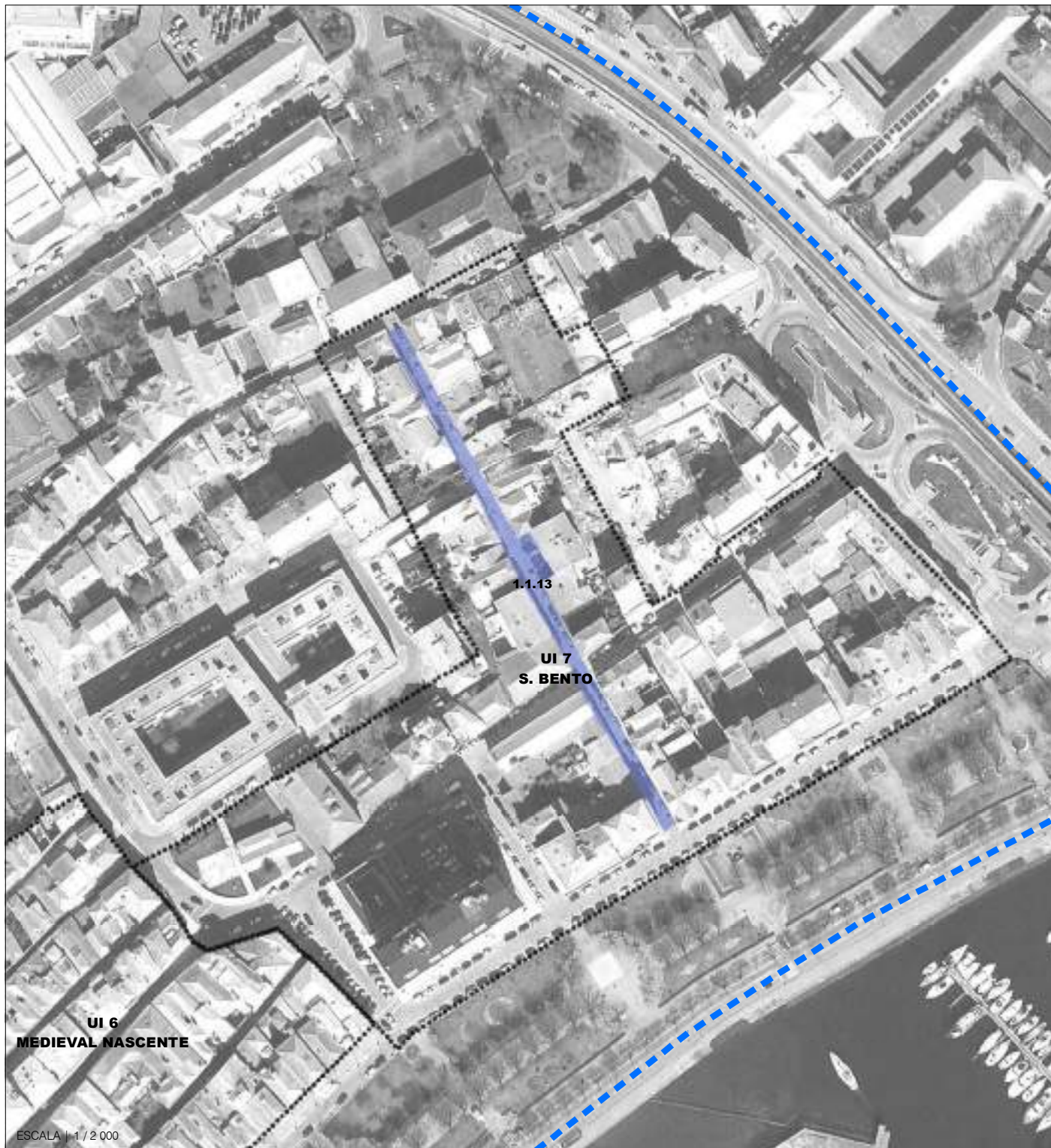
(12/47)

AÇÃO
RUA DA BANDEIRA (NASCENTE)

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





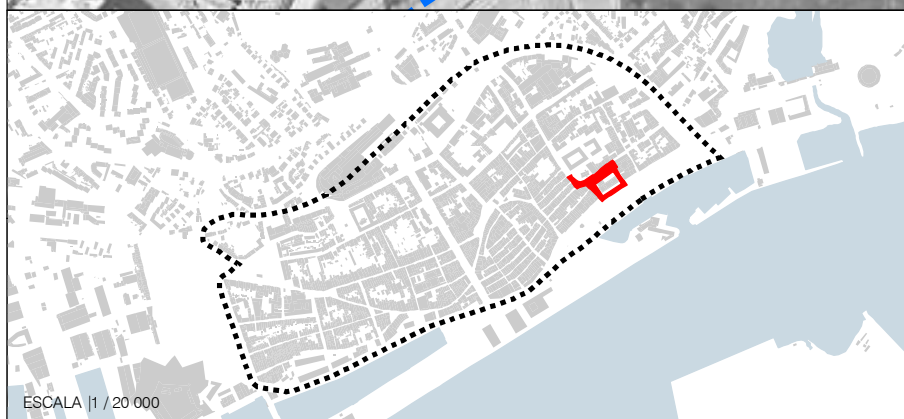
1.1.13

(13/47)

AÇÃO		
RUA NOVA DE SÃO BENTO		
DOMÍNIO	TIPOLOGIA	
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO	PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO		DEZ / 2015 CMVC DOTA



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.14

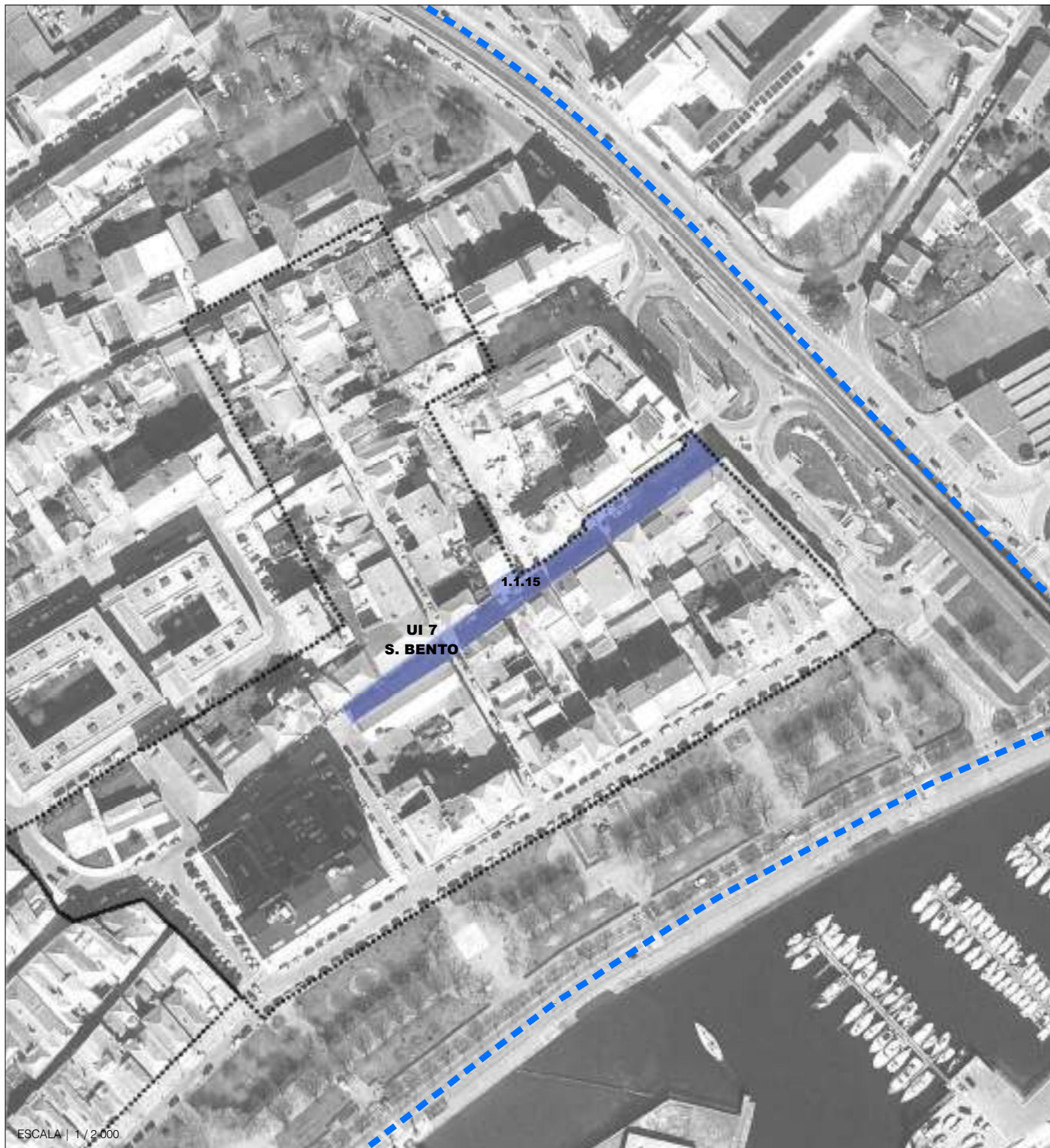
(14/47)

AÇÃO
ENVOLVENTE AO MERCADO MUNICIPAL

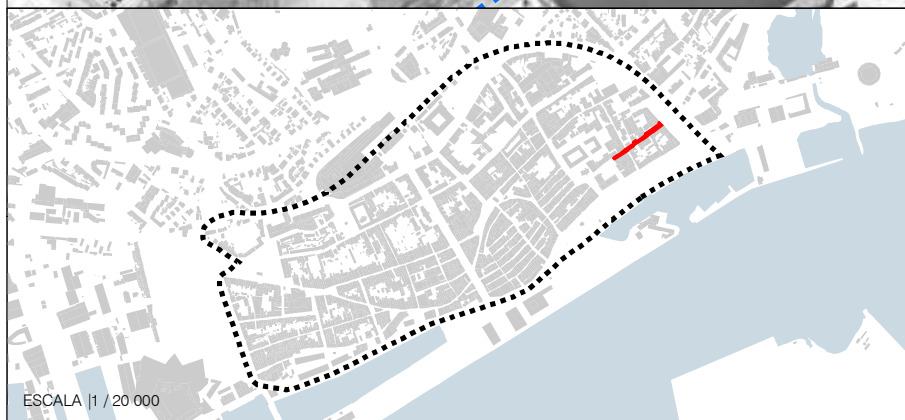
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.1.15

(15/47)

AÇÃO

RUA DO GONTIM

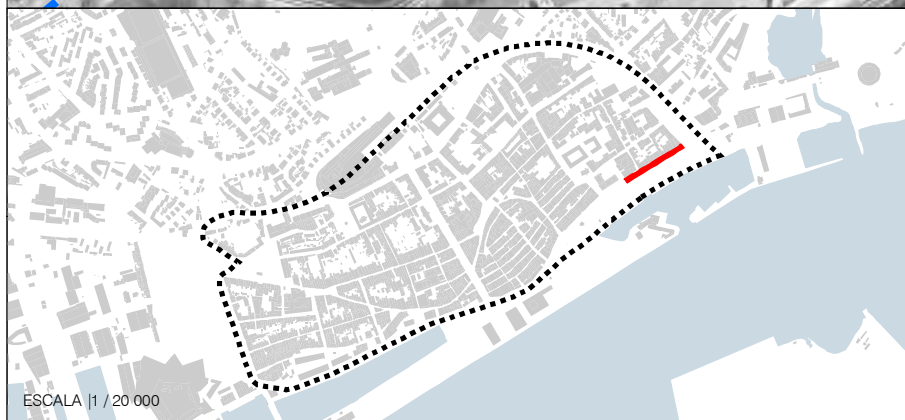
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





1.1.16

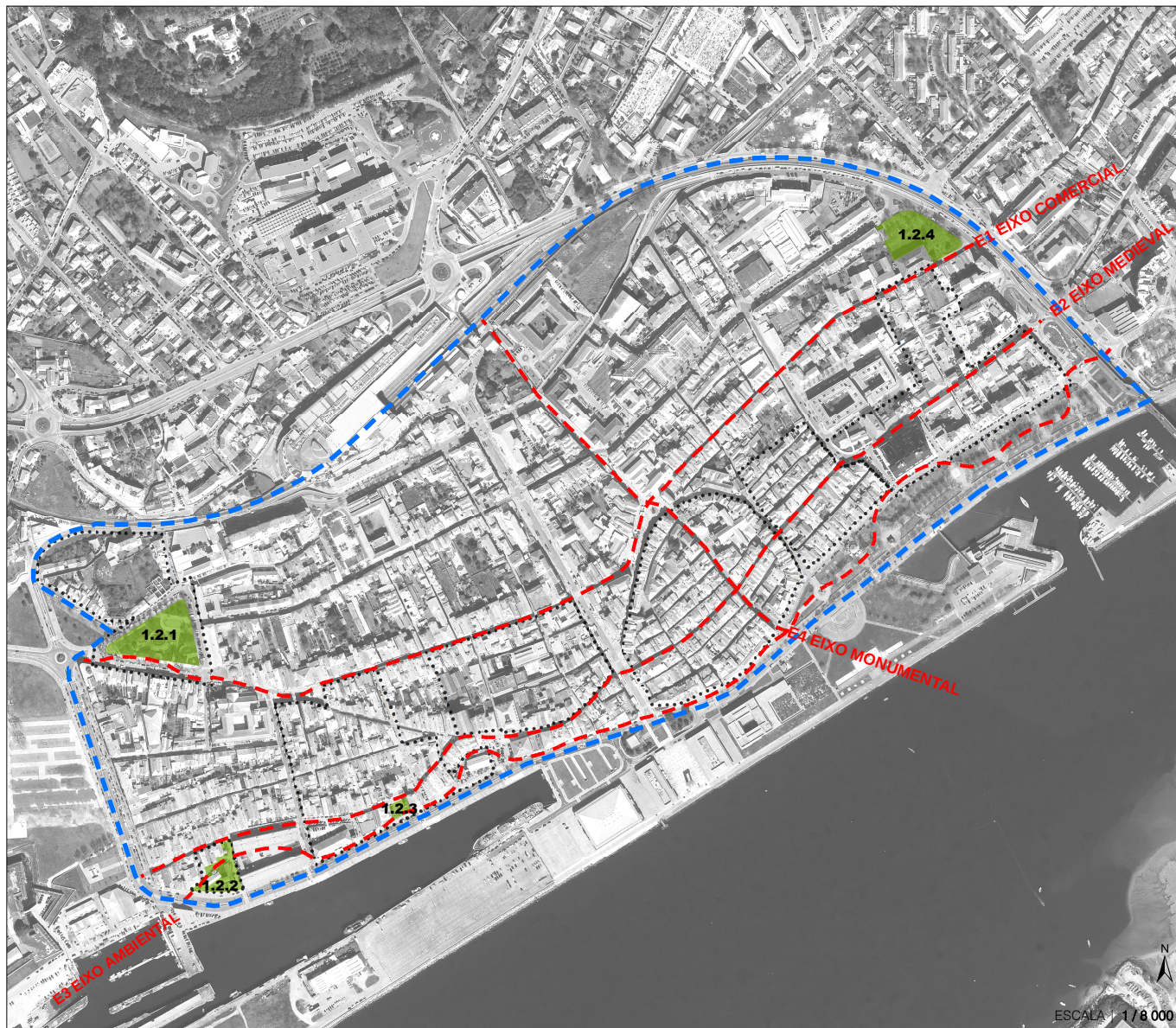
(16/47)

AÇÃO
AVENIDA LUÍS DE CAMÕES

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO





DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

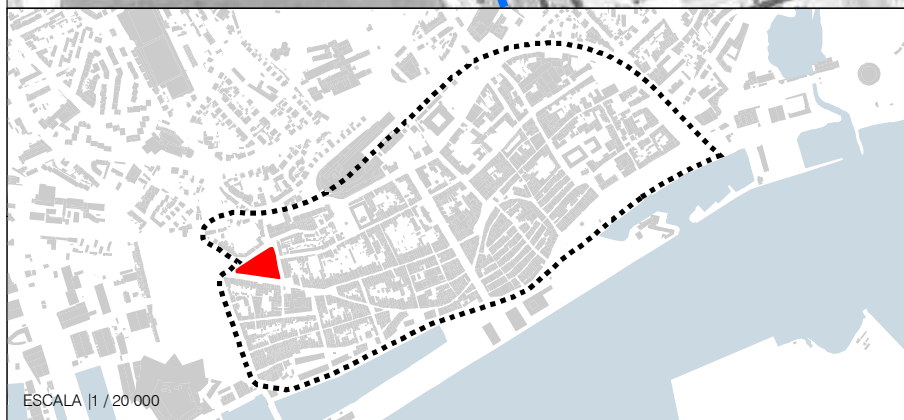
DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO	VALOR
1.2.1 - JARDIM D. FERNANDO	55 100,00 €
1.2.2 - LARGO DE SANTA CATARINA	192 290,00 €
1.2.3 - LARGO MESTRE CÉSAR	61 600,00 €
1.2.4 - JARDIM DO PALÁCIO DOS CUNHA	76 400,00 €



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.2.1

(17/47)

AÇÃO

JARDIM D. FERNANDO

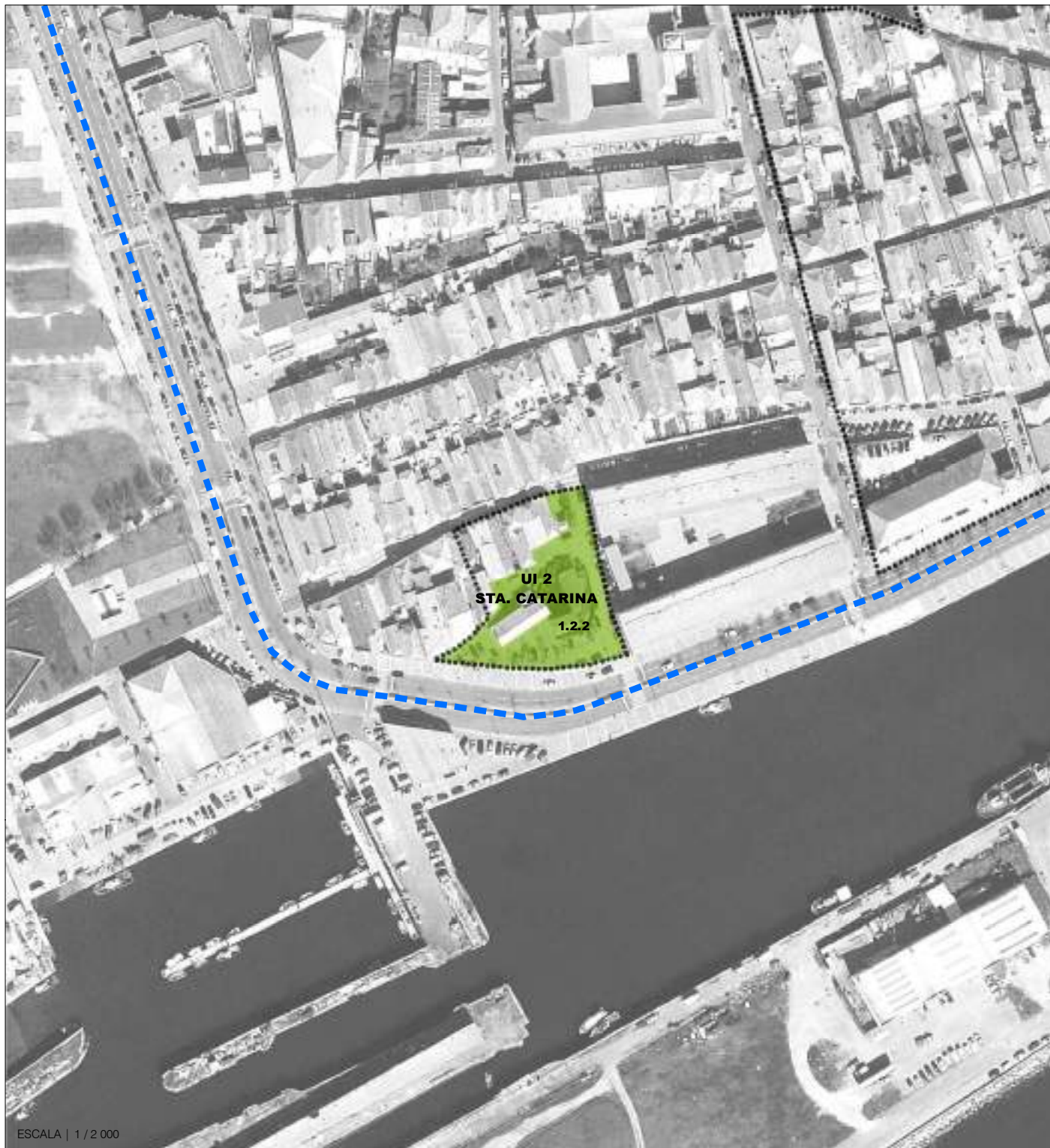
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

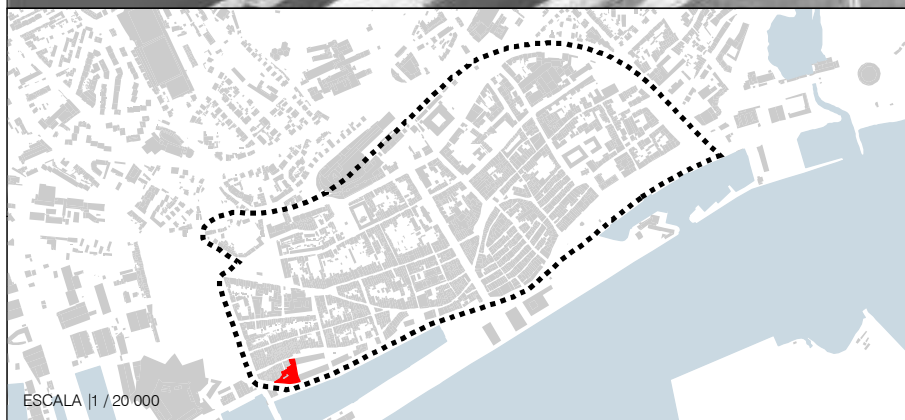
TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.2.2

(18/47)

AÇÃO

LARGO DE SANTA CATARINA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

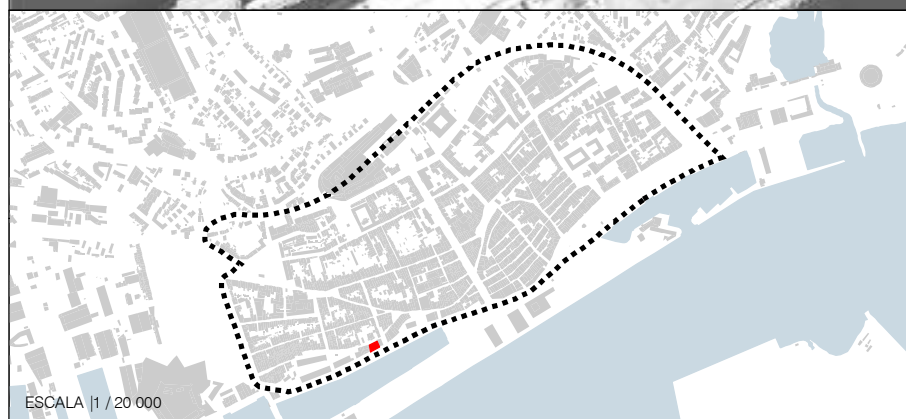
TIPOLOGIA

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



1.2.3

(19/47)

AÇÃO
LARGO MESTRE CÉSAR

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR





ESCALA | 1 / 2 000

UI 7
S. BENTO



ESCALA | 1 / 20 000



1.2.4

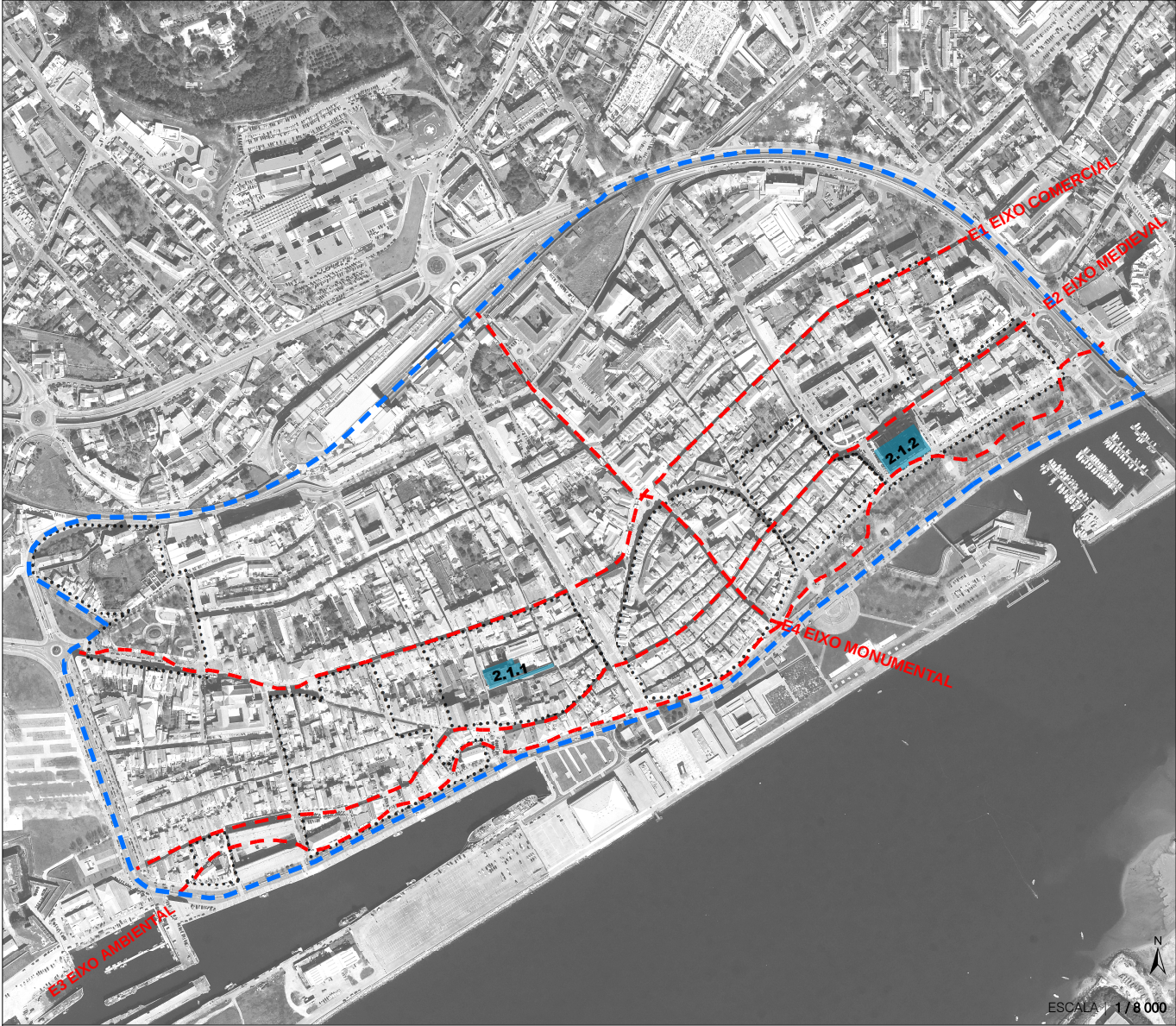
(20/47)

AÇÃO
JARDIM DO PALÁCIO DOS CUNHA

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

TIPOLOGIA
LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

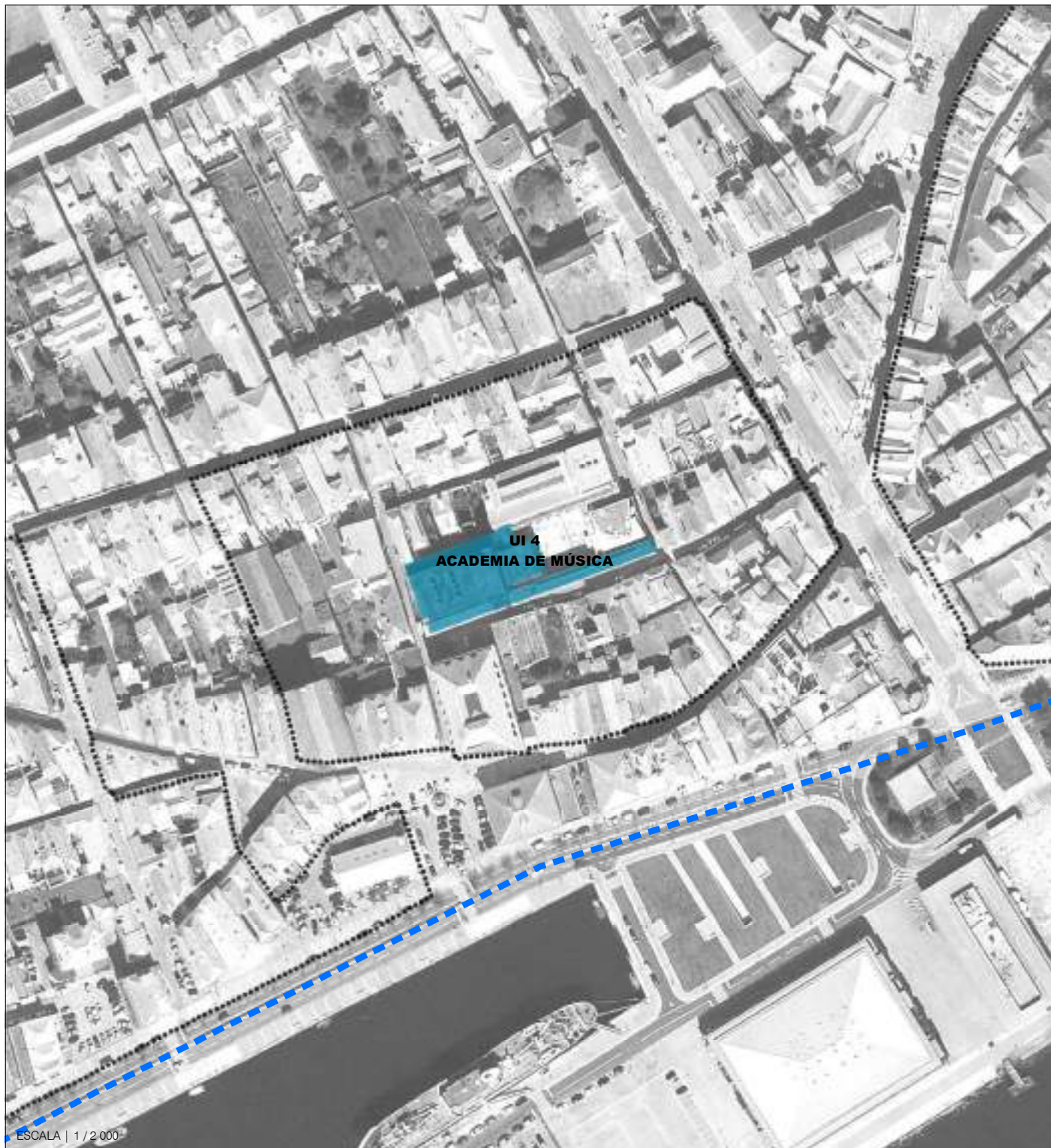




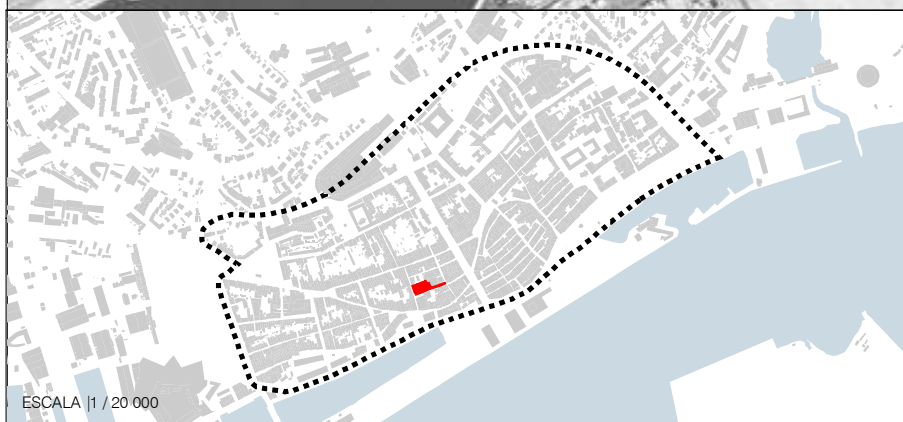
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES DE PRIORITÁRIAS
EQUIPAMENTOS

DATA | DEZ / 2015
CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO	VALOR
2.1.1 - AUDITÓRIO DA ESCOLA DE MÚSICA	1 300 000,00 €
2.1.2 - MERCADO MUNICIPAL	3 000 000,00 €



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.1.1

(21/47)

AÇÃO

AUDITÓRIO DA ESCOLA DE MÚSICA

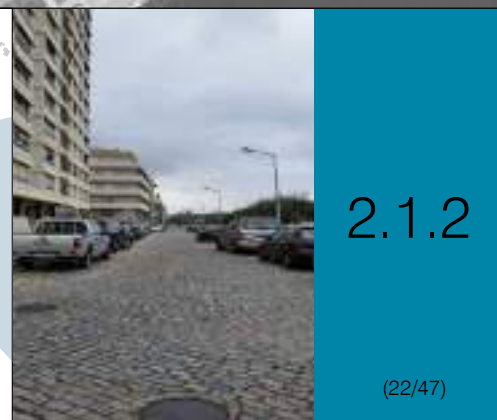
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EQUIPAMENTOS





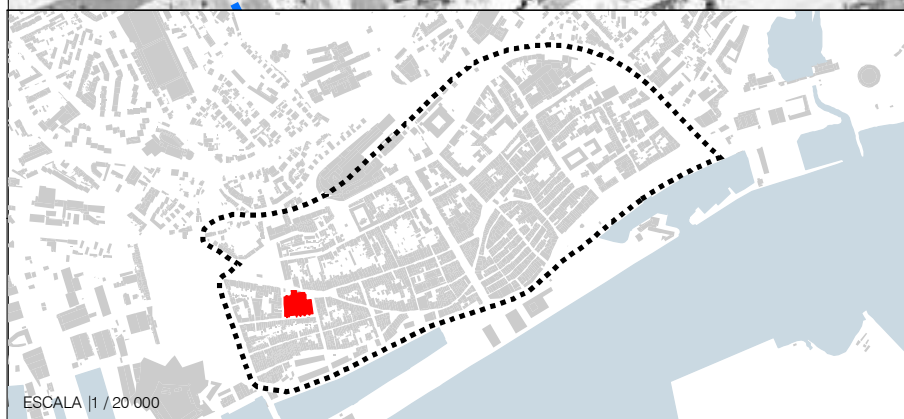
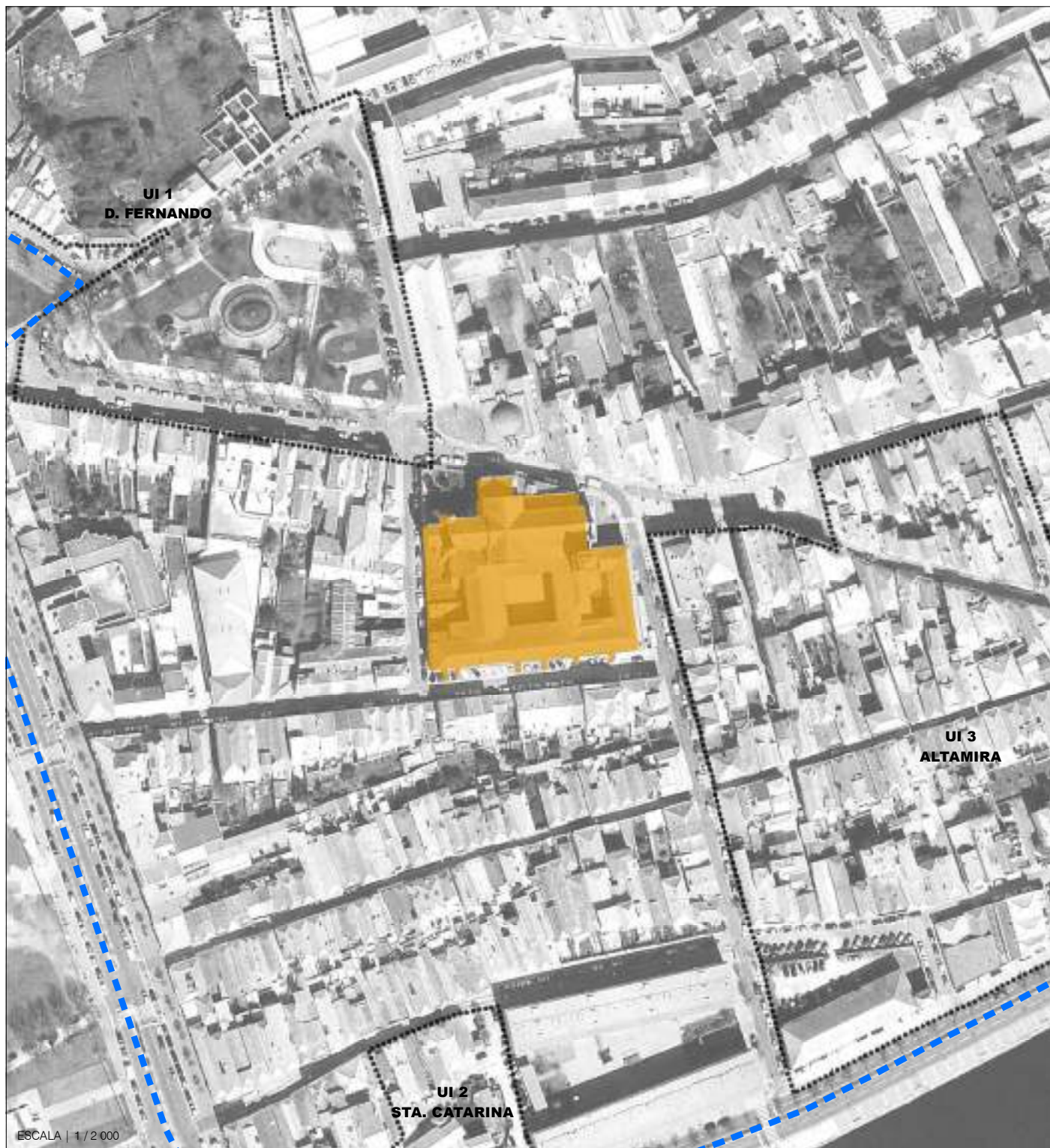
AÇÃO		
MERCADO MUNICIPAL		
DOMÍNIO	TIPOLOGIA	
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EQUIPAMENTOS	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO		DEZ / 2015 CMVC DOTA



DOMÍNIO
INTERVENÇÕES DE PRIORITÁRIAS
VALOR PATRIMONIAL

DATA | DEZ / 2015
CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO	VALOR
2.2.1 - IGREJA DE SANTA CRUZ (S. DOMINGOS)	2 800 000,00 €
2.2.2 - CASA DOS ALPUIM	1 650 000,00 €
2.2.3 - CÂMARA MUNICIPAL	500 000,00 €
2.2.4 - ANTIGOS PAÇOS DO CONCELHO	256 000,00 €
2.2.5 - HOSPITAL VELHO	35 200,00 €
2.2.6 - CASA JOÃO VELHO	144 000,00 €
2.2.7 - EIXOS E PORTAS DO CASCO MEDIEVAL	40 000,00 €
2.2.8 - IGREJA DE S. BENTO	292 900,00 €



2.2.1

(23/47)

AÇÃO

IGREJA DE SANTA CRUZ (S. DOMINGOS)

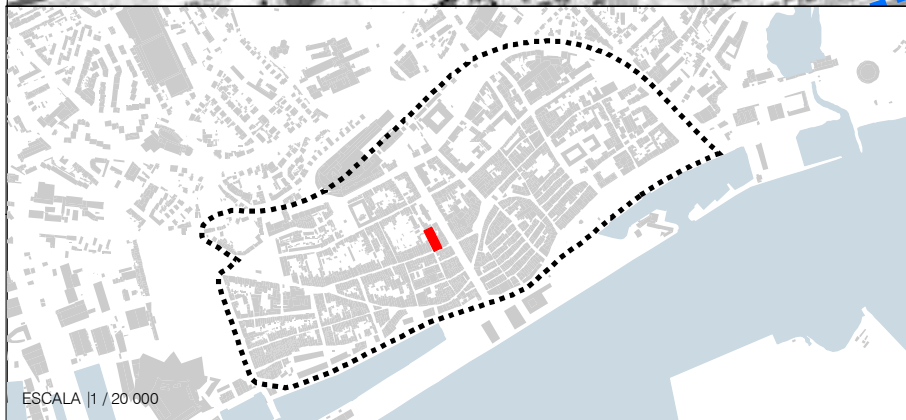
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

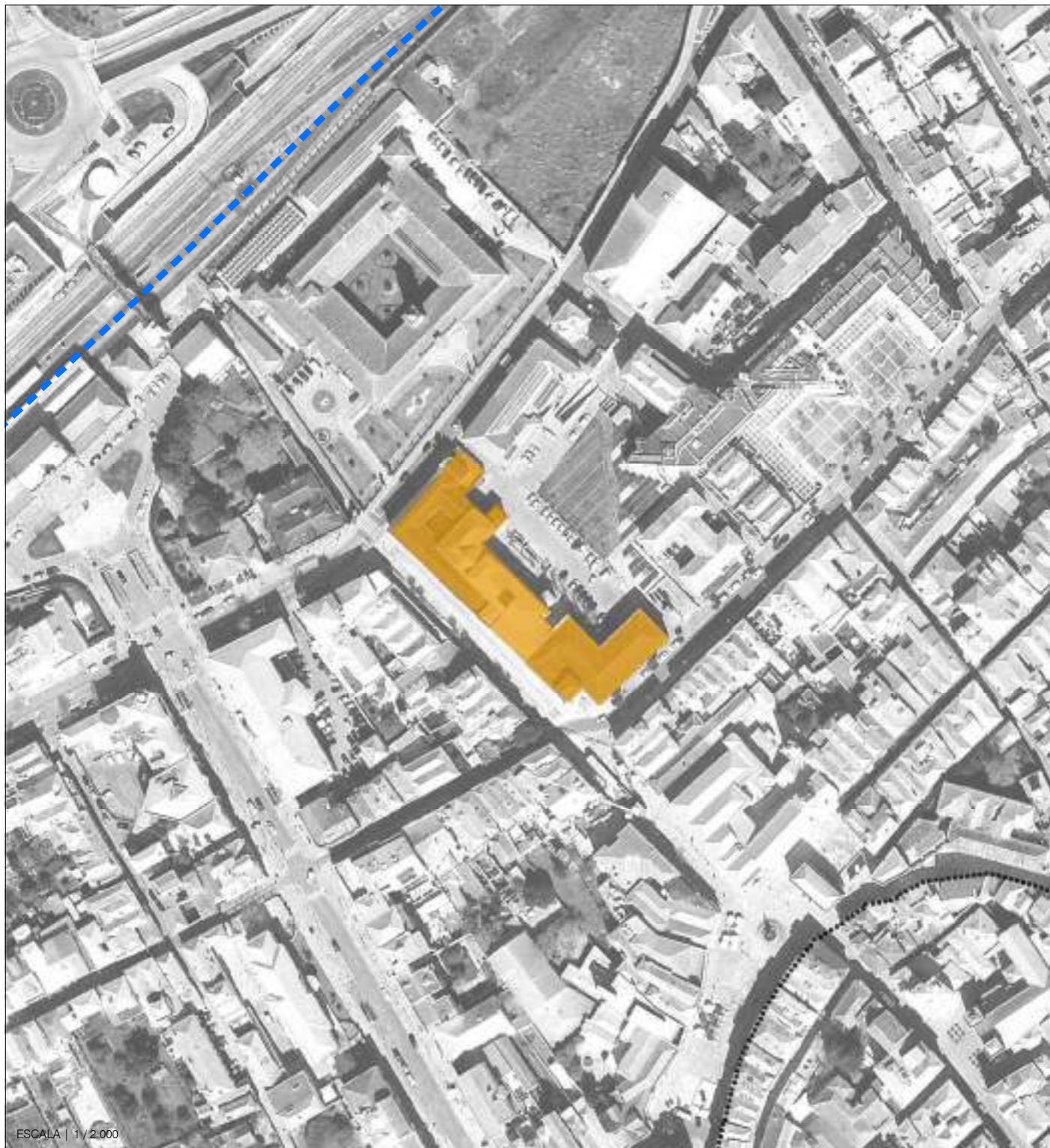
TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL

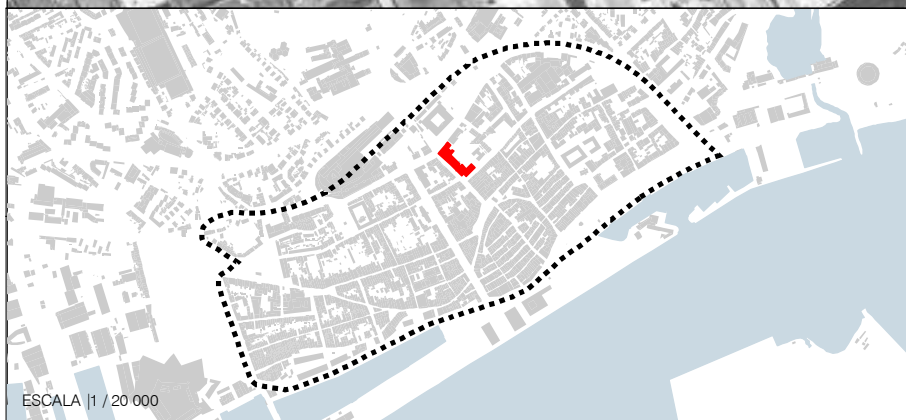




AÇÃO		
CASA DOS ALPUIM		
DOMÍNIO	TIPOLOGIA	
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	VALOR PATRIMONIAL	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO		DEZ / 2015
		CMVC DOTA



ESCALA | 1 / 2.000



ESCALA | 1 / 20.000



2.2.3

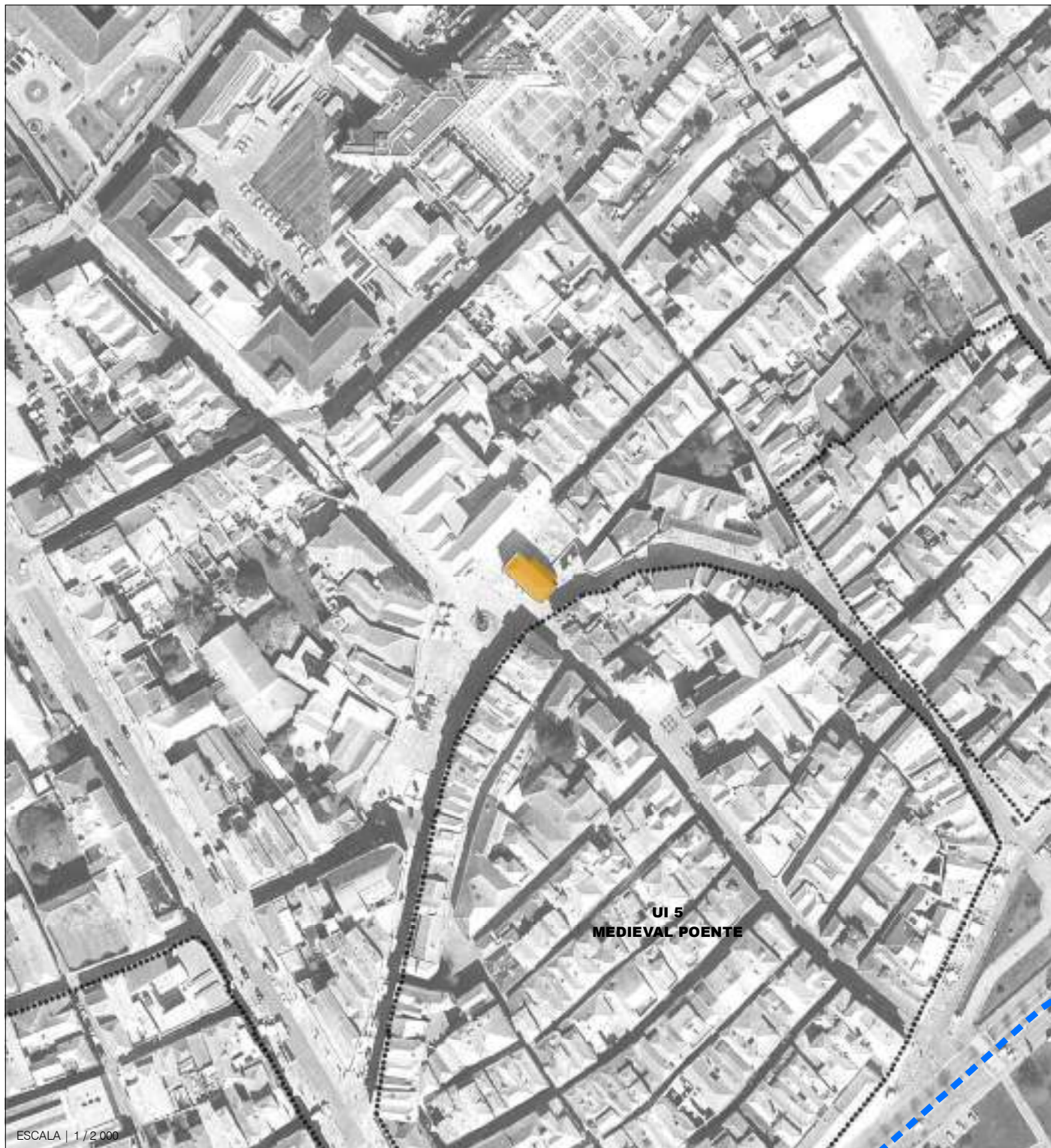
(25/47)

AÇÃO
CÂMARA MUNICIPAL

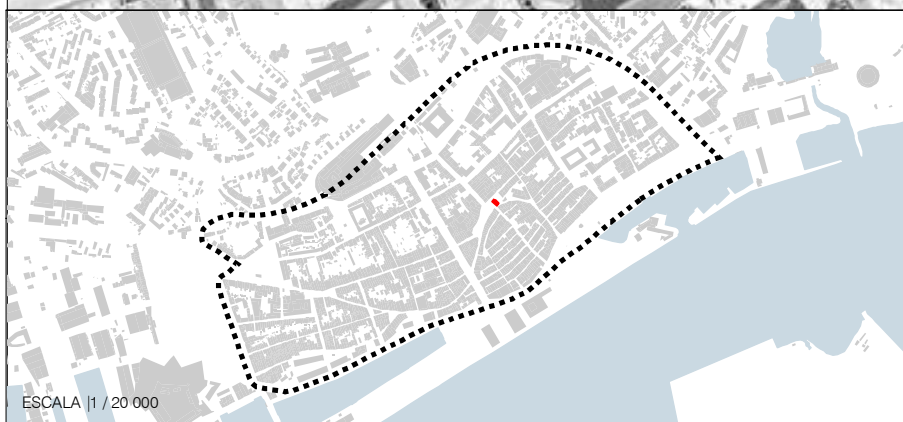
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
VALOR PATRIMONIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.2.4

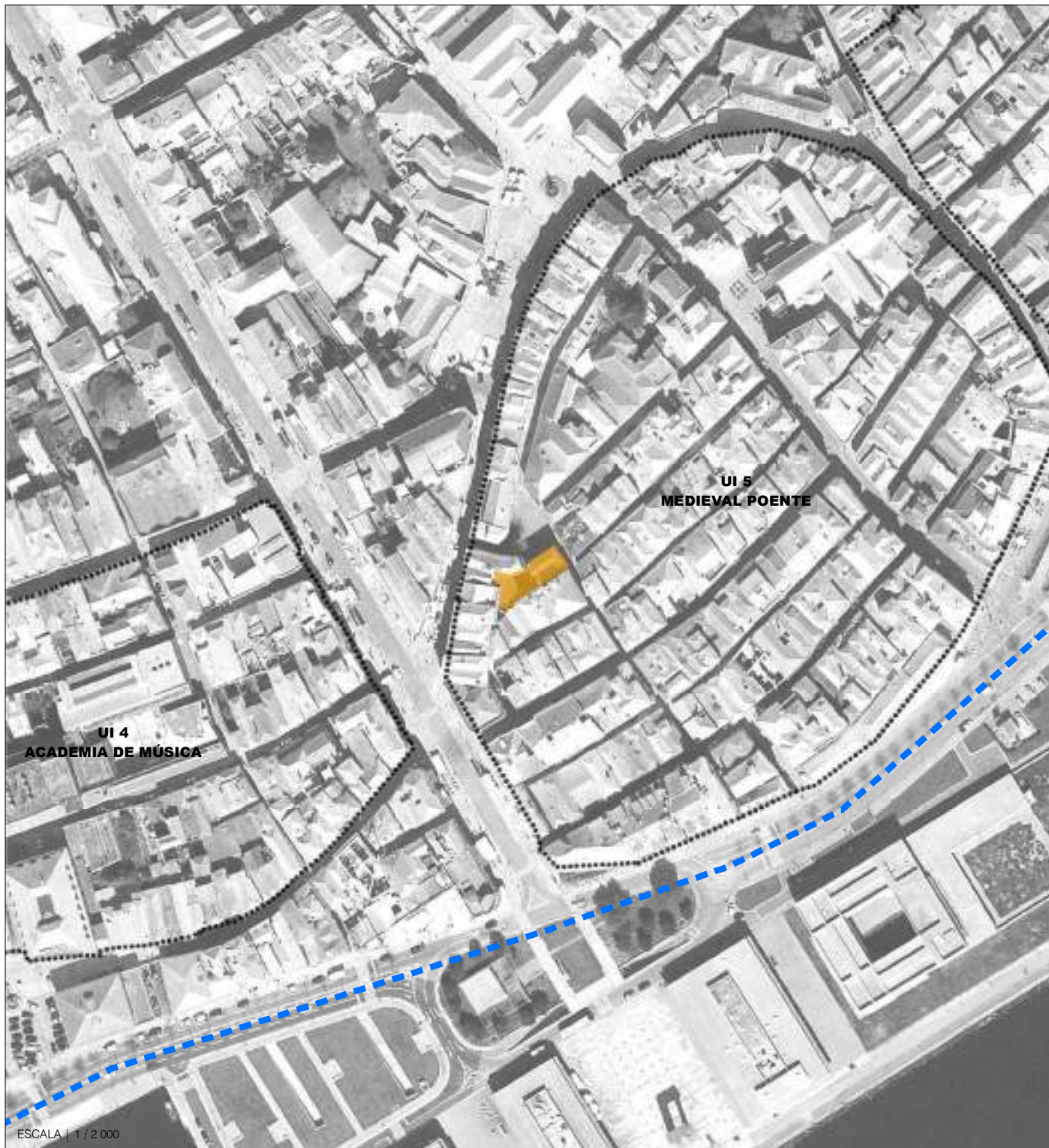
(26/47)

AÇÃO
ANTIGOS PAÇOS DO CONCELHO

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
VALOR PATRIMONIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.2.5

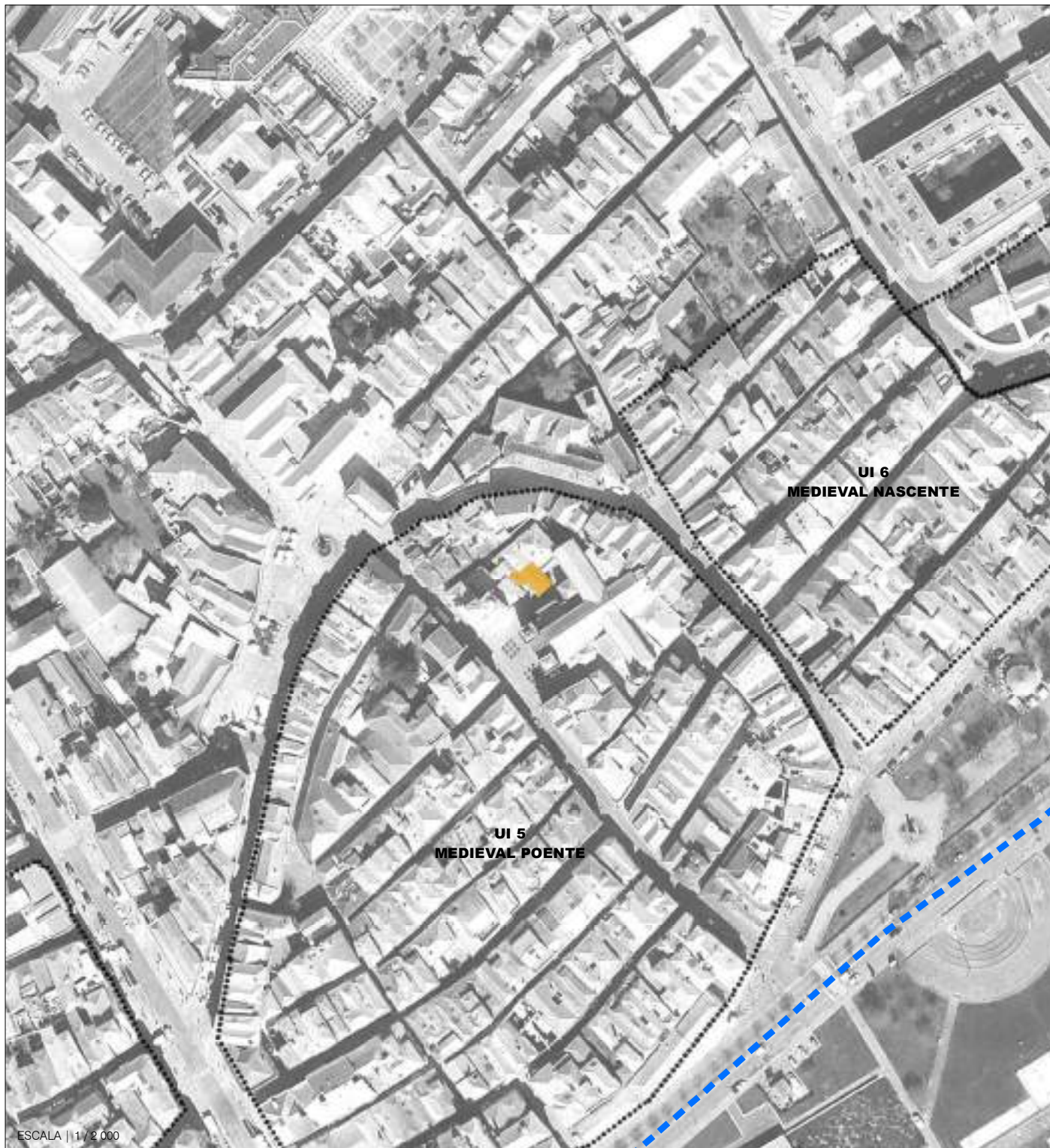
(27/47)

AÇÃO
HOSPITAL VELHO

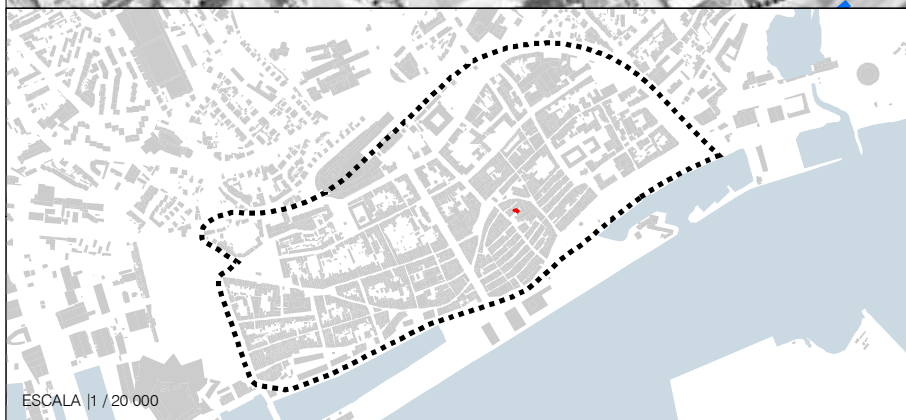
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
VALOR PATRIMONIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.2.6

(28/47)

AÇÃO

CASA JOÃO VELHO

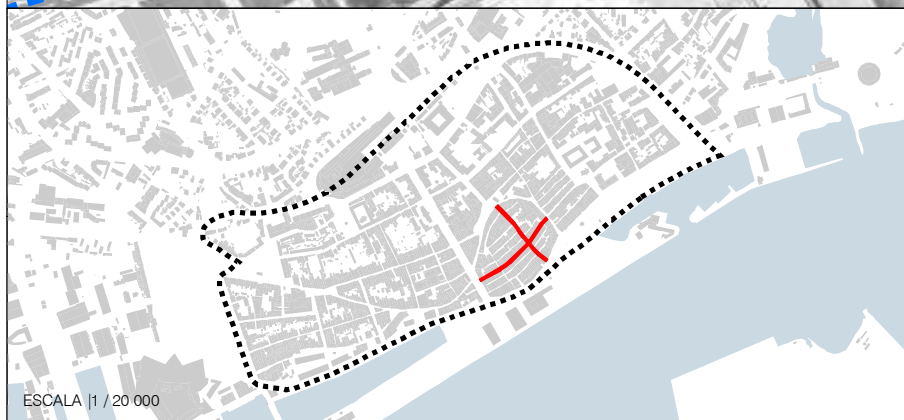
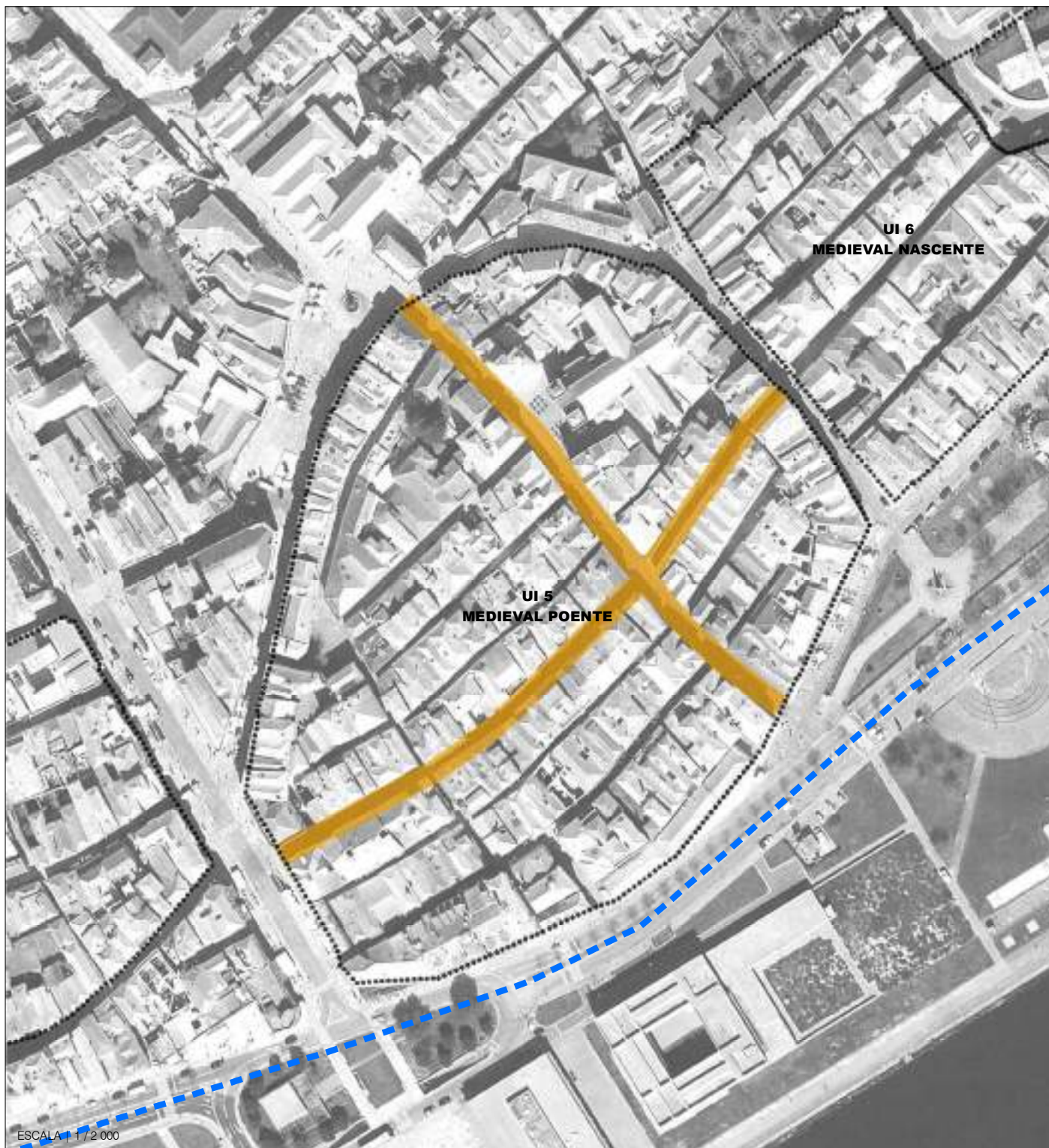
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL





2.2.7

(29/47)

AÇÃO

EIXOS E PORTAS DO CASCO MEDIEVAL

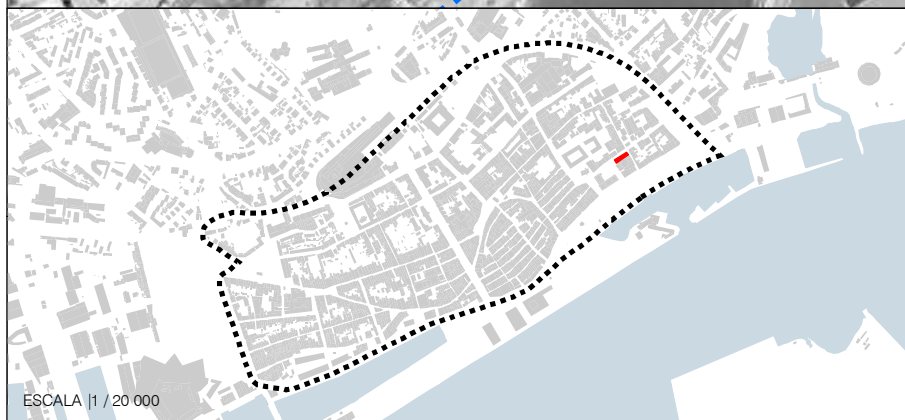
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

VALOR PATRIMONIAL

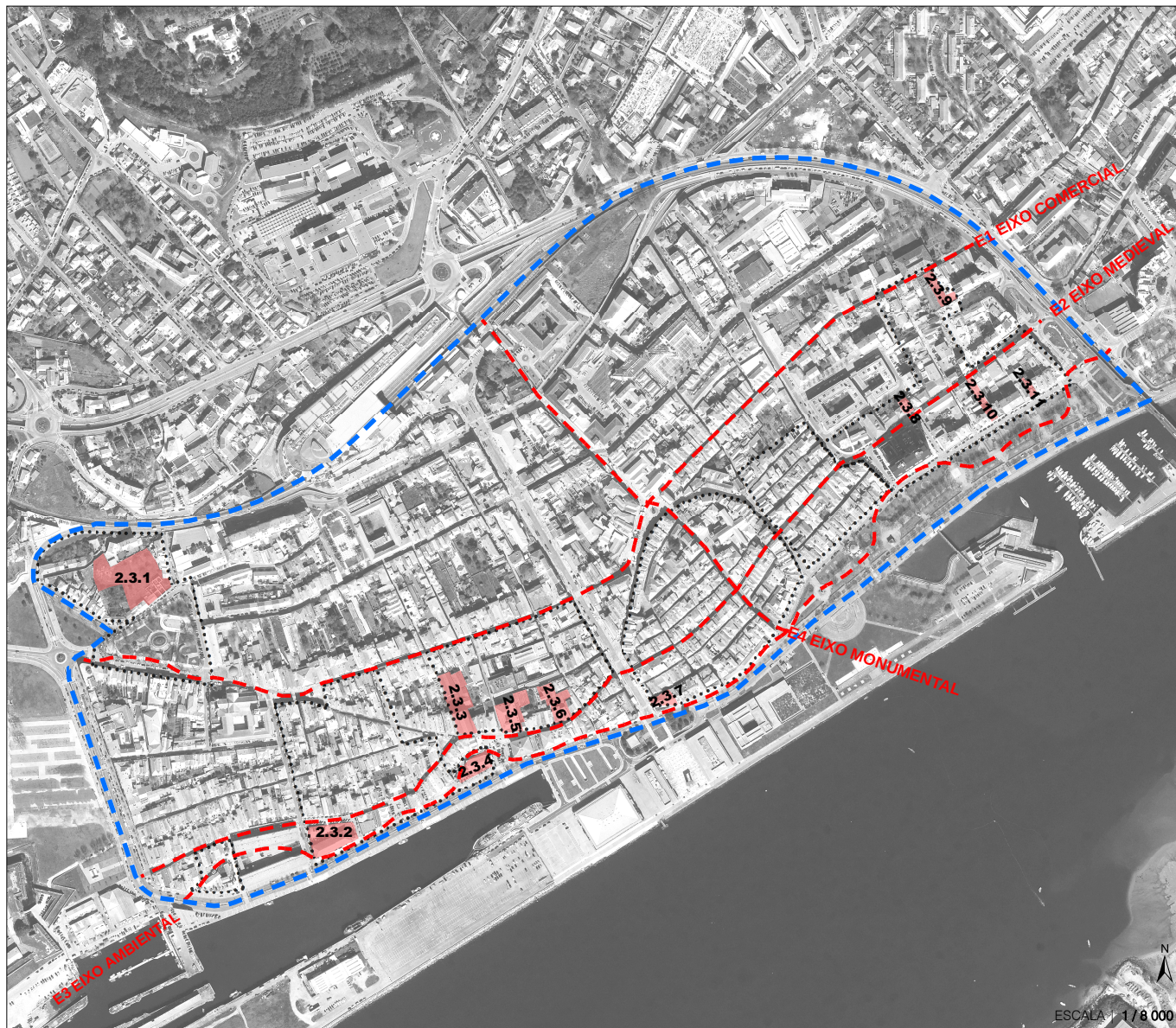




2.2.8

(30/47)

AÇÃO		
IGREJA DE S. BENTO		
DOMÍNIO	TIPOLOGIA	
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	VALOR PATRIMONIAL	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO		
DEZ / 2015 CMVC DOTA		



DOMÍNIO

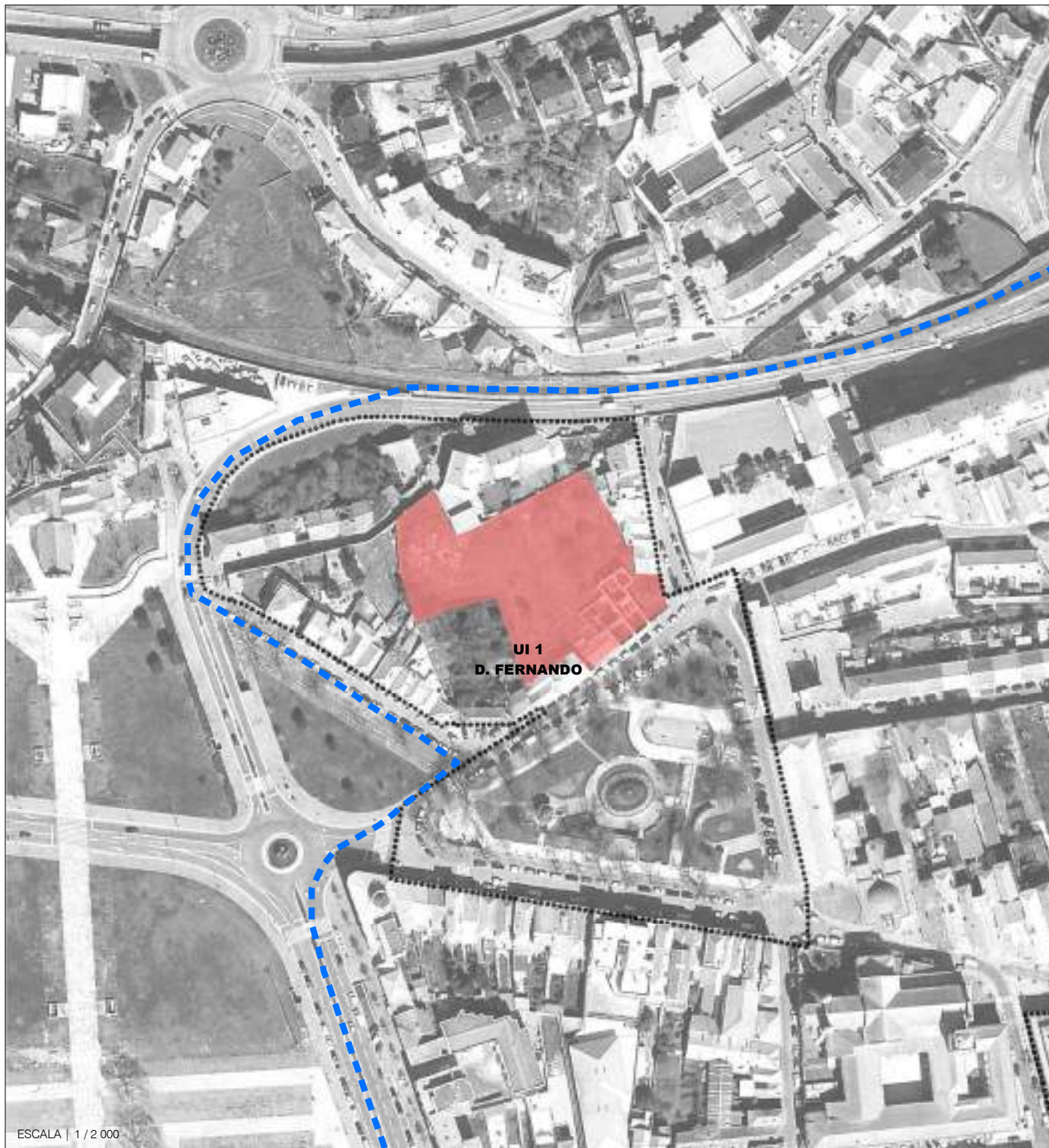
INTERVENÇÕES DE PRIORITÁRIAS

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

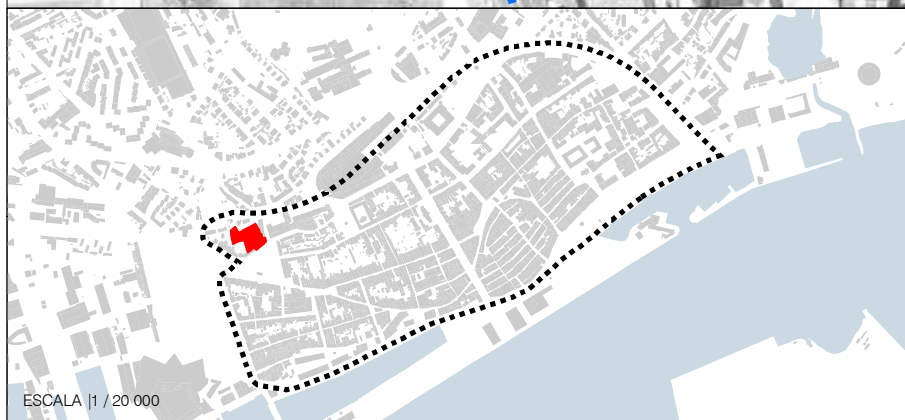
DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO	VALOR
2.3.1 - LOTES 29,30 e 31 DO QUARTEIRÃO 94 PPCH	4 500 000,00 €
2.3.2 - QUARTEIRÃO DO ARMAZÉM DA QUIMIGAL	3 600 000,00 €
2.3.3 - EDIFÍCIO DA EMPRESA DE PESCA DE VIANA	2 900 000,00 €
2.3.4 - EDIFÍCIO B1 DO PPCH (BINGO)	775 000,00 €
2.3.5 - HOTEL VIANASOL	1 890 000,00 €
2.3.6 - LOTES 3, 8, 15, 16 e 17 DO QUARTEIRÃO 70 PPCH	1 650 000,00 €
2.3.7 - HOTEL ALIANÇA	617 538,40 €
2.3.8 - LOTE 48 DO QUARTEIRÃO 5 PPCH	400 000,00 €
2.3.9 - EDIFÍCIO DA RUA ARQUITETO JOSÉ FERNANDES MARTINS	1 400 000,00 €
2.3.10 - EDIFÍCIO DA "GARAGEM DO JOSÉ PEQUENO"	1 400 000,00 €
2.3.11 - LOTE 26 DO QUARTEIRÃO 1 PPCH	650 000,00 €



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.3.1

(31/47)

AÇÃO

LOTES 29,30 e 31 DO QUARTEIRÃO 94 PPCH

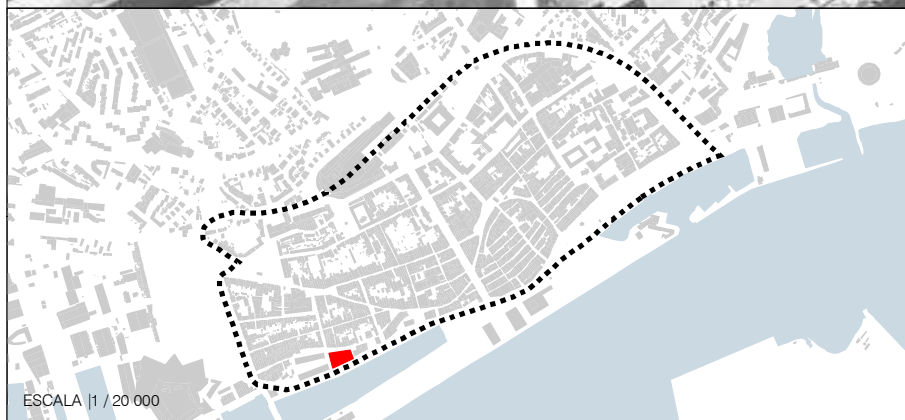
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





2.3.2

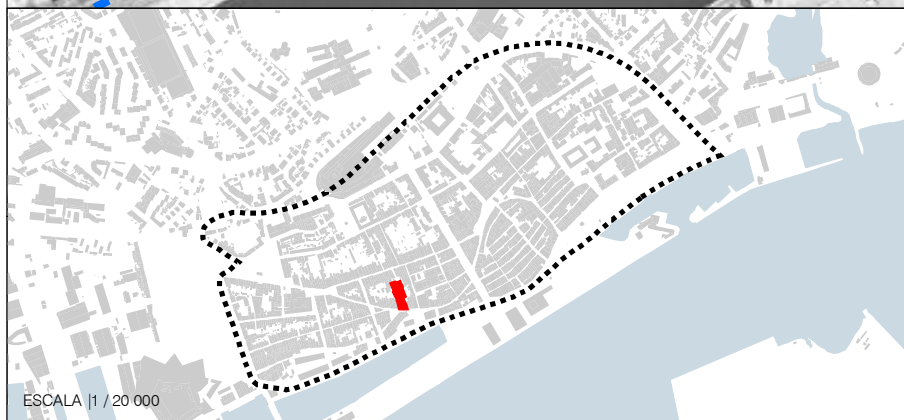
(32/47)

AÇÃO
QUARTEIRÃO DO ARMAZÉM DA QUIMIGAL

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





2.3.3

(33/47)

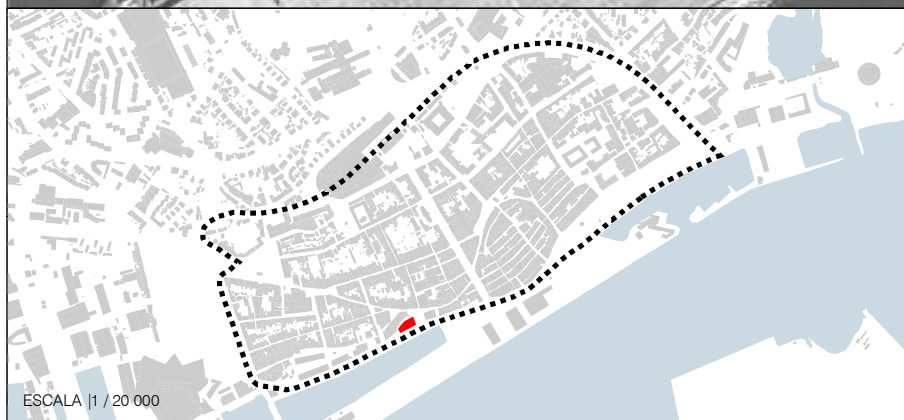
AÇÃO

EDIFÍCIO DA EMPRESA DE PESCA DE VIANA

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





2.3.4

(34/47)

AÇÃO		
EDIFÍCIO B1 DO PPCH (BINGO)		
DOMÍNIO	TIPOLOGIA	
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	EMPREENDIMENTOS PRIVADOS	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO		DEZ / 2015 CMVC DOTA



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.3.5

(35/47)

AÇÃO
HOTEL VIANASOL

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.3.6

(36/47)

AÇÃO

LOTES 3, 8, 15, 16 e 17 DO QUARTEIRÃO 70 PPCH

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

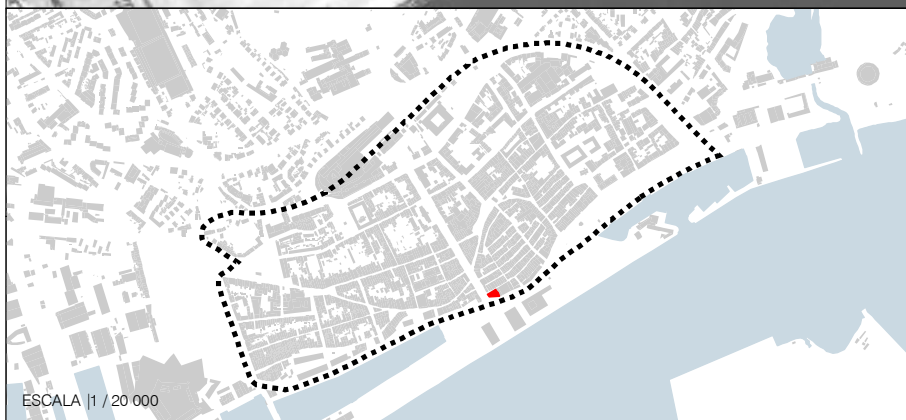
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.3.7

(37/47)

AÇÃO

HOTEL ALIANÇA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

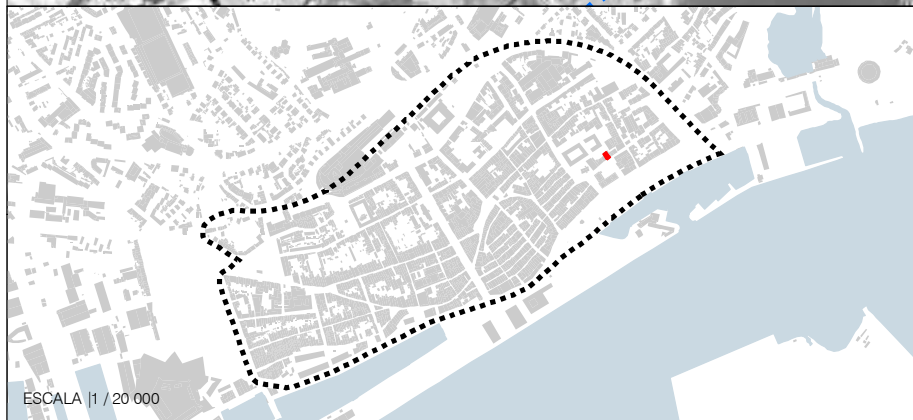
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.3.8

(38/47)

AÇÃO
 LOTE 48 DO QUARTEIRÃO 5 PPCH

DOMÍNIO
 INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
 EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.3.9

(39/47)

AÇÃO

EDIFÍCIO DA RUA ARQUITETO JOSÉ FERNANDES MARTINS

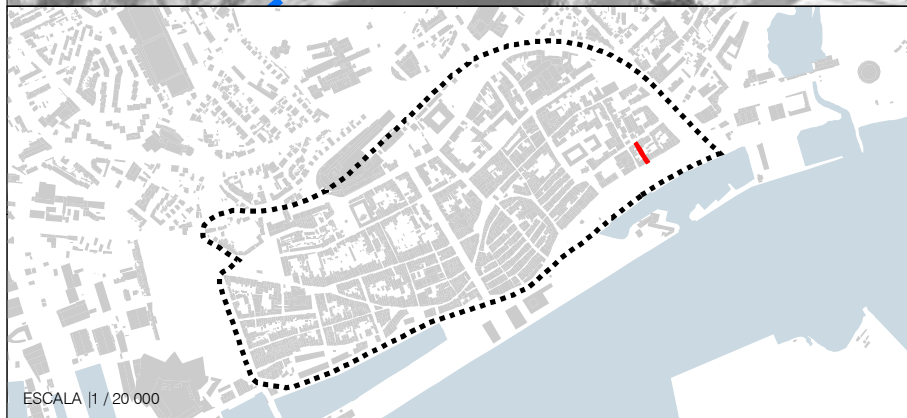
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





2.3.10

(40/47)

AÇÃO

EDIFÍCIO DA "GARAGEM DO JOSÉ PEQUENO"

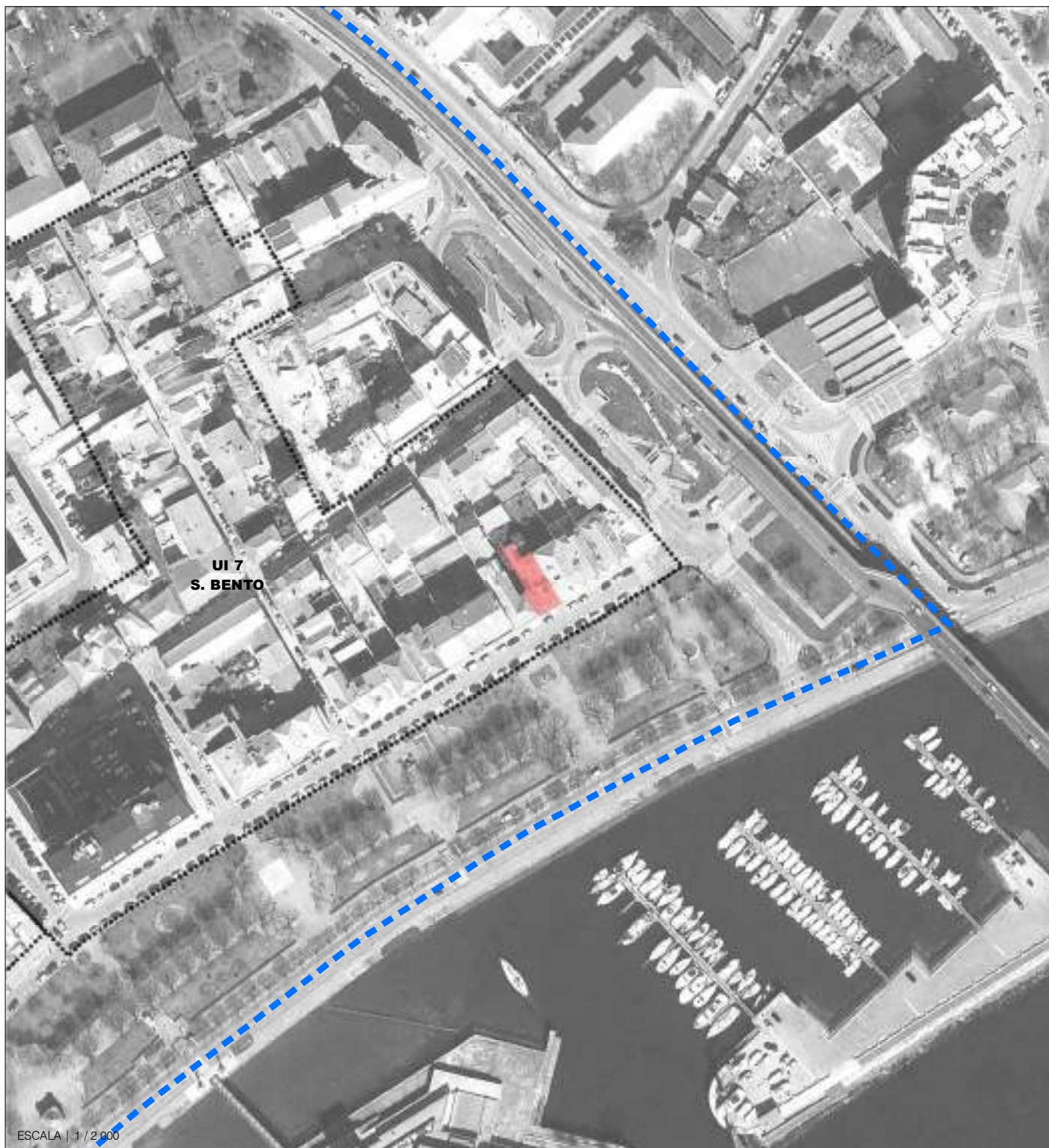
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

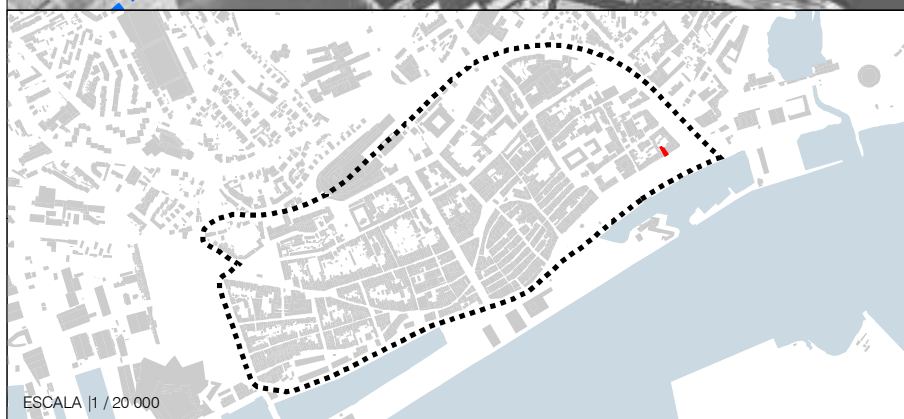
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.3.11

(41/47)

AÇÃO

LOTE 26 DO QUARTEIRÃO 1 PPCH

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

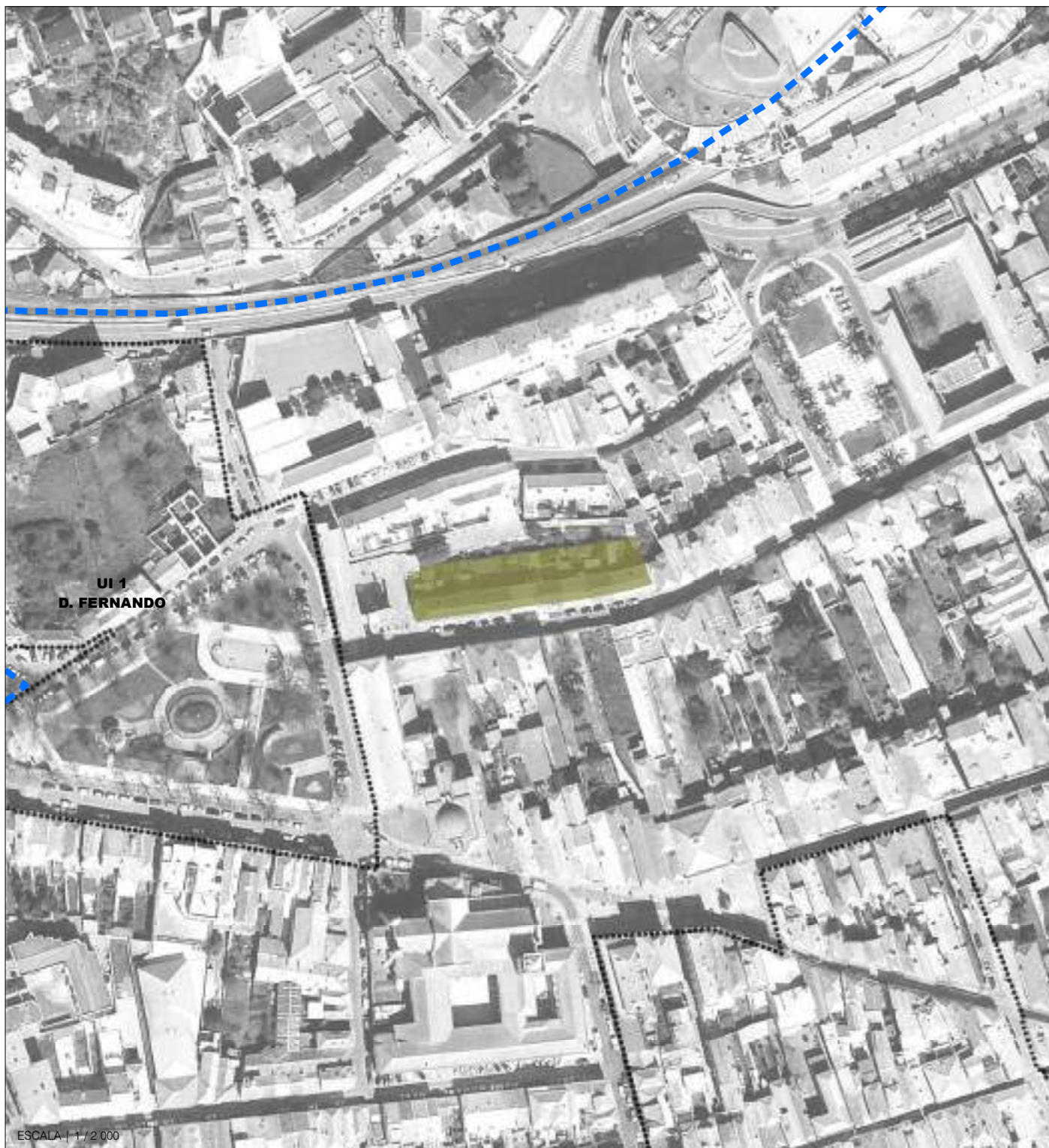




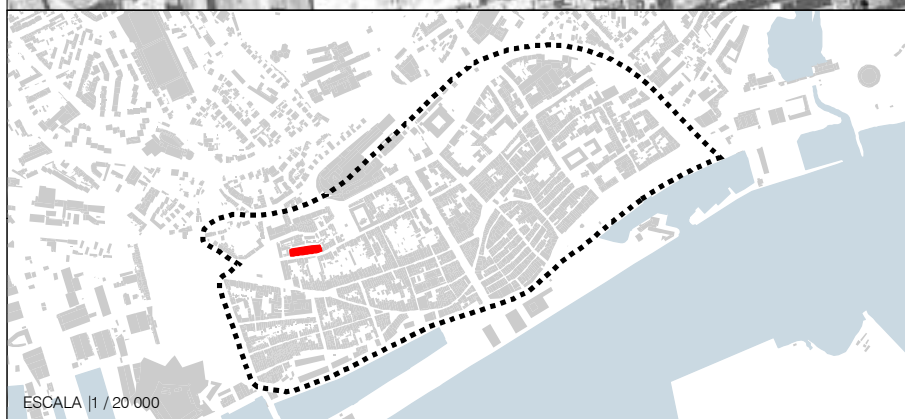
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES DE PRIORITÁRIAS
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL

DATA | DEZ / 2015
CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO	VALOR
2.4.1 - EDIFÍCIOS NA RUA GENERAL LUÍS DO REGO	365 000,00 €
2.4.2 - EDIFÍCIO NA RUA LUÍS JÁCOME	135 000,00 €
2.4.3 - EDIFÍCIO DA MISERICÓRDIA	390 000,00 €
2.4.4 - EDIFÍCIOS NA PRAÇA 1º DE MAIO	430 000,00 €
2.4.5 - EDIFÍCIOS NA RUA MAJOR XAVIER DA COSTA	375 000,00 €
2.4.6 - EDIFÍCIOS NA RUA ROQUE DE BARROS	315 000,00 €



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.4.1

(42/47)

AÇÃO

EDIFÍCIOS NA RUA GENERAL LUÍS DO REGO

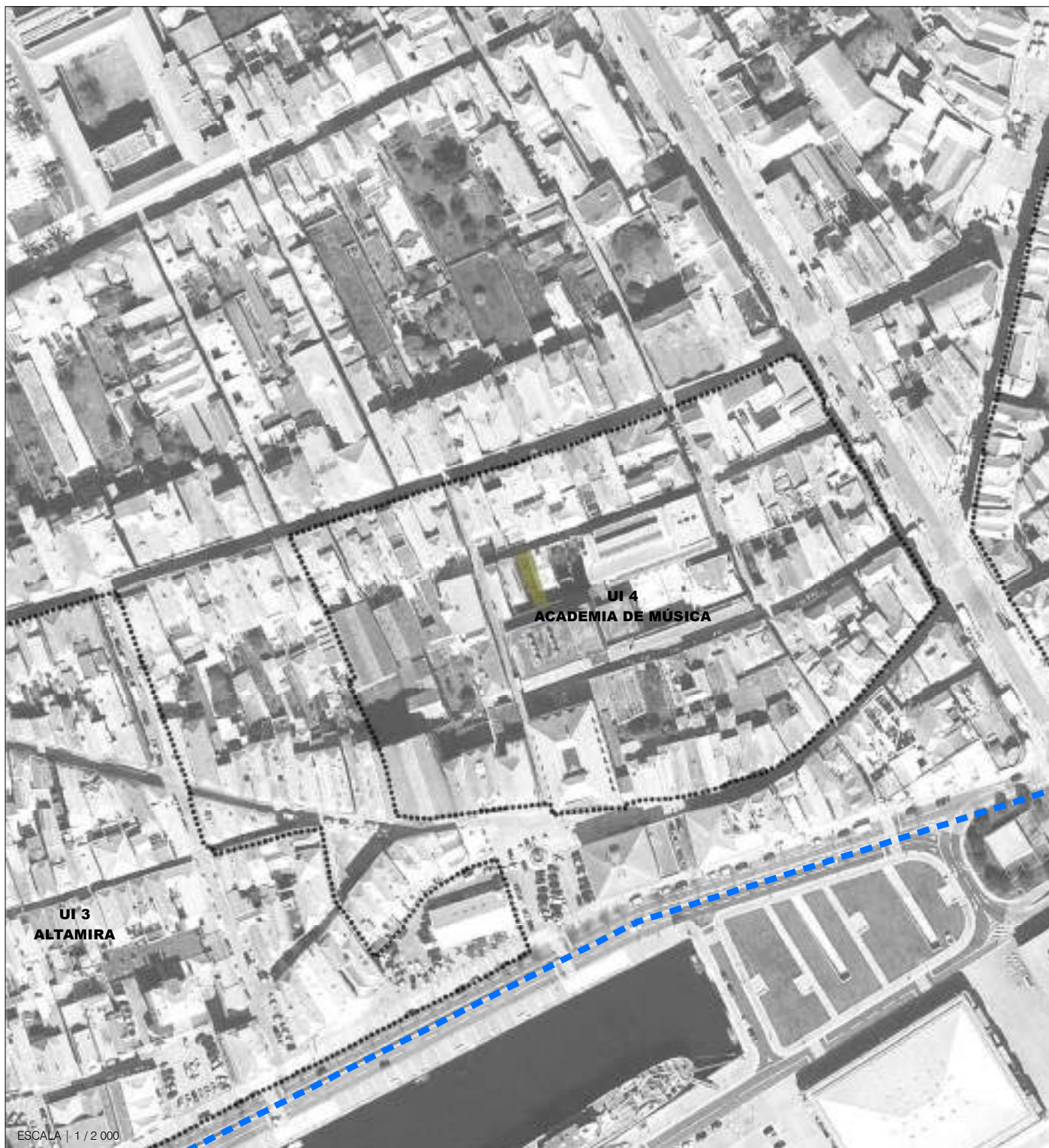
DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

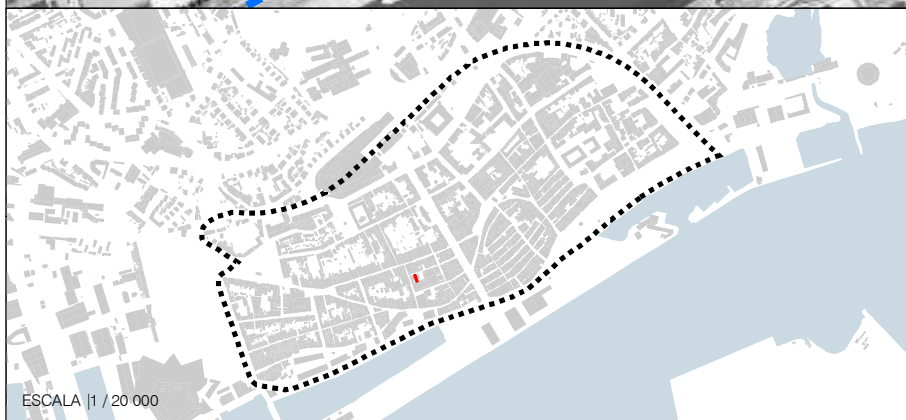
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.4.2

(43/47)

AÇÃO

EDIFÍCIO NA RUA LUÍS JÁCOME

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.4.3

(44/47)

AÇÃO

EDIFÍCIO DA MISERICÓRDIA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

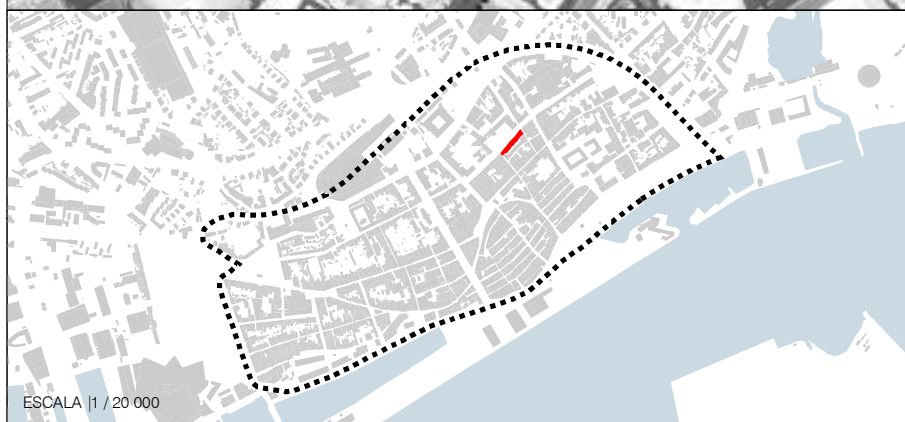
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.4.4

(45/47)

AÇÃO
EDIFÍCIOS NA PRAÇA 1º DE MAIO

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.4.5

(46/47)

AÇÃO

EDIFÍCIOS NA RUA MAJOR XAVIER DA COSTA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

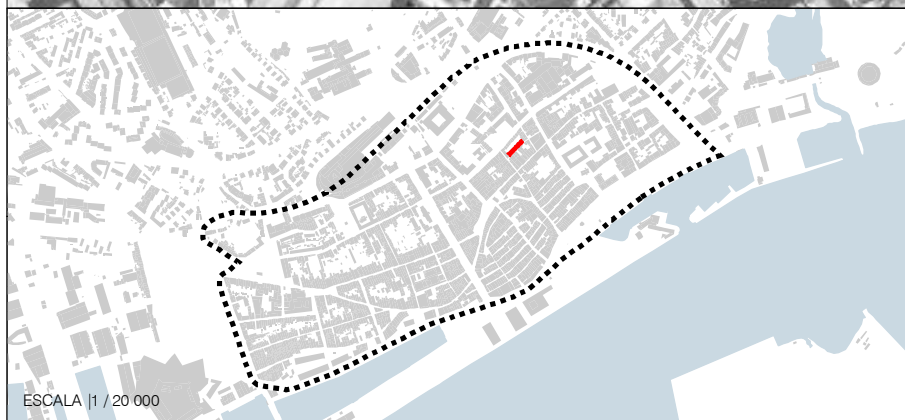
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL





ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 20 000



2.4.6

(47/47)

AÇÃO

EDIFÍCIOS NA RUA ROQUE DE BARROS

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SETOR SOCIAL



ANEXO III - Dados relativos às Unidades de Intervenção

INDICADORES	UI 1 - D. FERNANDO	UI 2 - STA. CATARINA	UI 3 - ALTAMIRA	UI 4 -ACADEMIA DE MÚSICA	UI 5 - MEDIEVAL POENTE	UI 6 - MEDIEVAL NASCENTE	UI 7 - S. BENTO
Área da Unidades de intervenção (m ²)	24563,96	2787,66	31361,63	23790,07	38853,93	16362,08	34618,94
Área Edificado C/ Pisos (m2)	6769,48	1475,37	36957,72	52501,54	88129,80	39460,86	62445,64
Nº Edifícios	38	14	179	101	286	131	95
Nº Edifícios Nível 1/2/3/4	15	5	42	34	90	35	38
% Nº Edifícios Nível 1/2/3/4	39%	36%	23%	34%	31%	27%	40%
Nº Habitantes	57,00	32,00	268,00	151,00	370,00	206,00	283,00
Imoveis Degradados Nível 1/2/3/4	2465,05	564,12	10014,22	25387,21	27120,89	11209,35	14591,93
% Imoveis Degradados Nível 1/2/3/4	36%	38%	27%	48%	31%	28%	23%
Espaço Publico (m2)	13296,05	1292,83	8216,23	2518,59	7567,05	2037,59	11963,98
% Espaço Publico	54%	46%	26%	11%	19%	12%	35%
Espaço Privado (m2)	11267,91	1494,83	23145,40	21271,48	31286,88	14324,49	22654,96
% Espaço Privado	46%	54%	74%	89%	81%	88%	65%

ÁREA BRUTA (m2) POR NÍVEL DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO	UI 1 - D. FERNANDO	UI 2 - STA. CATARINA	UI 3 - ALTAMIRA	UI 4 -ACADEMIA DE MÚSICA	UI 5 - MEDIEVAL POENTE	UI 6 - MEDIEVAL NASCENTE	UI 7 - S. BENTO
sem classificação	4083,23	911,25	25898,33	27114,33	58708,79	27528,06	47853,71
nível 1	1108,73	88,40	5996,14	6384,08	21288,81	5161,73	8621,42
nível 2	116,45	348,02	1906,09	1451,98	5266,59	4404,07	2110,72
nível 3	1239,88	127,70	1172,50	9570,59	290,89	1405,12	3668,31
nível 4	0,00	0,00	939,48	7980,55	274,60	238,44	191,48
nível 5	221,19	0,00	1045,17	0,00	2300,12	723,44	0,00
Total	6769,48	1475,37	36957,72	52501,54	88129,80	39460,86	62445,64

% DE ÁREA BRUTA POR NÍVEL DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO	UI 1 - D. FERNANDO	UI 2 - STA. CATARINA	UI 3 - ALTAMIRA	UI 4 -ACADEMIA DE MÚSICA	UI 5 - MEDIEVAL POENTE	UI 6 - MEDIEVAL NASCENTE	UI 7 - S. BENTO
sem classificação	60%	62%	70%	52%	67%	70%	77%
nível 1	16%	6%	16%	12%	24%	13%	14%
nível 2	2%	24%	5%	3%	6%	11%	3%
nível 3	18%	9%	3%	18%	0%	4%	6%
nível 4	0%	0%	3%	15%	0%	1%	0%
nível 5	3%	0%	3%	0%	3%	2%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

nível 1 - parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados

nível 2 - deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto

nível 3 - edifício cujo estado implica reconstrução; apresenta colapso estrutural parcial ou total

nível 4 - obras não concluídas (com alvará inválido/sem alvará)

nível 5 - obras não concluídas (com alvará válido/sem necessidade de emissão de alvará)

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



INTERVENÇÃO

UI 1 - D. FERNANDO

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS

DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
519	156376490	MARIA HELENA CERQUEIRA REGADO MARQUES PARENTE	
531	709944160	MARIO DOMINGOS E SILVA CORREIA DE SOUSA - CABEÇA DE!	
534	167363441	MARIA DA CONCEIÇÃO GOMES CAMPOS SILVA	
543	500224269	PROVINCIA PORTUGUESA ORDEM HOSPITALEIRA S JOAO DEUS	
546	500224269	PROVINCIA PORTUGUESA ORDEM HOSPITALEIRA S JOAO DEUS	
549	500224269	PROVINCIA PORTUGUESA ORDEM HOSPITALEIRA S JOAO DEUS!	
552	502437561	VIANAGEST GESTÃO DE IMOVEIS LDA	
561	132235617	LAURA REIS SEGISMUNDO	
564	740176005	ANDREA CENTNER PEREIRA DE CASTRO DE OLIVEIRA BARRETO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
570	740176005	ANDREA CENTNER PEREIRA DE CASTRO DE OLIVEIRA BARRETO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
579	740176005	ANDREA CENTNER PEREIRA DE CASTRO DE OLIVEIRA BARRETO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
582	740176005	ANDREA CENTNER PEREIRA DE CASTRO DE OLIVEIRA BARRETO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
588	127921532	JOSE ALBERTO REGO DE VEIGA TORRES	
591	127921532	JOSE ALBERTO REGO DE VEIGA TORRES	
699	901099520	CARLOS ALBERTO DA CRUZ LOURENÇO E JOSE LUIS FARINHOTO FELGUEIRAS	

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO



ESCALA | 1:2 000

INTERVENÇÃO

UI 2 - STA. CATARINA

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS

DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
375	505042703	VIANAPOLIS SOCIEDADE P. D. DO PROGRAMA POLIS EM VIANA DO CASTELO S A	
1019	186315902	MARIA JULIA GONÇALVES DA GUIA	
1040	186126760	JOSEFA DA GUIA GONÇALVES	
1052	139226133	MARIA DE LURDES RODRIGUES GONÇALVES RAMOS	
2822	225428750	CARLOS ALBERTO VICENTE	

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO



ESCALA | 1:2 000

INTERVENÇÃO

UI 3 - ALTAMIRA

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPETIVOS PROPRIETÁRIOS

DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
6	181541777	SERGIO PACHECO SERRÃO	
68	108940179	MARGARIDA MARIA PALHARES RIBEIRO BACELAR CORREIA MALHEIRO	
426	159151929	MARIA JOSE FERNANDES SILVA	
432	501450947	CONSTRUCOES NOVILAR LDA	
438	142571970	MARIA CRISTINA MACHADO FERNANDES	SIM
441	505357747	ALCASTI CONSTRUÇÃO CIVIL LDA	
444	505357747	ALCASTI CONSTRUÇÃO CIVIL LDA	
860	215367324	BERNADETTE SILVA MIRANDA	
872	705098257	ARDELISA PEREIRA DOS SANTOS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
878	167514474	ANTONIO DE ARAUJO COUTO	
884	229657834	MARISA DA CONCEIÇÃO ESTEVES PAREDES	
887	156110172	JOSE ANTONIO LIMA MEIRA CHAVARRIA	SIM
890	125977956	ANA MARIA DANTAS DE BRITO CAJEIRA	
929	701733071	ANTONIO DE JESUS BATISTA DE CARVALHO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
947	709864620	JOÃO RODRIGUES DO REGO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
962		*	
1214	513484191	MANUELA FERNANDES BARBOSA UNIPessoal LDA	
1253	702577316	JOSE ESTEVES ALVES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1472	700810498	BENJAMIM CADILHA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1524	137695268	JOSE MANUEL FELGUEIRAS MANSO	SIM
1548	110632036	FERNANDA PEREIRA MARTINS BRANCO LIMA	
1560	152012966	ERMELINDA MARIA CARVALHÃES MOREIRA	
1602	168286157	SUSANA MARGARIDA HORTA DA CONCEIÇÃO	
1644	702667242	LUIS MARIA PALHARES DELGADO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1785	147913063	JOSE DA GUIA GONÇALVES	
1806	203116011	JOANA FILIPA BARBOSA DE FREITAS PEREIRA	
2054	166685330	JOSE ANTONIO PARENTE DE OLIVEIRA BARBOSA	
2099	197950981	ANTONIO JOSE DE SOUSA FIUZA	
2126	230573436	LUIS CARLOS PIRES DURÃES	SIM
2144	701395010	SANTIAGO PIMENTA MONTEIRO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2221	680012907	SERVICOS MUNICIPALIZADOS VIANA CASTELO	
2278	101414471	MARIA DO CARMO RAMOS TEIXEIRA	
2363	179825615	FERNANDO DE LIMA ABREU VIANA	SIM
3488	126243735	JOSE AUGUSTO NEIVA DA COSTA	
4195	188226028	JOSE EMILIO DE BARROS MARTINS BRANCO	
4231	703844776	GERARDO DO NASCIMENTO LAGES DA SILVA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
4429	166845531	LUCIANO ENES GAIÃO	
4501	706502450	DOMINGOS MARTINS GONÇALVES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
4781	501715436	JOMAFEMA - IMOBILIÁRIA, S.A	
6617	208950206	CLAUDIO JOSE VIEIRA DO CRUZEIRO	SIM

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO



ESCALA | 1:2 000

INTERVENÇÃO

UI 4 - ACADEMIA DE MÚSICA

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPETIVOS PROPRIETÁRIOS

DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
771	181545047	FERNANDO ENES GAIÃO	
798	506037258	MUNICIPIO DE VIANA DO CASTELO	
804	506037258	MUNICIPIO DE VIANA DO CASTELO	
807	138409692	LUIS ANTONIO TORRES SIMAS	
810	500877262	CASA DOS RAPAZES E OFICINAS DE S.JOSE	
813	500877262	CASA DOS RAPAZES E OFICINAS DE S.JOSE	
819	181545047	FERNANDO ENES GAIÃO	
822	181545047	FERNANDO ENES GAIÃO	
825	181545047	FERNANDO ENES GAIÃO	
828	705714683	AGOSTINHO HERMETO GOMES PINTO DO COUTO JUNIOR -CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
831	741033755	ONDINA DE ARAUJO LEITÃO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1163	108515397	MARIA DO CEU MOREIRA DE OLIVEIRA	SIM
1271	117264849	MARIA DA GRAÇA FERREIRA DE CASTRO VALENÇA FERNANDES	
1443	101519087	MARIA EMILIA DA SILVA MIRANDA AREIAS	
1452	182561100	JOSE LUIS DE SA COUTO	
1467	181545047	FERNANDO ENES GAIÃO	
1485	705227103	ARMANDO DA SILVA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1511	132338106	MARIA MANUELA FERRAZ GOMES	
1515	504257501	AGOSTINHO BARROS DA COSTA & FILHOS LDA	
1838	188862560	JORGE PIRES RODRIGUES	SIM
1941	502543094	SOCIEDADE ALBINO MATOS FERNANDES - ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO, LDA	
2267	150478674	JOSE ENES GONÇALVES NATARIO	
2879	501099301	VERDITUR INVESTIMENTOS TURISTICOS DA COSTA VERDE S A	
2992	195841166	MARIA ADELAIDE VIEIRA LOUSINHA	
3046	700768378	ARMANDO FRANÇA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
3253	158582381	AMERICO DA GUIA GOMES	
4420	181545047	FERNANDO ENES GAIÃO	
4426	181545047	FERNANDO ENES GAIÃO !	
4645	157985679	MANUEL DE SOUSA FERNANDES ALVES	
4766	134761219	ARTUR PINTO SOUSA DE MENEZES	
6692	140888519	JOSE MANUEL GUEDES FERNANDES	SIM

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO



ESCALA | 1:2 000

INTERVENÇÃO

UI 5 - MEDIEVAL POENTE

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS

DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
557	163449180	LUZIA BATISTA DE OLIVEIRA	
560	101652917	JOSE DA SILVA MATOS CARVALHO	
566	182507734	RUI MANUEL DA COSTA AZEVEDO	
569	704948290	CARMINDA DE BRITO RODRIGUES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
572	509153976	ESPAÇO GENIAL PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	
575	701007362	ARMANDO GONÇALVES VIANA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
581	111068452	JOAQUIM DE SA PEDRA	
587	200140060	MIGUEL FELGUEIRAS MOREIRA	
599	137566352	JOAQUIM ALVES VILAÇA	
602	120711230	AMELIA LOPES FERROS DE AZEVEDO	SIM
608	709929749	JOSE MAGALHÃES MOREIRA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	
611	110400526	CANDIDO JOSE RODRIGUES DE AZEVEDO	
617	501352473	FABRICA DA IGREJA PAROQUIAL DE SANTA MARIA MAIOR DE VIANA!	
632	701096608	MARIA CANDIDA T. F. MENDONÇA DE ABREU DE LIMA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE!	
641	197950981	ANTONIO JOSE DE SOUSA FIUZA	
656	156047713	JOSE MANUEL CORREIA PEREIRA	
680	206093861	MARIO LEANDRO TEIXEIRA RIBEIRO	
683	742365417	ALBINO DIZ AMARO	
686		*	
692	706987268	FERNANDO MARTINS DE SALES GOMES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
695	189820020	RODRIGO JOSE GONÇALVES DA COSTA	
701	100249205	AMARO GONÇALVES RODRIGUES	
704	109105435	MARIA ADELAIDE DE VILHENA FREIRE D ANDRADE	
710	506037258	MUNICIPIO DE VIANA DO CASTELO	
713	114847592	ALBERTINO AFONSO CARVALHIDO	
722	741032767	MARIA JOSE GOMES SAMPAIO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
731	177245158	TORCATO PAULO MACIEL CARVALHO	
749	136331025	EUGENIO MARTINS PINHEIRO	
776	109105435	MARIA ADELAIDE DE VILHENA FREIRE D ANDRADE	
782	705709345	MARIA AIDA GUERRA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
794	502593687	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA PORTUGAL SA	
812	137592302	ALFREDO GONÇALVES ROSA	
818	701353031	ANTONIO RODRIGUES DE MATOS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
821	137592302	ALFREDO GONÇALVES ROSA	
824	205375006	ISABEL MARIA VAZ DA CUNHA GUIMARÃES	
827	208965815	ALEXANDRA ERNESTINA FERNANDES BARBOSA	
839	157447766	JOÃO AUGUSTO VALENTIM ALVES	
842	131360019	JOÃO FRANCISCO DO VALE GONÇALVES LIMA	SIM
845	157447766	JOÃO AUGUSTO VALENTIM ALVES	
1661	132107490	MARIA CELESTE GONÇALVES PIRES	
1673	160737915	ALZIRA REBELO CARNEIRO	
1793	707368448	UTILIA RODRIGUES PEREIRA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1817	101041209	MIGUEL DA SILVA MOURA	
1820	503324701	ROMANUS IMOBILIARIA SA	
1874	101710453	MARIA ISILDA SOARES DOS SANTOS	
1880	159633567	CARLOS EDUARDO DELGADO CERQUEIRA	
2000	181371529	MARIA CANDIDA DE CARVALHO DIAS ZAMITH SILVA	
2003	109105435	MARIA ADELAIDE DE VILHENA FREIRE D ANDRADE	
2035	503324701	ROMANUS IMOBILIARIA SA	
2056	158683170	VITOR FERNANDO MARTINS PEREIRA	
2177	148220070	JOÃO NUNO DE MELO AIRES DE ABREU	
2241	740893610	JOÃO AUGUSTO RIBEIRO BELO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2244	156585030	JOSE GONÇALVES DO REGO	
2341	702667242	LUIS MARIA PALHARES DELGADO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2344	503324701	ROMANUS IMOBILIARIA SA	
2617	173813747	ANA MARIA MANSO FELGUEIRAS GONÇALVES	
2656	704514117	FERNANDA DOMINGUES RANHADA MENDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2719	143484850	GABRIEL CARVALHO COSTA RODRIGUES	
2782	109105435	MARIA ADELAIDE DE VILHENA FREIRE D ANDRADE	
2785	170979652	MANUEL JOSE SARAIVA DOS SANTOS	SIM
2803	101445733	JULIETA MARTINS RODRIGUES MEIRA	
2890	504646885	APPACDM DE VIANA DO CASTELO - ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE PAIS E AMIGOS DO CIDADÃO DEFICIENTE MENTAL	
3019	109468015	MARIA DE FATIMA BULHÕES GAGO DA CAMARA	SIM
3091	507575253	HAPPY LAND INVESTIMENTOS COMERCIO E SERVIÇOS LDA	
3220	144246783	VITOR MANUEL CORREIA RIBEIRO	
3292	680012907	SERVICOS MUNICIPALIZADOS VIANA CASTELO	
3316	150391315	ALBINO AFONSO FERREIRA	
3484	137695268	JOSE MANUEL FELGUEIRAS MANSO	SIM
3541	174496958	ADRIANO FERREIRA DA COSTA	SIM
3673	508826578	CAPIANTIGA SA	
4011	512004048	AÇOREANA SEGUROS, S.A.	SIM

4353	143889214	ANTONIO VIANA DIAS CERQUEIRA	SIM
4722	708166750	JOSE DE PASSOS BARRETO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	SIM
4868	152539263	AVELINO ALVES PEDRA MEIRA	SIM
4874	100216579	AGOSTINHO BARROS DA COSTA	SIM
5200	101370245	OLGA COELHO LOMBA GUEDES	
5798	106425692	JOSE ALBERTO DE BARROS TROVISQUEIRA DE ARAUJO	
5858	130483265	AIDA MARGARIDA DE BARROS TROVISQUEIRA ARAUJO	
5862	701795980	MARIA ISABEL JORGE DE LIMA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
5884	147398428	JOSE DA COSTA REIS	
5888	218506449	LUIS MIGUEL FIGUEIREDO MAGALHÃES PIMENTA DAMASIO	
6022	160138485	ANA MARIA MARTINS PINHEIRO	
6106	158683170	VITOR FERNANDO MARTINS PEREIRA	
6220	706502450	DOMINGOS MARTINS GONÇALVES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
6263	740681974	FILIPPE JOÃO FELGUEIRAS MANSO - CABEÇA DE CASAL	
6328	159611628	MARIA LUISA VIEIRA DA COSTA LEÃO	

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO



ESCALA | 1:2 000

INTERVENÇÃO

UI 6 - MEDIEVAL NASCENTE

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPETIVOS PROPRIETÁRIOS

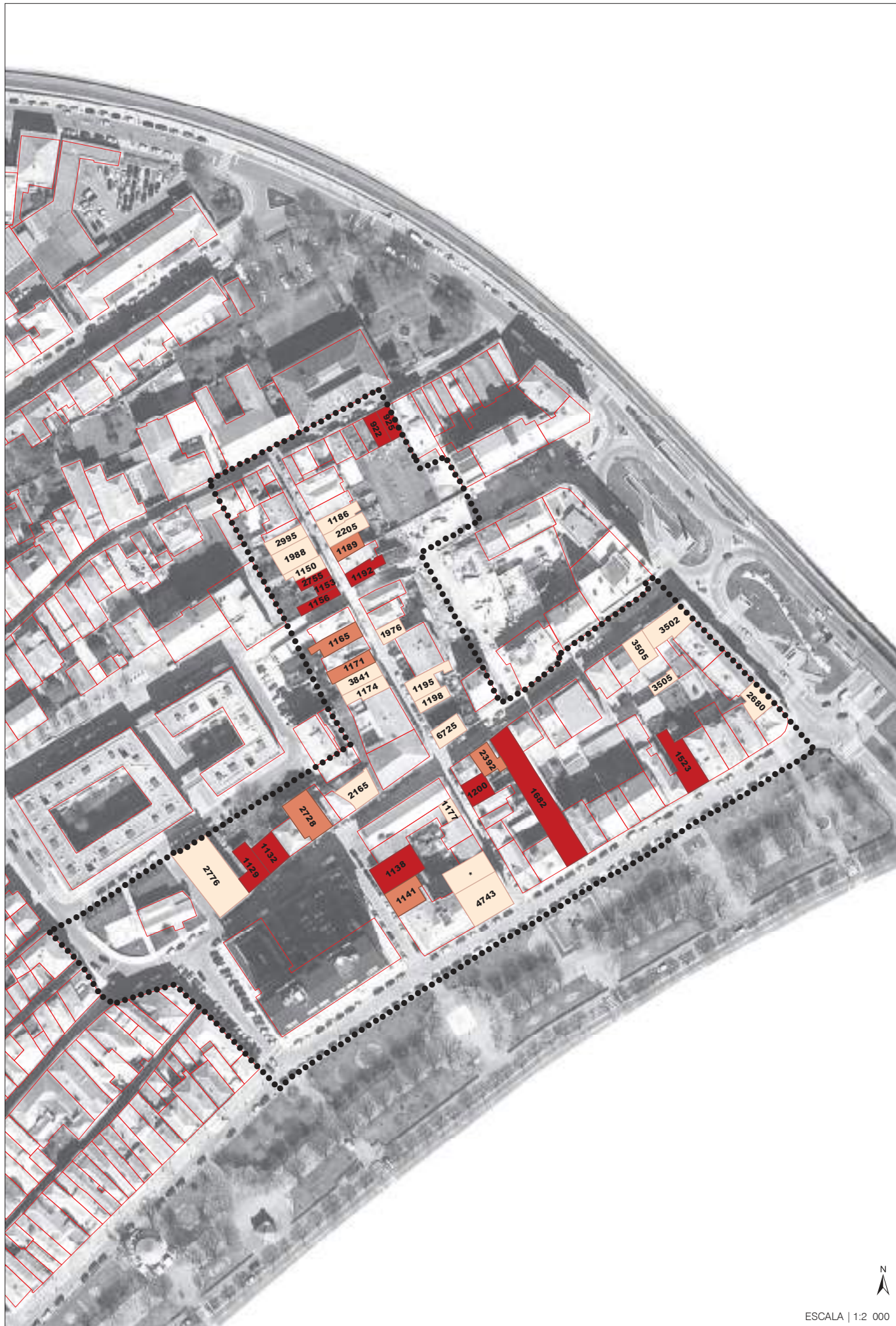
DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
1087	128090073	MARIA LUCIA MACIEIRA MAGALHÃES DIOGO AIRES DE ABREU	
1093	125186215	MANUEL ANTONIO MARTINS GONÇALVES	
1099	158709454	MARIA JOSE TARRIO DA PONTE	
1102	191138517	OLIMPIA DE JESUS GONÇALVES	
1105	185647944	RAQUEL ANDREIA DE AMORIM BARRETO	
1117	154770760	FRANCISCO ANTONIO VIEIRA DOS SANTOS CABRITA	
1221	163635080	ANTONIO MARTINS FRANCO DE BRITO	
1239	505180812	PADARIA E PASTELARIA RIO LIMA LDA	
1242	130813508	ALVARO GOMES GONÇALVES ANTUNES	SIM
1248	185647944	RAQUEL ANDREIA DE AMORIM BARRETO	
1254	191138517	OLIMPIA DE JESUS	
1266	144205068	MARIA MADALENA DE ARAUJO PIRES	
1290	706598946	ALCINA GONÇALVES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1802	709159005	IRENE PASSOS DA CUNHA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2159	138734836	MARIA DO SAMEIRO OLIVEIRA PINHEIRO	
2383	703365142	MARIA DAS DORES MARTINS EUSEBIO MARTINS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2437	702031798	JOSE SALVADOR DA COSTA VITAL - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2440	123423627	JOSE MANUEL DA COSTA PEREIRA DE ALMEIDA	
2554	178791466	VITOR MANUEL AFONSO RODRIGUES	
2893	213180413	CARLA MARISA SANTOS LAMAS	
3088	222266996	CARLA DA CONCEIÇÃO CARVALHO MESQUITA	SIM
4816	162127430	ARMANDO FONSECA DA SILVA	
4852	147678943	NATALIA PEREIRA DE EÇA DE AGORRETA DE ALPUIM CORREA BOTELHO	SIM
5292	179825038	MARIA GONÇALVES DA ROCHA MANSO	
5528	700358170	JOSE AUGUSTO FERNANDES DA COSTA MANSO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
5774	122938470	JOAQUIM AMORIM DE SOUSA	
5988	133166031	ROSA AMELIA BARROSA MONIZ ARRISCADO	
6306	142588571	MARIA FERNANDA MARTINS FERNANDES OLIVEIRA	
6611	176129332	LUIS DAVID AMADO MARTINS	
6613	176129332	LUIS DAVID AMADO MARTINS	
6660	176129332	LUIS DAVID AMADO MARTINS	

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO



ESCALA | 1:2 000

INTERVENÇÃO

UI 7 - S. BENTO

IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR E RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS

DATA | DEZ / 2015

CMVC | DOTA

Artigo Matricial	NIF	Nome	Outros proprietários
922	172400112	MARIA FERNANDA ANTONIA DE SA ARAUJO CARDIELOS DOS REIS	
925	135492840	MARIA GABRIELA DE SA ARAUJO CARDIELOS	
1129	106886118	FRANCISCO MARIA DE MELO AIRES DE ABREU	
1132	106886118	FRANCISCO MARIA DE MELO AIRES DE ABREU	
1138	100216870	ANTONIO VASCO PEREIRA MENEZES	SIM
1141	701856769	MARIA DO CARMO PEREIRA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1150	501450947	CONSTRUÇOES NOVILAR LDA	
1153	502712392	A PREDIAL A RIBEIRO LIMA LDA	
1156	502712392	A PREDIAL A RIBEIRO LIMA LDA	
1165	700988734	MARIA GONÇALVES VAZ - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1171	702138819	ALBERTINA MORAIS BIZARRO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	
1174	166845531	LUCIANO ENES GAIÃO	
1177	700768513	MANUEL JUSTINO FERNANDES PATUSCO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1186	709962398	MAGNA CERQUEIRA VICENTE - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1189	101414943	MARIA COSTA GOMES	
1192	116396474	MANUEL VIRIATO CALDAS FERNANDES	
1195	152949283	MARIA HELENA CARMO RIBEIRO COSTA	
1198	152949283	MARIA HELENA CARMO RIBEIRO COSTA	
1200	702051080	JOÃO SOARES RODRIGUES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
1523	150850697	AGOSTINHO MALHEIRO COELHO	SIM
1682	100216579	AGOSTINHO BARROS DA COSTA	
1976	213636891	GERMANO MANUEL COSTA BARROS	
1988	135493099	JOSE MANUEL FREIRE FERREIRA	
2165	195838114	MANUEL JOSE DE BORGES MESQUITA	
2205	157551105	MARIA ERMELINDA DE CASTRO PINTO DO COUTO MEIRA DE AMORIM	
2392	501450947	CONSTRUÇOES NOVILAR LDA	
2680	700660747	MANUEL FERNANDES ANTUNES DE SA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
2728	505174863	I D B -IMOBILIARIA LDA	
2755	700681655	JOSE GONÇALVES DA CRUZ - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA	
2776	106886118	FRANCISCO MARIA DE MELO AIRES DE ABREU	
2995	113340010	MARIA ISABEL DE CASTRO	
3502	103205047	BASILIO PEREIRA SOARES RODRIGUES	
3505	114847592	ALBERTINO AFONSO CARVALHIDO	
3841	707851491	FERNANDO ESTEVES PEREIRA - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	
4743		*	SIM
6725	701893885	AMERICO FERNANDES RODRIGUES DE FREITAS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	

NOTA

* PROPRIETÁRIO DESCONHECIDO