

# **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Poente**



## **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**

**Aprovação em instrumento próprio**

**CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO – 2018**





<b>CAPÍTULO I – ASPETOS GERAIS .....</b>	<b>7</b>
<b>1. LIMITES E DADOS GERAIS .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO NAS ESTRATÉGIAS E NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO .....</b>	<b>9</b>
2.1 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia .....	9
2.2 Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal.....	9
2.3 Área de elevado valor patrimonial.....	10
2.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território.....	11
2.5 Caraterização do tecido urbano .....	13
2.6 Delimitação da ARU Cidade Poente .....	14
2.7 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.....	15
<b>3. CARATERIZAÇÃO DA ARU .....</b>	<b>17</b>
3.1 Indicadores demográficos e sociais.....	17
3.1.1 Alojamentos.....	18
3.1.2 Famílias .....	22
3.1.3 Individuos .....	24
3.2 Indicadores relativos às atividades .....	28
3.2.1 Distribuição espacial.....	29
3.2.2 Evolução dos indicadores .....	33
3.3 Estado de conservação do edificado.....	34
<b>4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU .....</b>	<b>39</b>
4.1 Investimento público – Intervenções municipais e outras.....	39
4.2 Investimento privado na realização de obras.....	40
<b>5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>43</b>
5.1 Análise interna – Pontos fortes .....	43
5.2 Análise interna – Pontos fracos.....	43
5.3 Análise externa - Oportunidades.....	44
5.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território.....	44
<b>6. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO .....</b>	<b>45</b>
6.1 Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana .....	45
6.2 Prazo da Operação de Reabilitação Urbana .....	45

<b>CAPÍTULO II – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>47</b>
<b>1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS .....</b>	<b>47</b>
<b>2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS .....</b>	<b>47</b>
2.1 Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade de vida.....	47
2.2 Cidade sustentável.....	48
2.3 Cidade inteligente.....	49
2.4 Mobilidade .....	50
2.5 Governação.....	50
2.6 Quadro – Resumo da estratégia de intervenção .....	51
<b>3. IMPLEMENTAÇÃO.....</b>	<b>54</b>
3.1 Quadro concetual .....	54
3.1.1 Principios de gestão .....	60
3.1.2 Intervenções no espaço público.....	62
3.1.3 Intervenções prioritárias .....	63
3.1.4 Reabilitação do edificado degradado.....	66
3.1.5 Identificação dos edificios a reabilitar e extensão das intervenções previstas .....	66
3.1.6 Calendarização das intervenções .....	70
3.2 Modelo de gestão .....	70
3.2.1 Principios .....	70
3.2.2 Níveis de gestão.....	71
3.3 Programação e faseamento .....	72
3.3.1 Investimento em obras de reabilitação.....	73
3.3.2 Calendarização.....	75
3.4 Concretização do financiamento.....	77
3.4.1 Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI .....	78
3.4.2 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU .....	78
3.4.3 Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) .....	79
3.5 Apoios e incentivos.....	81
3.5.1 Benefícios fiscais à reabilitação urbana .....	81
3.5.2 Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana.....	82

**ANEXO I - DADOS ESTATÍSTICOS RELATIVOS AOS INDIVÍDUOS, AOS ALOJAMENTOS E AOS INDIVÍDUOS NA ARU CIDADE POENTE – FONTE: INE**

**ANEXO II - FICHAS DAS AÇÕES PREVISTAS**





## **Capítulo I - ASPETOS GERAIS**

### **Área de intervenção – delimitação e caracterização**

#### **1. LIMITES E DADOS GERAIS**

De acordo com os dados dos Censos 2011, a área alvo de delimitação possui cerca de 75,77 ha e uma população de 3840 habitantes (50 habitantes por hectare).

Trata-se de uma área periférica, na transição entre as primeiras áreas de expansão da cidade a poente e os núcleos rurais da freguesia da Areosa, encontrando-se delimitada a poente pelo eixo definido pela Av. de Angola, Rua Dr. Pedro Barbosa e Av. do Atlântico, excluindo o quarteirão do lote 23 (PP da Frente Ribeirinha), a sul pelas ruas de S. José e Dona Amélia de Moraes na sua articulação com a rotunda do campo de futebol, a nascente pelo eixo constituído pela Rua dos Sobreiros e Rua Dr. Moisés Alves de Pinho e a norte pelo limite físico estabelecido pela quinta do Paula Ferreira, pela antiga fábrica da SIMAC e pela veiga da Areosa.

Na sua génese, a área delimitada para a ARU caracterizava-se essencialmente por uma zona periférica à cidade, constituída por um cadastro de pequenas quintas e parcelas de terreno de desenho irregular e sem grandes condições de acessibilidade.

Estendendo-se numa plataforma relativamente suave entre o mar e a serra de Sta. Luzia, a área era atravessada pelas saídas da cidade para Norte - via-férrea (datada de 1878) e antiga EN 13 (já visível na cartografia de 1938) e apresentava uma ocupação urbana muito escassa.

A nascente, a ocupação urbana terminava no Bairro das Ursulinas – datado de 1914 – e permitia ainda a acessibilidade ao Campo do Sport Clube Vianense (o clube nasceu em 1898), o qual terá aproveitado o cadastro das parcelas e a sua localização periférica para a sua implantação.

No interior desta área existiam pontualmente alguns núcleos de habitação dispersa e ainda pouco concentrada - Cabeços e Lamosos - apoiados em arruamentos interiores e descontínuos em relação à malha urbana.

A poente existiam algumas construções de caráter industrial designadamente as instalações da antiga Fábrica dos Pimentas (já visível na cartografia de 1938) e o matadouro Municipal construído em 1926, mas a ocupação reduzia-se a pequenas edificações à face da antiga Estrada Nacional que saía do Campo da Agonia para Norte e que tinha a sua máxima expressão no quarteirão da sua frente poente, hoje parcialmente demolido.

A partir dos anos 60, com a expansão urbana da cidade e a elaboração dos primeiros planos de urbanização, criaram-se novas acessibilidades que permitiram a progressiva ocupação e subdivisão do cadastro das antigas quintas e de algumas parcelas estruturadas perpendicularmente à plataforma da antiga EN13.

Os planos de urbanização então elaborados permitiram, pelo menos numa 1ª fase, estruturar as ocupações - o desenho dos loteamentos executados aproxima-se do previsto em estudos - contudo, a conceção/execução fragmentada, sem estudos de enquadramento, originou descontinuidade nos traçados viários e implantação de edifícios.

As acessibilidades nascidas na transição do século - EN13 e via-férrea - constituem-se progressivamente como eixos estruturantes e elementos de fronteira no território da ARU desenhando um zonamento predominantemente habitacional a nascente - as urbanizações aí edificadas constituem a expansão natural da cidade e transformação num dormitório - enquanto a ponte, a construção da Escola Comercial e Industrial e a importância da EN 13 como via de ligação entre urbes atrai outros equipamentos que induzem o crescimento nas áreas envolventes de atividades predominantemente terciárias - comércio, serviços e equipamentos.



## 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 CO<sub>2</sub>, 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”*.

A área em que se insere a ARU da Cidade Poente desempenha um papel de grande importância na coesão territorial de Viana do Castelo, uma vez que, constituindo a frente Norte da cidade, emerge como um núcleo urbano multifuncional que reflete as características do seu crescimento como área de expansão natural da cidade a partir do seu centro histórico, por um lado caracterizando-se como área periférica de instalação de um conjunto de equipamentos de apoio à população e serviços de apoio às empresas, por outro constituindo-se como um núcleo predominantemente habitacional e de alguma densidade demográfica, zona de “dormitório” adjacente à cidade que acolhe atualmente uma população envelhecida ou socialmente desintegrada.

A ARU proposta pretende consolidar o tecido urbano existente, visando obrigatoriamente a futura implementação de uma estratégia de reabilitação e de processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, a reorganização dos espaços de circulação viária e pedonal, a implementação de sistemas inovadores de recolha de resíduos e a renovação das redes de águas, saneamento e eletricidade, bem como a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

A intervenção passa ainda pela definição de ações de regeneração urbana (por ex: conversão de áreas industriais abandonadas) ou de integração de comunidades desfavorecidas envolvendo a reabilitação de áreas ou edifícios degradados ou abandonados (por ex: reabilitação e reconversão física e social de bairros ou áreas socialmente degradadas).

Ao dotar as estruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, é possível qualificar os imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável, garantindo uma evolução territorial harmoniosa, abrangendo as dimensões da ocupação e gestão do território, da mobilidade e do acesso aos serviços coletivos.

Pretende-se, desta forma, e na sequência do Projeto Cidades Saudáveis a que o Município aderiu há mais de uma década, implementar práticas que contribuam para um envelhecimento ativo e saudável e a melhoria das condições de mobilidade interna (abrangendo diversas componentes como a rede viária, os transportes públicos, o estacionamento, etc.), com soluções adequadas às diferentes situações e problemas específicos das áreas urbanas.

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 da ARU da Cidade Poente** é um dos projetos enunciados.

### **2.3 Área de elevado valor patrimonial**

Esta classificação implica, em termos legais, que a entidade nacional que exerce a tutela sobre o património classificado como de interesse nacional (atualmente, a Direção Geral do Património, através da Direção Regional de Cultura do Norte, no caso de Viana do Castelo) participe na sua

gestão urbanística através da emissão de pareceres de carácter vinculativo. No caso de Viana do Castelo, os termos dessa participação foram objeto de um protocolo celebrado com a Câmara Municipal, que estabeleceu que o exercício do controlo prévio de operações urbanísticas seja feito em conjunto.

Assim, para o limite da ORU da Cidade Poente, encontramos os seguintes imóveis e áreas com valor patrimonial:

Zona Especial de Proteção (ZEP) a imóveis classificados como monumentos nacionais que abrange apenas uma pequena parte da área da ARU correspondendo no essencial à implantação do Bairro de S. Roque.

#### **Imóveis identificados na carta de Património do PUC**

- 98 – Castro - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO - CASTROS E VESTÍGIOS DA IDADE DO FERRO
- 122 – Instrumentos do Paleolítico - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO - ESTAÇÕES DE TRADIÇÃO PALEOLITICA

#### **Imóveis identificados na carta de Património do PUC**

- 210 – Casa dos Pinheiros
- 213 – Alminhas da Sra. do Socorro
- 223 – Casa de Luís
- 224 – Casa do Eng. Luís Delgado
- 227 – Casas Geminadas
- 239 – Casa de Daniel Caleiro
- 240 – Entrada do Estádio do Sport Clube Vianense
- 242 – Matadouro Municipal
- 244 – Casa da Família Couto Viana
- 247 – Casa de Agostinho Costa Barros

Estes dois últimos imóveis têm zonas de proteção a núcleos, quintas e imóveis com especial interesse, não classificados, envolventes às respetivas construções.

### **2.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território**

A área delimitada para a ARU encontra-se abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão do território:

#### **Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo – PDMVC**

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

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

### **Plano de Urbanização da Cidade – PUC**

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

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

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

No caso da ARU da Cidade Poente aplicam-se os parâmetros urbanísticos vigentes no Plano de Urbanização da Cidade, sendo objetivos do referido plano:

- 1) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o equilíbrio ambiental e social;
- 2) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local;
- 3) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
- 4) Determinar as carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas, no âmbito da política de habitação;
- 5) Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais;
- 6) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais de nível inferior ou de planos de carácter sub-regional, regional ou nacional;
- 7) Servir de enquadramento à elaboração de planos de atividades do município.

De acordo com este plano, a área abrangida pela ARU encontra-se classificada como solo urbano, na sua grande maioria como solo urbano/ solo urbanizado – zonas de edifícios multifamiliares.

Pontualmente a área é ainda classificada como solo urbano/solo urbanizado – zonas de equipamentos existentes - que têm a sua maior expressão na sua frente poente sobre a Av. do Atlântico.

O plano identifica algumas prioridades de intervenção, através da proposta da elaboração de UOPG's designadamente a UP 1 – Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica - e UE 5 – Estudo de reconversão do Bairro dos Cabeços em Areosa -, ações que propõe, entre outros aspetos, a redefinição de estrutura viária e a intervenção no tecido edificado.

## **2.5 Caraterização do tecido urbano**

O tecido urbano existente reflete os diferentes tempos de ocupação do território caracterizando-se por várias matrizes e núcleos contrastantes, que se dividem em duas unidades territoriais principais separadas pelas vias estruturantes que condicionaram o seu desenvolvimento e edificação, a antiga EN 13 e a linha do caminho-de-ferro.

Estas unidades territoriais são por sua vez divididas em subunidades que representam especificidades próprias de cadastro, relevo e acessibilidades e que se refletem, posteriormente, nas condições e características das edificações, tipologias funcionais e respetivos estados de conservação, bem como na situação geral do espaço público e das intervenções necessárias à sua requalificação.

### **Unidade territorial Nascente**

- Núcleo da Quinta de Monserrate (Área de urbanizações e construções uni e multifamiliares posteriores a 1974)

- a sul e nascente, o tecido urbano caracteriza-se por uma estrutura mais regular apoiada numa rede viária servida por passeio e estacionamento, com uma tipologia de construções de maior volume - cêrceas de 4 ou mais pisos - sem logradouros privados e normalmente associadas a urbanizações e loteamentos executados na área de expansão da cidade.

- Núcleo do Bairro dos Cabeços (Área de ocupações unifamiliares anteriores a 1974)

- a norte e nas áreas interiores da ARU, o tecido urbano corresponde a uma malha de áreas degradadas, sem estrutura urbana definida, ocupadas com edificações predominantemente de 1 e 2 pisos, por vezes implantadas à face dos caminhos e apresentando deficientes condições de habitabilidade.

### **Unidade territorial Poente**

- Núcleo da EN 13 (Área de atividades Económicas)

- Dispondo-se ao longo da plataforma da antiga estrada nacional, o tecido urbano caracteriza-se predominantemente por um cadastro de parcelas estreitas e profundas as quais, face à ausência de regras de ocupação ou estudos urbanísticos, estão edificadas com uma frente urbana sobre a EN 13 (edifícios de habitação e comércio), ocupando a parcela interior com grandes pavilhões que tiram partido da sua profundidade.

Trata -se de uma área degradada sob o ponto de vista urbanístico e paisagístico, onde predominam armazéns e oficinas de grande volumetria e fraca qualidade arquitetónica, coexistindo com edifícios de habitação.

- Núcleo da Escola Secundária de Monserrate (Área de equipamentos)

- A plataforma da Av. do Atlântico consolida-se como uma zona de equipamentos onde sobressai a Escola Secundária de Monserrate (antiga Escola Comercial e Industrial já prevista nos primeiros planos de urbanização e edificada em 1964) mas onde progressivamente se têm vindo a instalar outros equipamentos escolares ou de serviços, constituindo parcelas de alguma dimensão com uma relação indireta sobre o espaço público.

Devido a essa sucessão de intervenções e às características topográficas da área delimitada, a malha urbana apresenta alguma descontinuidade no seu desenho originando situações de contato entre as matrizes que não se encontram resolvidas e que contribuem para a desqualificação urbana dos espaços.

O espaço público resultante é o somatório das várias intervenções desarticuladas, a estrutura viária tem um desenho irregular, sem continuidade e muitas vezes sem infraestruturas adequadas – passeios, estacionamento ou mobiliário urbano.

## **2.6 Delimitação da ARU da Cidade Poente**

A Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou em 4 de setembro de 2015 a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Poente, tendo esta decisão sido publicada no Diário da República nº 184, 2ª série, de 21 de setembro de 2015, sob a forma do Aviso nº 10704/2015.

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.

## 2.7 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.

Outra das componentes deste PEDU é o **Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)** desenvolvido para áreas carenciadas que correspondem a modelos urbanísticos diversificados mas que concentram comunidades residentes marcadas por fenómenos de exclusão social e abandono escolar, inseridos num ambiente urbano degradado, agravado pelo mau estado de conservação da maioria dos edifícios.

O PAICD definiu vários eixos de intervenção estratégica:

- Requalificar o parque habitacional degradado e promover o acesso à habitação;
- Requalificar e animar espaços públicos inseridos em zonas desfavorecidas;
- Reabilitar e reconverter equipamentos de utilização coletiva de vocação social, cultural e económica;
- Fomentar a empregabilidade e combater o desemprego de longa duração;
- Combater o insucesso escolar e a integração dos jovens;
- Promover a convivialidade intergeracional e o envelhecimento ativo.

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 na área da ARU da Cidade Poente, ao nível do R/C, tendo como referência levantamentos realizados pela CMVC em 2015 e atualizados no ano de 2017;
- **Indicadores relativos ao estado de conservação do edificado**, tendo como referência levantamento realizado pela CMVC em finais de 2017.

#### 3.1 Indicadores demográficos e sociais

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

Em termos de áreas de referência, os valores observados para a ARU foram confrontados com os valores observados na cidade (freguesias de Areosa, União das Freguesias de Viana do Castelo (Stª Mª 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.

Os gráficos apresentados e os dados em análise referem-se a valores globais comparando o valor encontrado para a ARU Cidade Poente e os valores estabelecidos para a Cidade e para o concelho, excetuando, nestes casos as respetivas áreas.

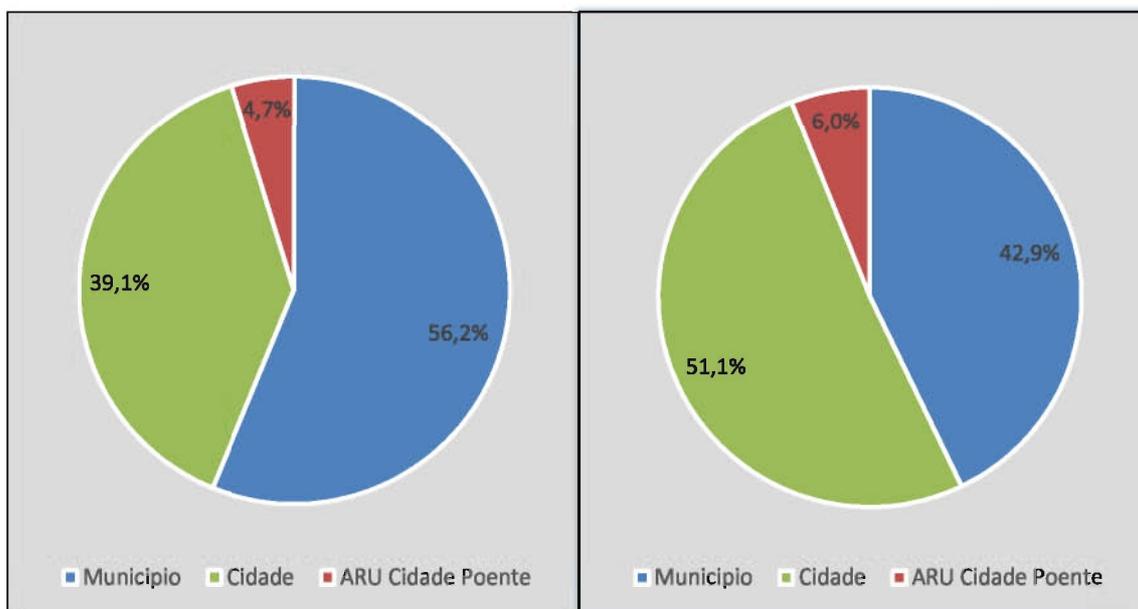
### 3.1.1 Alojamentos

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 (2.280) representa 4,7% dos alojamentos totais do concelho (48.291).

Quando observados os valores relativos aos alojamentos vagos (273), o seu peso relativo aumenta para 6,0% 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 de relativa expressão (12% dos alojamentos localizados nesta área), semelhante a outros contextos geográficos, de acordo com o gráfico seguinte, situando-se em valores semelhantes aos verificados na cidade e no continente, assim como no contexto municipal e regional.



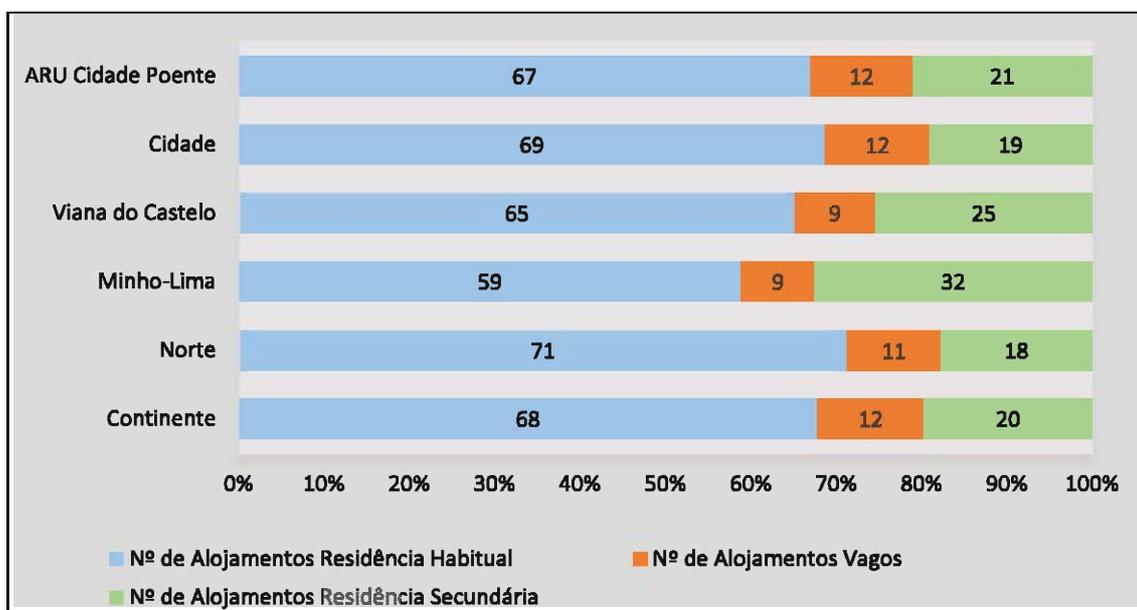
#### ALOJAMENTOS E ALOJAMENTOS VAGOS

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 (21%) tem ligeiramente maior expressão do que na cidade (19%) e o seu peso relativo é ligeiramente inferior do que o verificado no concelho (25%) e na NUT Minho-Lima (32%).

Face ao verificado relativamente aos alojamentos vagos, o valor da residência habitual (67%) é semelhante ao verificado na cidade (69%) e no concelho (65%).

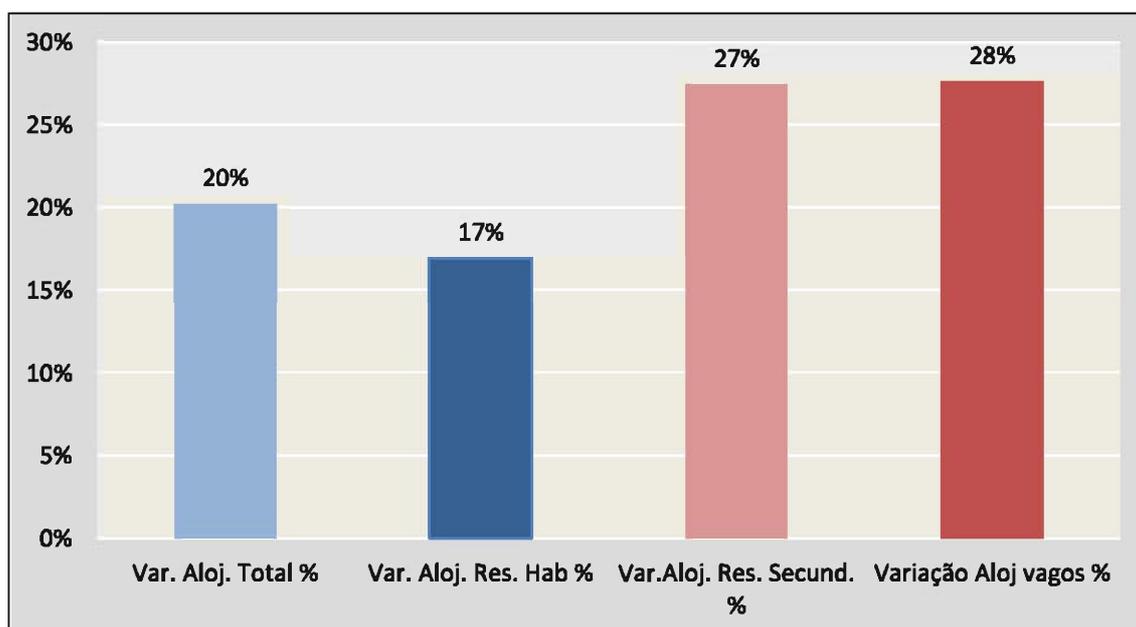


### ALOJAMENTOS E REGIMES DE OCUPAÇÃO

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

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE

Quando analisada a evolução deste indicador na ARU, concluímos que entre os períodos censitários de 2001 e 2011, se verificou um aumento significativo de 17,3% dos alojamentos em residência habitual do ocupante (de 1.307 para 1.528) e um aumento ainda mais expressivo dos alojamentos vagos de 28% (de 214 para 273).



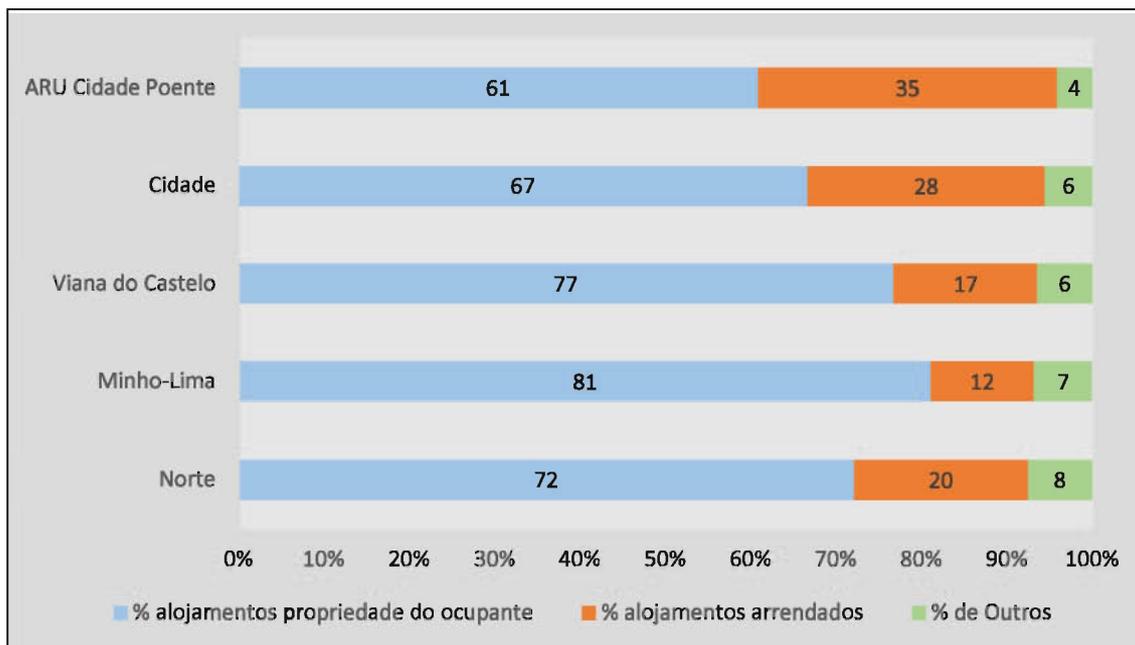
### VARIAÇÃO DOS ALOJAMENTOS ENTRE 2001 E 2011

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

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE

No **regime de propriedade** dos alojamentos não se verificam grandes diferenças desta área face aos outros contextos geográficos de análise, embora os alojamentos arrendados tenham alguma expressão de destaque face ao universo de alojamentos considerado.

Assim, os alojamentos arrendados na ARU representam cerca de metade do valor dos alojamentos propriedade do ocupante (respetivamente 35% e 61%), enquanto 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 REGIMES DE PROPRIEDADE

Distribuição do peso dos alojamentos (%), de acordo com o regime de 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)

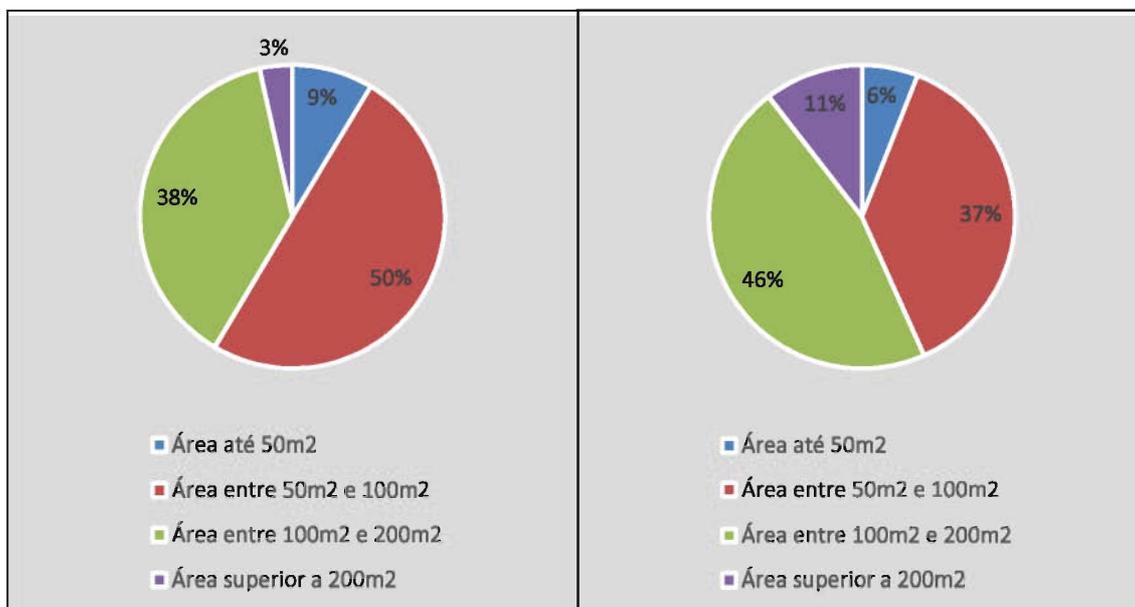
Fonte: Censos 2001 e 2011, INE

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 100m<sup>2</sup> 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 um pouco nos alojamentos até 50m<sup>2</sup> (9% na ARU e 6% no concelho) e nos de área superior a 200m<sup>2</sup> (3% na ARU e 11% no concelho).

Por outro lado, a análise dos alvarás de utilização emitidos pela Câmara Municipal desde 2008 revelou que foram disponibilizados apenas 17 fogos para o mercado habitacional, um número

que reflete o desinvestimento na construção neste período de tempo e característico da menor atratividade destas áreas periféricas à cidade.

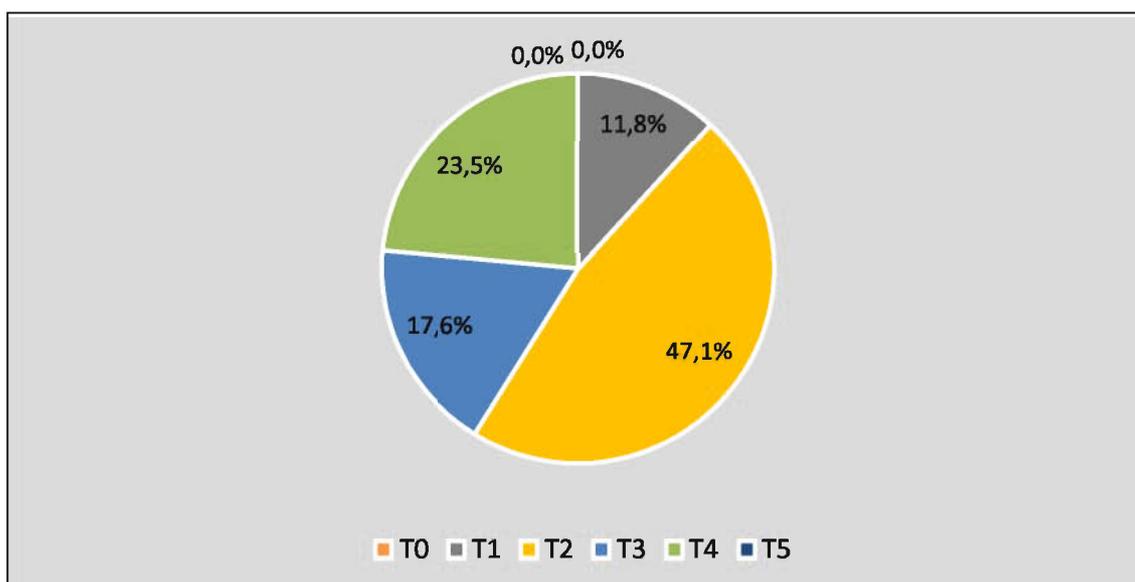


#### ALOJAMENTOS EM FUNÇÃO DA ÁREA

Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE

Analizadas as **tipologias** destes fogos, conclui-se que a tipologia dominante (T2) representa 47,1% do total, valor ainda assim superior ao somatório das tipologias de maior dimensão (T3 e T4) com 41,1% do total e que contrasta com as tipologias de menor dimensão (T1 representa 11,8 % do total), o que denota uma preferência clara por parte dos promotores privados por tipologias de âmbito familiar embora com uma dimensão média considerando o quadro familiar estabelecido nos últimos anos.



#### ARU – TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

Período entre 2008 e 2017

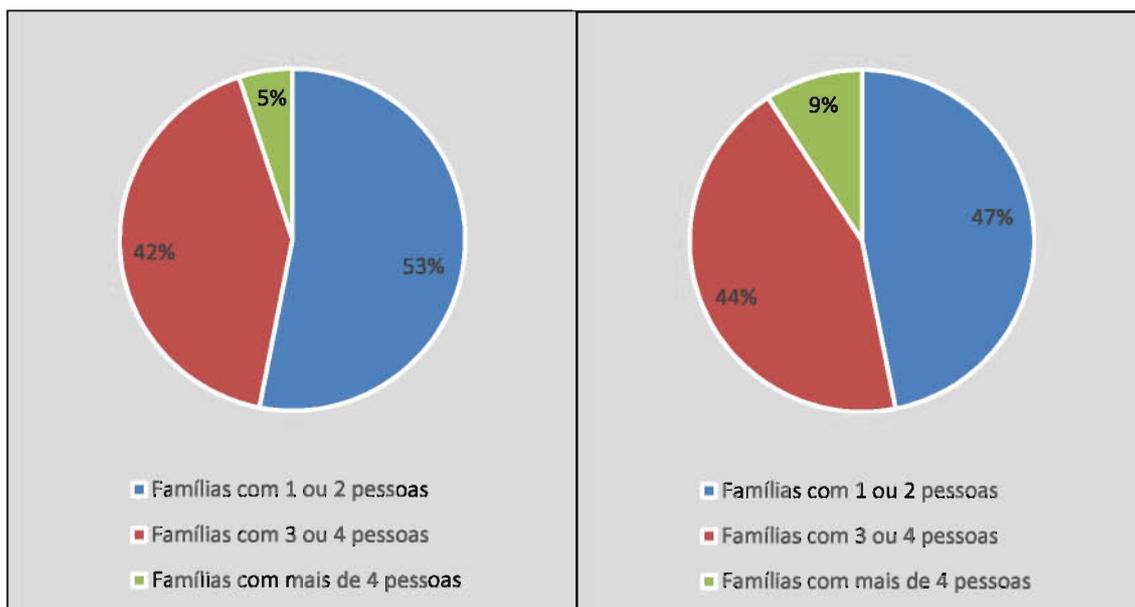
Fonte: Alvarás de utilização entre 2008 e 2017

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 T2, admitindo-se que as tipologias superiores correspondam a moradias unifamiliares**;
- Apresentar um número de **alojamentos vagos semelhante** aos valores registados no concelho;
- **O número de alojamentos vagos sofreu um aumento considerável entre 2001 e 2011, acompanhando o crescimento dos alojamentos disponíveis nesse período**;
- **Os alojamentos arrendados correspondem a cerca de metade dos alojamentos propriedade dos ocupantes**, diferença que contrasta ligeiramente 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 FAMILIAS CLÁSSICAS

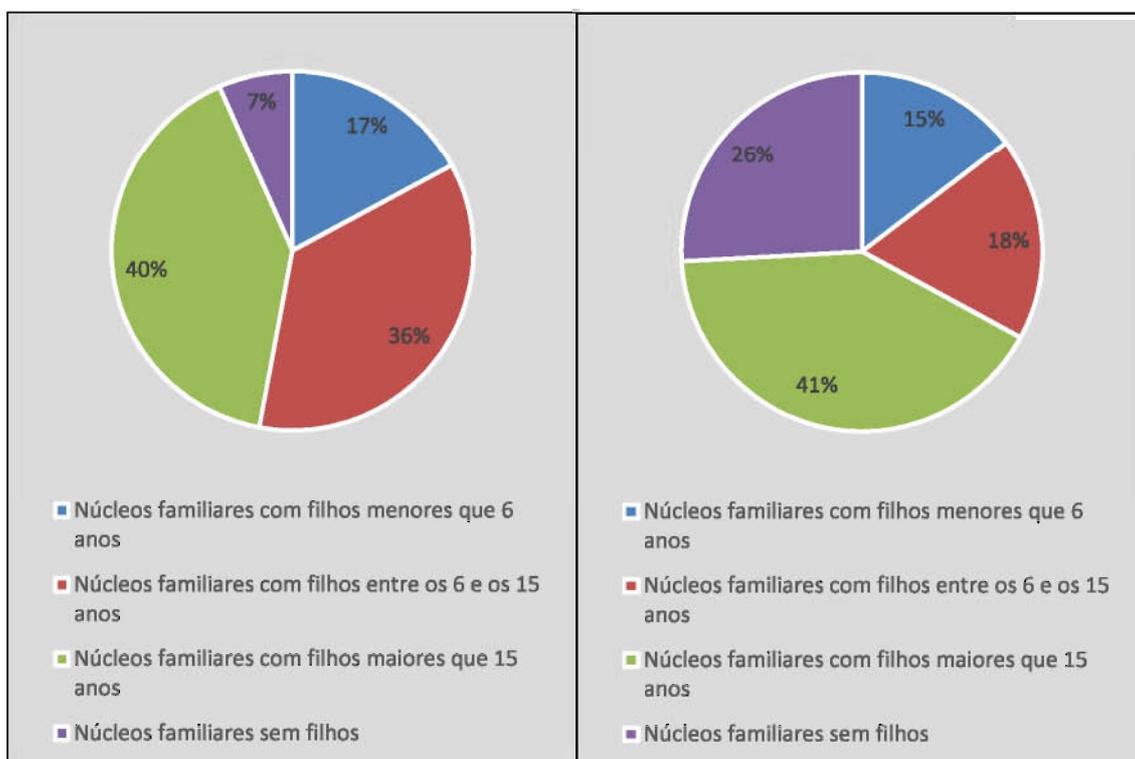
Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE

Observados os valores relativos à **composição das famílias, em função do número de elementos** adquirem relevo os valores de 53% para as famílias com 1 ou 2 elementos, valor ligeiramente superior aos 47% registados no concelho, enquanto as famílias com mais do que 4 pessoas apenas atingem os 5%, valor ainda assim 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 7% 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, 36%, é o dobro 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 quase sempre superior na ARU, o que é consentâneo com um perfil de ocupação de famílias de gerações mais novas nas periféricas da cidade consideradas como dormitórios.

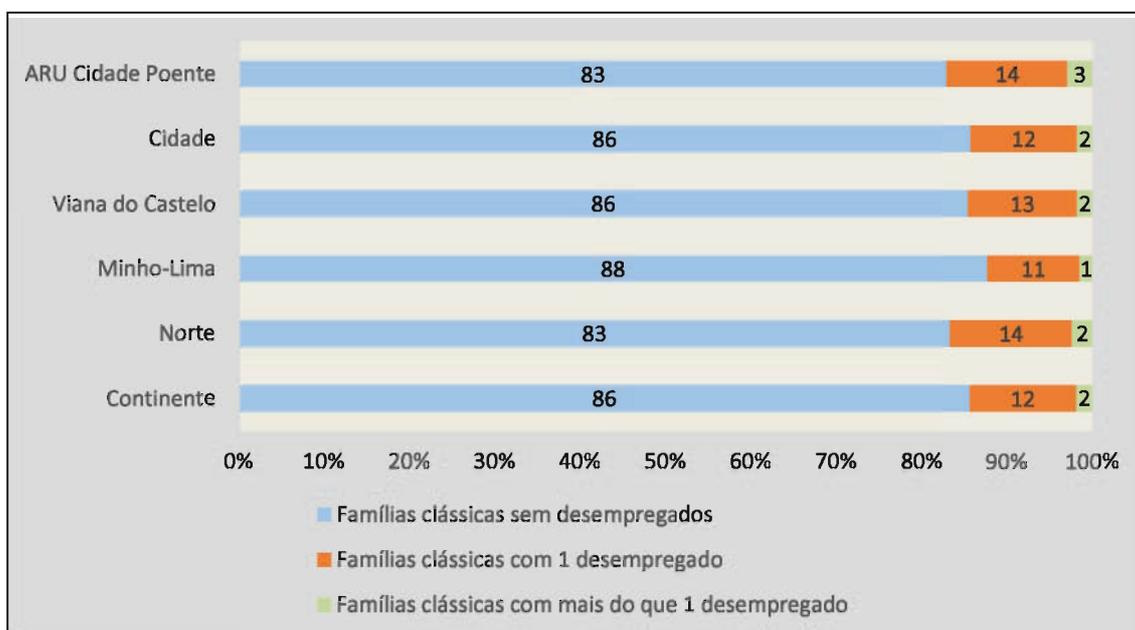


#### NÚCLEOS FAMILIARES COM FILHOS (POR IDADE) E SEM FILHOS

Esquerda: ARU / Direita: Concelho

Fonte: Censos 2011, INE

Quanto à existência de **desempregados** por núcleo familiar, esta área, com 14% das famílias a registarem 1 desempregado e 3% 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 dois desempregados) em função do total de famílias de cada unidade geográfica (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE

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

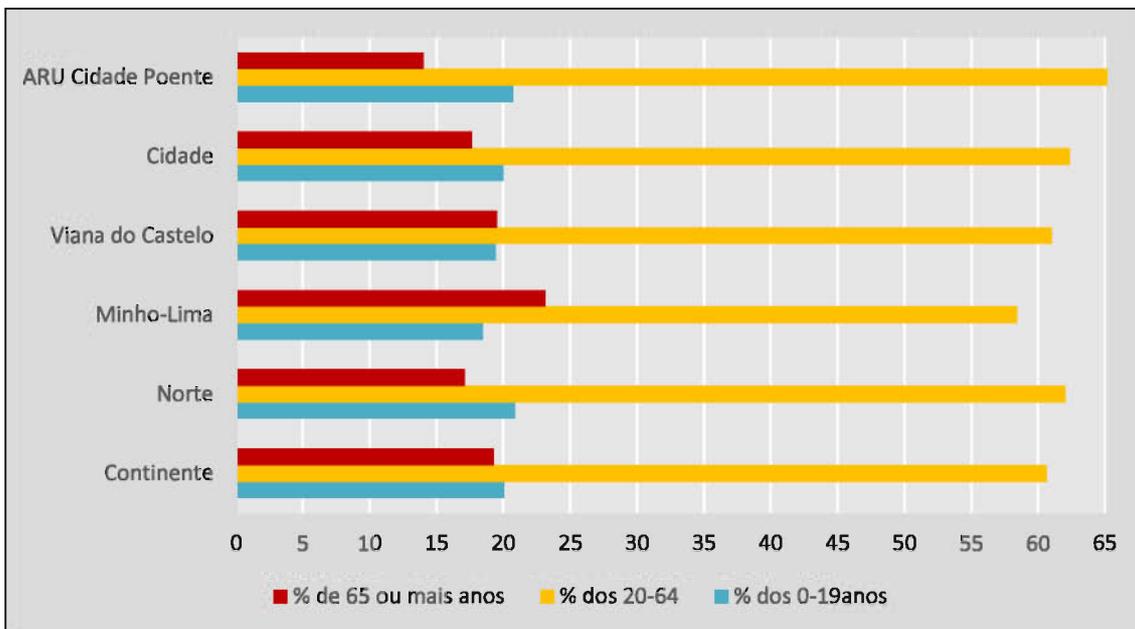
- O peso relativo das **famílias de pequena dimensão (1 ou 2 pessoas)**, bem como dos **núcleos familiares sem filhos**, relativamente ao número de famílias, é relativamente **superior na ARU**, quando comparado com o concelho.
- Em contrapartida, **não se verificam, ao nível da existência de desempregados 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 (14%) é ligeiramente inferior aos valores observados nas outras unidades geográficas, nomeadamente na cidade (cerca de 18%) e no concelho (cerca de 20%).

Já no que se refere aos restantes parâmetros de análise, a população residente na ARU apresenta valores ligeiramente superiores aos observados nas outras áreas geográficas de análise, nomeadamente na cidade e no concelho.

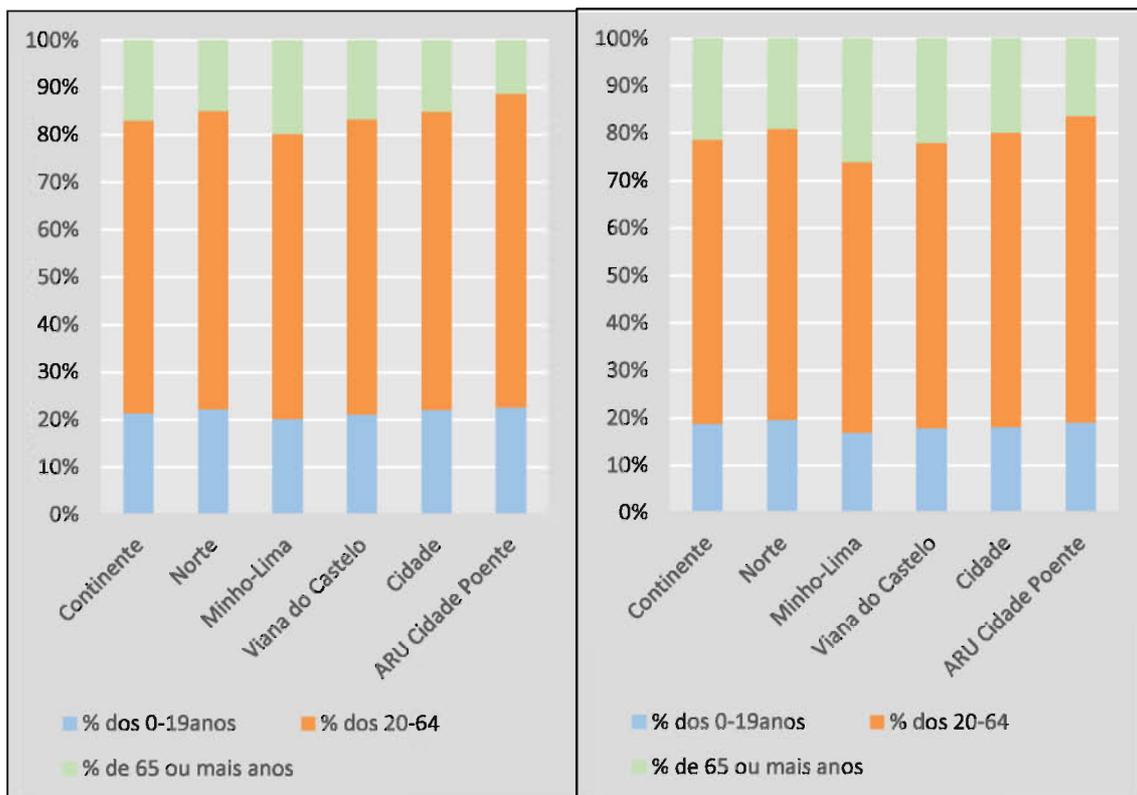
Por ex.: a população situada no intervalo entre os 20 e os 64 anos tem maior expressão (cerca de 65%) à observada nas outras áreas geográficas de análise, nomeadamente na cidade e no concelho (cerca de 62%).



### POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPO ETÁRIO

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

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE



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

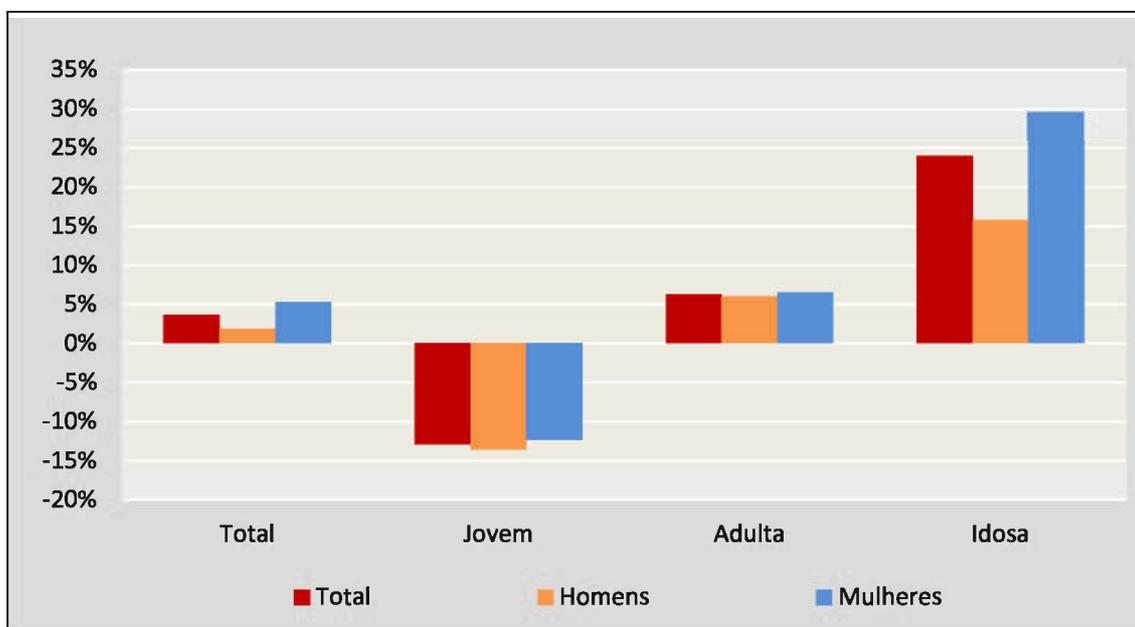
Residentes por sexo e por grupo etário (%) por unidade geográfica (ARU, Cidade, Concelho, NUT III, Região e Continente)

Fonte: Censos 2001 e 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 ligeiramente inferior na ARU (cerca de 16,5%) do que nas outras áreas geográficas de análise, nomeadamente na cidade e no concelho (20% e 22% respetivamente). Esta diferença de valores mantém-se no universo masculino, com a ARU a registar o valor de 11,5 % 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 a um ligeiro aumento do número de residentes de cerca de 4% do número de residentes (de 3.741 para 3.876 indivíduos) com particular significado na população idosa a qual aumentou de forma significativa cerca de 24% e onde o universo feminino representa o dobro do universo masculino.**

**Em contrapartida a população jovem, diminuiu cerca de 13% (de 922 para 803 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

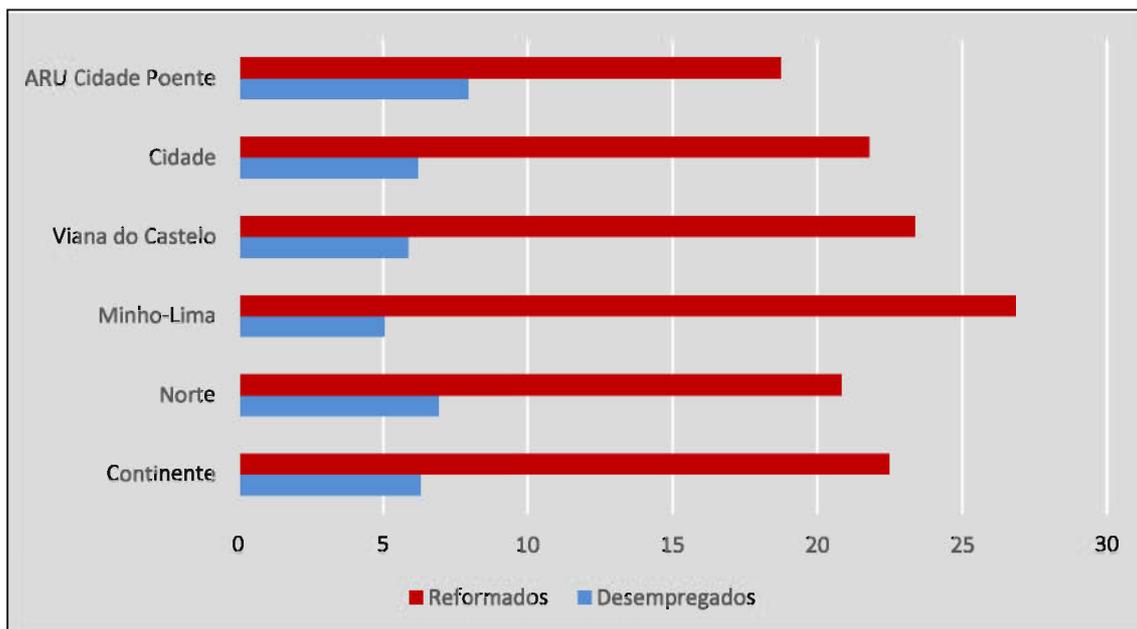
Analisados os valores referentes aos **residentes reformados e desempregados**, verifica-se que os valores apresentados são semelhantes entre as diferentes áreas em análise.

Se o valor dos desempregados apresenta valores ligeiramente inferiores aos registados na cidade e mesmo no concelho, o valor dos reformados na ARU tem uma expressão ligeiramente superior, embora não ultrapassando significativamente os restantes parâmetros (8% na ARU e 6% na cidade ou no concelho).

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 (54% na ARU e 56%

no concelho), subsistindo ainda 3% de analfabetos na ARU e 4% no concelho. Já o nível de indivíduos com curso superior apresenta uma expressão ligeiramente superior à do concelho (13% na ARU e 12% no concelho).

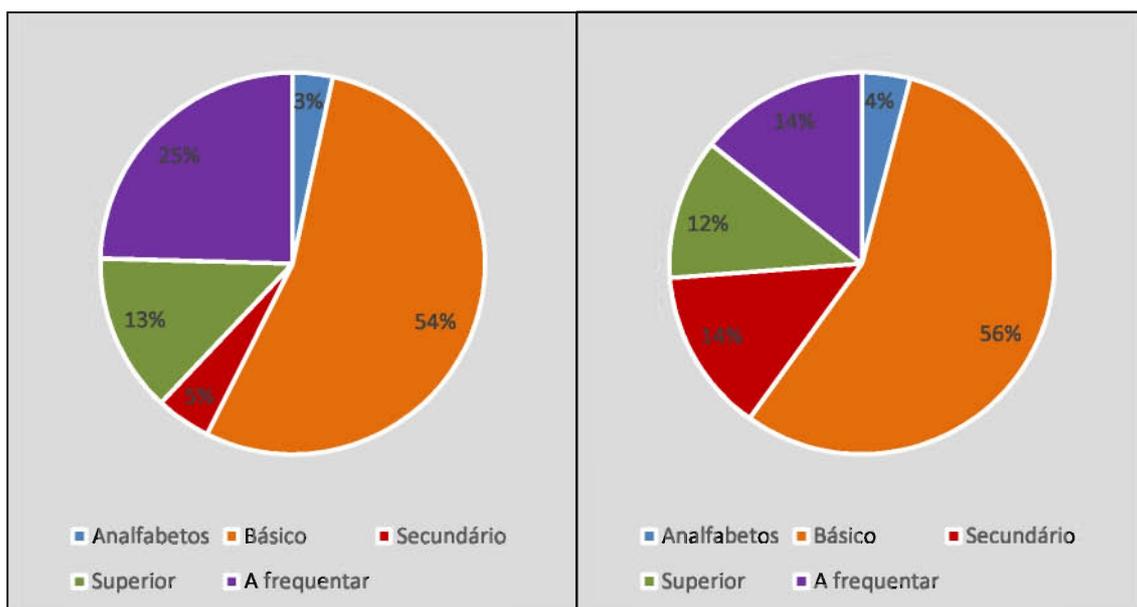
Contudo, estes valores apresentam-se muito de acordo com os valores nacionais para os valores de analfabetos (5%), indivíduos com o nível de escolaridade básico (55%), e com o nível de escolaridade superior (14%).



#### REFORMADOS E DESEMPREGADOS (%)

Expressão dos desempregados e dos reformados (%) nos residentes por unidade geográfica

Fonte: Censos 2011, INE

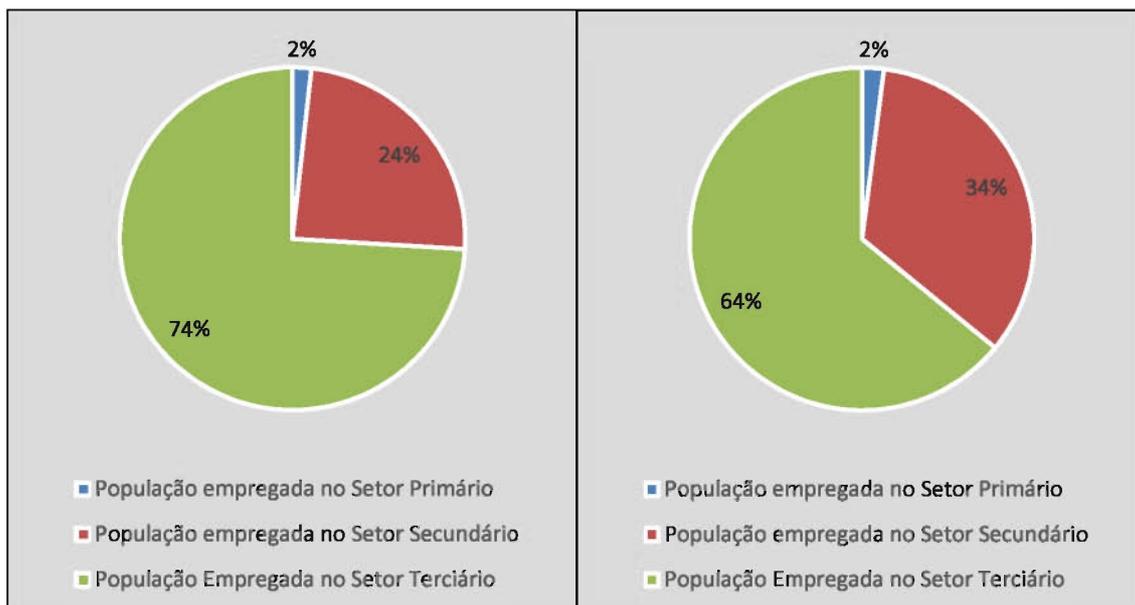


#### POPULAÇÃO RESIDENTE POR NÍVEL DE ESCOLARIDADE

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 74%, valor superior aos 64% registados no concelho. Em ambas as áreas de análise o emprego no setor primário tem um carácter 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 tendo aumentado ligeiramente a sua população residente, tem **vindo a perder população** com alguma expressão nos grupos etários mais jovens;
- Apresentar uma **população envelhecida**, onde as mulheres têm maior expressão;
- **O peso da população reformada é ligeiramente 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.

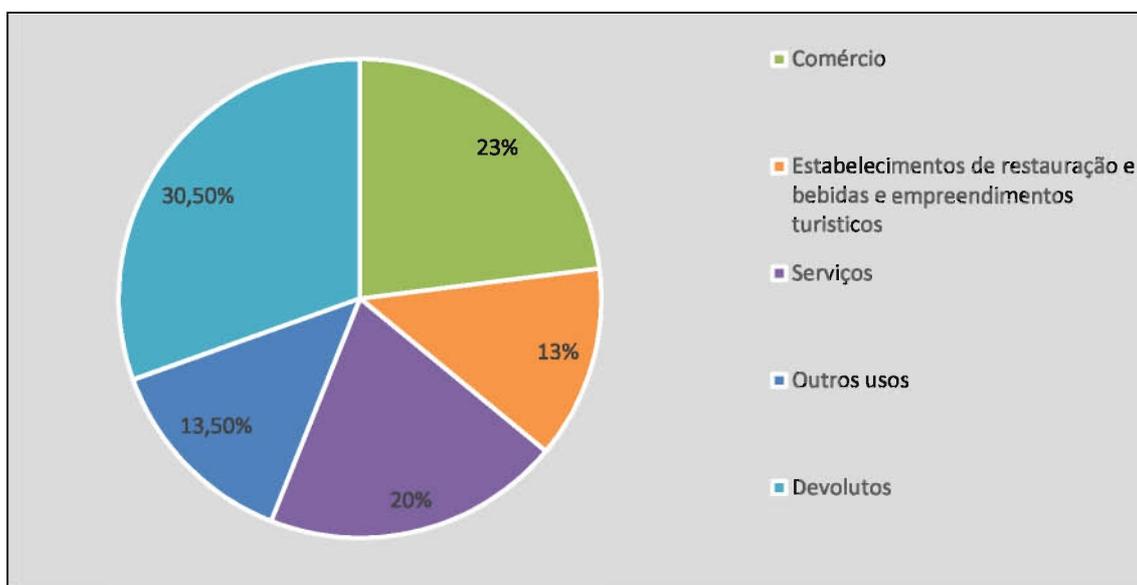
### 3.2 Indicadores relativos às atividades

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, e apenas às atividades não habitacionais dada a predominância da atividade residencial nos pisos superiores e dada a inexistência de dados que permitissem com rigor identificar as frações habitacionais existentes e a sua distribuição no conjunto edificado.

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

Os resultados revelaram que, ao nível do rés-do-chão, a função comercial é a mais representativa, com 23% (40 ocorrências registadas), seguida pelos serviços, com 20% (34 ocorrências), por outros tipos de usos, tais como equipamentos, locais de culto, indústrias, armazéns, garagens, etc., que totalizaram 13,5% (23 ocorrências) e pelos estabelecimentos de restauração e bebidas, com 13% (22 ocorrências), tendo as frações sem uso (devolutos) acabado por se revelar o principal grupo de análise, com um peso de 30,5% do total (52 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 - 2017

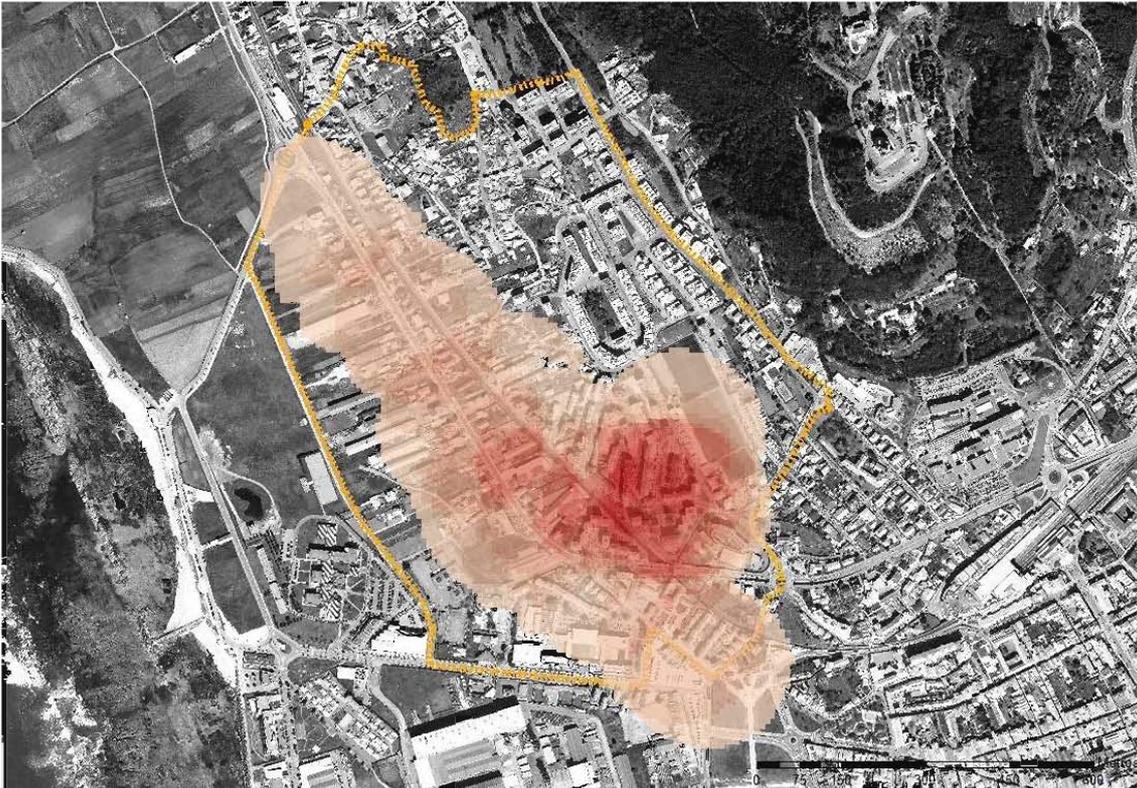
Levantamento dos usos ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo

Fonte: CMVC

#### 3.2.1 Distribuição espacial

A análise da distribuição espacial dos usos mais significativos não abrangeu como já vimos a **atividade residencial**, embora seja possível concluir que a mesma apresenta uma maior

concentração nas áreas interiores da ARU em particular, nas malhas rurais a Norte e nas urbanizações associadas à Rua dos Sobreiros e à Rua Cidade de Rion, embora correspondendo a diferentes fases temporais da ocupação do território.



#### LEVANTAMENTO DOS USOS 2017 - COMÉRCIO

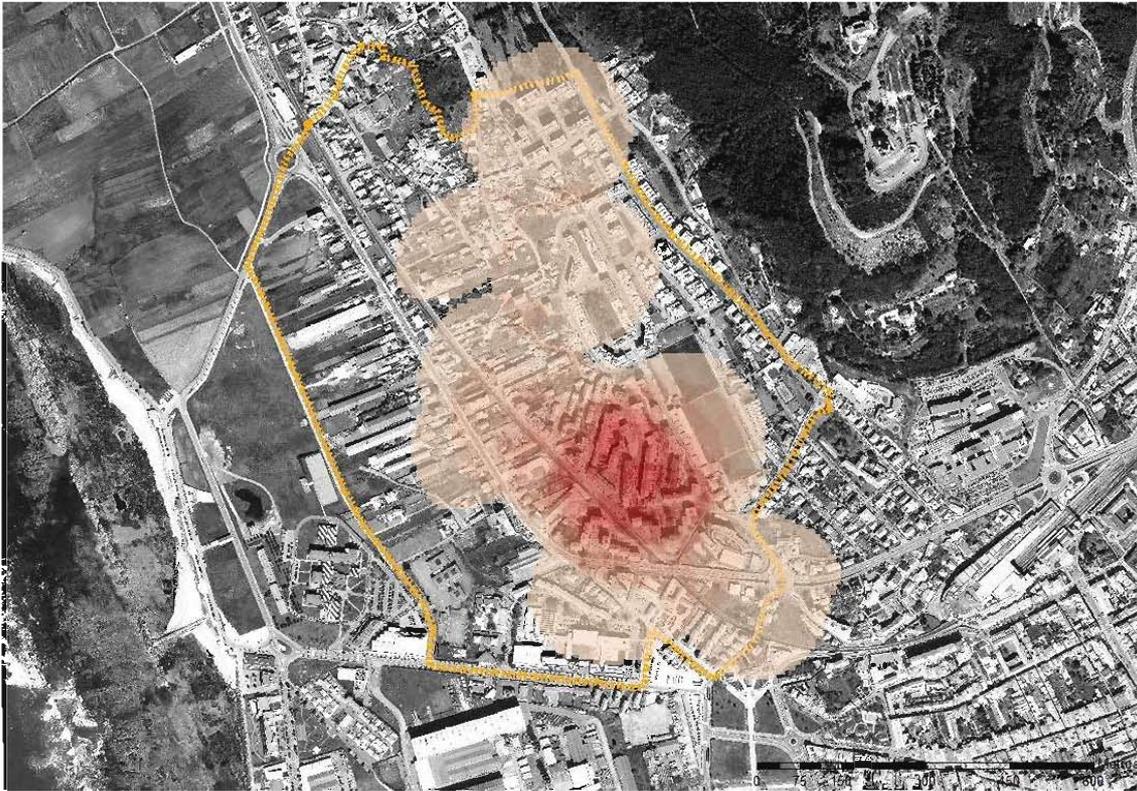
Concentração da função comércio, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2017

Fonte: CMVC

Em contrapartida a **atividade comercial** revela um padrão de localização bastante diverso do anterior registando uma maior concentração de ocorrências ao longo do eixo da antiga EN 13 até à rua de Monserrate e na área de influência das principais intervenções urbanísticas dos anos 80 localizadas na zona da antiga Quinta de Monserrate.

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

Já no eixo da antiga EN13, desenvolvem-se espaços comerciais de média e grande dimensão, tirando partido do cadastro existente estabelecendo uma relação mais direta com a cidade e freguesias vizinhas dando suporte a necessidades estruturais de atividade que o centro da cidade não possui e que esta área, pela sua localização e facilidade de acessos, proporciona.



#### LEVANTAMENTO DOS USOS 2017 - SERVIÇOS

Concentração da função serviços, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2017

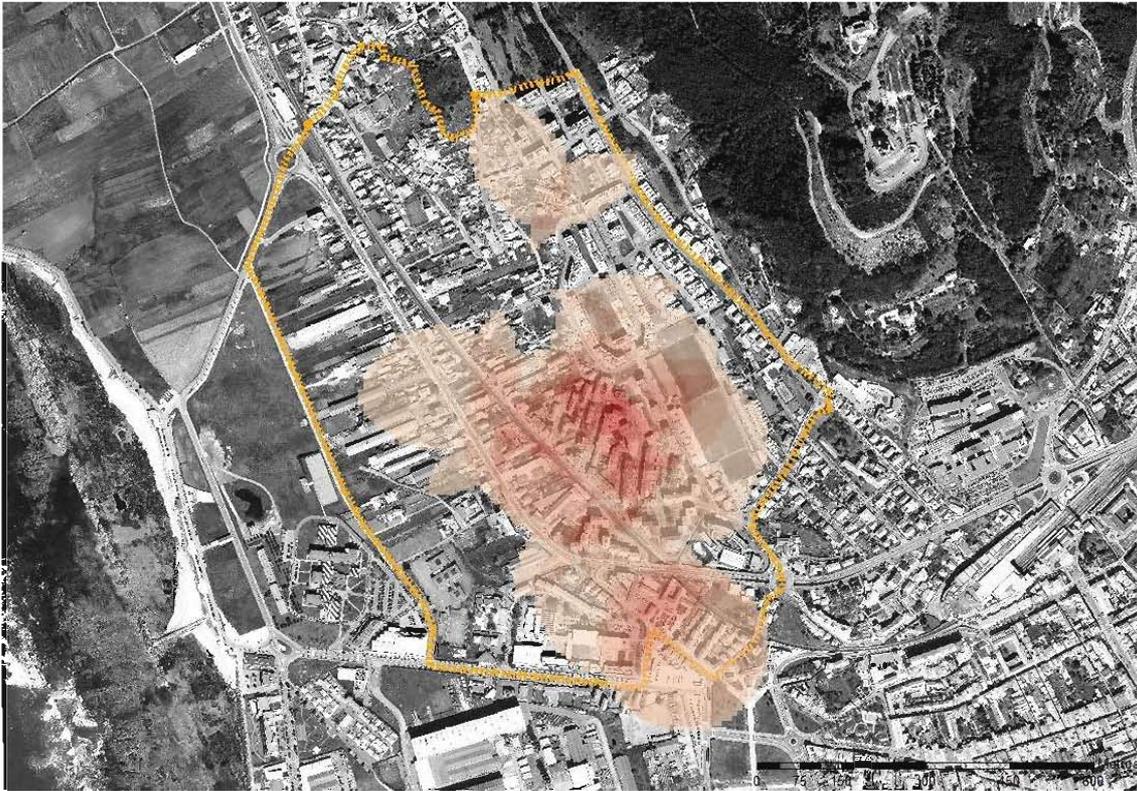
Fonte: CMVC

A atividade de **serviços** apresenta um padrão de localização algo difuso em relação aos anteriores, cobrindo toda a área a nascente da ARU e estendendo-se mesmo para Norte, embora com uma forte concentração na zona da rua Cidade de Rion e da Rua do Sport Clube Vianense, fruto da localização das principais urbanizações edificadas nos anos 70/80, onde a grande concentração do parque habitacional veio sustentada com alguma atividade de serviços, criando uma certa diversidade das ocupações licenciadas.

Tratavam-se de áreas novas urbanizadas onde se verificava alguma procura de espaços para armazéns ou escritórios fora do centro histórico a preços mais acessíveis e com condições edificadas mais adaptadas à função.

Foi também analisada a distribuição espacial das atividades relacionadas com o turismo e a restauração, onde se incluem os **estabelecimentos de restauração e bebidas** (23 ocorrências) e os **empreendimentos turísticos** (0 ocorrências).

No que se refere aos **empreendimentos turísticos**, na área da ARU a inexistência de ocorrências é o reflexo de alguma especificidade das áreas urbanas que a caracterizam, seja pela existência de áreas predominantemente ocupadas por equipamentos ou serviços, de pouca atratividade para a exploração turística, seja pela proximidade ao Centro Histórico com um conjunto de ofertas que, a área da ARU, com uma ocupação habitacional intensiva, não favorece.



#### LEVANTAMENTO DOS USOS 2017 – 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 2017

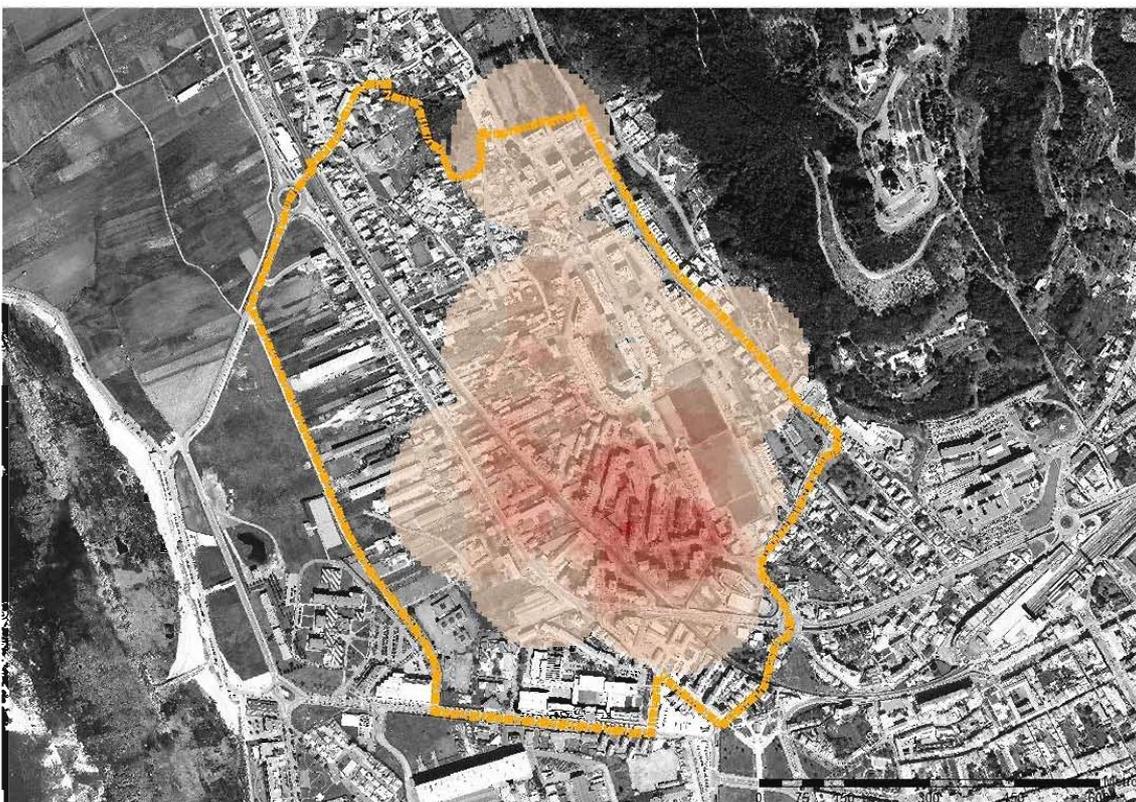
Fonte: CMVC

A atividade dos estabelecimentos de restauração e bebidas apresenta um padrão de localização bastante disperso, cobrindo toda a área da ARU e estendendo-se mesmo para Norte, embora com maior concentração nas áreas de maior densidade habitacional ou de implantação de equipamentos e serviços.

As zonas de maior densidade observadas localizam-se ao longo de alguns eixos com capacidade agregadora deste tipo de usos, nomeadamente a Rua de Monserrate (associada à existência de equipamentos escolares), a rua do Sport Clube Vianense (de certa integrada no complexo desportivo do Vianense) e a Rua Cidade Rion.

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

Esta tipologia de ocorrências, a principal, em termos quantitativos, apresenta um padrão de distribuição relativamente uniforme, mas com áreas de maior densificação nas urbanizações dos anos 70/80 correspondentes a ocupações de maior densidade, em particular sobre a rua Cidade de Rion, a rua Sport Clube Vianense e a Rua Cidade do Recife.



#### **LEVANTAMENTO DOS USOS 2017 - DEVOLUTOS**

Concentração das frações devolutas, de acordo com o levantamento de campo realizado em 2017

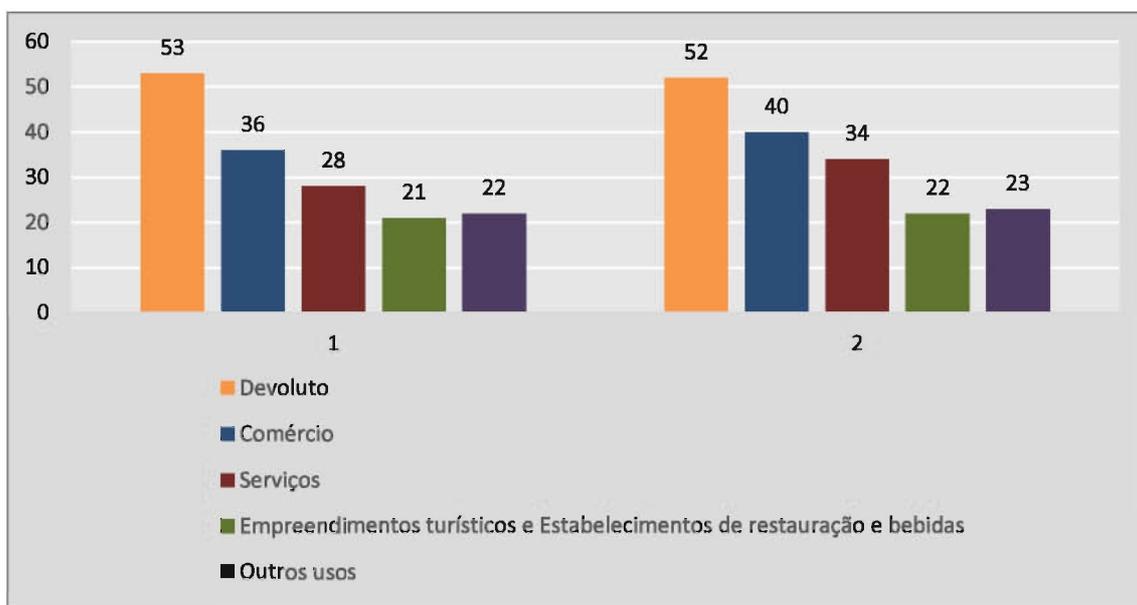
Fonte: CMVC

### **3.2.2 Evolução dos indicadores**

Na comparação entre os 2 levantamentos realizados, não se verifica uma alteração significativa das características da ARU tendo em consideração o espaço de tempo que decorreu entre os mesmos – 2 anos - e dado que não houve qualquer alteração metodológica na sua análise – o trabalho decorreu de uma simples observação exterior sem registo de frações ou atividades interiores, e nesta fase pretendeu-se apenas atualizar os dados registados.

Apesar de tudo verifica-se alguma evolução favorável no uso comercial (aumento 11,1% - 36 para 40 registos) e nos serviços (aumento de 21,4% - 28 para 34 registos) o que pode refletir a crescente melhoria da atividade económica registada nos anos mais recentes.

Em contrapartida, os devolutos mantêm-se praticamente no mesmo número verificando-se assim um número significativo de frações sem uso o que reflete ainda a consequência da crise económica.



### 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 2015 e 2017

Fonte: CMVC

### 3.3 Estado de conservação do edificado

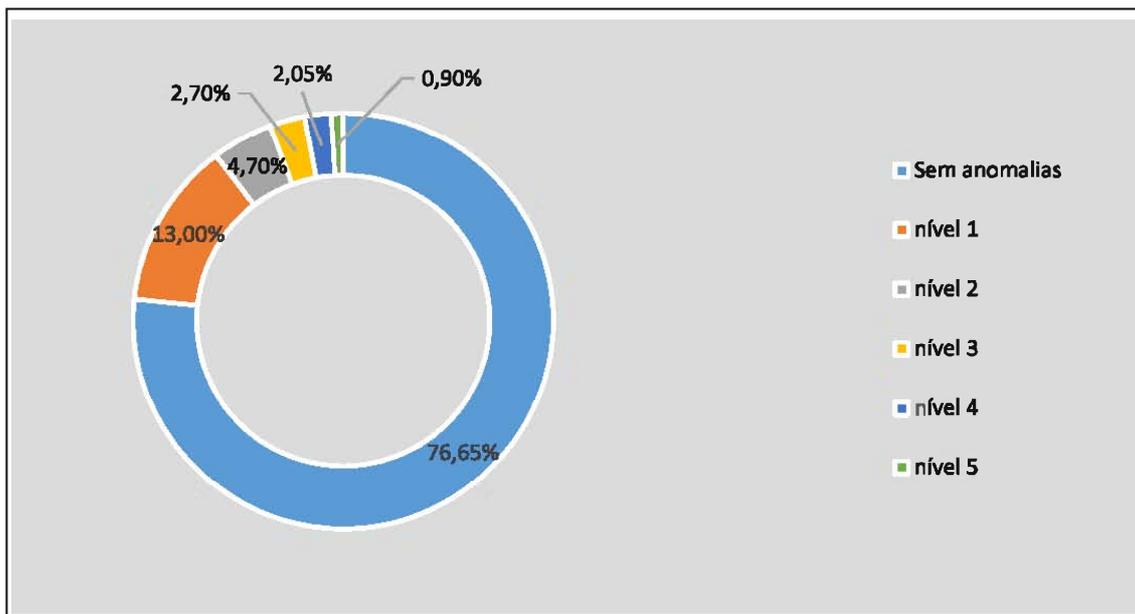
O levantamento do Estado de Conservação do Edificado foi realizado em novembro de 2017 aos 780 edifícios circunscritos à ARU da Cidade Poente.

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

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

Analisado o levantamento efetuado, podemos constatar que em cerca de 76,65% dos edifícios não foram detetadas quaisquer anomalias construtivas, ou existindo, foram insuficientes para considerar uma avaliação de nível 1.

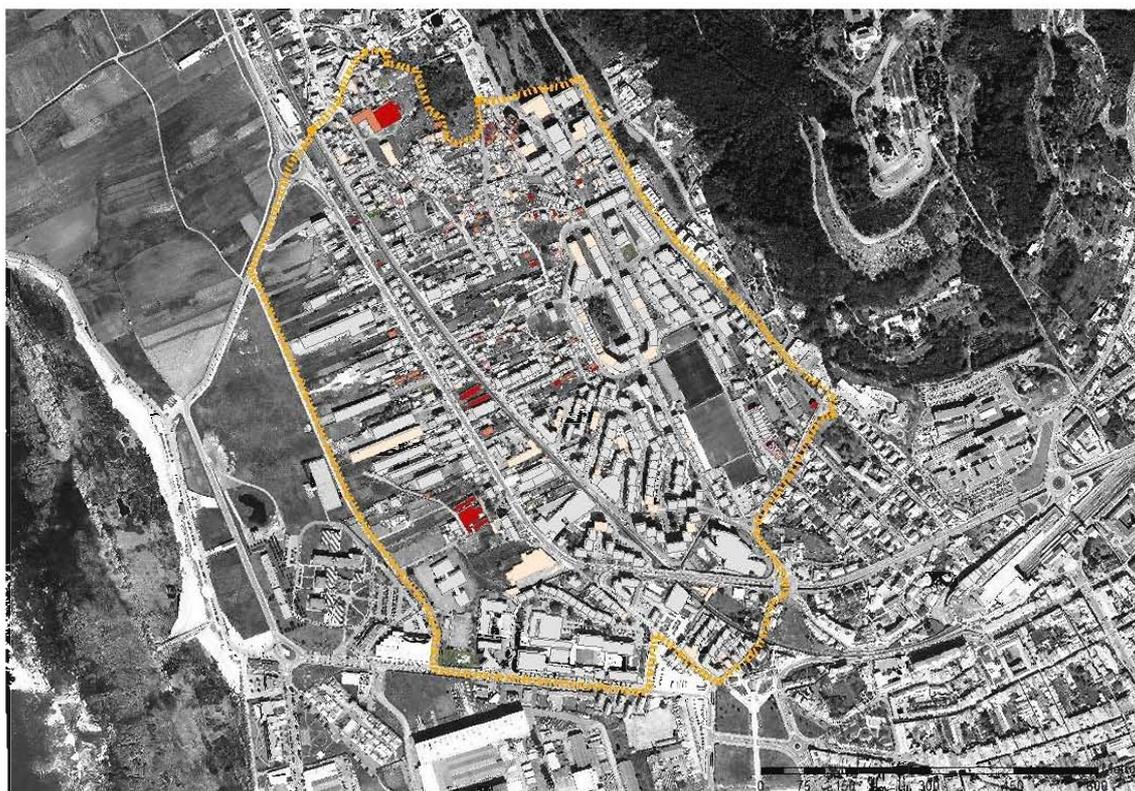
Por seu lado, em 13% dos imóveis foram detetadas anomalias construtivas ligeiras (nível 1), sendo a soma dos dois estados mais graves (nível 2 e 3), que agregam as situações em que se justificam intervenções a curto prazo, de apenas 7,4%.



#### ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2017

Levantamento do estado de conservação no ano de 2017

Fonte: CMVC



#### ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2017

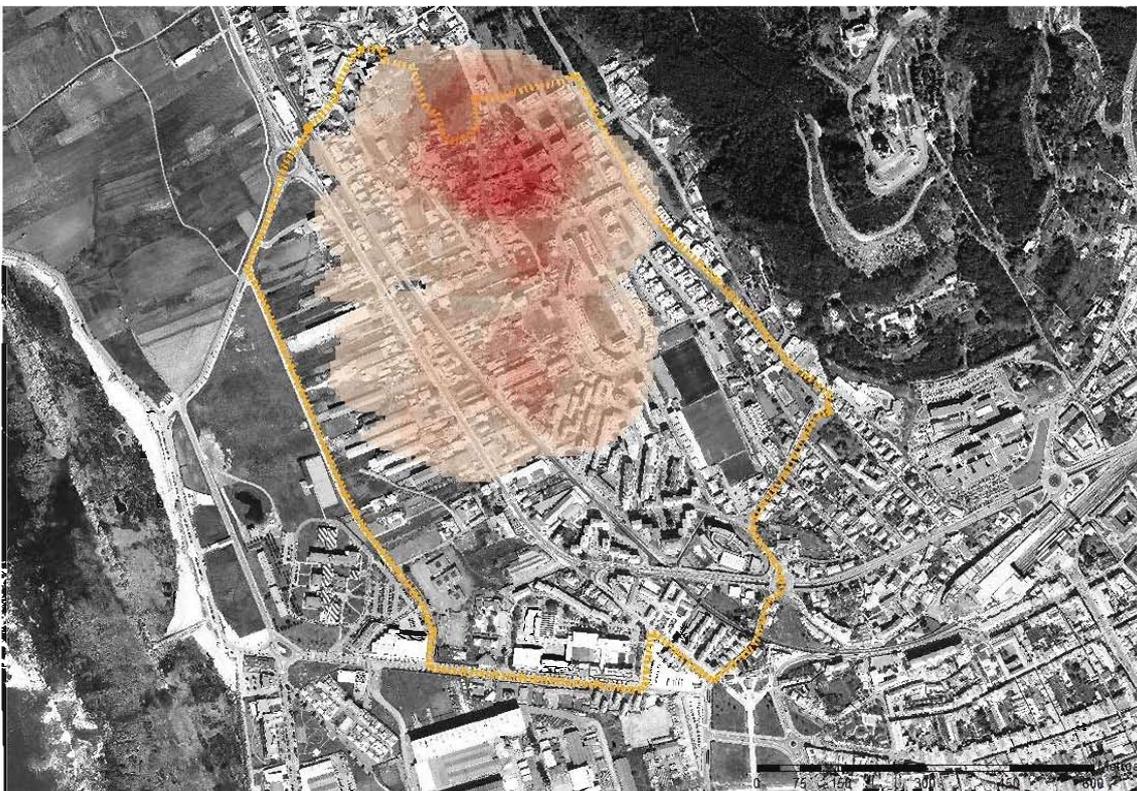
Classificação do edificado de acordo com o estado de conservação no ano de 2017

Fonte: CMVC

Relativamente à distribuição espacial destas ocorrências, verifica-se um padrão relativamente heterogéneo, com zonas de maior incidência nas zonas dos Cabeços e dos Lamosos e, pontualmente, nos edifícios das urbanizações da antiga Quinta de Monserrate e nalgumas

Analisado em particular a distribuição espacial das ocorrências do estado de conservação dos níveis 2 e 3, é possível identificar um maior densidade na área dos Cabeços, o que corresponde a uma tipologia de edificação anterior aos anos 70, de características construtivas relativamente pobres, de reduzida dimensão dos fogos e que, não tendo sofrido obras de reabilitação ao longo dos anos, têm em contrapartida sido objeto de ampliações, muitas vezes de carácter precário de forma a aumentar a área de construção.

Por vezes verifica-se mesmo a transformação de anexos em habitação ou a construção de área edificada complementar à habitação que, pela sua génese ilegal, apresenta um carácter precário, o que associado a condições económicas de reduzida expressão



#### **ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2017**

Análise das ocorrências tomando em consideração os edifícios dos níveis 2 e 3 – novembro de 2017

Fonte: CMVC

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

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

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.**



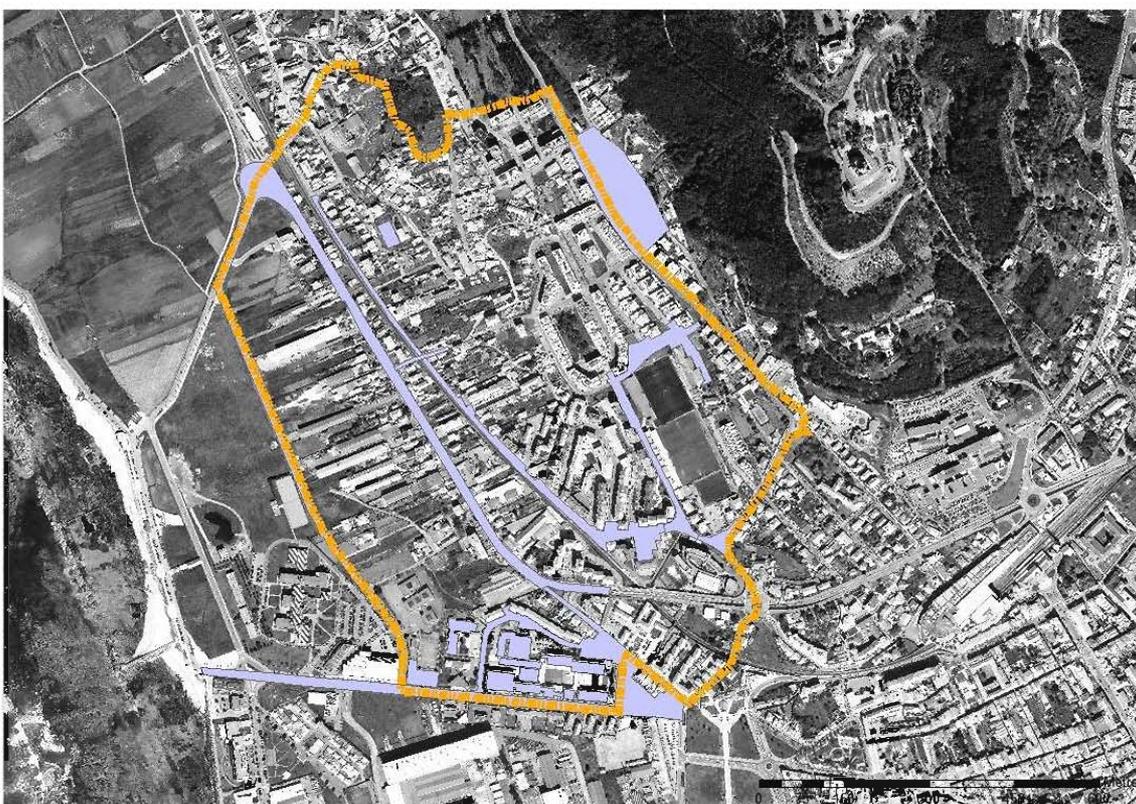


## 4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU

### 4.1 Investimento público – Intervenções municipais e outras

A implementação dos programas de investimento público, juntamente com outras intervenções municipais, em infraestruturação, arranjo de espaço público e construção de edifícios e equipamentos, imprimiu à cidade um ritmo muito elevado de alteração física e funcional.

A partir de 2000, a execução das 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.



#### INTERVENÇÕES PÚBLICAS NO PERÍODO 2002 – 2017

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

Fonte: CMVC

Pela importância urbana que assumiram, destacam-se:

- As obras de requalificação da antiga EN 13 que vieram uniformizar o seu traçado e resolver as acessibilidades viárias e pedonais, permitindo à cidade o desenvolvimento para Norte do eixo viário de acesso e dos seus entroncamentos em particular a ligação à Praia Norte.

- A execução do eixo da Av. de Angola, via interior paralela à antiga EN 13, que vem viabilizar as ocupações interiores das parcelas e abrir uma nova frente urbana sobre os terrenos do Politécnico.
- As obras de requalificação da Av. do Atlântico, parcialmente integrada na área da ARU, e que, constituindo o eixo suporte dos diversos equipamentos existentes nesta área da cidade, estabelece a ligação com a sua frente marítima.
- As obras de arranjo de espaço público e infraestruturas com requalificação e reperfilamento das vias existentes, que permitiram a implementação de uma estratégia que privilegiou o conforto e segurança dos peões, face aos automóveis, destacando-se neste caso e em particular, as intervenções recentes na Rua Cidade de Rion, Av. 2 de Fevereiro e Rua do Sport Clube Vianense.
- A execução dos viadutos da Farinheira e do Senhor do Socorro, travessias desniveladas à linha do caminho-de-ferro permitindo e melhorando a ligação entre as duas unidades territoriais da ARU.
- A construção do pavilhão do Atlântico, equipamento desportivo associado à escola EB 2/3 Dr. Pedro Barbosa e que veio complementar uma componente de atividade inexistente naquele equipamento escolar.

Em termos de investimento, durante este período foram contabilizadas várias empreitadas, cujo custo total totalizou cerca de 20,0 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).

Destacam-se neste valor a obra de requalificação da Escola Secundária de Monserrate (cerca de 12 M€) e a obra de requalificação da antiga E.N. 13 incluindo a execução da Av. de Angola e da rotunda de acesso à Praia Norte (cerca de 3,7 M€).

Mais recentemente, ganham relevo as empreitadas de construção do pavilhão do Atlântico (cerca de 1,35 M€), de requalificação da Rua Cidade de Rion (875 000€) e de remodelação da rua Sport Clube Vianense (580 000€).

#### **4.2 Investimento privado na realização de obras**

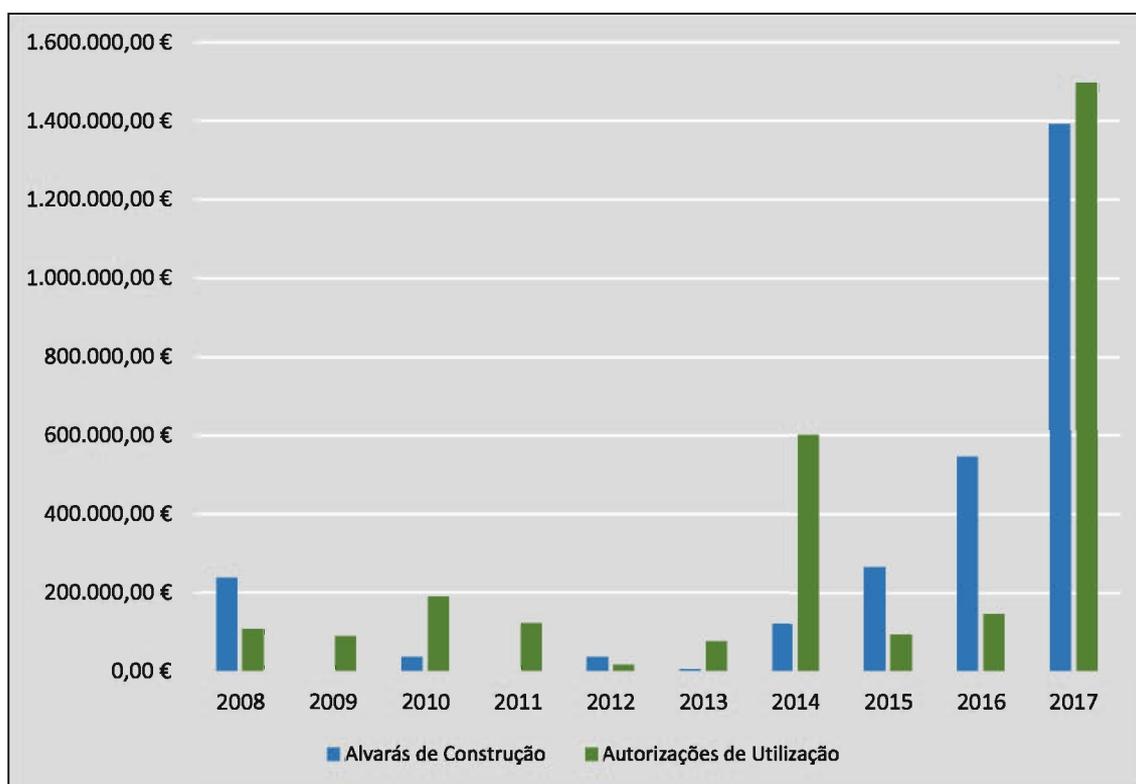
A partir do registo de operações urbanísticas existente na Câmara Municipal, procedeu-se a uma análise de valores de investimento que teve como base as estimativas orçamentais que acompanharam os procedimentos de licenciamento, nomeadamente alterações de utilização com realização de obras, diversas tipologias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

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

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

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

Analisados os valores, obtém-se um total de cerca de 2,7 M€ em processos com alvará de construção e de cerca de 3 M€ para processos com autorização de utilização, verificando-se existir algum destaque neste último ano de 2017 nos valores apresentados que representam cerca de metade dos valores contabilizados.



#### VALOR ESTIMADO DE INVESTIMENTO PRIVADO EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO

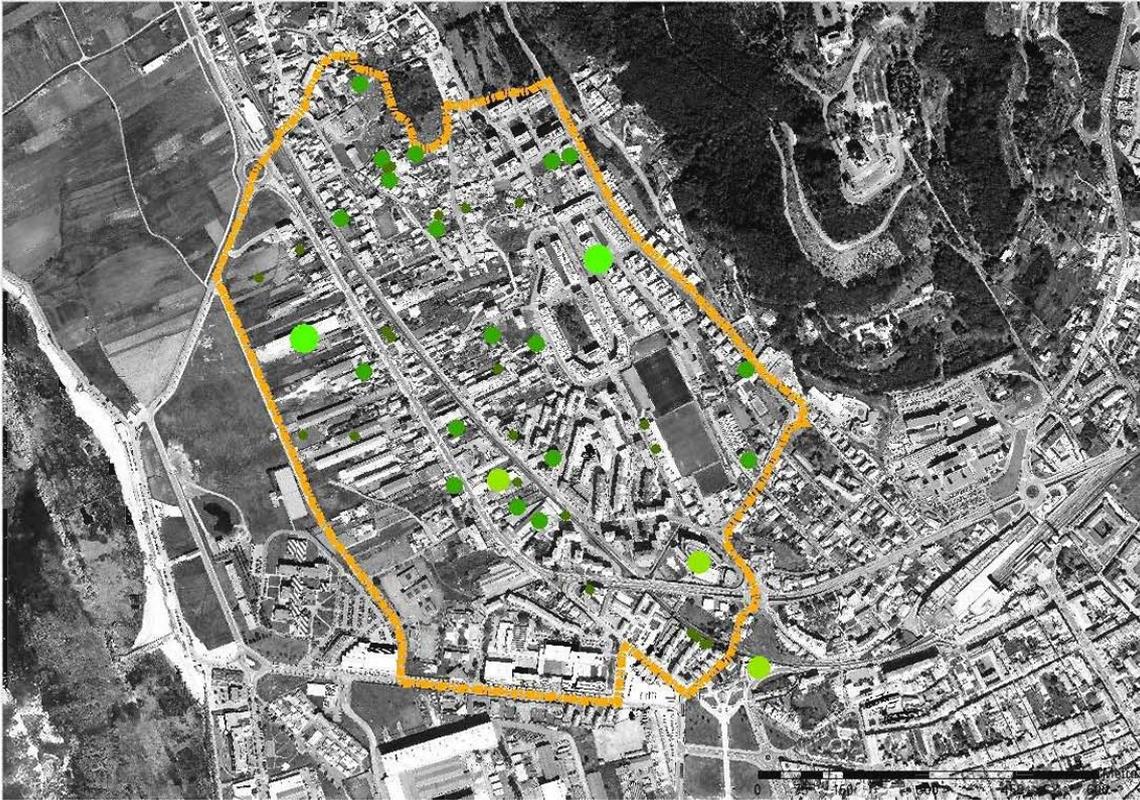
Valor contabilizado a partir de alvarás de construção e de autorizações de utilização concedidos pela CM de Viana do Castelo no período de 2008 a 2017

Fonte: CMVC

A espacialização dos edifícios com alvarás de construção ou com licenças de autorização para o período compreendido entre 2008 e 2017 revelou uma distribuição espacial bastante homogênea, sendo possível identificar em quase todas as áreas pelo menos uma ocorrência,

embora as maiores densidades se localizem nas zonas adjacentes à antiga EN13 e nas áreas de baixas densidades correspondentes a tipologias de moradias unifamiliares.

Pontualmente surgem algumas operações de maior valor associadas a tipologias multifamiliares ou a edifícios comerciais e de atividades económicas sem localização específica.



#### **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

Ainda assim, colocados estes dados e face ao reduzido número de alvarás em apreço, verifica-se que os promotores privados não têm privilegiado o investimento na realização de obras nesta ARU, em particular na produção da tipologia habitacional, sendo ainda cedo para perceber se a situação apresentada neste ano de 2017 resulta de um reinvestimento no setor imobiliário.

## 5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO

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

### 5.1 Análise interna – Pontos fortes

- 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;
- Existência de potenciais áreas com aptidão para instalação de empresas e atividades
- A área apresenta uma boa qualidade ambiental, ao nível do ruído e da qualidade do ar;
- Existência de oferta de alojamento;
- Continuada realização de investimento em regeneração urbana;
- Proximidade ao Instituto Politécnico de Viana do Castelo (IPVC) e a diversos equipamentos escolares e desportivos;
- Melhorar as condições de mobilidade, circulação, acessibilidade e segurança.

### 5.2 Análise interna – Pontos fracos

- Existência de áreas com **concentração excessiva de imóveis degradados**, em virtude da descontinuidade verificada no processo de reabilitação de edificado e de infraestruturas levadas a cabo por entidades públicas e privadas;
- **Núcleos urbanos** degradados e socialmente deprimidos;
- Edifícios em ruína ou devolutos;
- Existência de espaços loteados e desaterrados sem qualquer proteção física e sujeitos a degradação ambiental;
- Existem focos de degradação em edifícios ou pequenos quarteirões relevantes para a imagem da área;
- Existência de pequenos conjuntos urbanos, por vezes desocupados ou devolutos correspondentes a ocupações dos anos 60, degradados e dispersos no interior das novas ocupações ou da rede viária;
- Existência de vazios urbanos resultantes
- Falta de hierarquia urbana viária em certas áreas urbanas;
- Mau estado de algumas infraestruturas (rede de drenagem);
- Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer;
- População envelhecida com necessidades especiais de segurança para a mobilidade;
- Ausência de novas atividades económicas;

- Tecido empresarial vulnerável;
- O número de habitantes desta área tem vindo a diminuir;
- 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;
- Aposta na requalificação urbana;
- Criação de uma bolsa de arrendamento que facilite a atratividade para a instalação de famílias e jovens;
- Melhoria dos equipamentos e infraestruturas;
- Procura de investimento por parte dos privados;
- Modernização da linha do Minho;
- Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada.

### **5.4 Análise externa – Ameaças**

- O território de referência, ao nível da NUT Minho – Lima, apresenta indicadores demográficos recessivos;
- Período de crise económica, que poderá acentuar as perspetivas de investimento na área imobiliária.

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

A ORU a implementar na ARU da Cidade Poente 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.º 8º do RJRU).

De acordo com o nº 4 do Art.º 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 Urbanização da Cidade (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.º 20º do RJRU.

De acordo com o previsto pelo Art.º 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 - PROGRAMA 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 arrançados, 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 clicável;
- o Incentivar a mobilidade pedonal.

- **Mobilizar e atrair investimento**

- 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 a multifuncionalidade e a criatividade**

- 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 e investigação (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 os constrangimentos e implementar soluções dirigidas aos residentes e aos 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 Cidade Poente 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

<b>Melhorar a qualidade ambiental</b>	Melhorar a qualidade do ar Adotar medidas de diminuição dos níveis do ruído
<b>Eliminar barreiras arquitetónicas</b>	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**

<b>Criar dinâmica de conservação corrente / preventiva do edificado</b>	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
<b>Valorizar o património e melhorar a atratividade turística</b>	Proteger a paisagem urbana consolidada Promover do património cultural e arquitetónico Aumentar a dinâmica cultural
<b>Fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental</b>	Promover a eficiência energética nas operações de reabilitação de imóveis Incentivar a mobilidade elétrica Incentivar a mobilidade ciclável Incentivar a mobilidade pedonal
<b>Mobilizar e atrair investimento</b>	Programar o investimento público Utilizar e divulgar fontes de financiamento disponíveis Atrair investimento privado

## **CIDADE INTELIGENTE**

<b>Fomentar a multifuncionalidade e a criatividade</b>	Identificar e divulgar ocorrências diferenciadoras Potenciar e apoiar a criação e fixação de atividades empresariais Promover a realização de seminários, workshops, exposições
<b>Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação</b>	Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade Implementar zonas públicas de acesso livre à internet sem fios
<b>Promover parcerias com instituições de ensino e de investigação</b>	Incentivar o estudo das problemáticas de Viana do Castelo Promover e participar no desenvolvimento e implementação de soluções inovadoras

## **MOBILIDADE**

<b>Identificar os constrangimentos e implementar soluções dirigidas aos residentes e aos utilizadores da cidade</b>	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
<b>GOVERNAÇÃO</b>	
<b>Implementar um modelo participado de gestão da ORU</b>	Criar estrutura de acompanhamento Monitorizar indicadores de execução e de impacte Publicitar informação relevante relativa à execução da ORU
<b>Definir um conjunto de incentivos que reforcem estatuto prioritário desta área para investidores nas áreas da promoção imobiliária e da construção</b>	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
<b>Criar condições para que possam ser aplicáveis a esta área todas as medidas previstas na lei para a execução das operações de reabilitação urbana</b>	Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas Empreitada única Demolição de edifícios Direito de preferência Arrendamento forçado Constituição de servidões necessárias Declaração de utilidade pública da expropriação e da venda forçada Reestruturação de propriedade
<b>Identificar as áreas de intervenção prioritária</b>	Delimitar as áreas Identificar as ações estruturantes da reabilitação urbana desta área Definir objetivos operacionais

### 3. IMPLEMENTAÇÃO

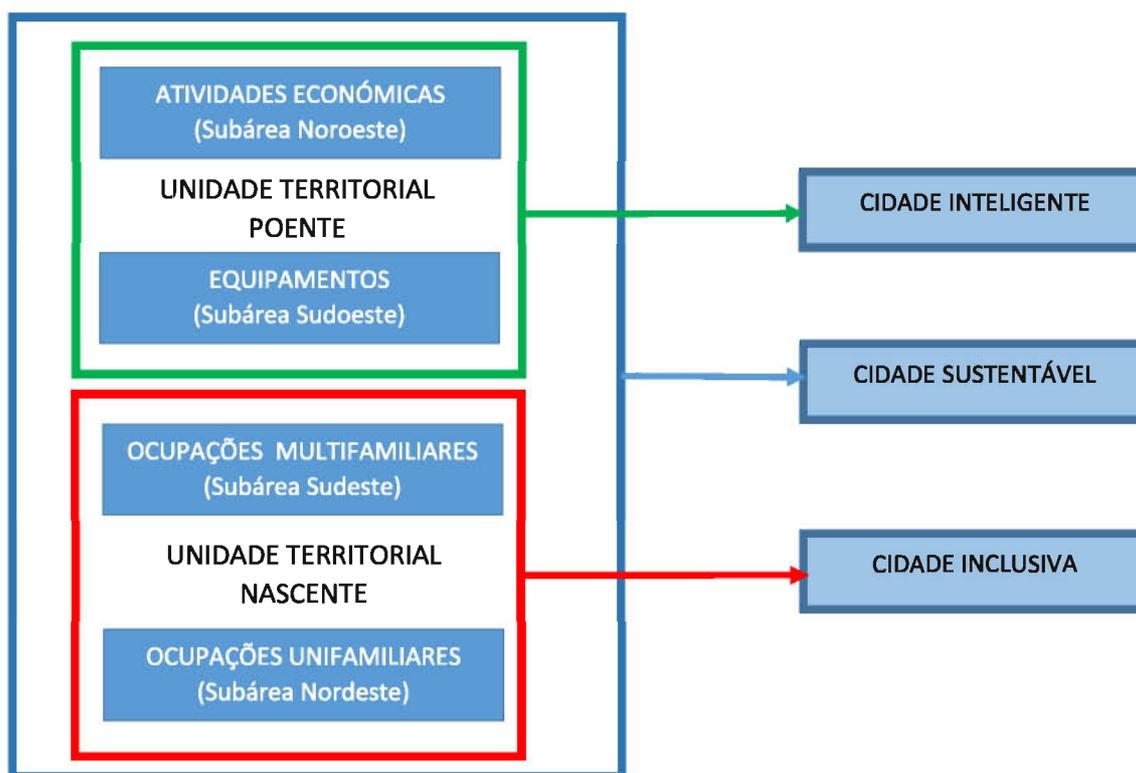
A implementação da estratégia descrita comporta duas dimensões que procuram, por um lado, garantir a execução das ações e a adoção das medidas de gestão que concorrem para a reabilitação desta área e, por outro, definir um quadro concetual de referência que garanta a coerência global das intervenções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

#### 3.1 Quadro concetual

A materialização dos objetivos que justificam a execução da Operação de Reabilitação Urbana Cidade Poente 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 unidades territoriais que resultam da caracterização do tecido urbano efetuada no capítulo anterior e que definem eixos de relação e áreas prioritárias de intervenção, passíveis de constituir UI, de acordo com o previsto pelo RJRU.

Partindo da caracterização efetuada e com base nas unidades territoriais referidas no ponto 2.5 do capítulo I, foram definidos **subáreas temáticas de intervenção**, de caráter 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 CONCEPTUAL DO PERU**  
Relação entre as áreas de intervenção e os domínios de objetivos

## UNIDADE TERRITORIAL NASCENTE

- **OCUPAÇÕES UNIFAMILIARES (Subárea Noroeste)** - Comporta as áreas urbanizadas em contexto rural, definindo dois núcleos particularmente dominantes e já visíveis na cartografia anterior a 1974, o núcleo dos Cabeços e o núcleo do Lamoso.

Trata-se de uma área degradada, deficientemente infraestruturada, sem estrutura urbana, encontrando-se ocupada com edificações predominantemente de 1 e 2 pisos, com deficientes condições de habitabilidade.

A pouca atratividade da edificação nestas áreas criou a existência de vazios urbanos que contribuem para a degradação visual e ambiental da área.

A elaboração do EU5 – Estudo de Reversão do Bairro dos Cabeços em Areosa - previsto no Plano de Urbanização da Cidade (PUC), revela-se uma ação fundamental para a conveniente reestruturação, infraestruturacão e compatibilização com a malha urbana envolvente.

O Bairro Cónego Constantino constitui um dos exemplos de comunidades desfavorecidas identificadas no PEDU e sujeitas a ações de requalificação do espaço público associadas a ações de regeneração urbana.

A unidade industrial desafetada (SOMAVICA) tem uma dimensão muito expressiva e estruturas edificadas degradadas, tendo sido um dos fatores determinantes para a sua demarcação como “Área Crítica”.

A sua requalificação e refuncionalização são ações necessárias como fator de dinamização económica da área em que se insere.



Somavica



Bairro do Cónego Constantino

- **OCUPAÇÕES MULTIFAMILIARES (Subárea Sudeste)** - Comporta a zona delimitada pela Rua Cidade de Rion e Av. 25 de Abril, e pelo eixo definido pela Rua de Ourense e Rua Alberto Sousa, entroncando na Rua de Santo António até ao limite Norte da ARU.

Carateriza-se por ocupações predominantemente multifamiliares de edifícios com cêrceas de 4 e mais pisos, em implantações vagamente decorrentes da Carta de Atenas, que foram permitidos em urbanizações e loteamentos com planos de pormenor elaborados a partir da década de 1970. A crise da construção e a pouca aposta no imobiliário, entretanto verificada, determinou a existência de um conjunto de lotes desocupados, com infraestruturas por executar e por vezes entre edificações, o que contribui para condições de insegurança ou de fraca salubridade que importa acautelar.

A área tem vindo a ser objeto de intervenções para a requalificação dos principais eixos estruturantes, designadamente a Rua Cidade de Rion e a Rua do Sport Clube Vianense, propondo-se novas ações de continuidade dessa requalificação do espaço público incluindo o reperfilamento e a execução de novas infraestruturas com a execução de obras na antiga Quinta de Monserrate e no Bairro adjacente à Rua Cidade do Recife.

A requalificação do espaço público poderá trazer para a área uma nova atratividade que potencie a renovação da intervenção imobiliária privada, colmatando os vazios urbanos existentes e favorecendo o aumento demográfico da população.

Nesta área existe ainda a possibilidade de criar uma bolsa de arrendamento com recurso às frações devolutas ou não ocupadas que permita o acesso à habitação a custos controlados para um conjunto de famílias de menores rendimentos ou jovens em princípio de atividade profissional.



Rua Cidade de Rion



Largo João da Rocha

## UNIDADE TERRITORIAL POENTE

- **ATIVIDADES ECONÓMICAS (Subárea Noroeste)** - Área delimitada pela Av. de Angola, a Rua Dr. Pedro Barbosa e o eixo da linha férrea absorvendo a plataforma da antiga EN 13 (propõe-se que o edifício do antigo matadouro fique fora deste perímetro considerando o programa funcional previsto para o mesmo).

Trata-se de uma área degradada sob o ponto de vista urbanístico e paisagístico, onde predominam armazéns e oficinas de grande volumetria e fraca qualidade arquitetónica, coexistindo com edifícios de habitação.

A recente execução da Av. de Angola e a requalificação da antiga E.N. 13 criaram as condições para uma potencial ocupação desta área com um novo conjunto de atividades tirando partido das novas frentes urbanas agora criadas, eventualmente possibilitando a criação de um parque de atividades económicas complementar ao parque da Praia Norte já existente e integrado na ARU da Frente Atlântica.

Tendo em vista a sua reconversão e reabilitação, propõe-se como ação para esta área a elaboração do estudo previsto no Plano de Urbanização da Cidade e designado como UP1 — Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica.



Av. de Angola



Entrada Norte da Cidade

- **EQUIPAMENTOS (Subárea Sudoeste)** - Comporta a frente sul da ARU na zona delimitada pela Av. do Atlântico e pelo eixo da antiga da antiga EN. 13 até ao entroncamento com a rua Dr. Pedro Barbosa.

É uma área dominada pela construção de alguns equipamentos desportivos e escolares ou bairros habitacionais de cariz público.

Abrange ainda os núcleos edificados junto à estrutura urbana da cidade, designadamente o Bairro de S. Roque.

É uma área relativamente consolidada e tem sido objeto de intervenções recentes quer nos equipamentos que a constituem, quer no espaço público envolvente, constituindo um pólo dominante como fator de atratividade para a fixação de população e de novas atividades na área envolvente.

As ações propostas para esta área incidem principalmente sobre os equipamentos existentes, sobretudo sobre o edifício do antigo Matadouro, peça arquitetónica de alguma qualidade que se encontra em adiantado estado de degradação e para o qual estão previstas algumas intervenções no âmbito do quadro das ações do PEDU.



Bairro da Escola Industrial e Comercial

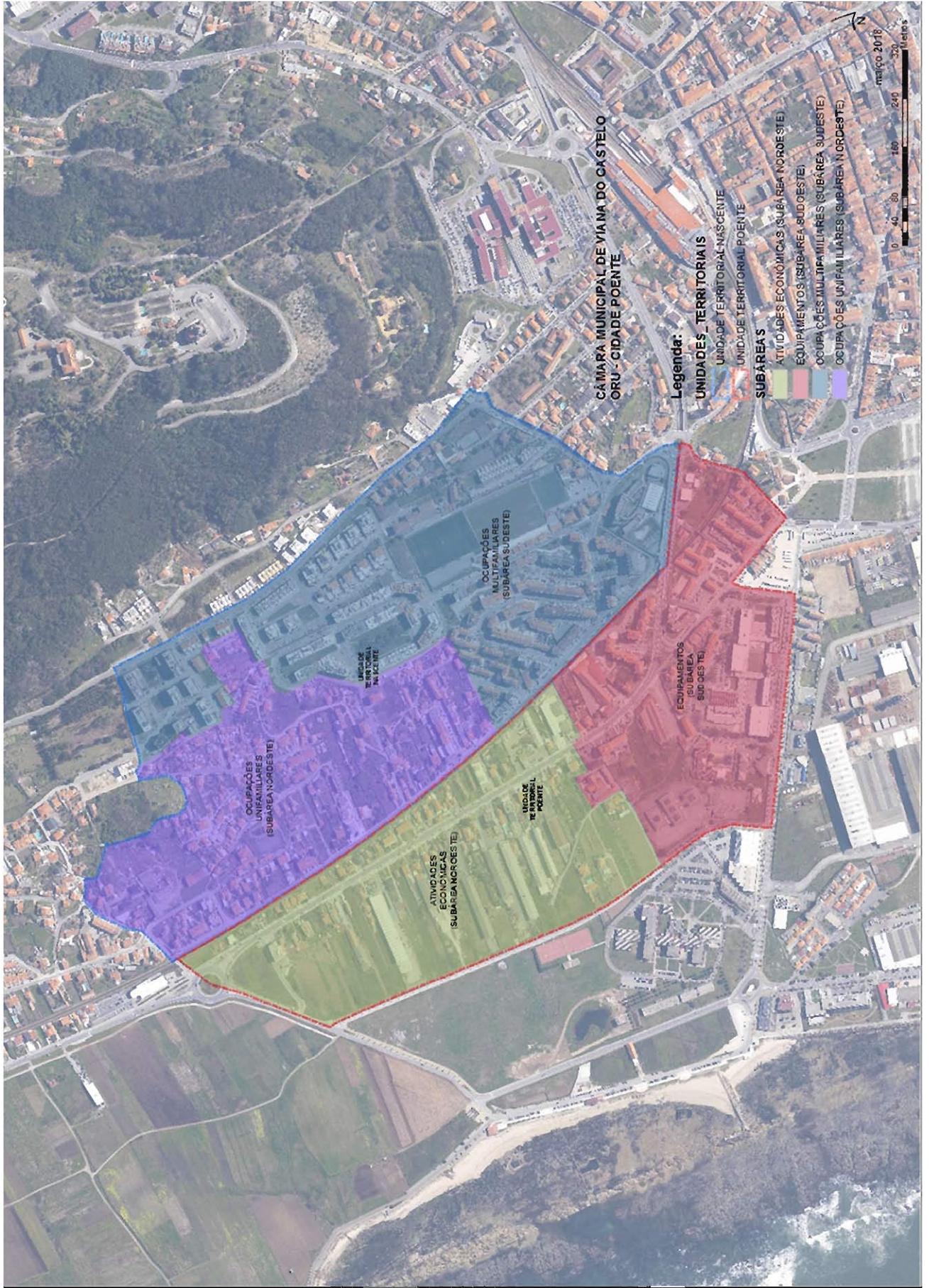


Antigo Matadouro

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.



As Unidades Territoriais e as subáreas a contemplar no âmbito da ORU encontram-se representadas na imagem da página seguinte.



### **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**

- Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da produção de tipologias habitacionais destinadas a agregados familiares com filhos, nomeadamente iguais ou superiores à tipologia T2;
- Discriminação positiva dos residentes relativamente ao uso do espaço público, nomeadamente através de garantia de acesso automóvel à residência;
- Reforço da rede de equipamentos e de serviços de apoio aos setores da população mais vulneráveis, nomeadamente as crianças e os idosos.

#### **• Uso do espaço público**

- Desenvolvimento e implementação de regulamentação e de instrumentos de planeamento que proporcionem a integração e a coerência de medidas setoriais;
- Melhoria dos processos de fiscalização e de acompanhamento.

#### **• Gestão urbanística**

- Implementação de procedimentos de gestão pró-ativos, através da dinamização, valorização e formação de gestores de procedimento especializados;
- Simplificação e agilização dos procedimentos relativos a obras de reparação e manutenção do edificado.

#### • **Reabilitação / manutenção do edificado**

- Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras de reabilitação de edifícios;
- Realização de campanhas de sensibilização para a realização de manutenção periódica e preventiva nos edifícios;
- Desenvolvimento e divulgação de soluções técnicas adequadas.

#### • **Sustentabilidade ambiental**

- Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras com maior eficiência energética e com recurso a fontes de energia renováveis;
- Promoção dos modos suaves de mobilidade, nomeadamente pedonal e ciclável, através do estudo e da divulgação das respetivas redes de mobilidade segundo uma lógica de trajeto / serviço / tempo;
- Instalação de mobiliário urbano e de informação adequada à promoção dos modos de mobilidade suave;
- Discriminação positiva, em termos regulamentares, da mobilidade elétrica e reforço da rede de pontos de carregamento.

#### • **Património**

- Proteção da paisagem urbana consolidada através da manutenção e desenvolvimento de um quadro legal adequado (plano de pormenor, medidas de salvaguarda, intervenções específicas, etc.);
- Promoção de percursos temáticos (históricos, arquitetónicos, gastronómicos, comerciais, etc.);
- Promoção da relação da cidade com os caminhos de S. Tiago;
- Promoção do património arquitetónico, através da criação de roteiros, exposições, eventos, visitas, etc.

#### • **Parcerias e protocolos**

- Celebração de protocolos com parceiros nas áreas relacionadas com a reabilitação, com vista ao desenvolvimento de soluções tecnológicas, técnicas de execução, capacitação de executantes, etc.;
- Estabelecimento de parcerias com entidades detentoras de conhecimento técnico e científico para a otimização de práticas adquiridas e desenvolvimento de soluções inovadoras e ambientalmente sustentáveis.

#### • **Captação de investimento**

- Adoção de política de taxas e gestão de impostos municipais ativa e seletiva;
- Divulgação de legislação, de programas e de oportunidades de acesso a fontes de financiamento, bem como apoio a investidores privados;
- Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da promoção de fogos destinados ao mercado de arrendamento.

#### • **Dinamização**

- Criação de canais eficazes de divulgação de informação e de interação;
- Apoio à criação de incubadora de empresas e de modelos de cooperação empresarial;
- Promoção de seminários, workshops, conferências, etc.

#### • **Monitorização**

- Atualização e divulgação de indicadores demográficos e sociais, relativos às atividades económicas e ao estado de conservação do edificado;
- Atualização e divulgação de indicadores relativos à execução da ORU.

### **3.1.2 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 nos Instrumentos de Planeamento em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo e o Plano de Urbanização, que consiste, em traços gerais, 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 e contempladas igualmente nos instrumentos de planeamento em vigor, designadamente o Plano de Urbanização 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	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate	Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento
1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor	
1.1.3	Rede Terciária Proposta (ligação entre a Rua Luís Filipe e a rua interior do loteamento 45/90)	
1.1.4	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento das Av. 2 de fevereiro e Av. São João Bosco)	
1.1.5	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento da Rua da Parinheira)	
1.1.6	Construção de troço de ciclovia (Av. de Angola)	
1.1.7	Rede Viária-Núcleo dos Cabeços (Rua da Povoença)	
1.1.8	Rede Viária-Núcleo dos Cabeços (Rua do Bom Pastor)	
1.1.9	Rede Viária-Núcleo dos Cabeços (Rua S. Pedro da Areosa)	
1.1.10	Rede Viária-Núcleo do Lamoso (Rua do Lamoso)	
1.1.11	Rede Viária-Núcleo do Matadouro (Rua Dr. Pedro Barbosa)	
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização	

### 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.

- **Empreendimentos privados**

Edifícios destinados à instalação de programas privados (habitação, 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.

- **Empreendimentos públicos – setor social**

Edifícios detidos por entidades públicas 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	SOMAVICA	Equipamentos
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo	
2.1.3	EB1/J1 de Monserrate - Arranjos exteriores	
2.3.1	45/90 LOTE_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	Empreendimentos privados
2.3.2	2/99 LOTE_N - Lotes 4/5/14/15/16 - Edifícios Habitação unifamiliar	
2.3.3	25/88 LOTE_C - Lote 21 - Edifício Habitação Multifamiliar	
2.3.4	24/83 LOTE_N - Lotes 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11 - Edifícios Habitação Unifamiliar	
2.3.5	50/85 LOTE_N - Lotes 2/3 - Edifício Comércio/Edifício Habitação Multifamiliar	
2.3.6	84/84 LOTE_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	
2.3.7	5/00 LOTE_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio	
2.4.1	Reabilitação/Requalificação do Núcleo de Habitação Precária do Bairro do Padre Constantino	Empreendimentos privados - setor social
2.5.1	Requalificação do Bairro Social da Escola Técnica (IHRU)	Empreendimentos públicos - setor social

- **Estudos a elaborar**

Áreas integrando Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) estabelecidas no Plano de Urbanização da Cidade e sujeitas à elaboração de estudos ou planos com um nível de tratamento mais detalhado, bem como definir prioridades de intervenção, permitindo uma melhor coordenação de meios e otimização de investimentos.

Código	Designação	Tipologia
3.1.1	PUC - UE5 (Estudo de Reconversão do Bairro dos Cabeços em Areosa)	Estudos a elaborar
3.1.2	PUC - UP1 (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica)	

As ações a executar no âmbito da ORU encontram-se representadas na imagem da página seguinte.



### **3.1.4 Reabilitação do edificado degradado**

A reabilitação dos edifícios da ARU é uma ação de algum significado, em termos financeiros, de toda a ORU, uma vez que o valor em causa, cerca de 5.500 M€, representa 14% 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 2017.

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

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

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

Não foi contabilizado o custo inerente às obras de conservação corrente, necessária aos edifícios que, de acordo com o levantamento realizado, não apresentam anomalias.

### **3.1.5 Identificação dos edifícios a reabilitar e extensão das intervenções previstas**

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 m<sup>2</sup> 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.



Casa na Rua do Lamoso – Nível 1



Casa na Rua da Povoença – Nível 1

**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 das frações.



Casa na antiga EN 13 – Nível 2



Casa na Rua dos Sobreiros – Nível 3

A classificação proposta resultou de um trabalho de levantamento do estado de conservação das edificações feito numa única amostragem pelo aspeto exterior do edifício (fachadas, elementos arquitetónicos e cobertura) e sem qualquer elemento comparativo com anteriores períodos de

análise verificando-se muitas vezes que, no decorrer do trabalho efetuado, algumas anomalias eram corrigidas com obras de pequena dimensão.

Refere-se ainda que, se em relação aos níveis 2 e 3, a classificação proposta resulta de uma evidência natural do aspeto exterior da edificação, no que respeita ao nível 1 foram identificadas várias tipologias que correspondem a diferentes situações na caracterização da construção e a que corresponderão diferentes ações no que se refere à sua reabilitação, a saber:

- Edificações com situações gerais de deficiente estado de conservação do nível 1 (habitações ou armazéns) – Foram identificadas e contempladas na orçamentação efetuada para as ações de reabilitação a efetuar.
- Edificações com situações de risco para a via pública – Trata-se de construções geralmente de tipologia multifamiliar com situações pontuais de queda de revestimentos e que não justificam a sua orçamentação no âmbito da presente ação de reabilitação dada a reduzida expressão da intervenção.  
Devem, contudo, ser identificadas e acompanhadas para efeitos de salvaguardar a segurança da circulação de utentes e viaturas.
- Edificações não habitacionais implantadas à face da via pública ou de caráter precário – Correspondem normalmente a anexos que condicionam o espaço canal da rede viária estabelecida em instrumentos de planeamento.  
A sua situação de ilegalidade ou características construtivas de caráter precário e pouca qualidade construtiva, não aconselham a sua reabilitação, mas antes a demolição do edificado.



Edifício na Rua de Monserrate – Queda de revestimentos



Anexo na Rua S. Pedro da Areosa – Implantação à face do caminho

O estado de conservação do edificado na área da ORU Cidade Poente encontra-se representado na imagem da página seguinte.



### 3.1.6 Calendarização das intervenções

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.

## 3.2 Modelo de Gestão

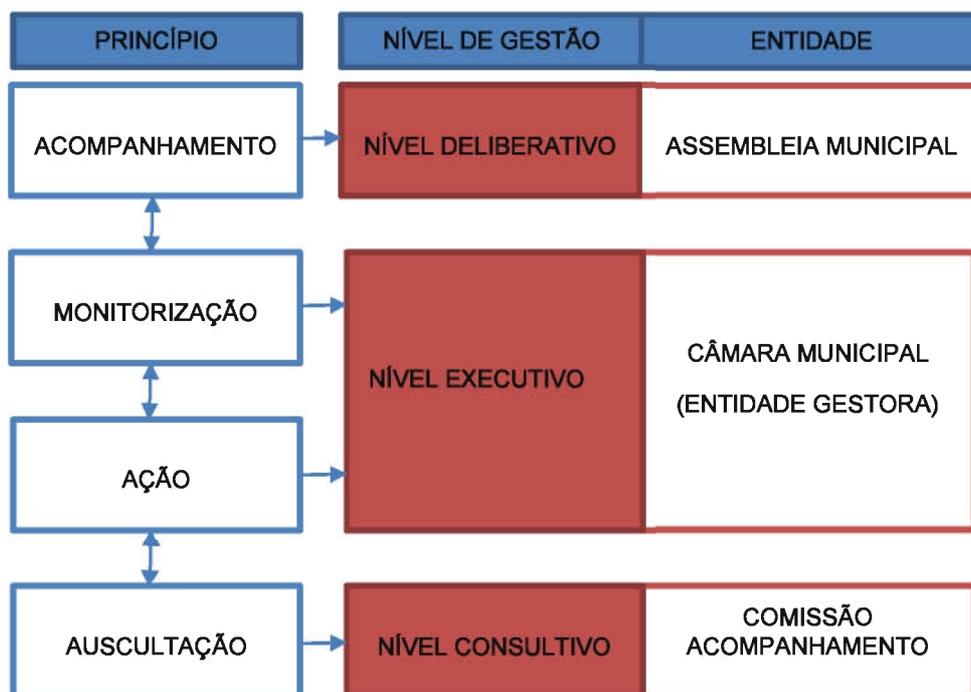
### 3.2.1 Princípios

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.

### 3.2.2 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.

### **3.3 Programação e faseamento**

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

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

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

Se até 2020 as prioridades europeias de desenvolvimento se encontram definidas através da Estratégia Europeia 2020, bem a sua transposição para o contexto nacional, através do acordo de parceria Portugal 2020, nomeadamente através da definição das prioridades e das áreas de aplicação dos fundos estruturais de investimento, o âmbito temporal da ORU da Cidade Poente prolonga-se até 2033, pelo que, independentemente da estabilidade necessária ao nível dos objetivos e princípios de gestão, **a programação e financiamento deverão passar por um**

**processo de atualização constante**, garantindo a cada momento a sua compatibilidade com os instrumentos financeiros disponíveis.

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

### **3.3.1 Investimento em obras de reabilitação**

Apesar de os valores que fazem parte da previsão de investimento terem um carácter indicativo, porque resultam de estimativas que têm como base, na sua maioria, a aplicação de um preço por m<sup>2</sup> a uma área bruta, medida em cartografia, os custos por m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

Ao nível dos equipamentos, não existindo ainda projetos elaborados, foram adotados valores que levaram em consideração o tipo de intervenção adequado a cada um – construção de raiz ou reabilitação do edificado – incluindo arranjos exteriores e infraestruturização.

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 26,8 M€, enquanto o investimento público esperado totaliza cerca de 12,6 M€.

Analisando de forma desagregada os valores, verifica-se que o investimento público se distribui por cerca de 4,8 M€ em pavimentações, infraestruturização e reperfilamento de arruamentos, 7 M€ na construção de equipamentos, 650 000 € na reabilitação de empreendimentos públicos – social, e ainda cerca de 90 000 € na elaboração de estudos.

Em termos de investimento privado, grande parte do valor diz respeito à construção de empreendimentos privados, correspondentes à edificação em terrenos integrando lotes de

operações de loteamento já objeto de alvará - cerca de 17,9 M€ -, cerca de 5,42 M€ na reabilitação de imóveis degradados – níveis 2 e 3 -, enquanto o investimento em empreendimentos do setor social privado será cerca de 3,5 M€.

<b>QUADRO DE INVESTIMENTO PREVISTO (TIPOLOGIA / AÇÃO)</b>		
<b>INTERVENÇÕES</b>		<b>INVESTIMENTO</b>
<b>CÓD.</b>	<b>TIPOLOGIA / AÇÃO</b>	<b>VALOR</b>
<b>INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO</b>		
<b>PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO</b>		
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate	<b>787.500,00 €</b>
1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor	<b>600.000,00 €</b>
1.1.3	Rede Terciária Proposta (ligação entre a Rua Luis Filipe e a rua interior do loteamento 45/90)	302.225,00 €
1.1.4	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento das Av. 2 de fevereiro e Av. São João Bosco)	324.015,00 €
1.1.5	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento da Rua da Parinheira)	436.535,00 €
1.1.6	Construção de troço de ciclovia (Av. de Angola)	62.400,00 €
1.1.7	Rede Viária-Núcleo dos Cabeços (Rua da Povoença)	868.350,00 €
1.1.8	Rede Viária-Núcleo dos Cabeços (Rua do Bom Pastor)	397.075,00 €
1.1.9	Rede Viária-Núcleo dos Cabeços (Rua S. Pedro da Areosa)	155.570,00 €
1.1.10	Rede Viária-Núcleo do Lamoso (Rua do Lamoso)	139.300,00 €
1.1.11	Rede Viária-Núcleo do Matadouro (Rua Dr. Pedro Barbosa)	346.500,00 €
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização	400.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>4.819.470,00 €</b>
<b>INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS</b>		
<b>EQUIPAMENTOS</b>		
2.1.1	SOMAVICA	3.500.000,00 €
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo	3.500.000,00 €
2.1.3	EB1/J1 de Monserrate - Arranjos exteriores	38.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>7.038.000,00 €</b>
<b>EMPREENHIMENTOS PRIVADOS</b>		
2.3.1	45/90 LOTE_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	3.879.450,00 €
2.3.2	2/99 LOTE_N - Lotes 4/5/14/15/16 - Edifícios Habitação unifamiliar	845.100,00 €
2.3.3	25/88 LOTE_C - Lote 21 - Edifício Habitação Multifamiliar	2.100.000,00 €
2.3.4	24/83 LOTE_N - Lotes 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11 - Edifícios Habitação Unifamiliar	7.225.350,00 €
2.3.5	50/85 LOTE_N - Lotes 2/3 - Edifício Comércio/Edifício Habitação Multifamiliar	1.536.000,00 €
2.3.6	84/84 LOTE_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	1.523.640,00 €
2.3.7	5/00 LOTE_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio	805.275,00 €
<b>REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS</b>		
	Estado de conservação dos Edifícios - Nível 2/3	5.428.500,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>23.343.315,00 €</b>



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 mais 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

### Ações previstas por tipologia

		2018	2019	2020	2026	2033
<b>PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO</b>						
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate					
1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor					
1.1.3	Rede Terciária Proposta (ligação entre a Rua Luis Filipe e a rua interior do loteamento 45/90)					
1.1.4	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento das Av. 2 de fevereiro e Av. São João Bosco)					
1.1.5	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento da Rua da Parinheira)					
1.1.6	Construção de troço de ciclovía (Av. de Angola)					
1.1.7	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua da Povoença)					
1.1.8	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua do Bom Pastor)					
1.1.9	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua S. Pedro da Areosa)					
1.1.10	Rede Viária - Núcleo do Lamoso (Rua do Lamoso)					
1.1.11	Rede Viária - Núcleo do Matadouro (Rua Dr. Pedro Barbosa)					
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização					
<b>EQUIPAMENTOS</b>						
2.1.1	SOMAVICA					
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo					
2.1.3	Arranjos exteriores da EB1/J1 de Monserrate					

<b>EMPREENHIMENTOS PRIVADOS</b>						
2.3.1	45/90 LOT_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio					
2.3.2	2/99 LOT_N - Lotes 4/5/14/15/16 - Edifícios Habitação unifamiliar					
2.3.3	25/88 LOT_C - Lote 21 - Edifício Habitação Multifamiliar					
2.3.4	24/83 LOT_N - Lotes 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11 - Edifícios Habitação Unifamiliar					
2.3.5	50/85 LOT_N - Lotes 2/3 - Edifício Comércio/Edifício Habitação Multifamiliar					
2.3.6	84/84 LOT_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio					
2.3.7	5/00 LOT_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio					
<b>REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS</b>						
	Estado de conservação dos edifícios - Nível 2/3					
<b>EMPREENHIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL</b>						
2.4.1	Reabilitação/Requalificação do Núcleo de Habitação Precária do Bairro do Padre Constantino					
<b>EMPREENHIMENTOS PÚBLICOS - SOCIAL</b>						
2.5.1	REQUALIFICAÇÃO DO BAIRRO SOCIAL DA ESCOLA TÉCNICA (IHRU)					
<b>ESTUDOS A ELABORAR</b>						
3.1.1	PUC - UE5 (Estudo de Reconversão do Bairro dos Cabeços em Areosa)					
3.1.2	PUC - UP1 (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica)					

### 3.4 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).

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.

### **3.4.1 Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI**

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

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

### **3.4.2 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU 2020**

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

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

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

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a qualquer uso;
- Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 destinados a qualquer uso;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas incluindo a construção e reabilitação de edifícios e do espaço público;
- Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) se não se destinar a habitação;

- Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) quando se destinem a habitação;
- Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) quando incide numa fração privada inserida num edifício de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

### **3.4.3 Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**

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

- **Programa Reabilitar para Arrendar**

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

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

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

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

condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

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

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

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

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

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

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

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

- **Programa Porta 65 Jovem**

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

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

### 3.5 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.

#### 3.5.1 Benefícios fiscais à reabilitação urbana

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

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

A delimitação da ARU de Darque garantiu para esta área a isenção de IMI para edifícios que sejam objeto de intervenções de reabilitação, nos termos definidos pela Lei (nº 1 e nº 2 do art.º 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)).

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

A delimitação da ARU Cidade Poente garantiu para esta área a isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónoma de prédios urbanos destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, nos termos definidos pela Lei (nº 1 e nº 2 do art.º 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais EBF).

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

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação de imóveis nos termos definidos pela lei (nº4 art.º 71 do EBF);
- Tributação à taxa de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados nos termos definidos pela lei (nº 6 do art.º 71 do EBF);

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados nos termos definidos pela lei (nº 7 do art.º 71 do EBF).
- **Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)**
  - Isenção de IRC para rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliários constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas ARU nos termos definidos pela lei (nº 1 do art.º 71 do EBF).
- **Imposto sobre o valor acrescentado – IVA**
  - Tributação à taxa reduzida de 6% das empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação urbana de reconhecido interesse público nacional, nos termos do código do IVA;
  - Tributação à taxa reduzida de 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou de partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção de trabalhos de limpeza, de manutenção de espaços verdes e elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de golfe ou minigolfe, de ténis ou instalações similares (não abrange materiais incorporados, salvo se o valor não exceder 20% da prestação do serviço) nos termos do código do IVA..

### **3.5.2 Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana**

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

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

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

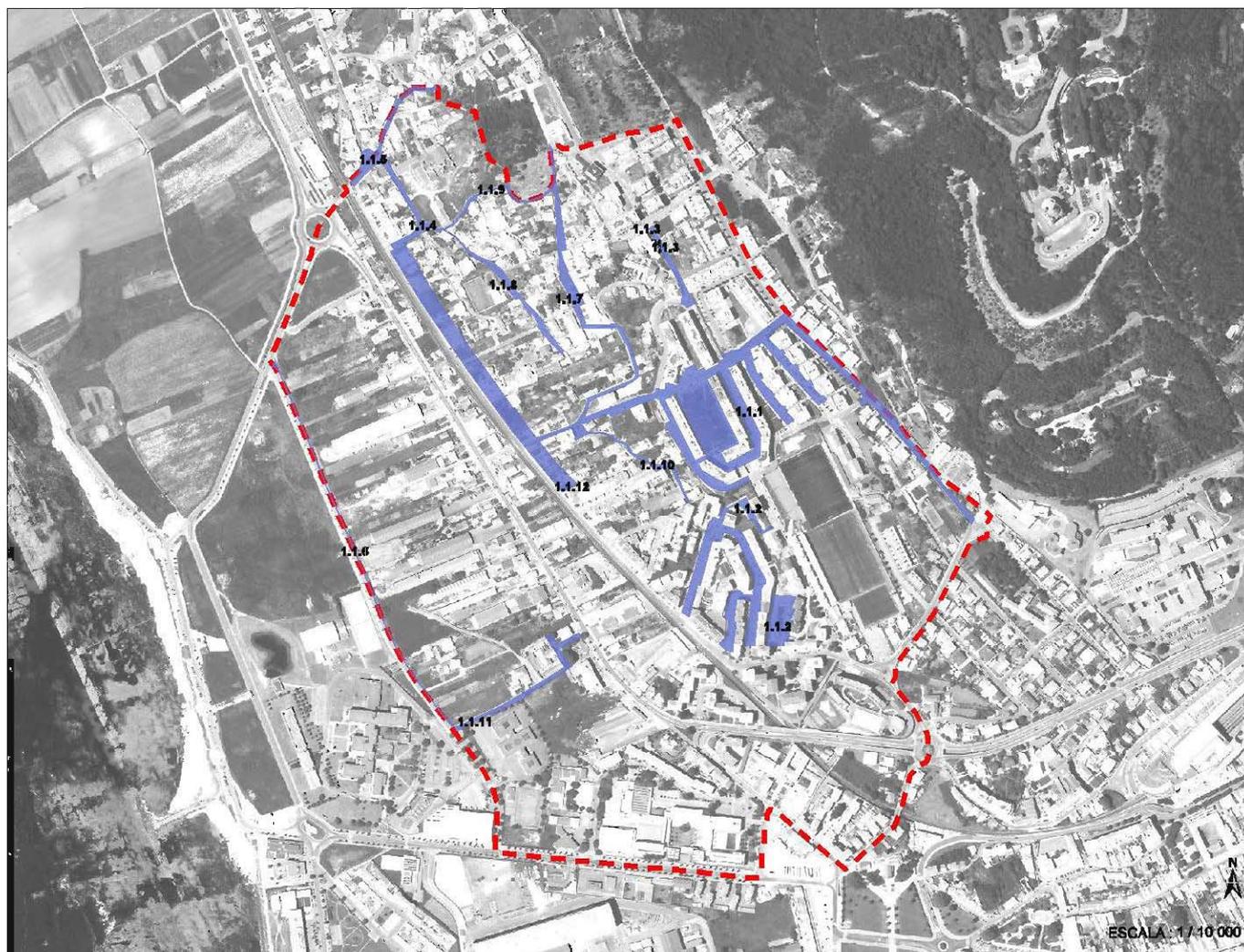
**ANEXO I - Dados estatísticos relativos aos indivíduos, aos alojamentos e aos indivíduos na ARU Cidade Poente – Fonte: INE**

**Dados estatísticos relativos aos indivíduos, aos alojamentos e aos indivíduos na ARU  
Cidade Poente – Fonte: INE**

<b>FICHA ESTATÍSTICA SÍNTESE</b>		
<b>PARU</b>		<b>ARU CIDADE POENTE</b>
<b>Edificado e alojamento habitacional</b>		
Nº. Edifícios clássicos (2001)		536
Nº. Edifícios clássicos (2011)		686
<b>Taxa de variação % 2001 / 2011</b>		28%
Edifícios exclusivamente residenciais (2011)		647
Edifícios multifuncionais (2011)		39
Construídos até 1980 (2011)		374
Construídos após 1980 (2011)		312
	Construídos antes de 1919	8
	Construídos entre 1919 e 1945	72
	Construídos entre 1946 e 1970	190
	Construídos entre 1970 e 1990	212
	Construídos entre 1991 e 2011	204
Edifícios degradados (2011)		254
Nº de alojamentos 2001		1828
Nº de alojamentos 2011		2280
<b>Taxa de variação % 2001 / 2011</b>		25%
Alojamentos vagos (2011)		273
Alojamentos sobrelotados (2011)		187
Alojamentos familiares (2011)		2279
	Alojamentos familiares clássicos (2011)	0
	Alojamentos familiares não clássicos (2011)	2279
Alojamentos de Residência Habitual (2011)		1528
Alojamentos de Residência Secundária (2011)		478
Residência Habitual, Proprietário (2011)		930
Residência Habitual, Arrendatário (2011)		535
<b>População e escolaridade</b>		
População Residente (2001)		3597
População Residente (2011)		3876
<b>Taxa de variação % 2001 / 2011</b>		8%
Pop. Res. Jovem (0-24 anos) - 2011		1040
Pop. Res. Jovem (25-64 anos) - 2011		2293
Pop. Res. Idosa (>=65 anos) - 2011		543

<b>População residente ativa</b>		
Pop. Res. Reformada / Pensionista (2011)		726
Pop. Res. Ativa (2011)		2009
Pop. Res. Desempregada (2011)		307
	Procura 1º Emprego (2011)	75
	Procura Novo Emprego (2011)	232
Taxa Desemprego		15%
Pop. Res. Empregada (2011)		1702
	Empregada Setor Primário (2011)	30
	Empregada Setor Secundário (2011)	412
	Empregada Setor Terciário (2011)	1260
<b>Emprego e Atividades Económicas</b>		
% Empresas no Total das Freguesias Urbanas da Cidade		4%
% Emprego no Total das Freguesias Urbanas da Cidade		2%
% Volume de Negócios no Total das Freguesias Urbanas da Cidade		1%

## **ANEXO II - Fichas das ações previstas**



**DOMÍNIO**

**INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO**

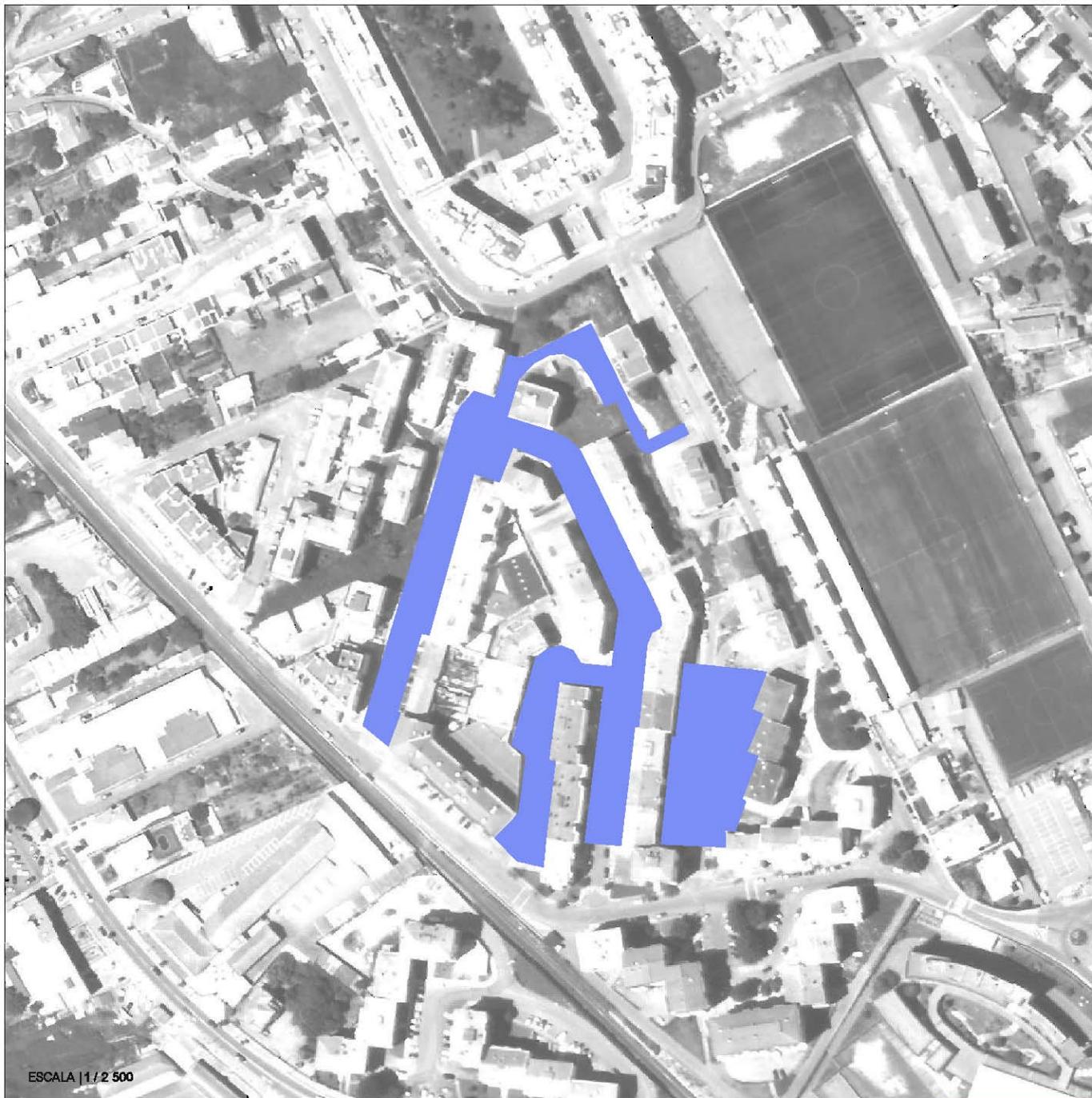
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate	787 500 €
1.1.2	Requalificação da Rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor	600 000 €
1.1.3	Rede Terciária Proposta (ligação entre a Rua Luis Filipe e a rua interior do loteamento 45/90)	302 225 €
1.1.4	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento das Av. 2 de fevereiro e Av. São João Bosco)	324 015 €
1.1.5	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento da Rua da Parinheira)	436 535 €
1.1.6	Construção de troço de ciclovia (Av. de Angola)	62 400 €
1.1.7	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua da Povoença)	868 350 €
1.1.8	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua do Bom Pastor)	397 075 €
1.1.9	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua S. Pedro da Areosa)	155 570 €
1.1.10	Rede Viária - Núcleo do Lamso (Rua do Lamso)	139 300 €
1.1.11	Rede Viária - Núcleo do Matadouro (Rua Dr. Pedro Barbosa)	346 500 €
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização	400 000 €





ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.2

AÇÃO  
REQUALIFICAÇÃO DA RUA CIDADE DE RECIFE / LARGO JOÃO ROCHA / RUA ZIGUINCHOR

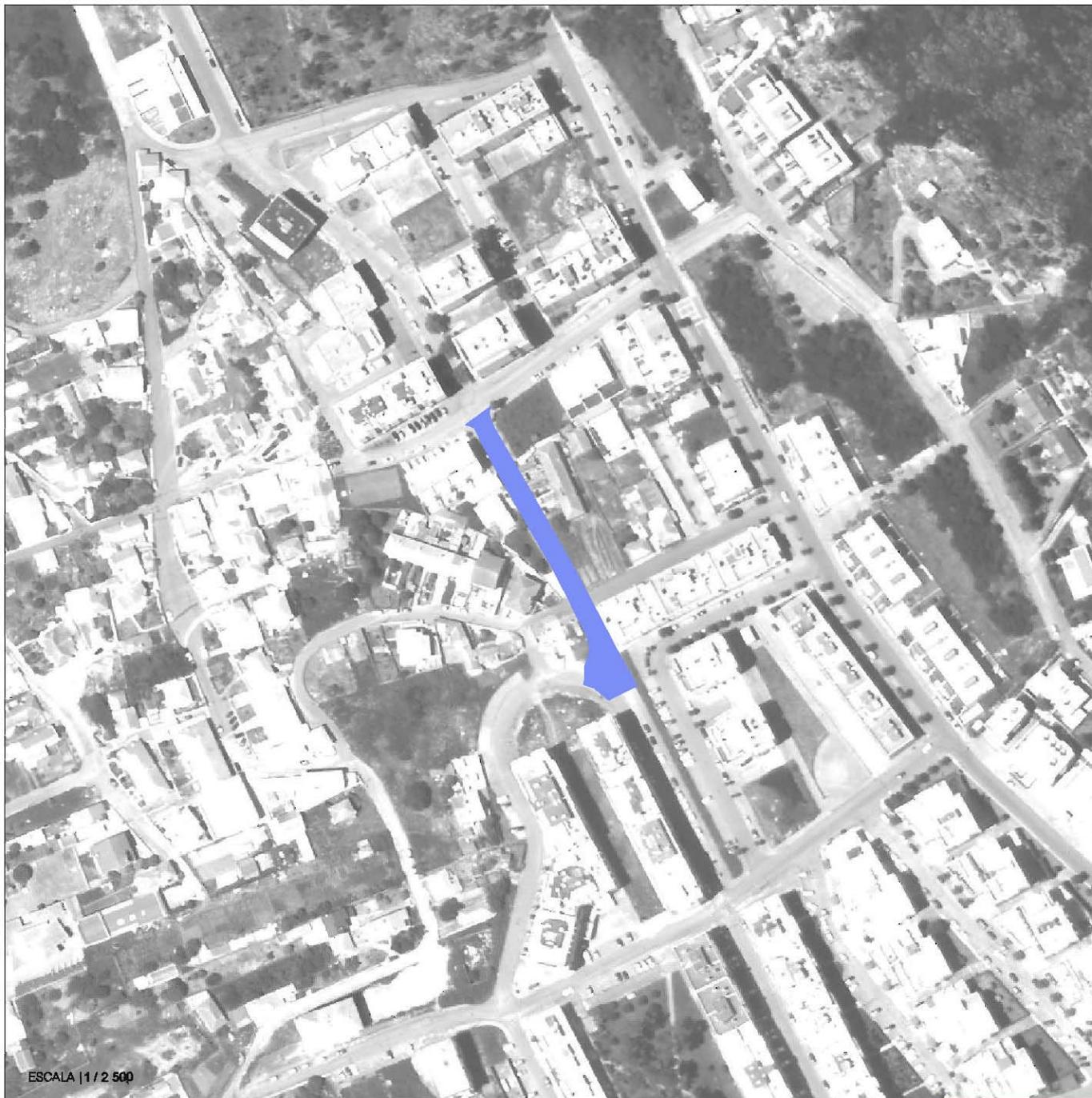
DOMÍNIO  
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.3

AÇÃO

REDE TERCIÁRIA PROPOSTA (LIGAÇÃO ENTRE A RUA LUIS FILIPE E A RUA INTERIOR DO LOTEAMENTO 45/90-LOTE\_N)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.4

AÇÃO

REDE TERCIÁRIA EXISTENTE (ALARGAMENTO E REPERFILAMENTO DAS AV. 2 DE FEVEREIRO E AV. SÃO JOÃO BOSCO)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.5

AÇÃO

REDE TERCIÁRIA EXISTENTE (ALARGAMENTO E REPERFILAMENTO DA RUA DA PARINHEIRA)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 3 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.6

AÇÃO  
**CONTRUÇÃO DE TROÇO DE CICLOVIA (AV. DE ANGOLA)**

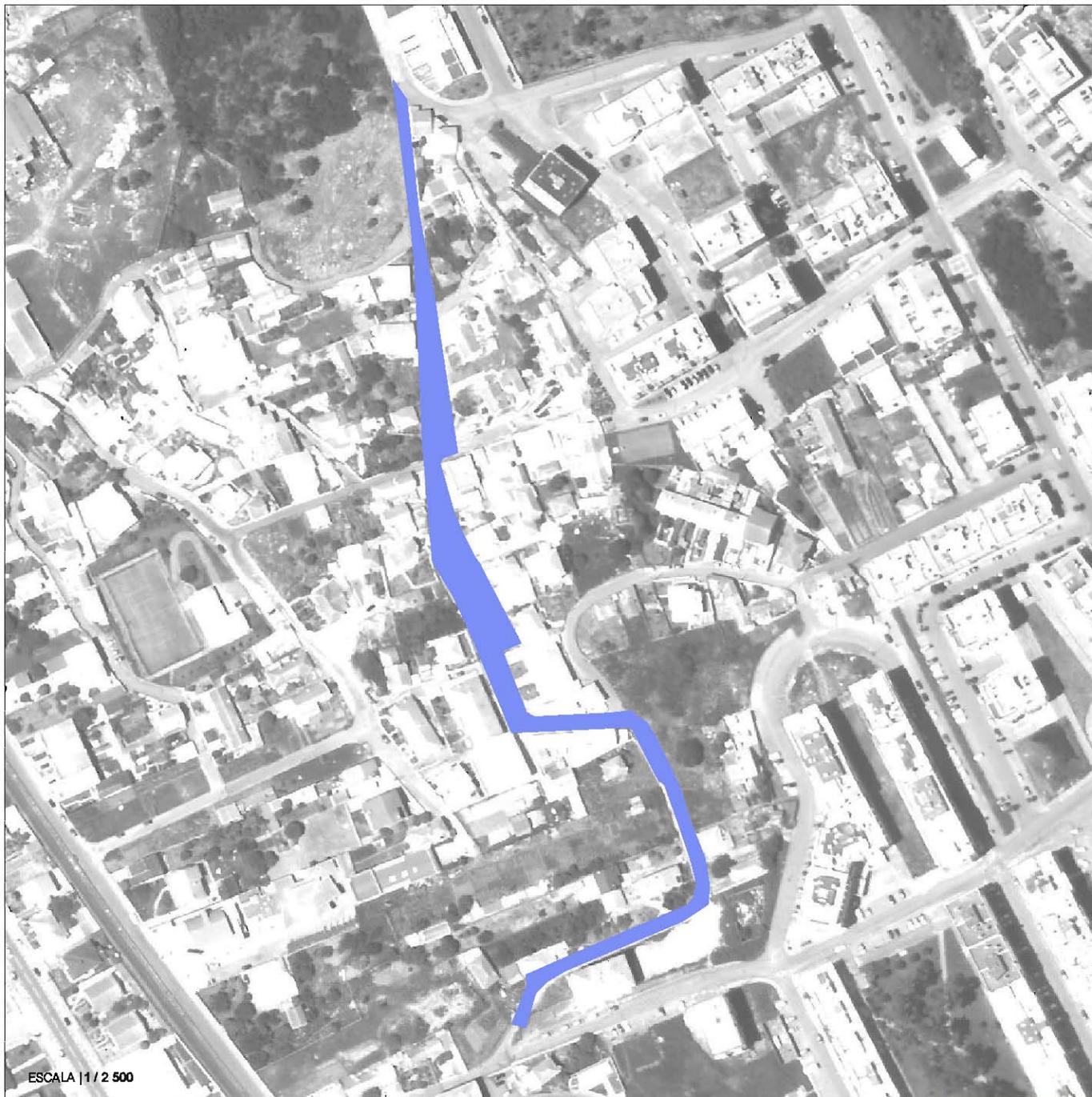
DOMÍNIO  
 INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
 PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
 CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.7

AÇÃO  
REDE VIÁRIA - NÚCLEOS DOS CABEÇOS (RUA DA POVOENÇA)

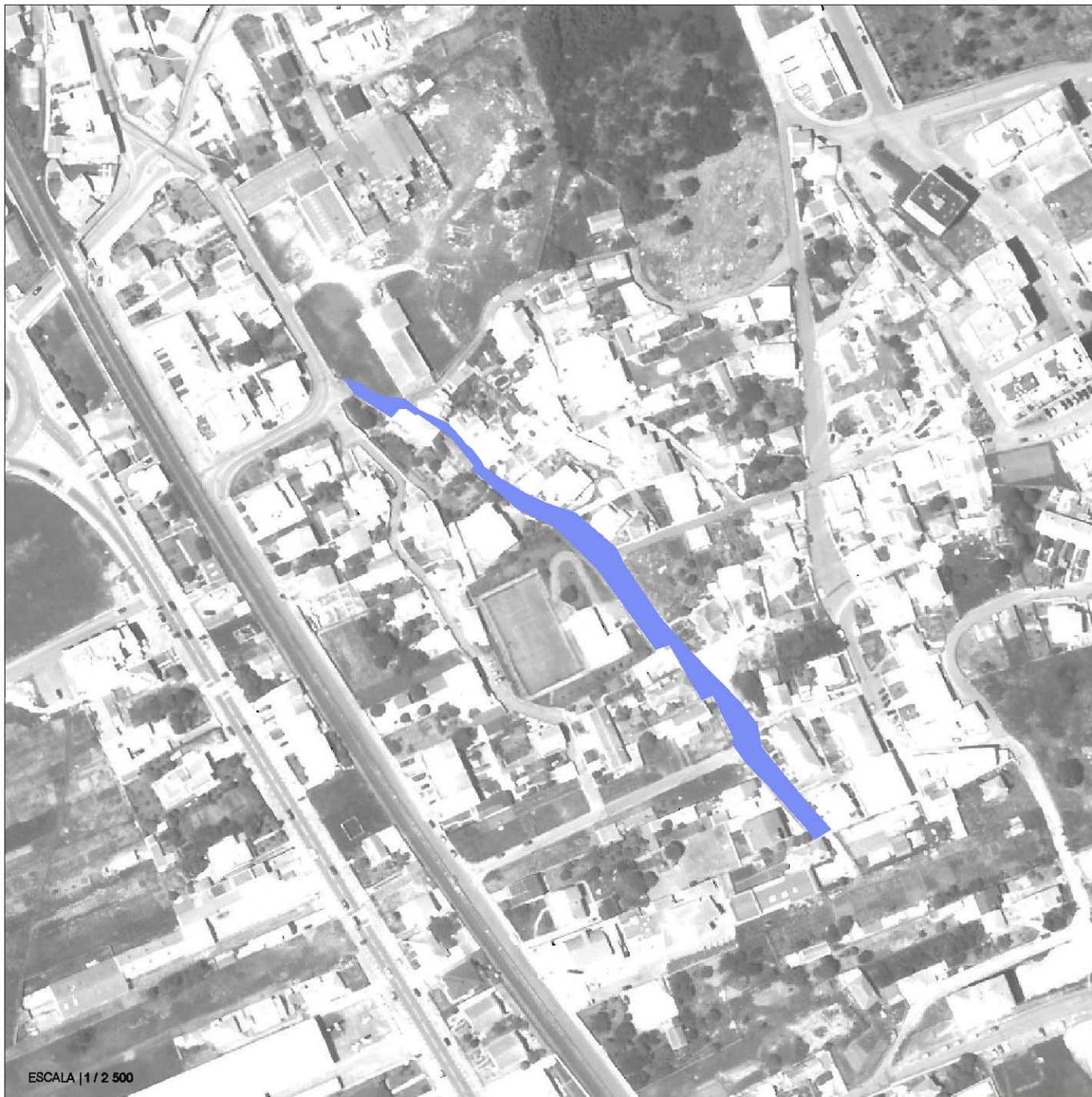
DOMÍNIO  
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.8

**AÇÃO**  
**REDE VIÁRIA - NÚCLEOS DOS CABEÇOS (RUA DO BOM PASTOR)**

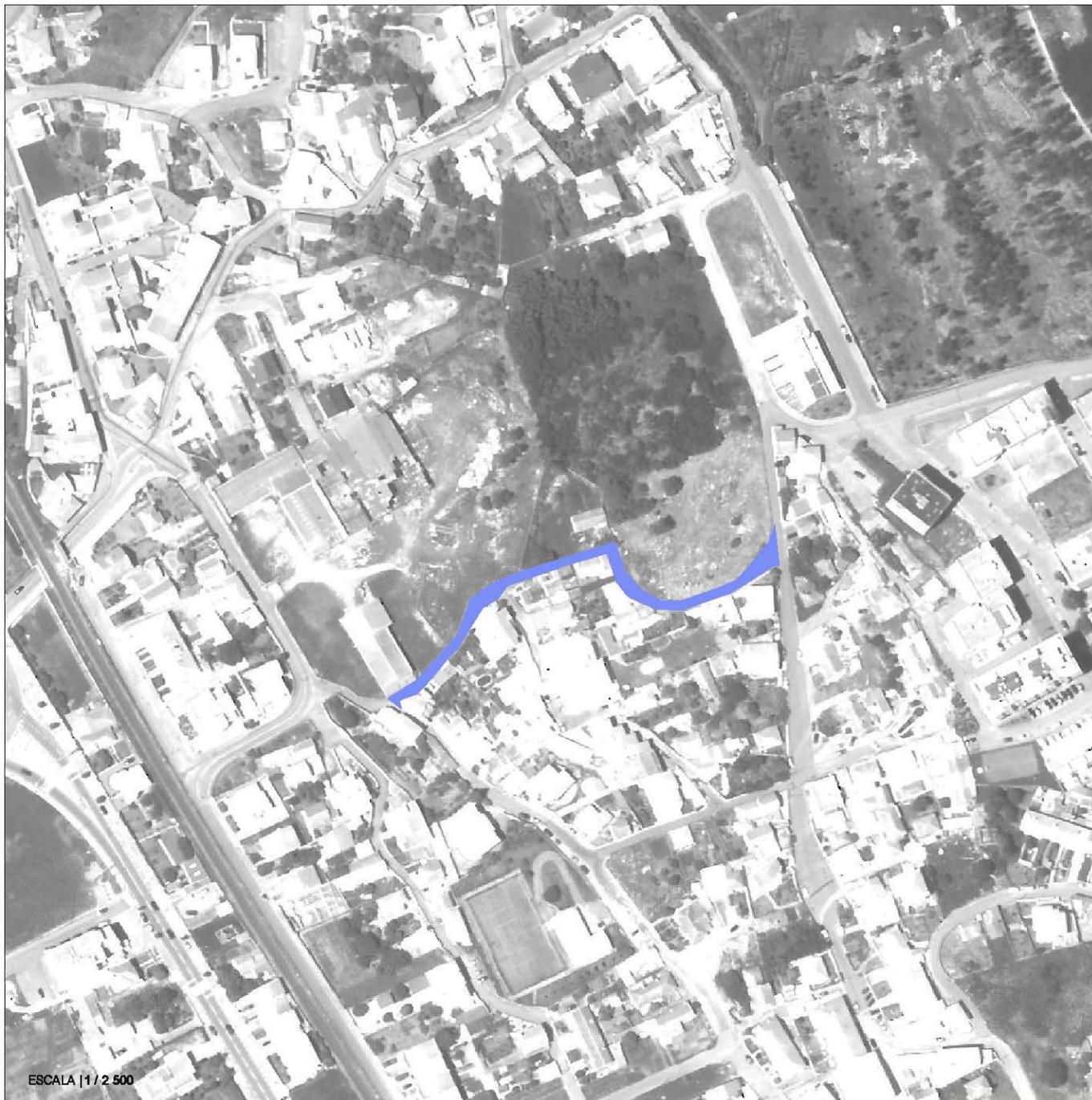
**DOMÍNIO**  
**INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS**

**TIPOLOGIA**  
**PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO**



**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE**

**MAR/2018**  
**CMVC | DOTA**



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.9

AÇÃO

REDE VIÁRIA - NÚCLEOS DOS CABEÇOS (RUA S. PEDRO DA AREOSA)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

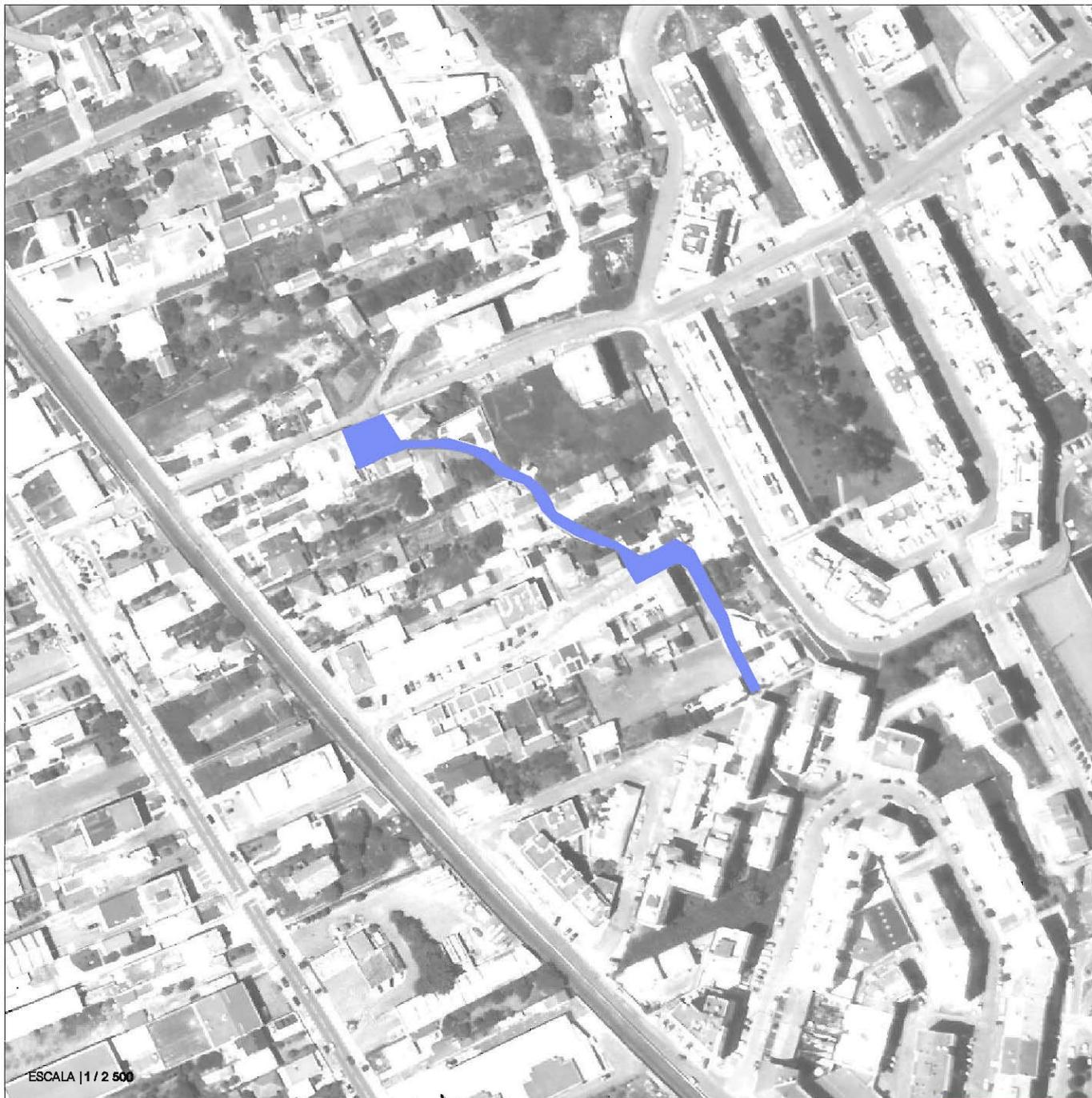
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.10

AÇÃO  
REDE VIÁRIA - NÚCLEOS DO LAMOSO (RUA DO LAMOSO)

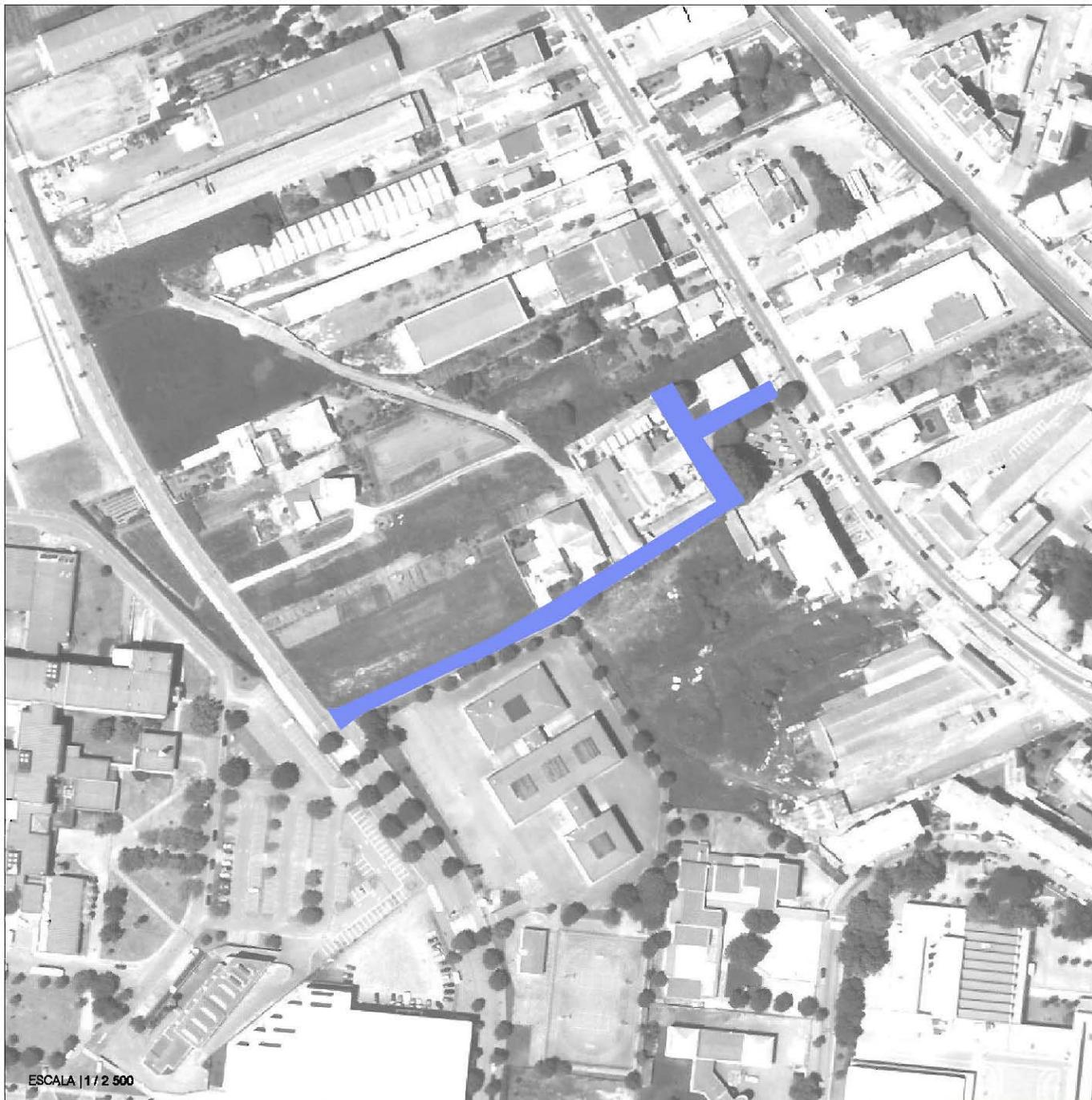
DOMÍNIO  
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.11

AÇÃO

REDE VIÁRIA - NÚCLEOS DO MATADOURO (RUA DR. PEDRO BARBOSA)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

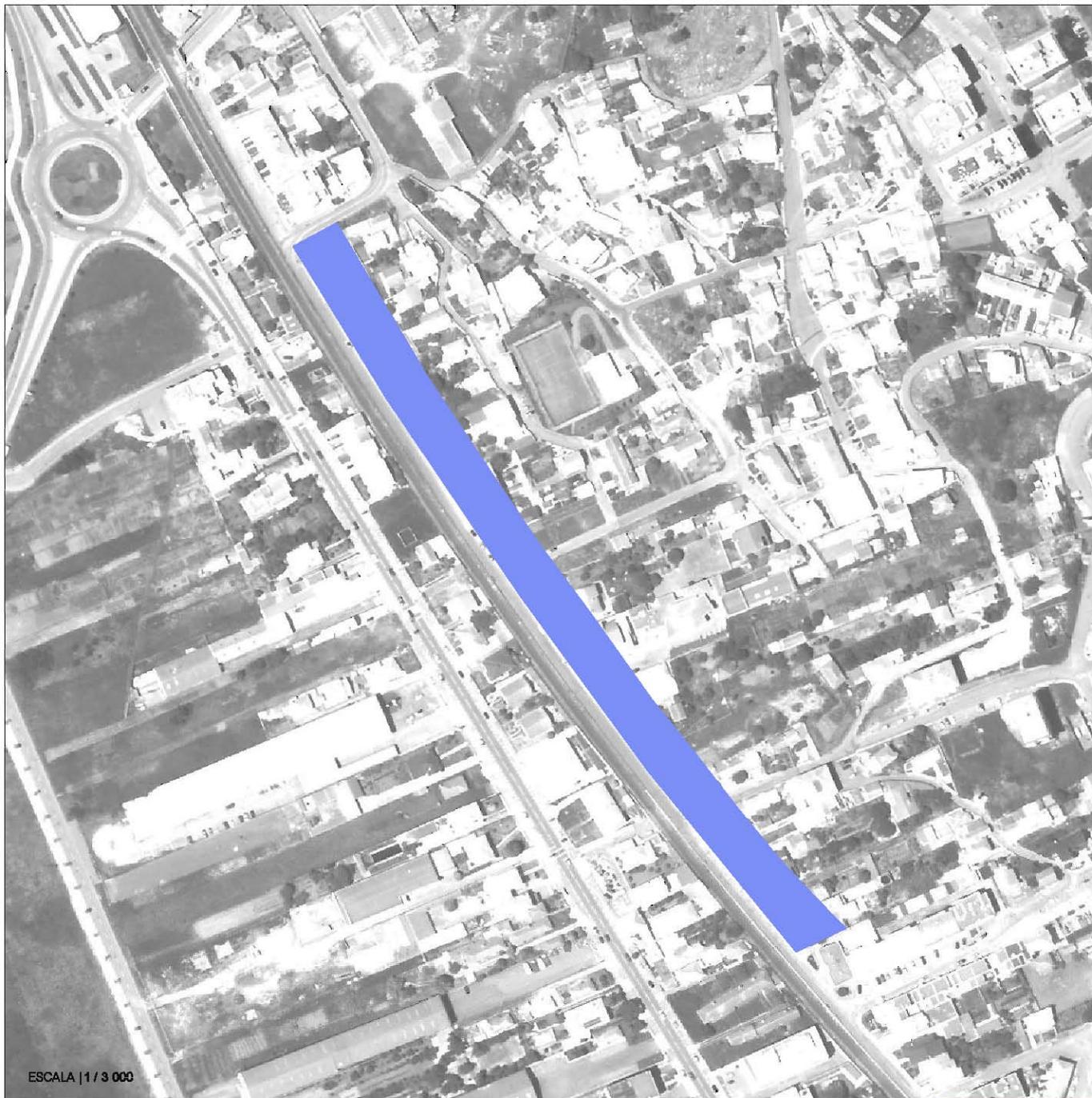
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 3 000



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.12

AÇÃO  
REQUALIFICAÇÃO DA AV. 2 DE FEVEREIRO - ÁREA DE APOIO À PEDONALIZAÇÃO

DOMÍNIO  
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



**DOMÍNIO**

**INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO**

**EQUIPAMENTOS**

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.1.1	SOMAVICA	3 500 000 €
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo	3 500 000 €
2.1.3	Arranjos exteriores da EB1/J1 de Monserrate	38 000 €



ESCALA | 1 / 3 000



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.1

AÇÃO  
SOMAVICA

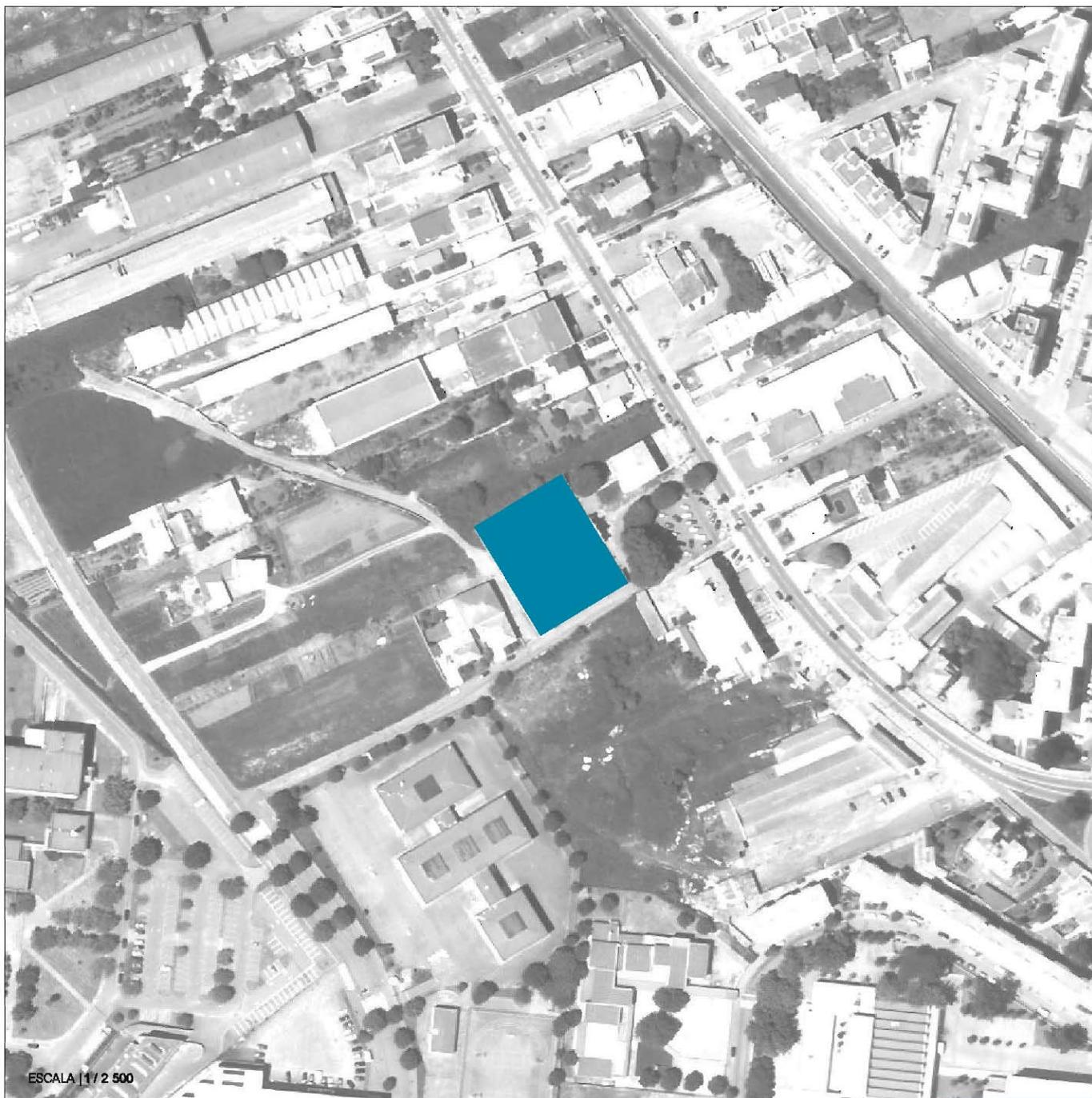
DOMÍNIO  
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.2

AÇÃO

ESPAÇO MEMÓRIA, TRADIÇÃO E IMAGEM - EQUIPAMENTO COLECTIVO

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

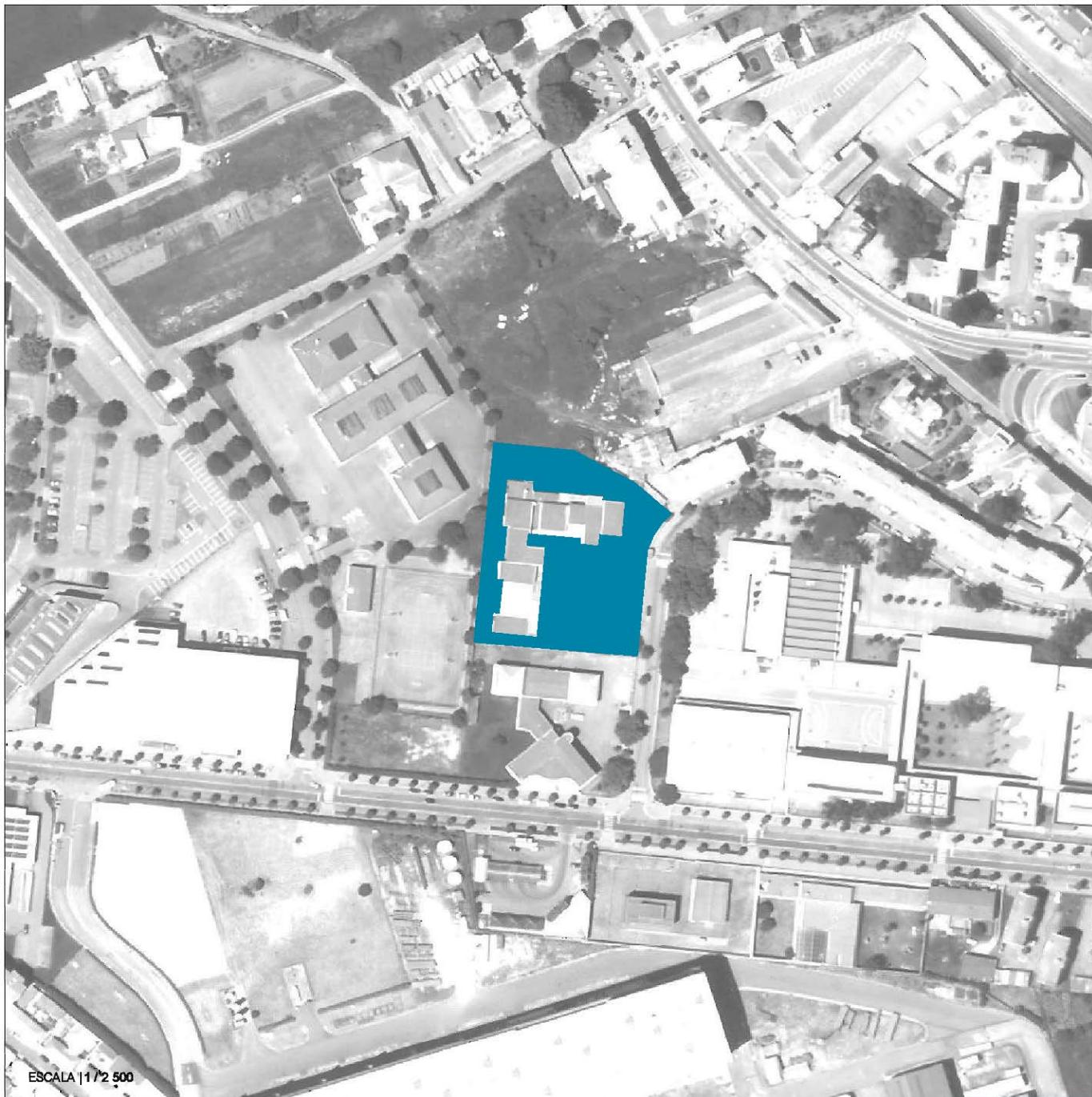
TIPOLOGIA

EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.3

AÇÃO  
EB1/J1 DE MONSERRATE - ARRANJOS EXTERIORES

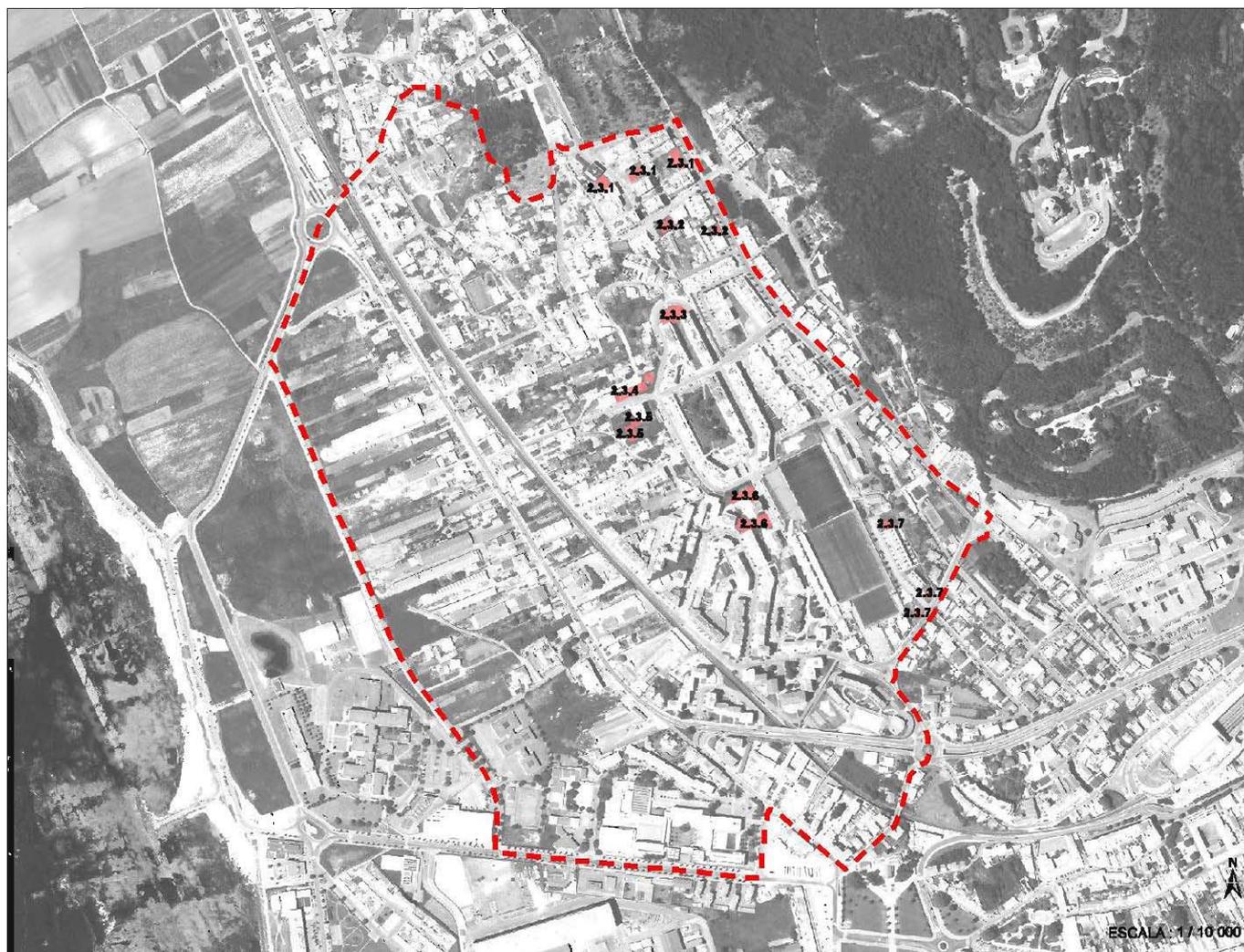
DOMÍNIO  
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



**DOMÍNIO**

**INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO**

**EMPREENDIMENTOS PRIVADOS**

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.3.1	45/90 LOTE_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	3 879 450 €
2.3.2	2/99 LOTE_N - Lotes 4/5/14/15/16 - Edifícios Habitação unifamiliar	845 100 €
2.3.3	25/88 LOTE_C - Lote 21 - Edifício Habitação Multifamiliar	2 100 000 €
2.3.4	24/83 LOTE_N - Lotes 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11 - Edifícios Habitação Unifamiliar	7 225 350 €
2.3.5	50/85 LOTE_N - Lotes 2/3 - Edifício Comércio/Edifício Habitação Multifamiliar	1 536 000 €
2.3.6	84/84 LOTE_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	1 523 640 €
2.3.7	5/00 LOTE_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio	805 275 €



ESCALA | 1 / 2.500



ESCALA | 1 / 25.000

2.3.1

AÇÃO

45/90-LOTE\_N - LOTES 2/7/11 - EDIFÍCIOS HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR/COMÉRCIO

DOMÍNIO

OUTRAS INTERVENÇÕES

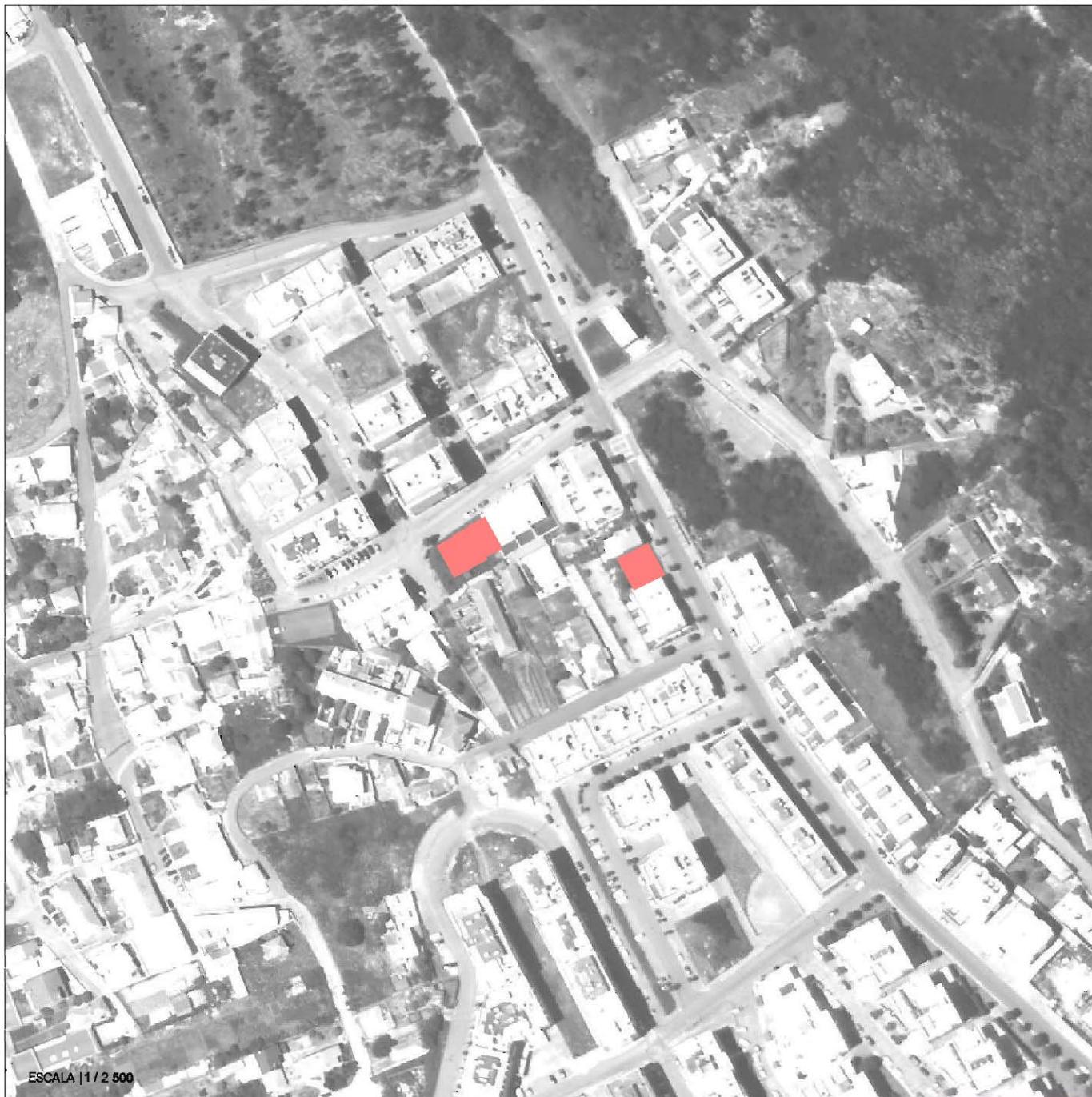
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.2

AÇÃO

2/99-LOTE\_N - LOTES 4/5/14/15/16 - EDIFÍCIOS HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

DOMÍNIO

OUTRAS INTERVENÇÕES

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.3

AÇÃO  
25/88-LOTE\_C - LOTE 21 - EDIFÍCIO HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

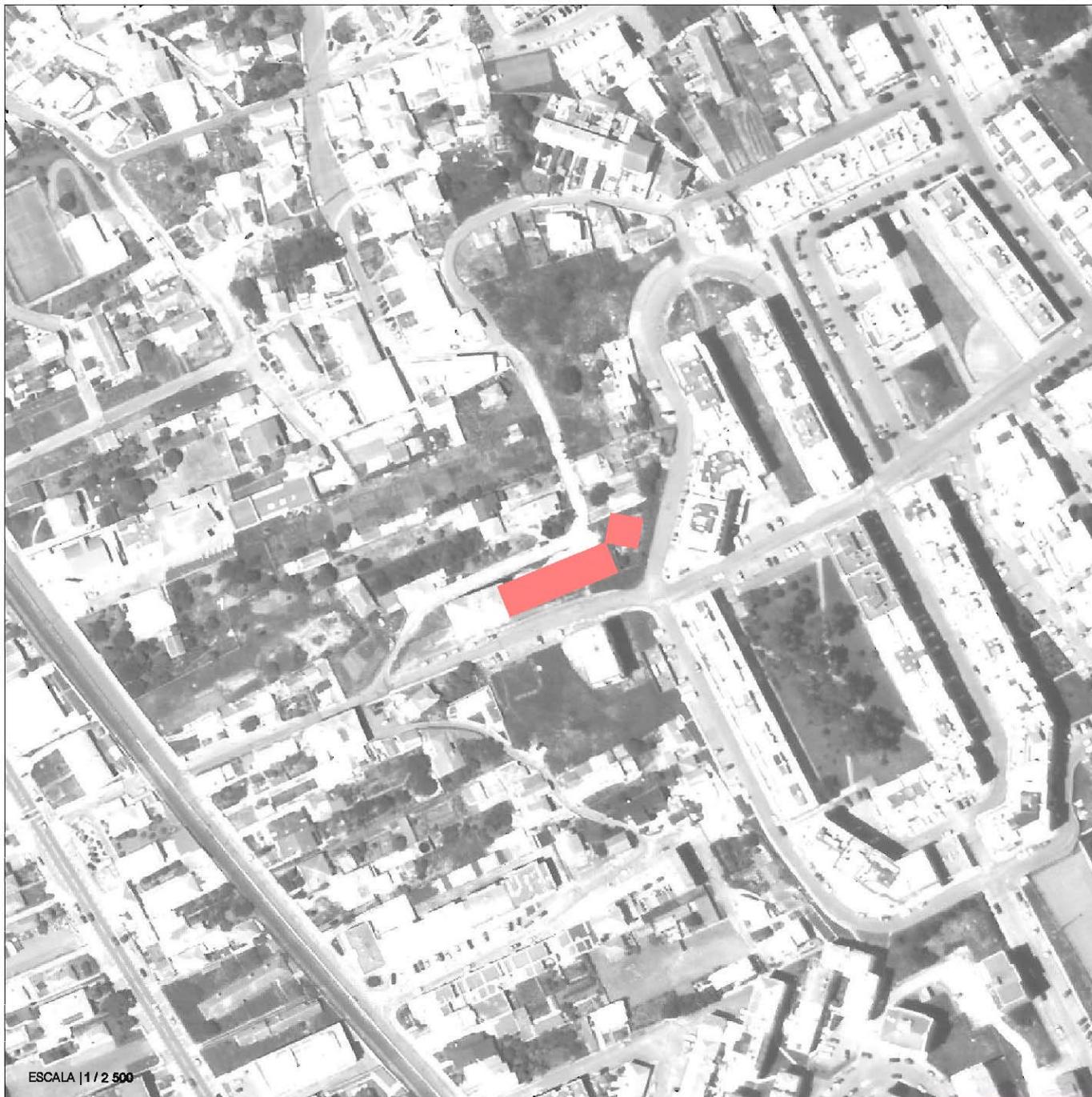
DOMÍNIO  
OUTRAS INTERVENÇÕES

TIPOLOGIA  
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.4

AÇÃO

24/83-LOTE\_N - LOTE 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11 - EDIFÍCIOS HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

DOMÍNIO

OUTRAS INTERVENÇÕES

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2.500



ESCALA | 1 / 25.000

2.3.5

AÇÃO

50/85-LOTE\_N - LOTE 2/3 - EDIFÍCIOS HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

DOMÍNIO

OUTRAS INTERVENÇÕES

TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.6

AÇÃO

84/84-LOTE\_N - LOTE 1/2/4/5 - EDIFÍCIOS HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR/COMÉRCIO

DOMÍNIO

OUTRAS INTERVENÇÕES

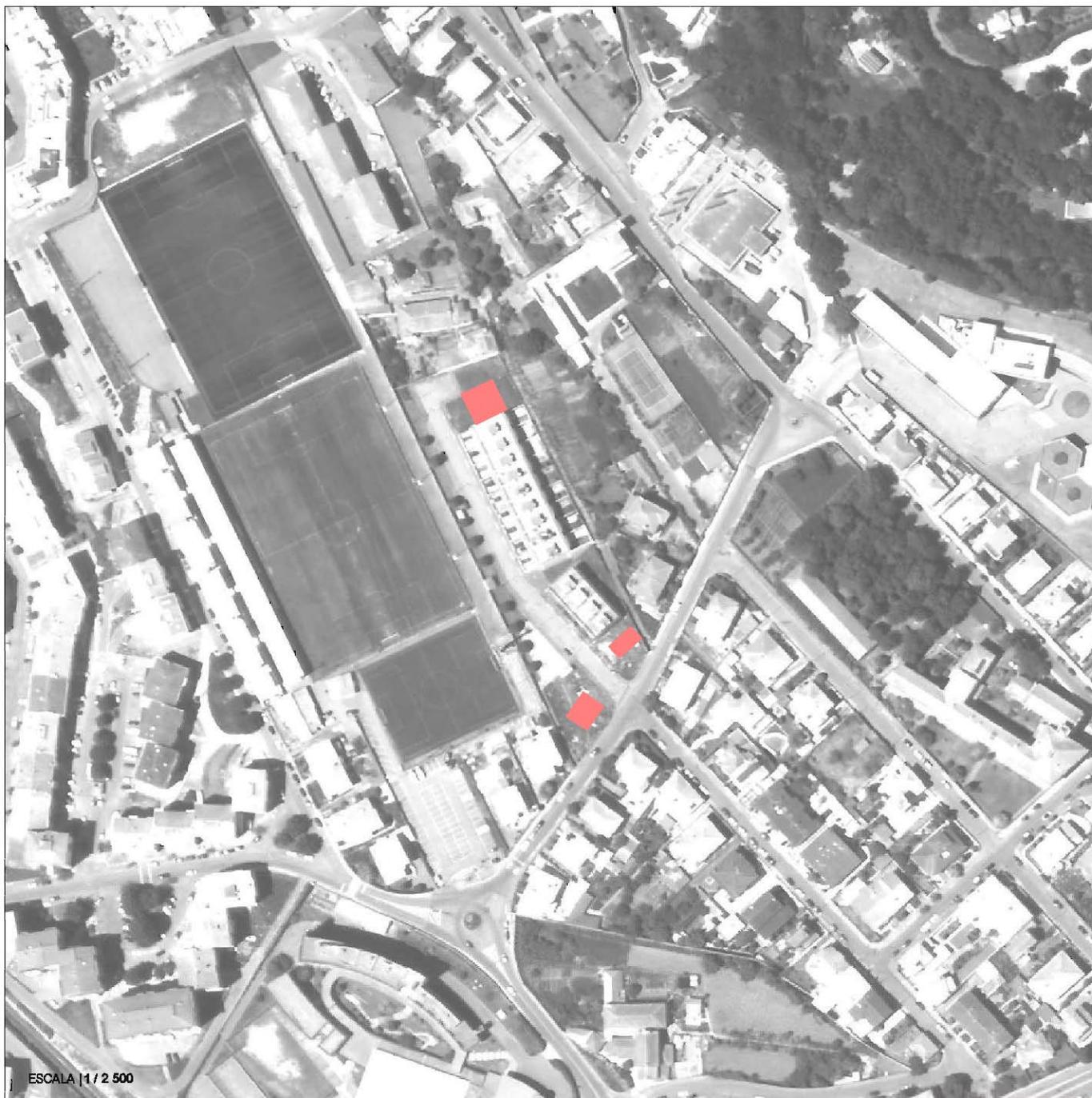
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



2.3.7

AÇÃO  
5/00-LOTE\_N - LOTE 1/2/16/17/18 - EDIFÍCIOS HABITAÇÃO UNIFAMILIAR/EDIFÍCIO DE COMÉRCIO

DOMÍNIO  
OUTRAS INTERVENÇÕES

TIPOLOGIA  
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



**DOMÍNIO**

**INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO**

**EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL**

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.4.1	Reabilitação/Requalificação do Núcleo de Habitação Precária do Bairro do Padre Constantino	3 500 000 €



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.4.1

AÇÃO

REABILITAÇÃO/REQUALIFICAÇÃO DO NÚCLEO DE HABITAÇÃO PRECÁRIA DO BAIRRO DO PADRE CONSTANTINO

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

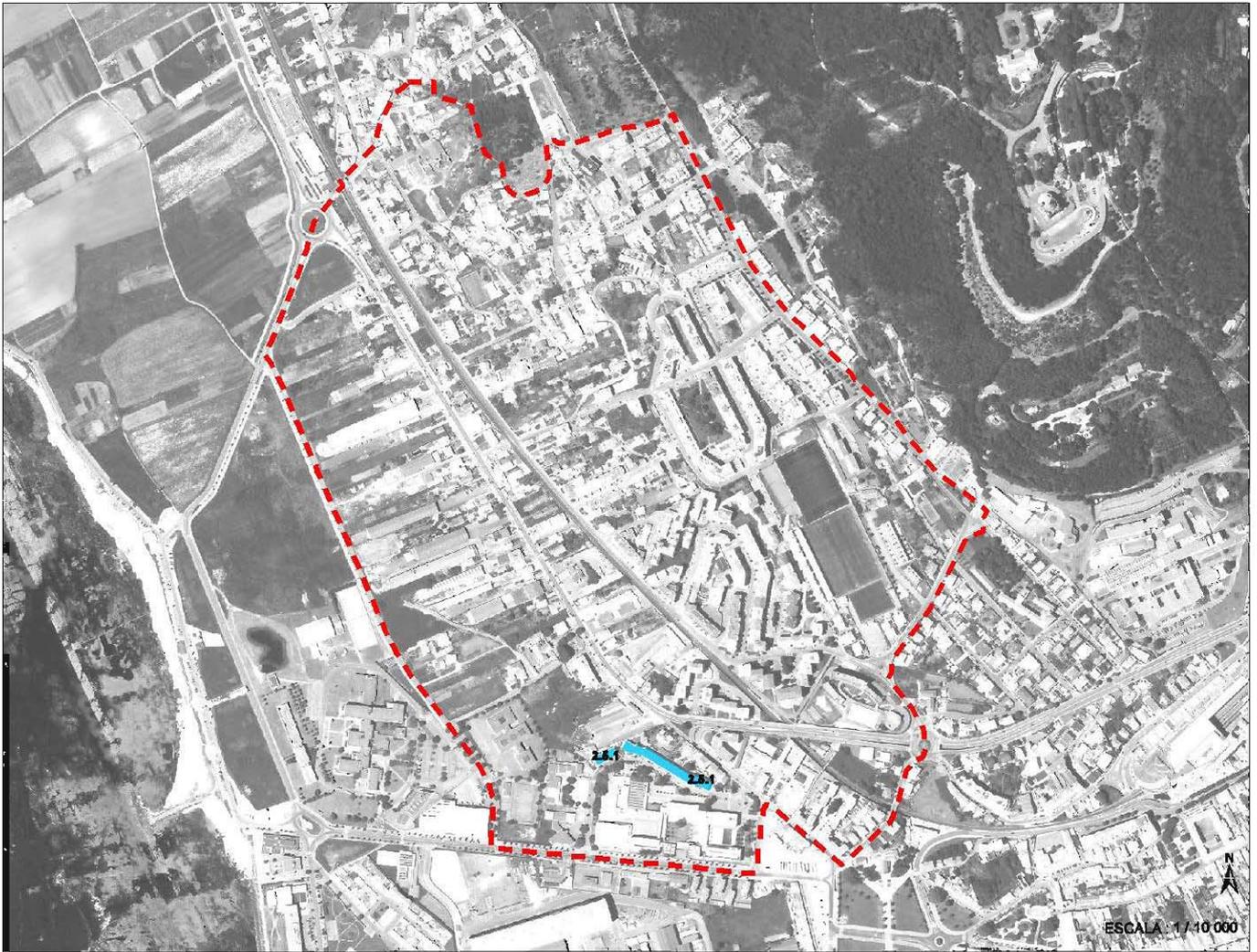
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



**DOMÍNIO**

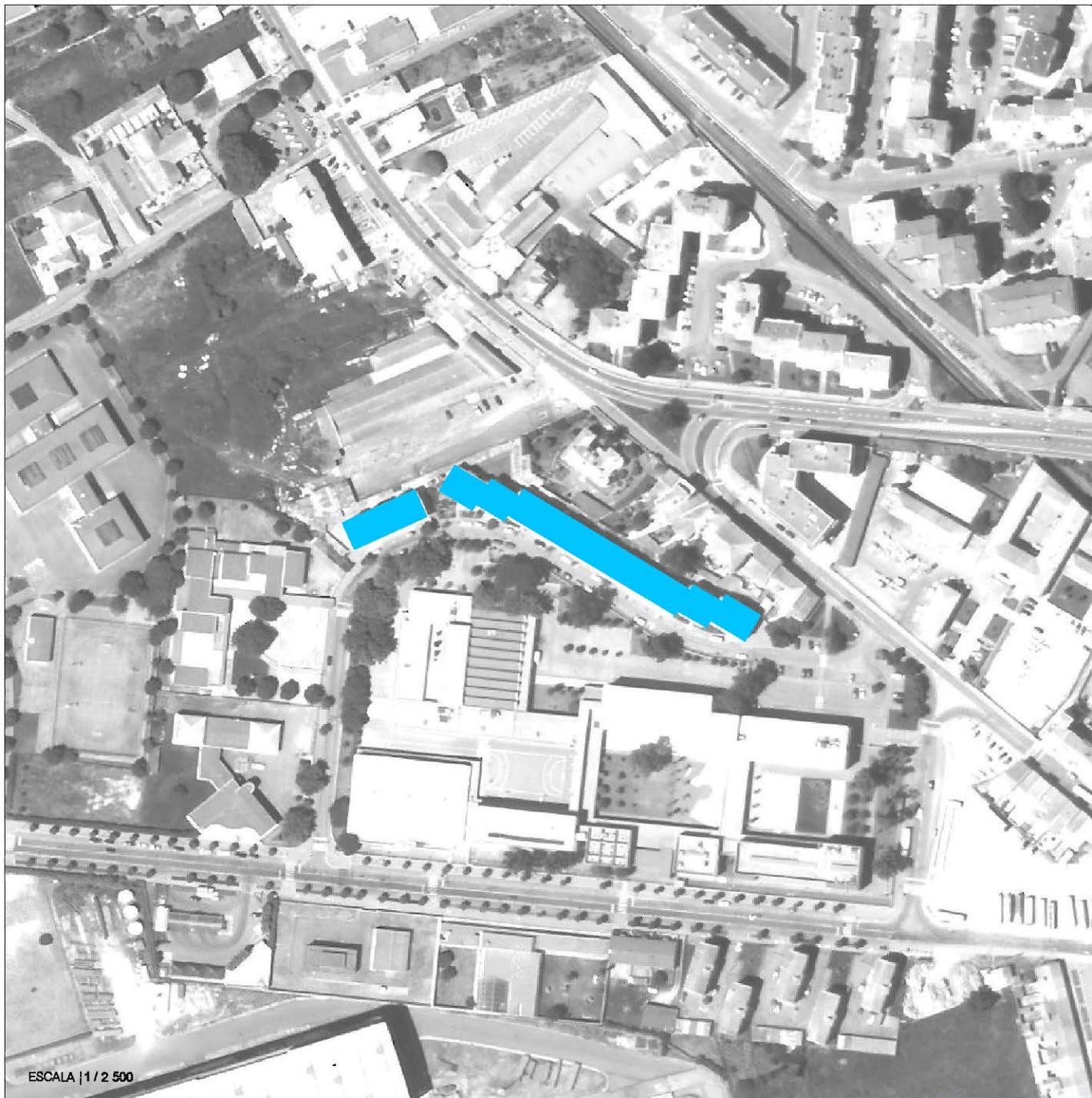
**INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO**

**EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS - SOCIAL**

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.5.1	REQUALIFICAÇÃO DO BAIRO SOCIAL DA ESCOLA TÉCNICA (HRU)	654 354 €



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.5.1

AÇÃO  
REQUALIFICAÇÃO DO BAIRO SOCIAL DA ESCOLA TÉCNICA

DOMÍNIO  
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA  
EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS - SOCIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



**DOMÍNIO**

**INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO**

ESTUDOS A ELABORAR

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
3.1.1	PUC - UE5 (Estudo de Reconversão do Bairro dos Cabeços em Areosa)	11 650 €
3.1.2	PUC - UPI (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica)	74 915 €



ESCALA | 1 / 5 000



ESCALA | 1 / 25 000

3.1.1

AÇÃO

PUC - UE5 (ESTUDODE RECONVERSÃO DO BAIRRO DOS CABEÇOS EM AREOSA)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

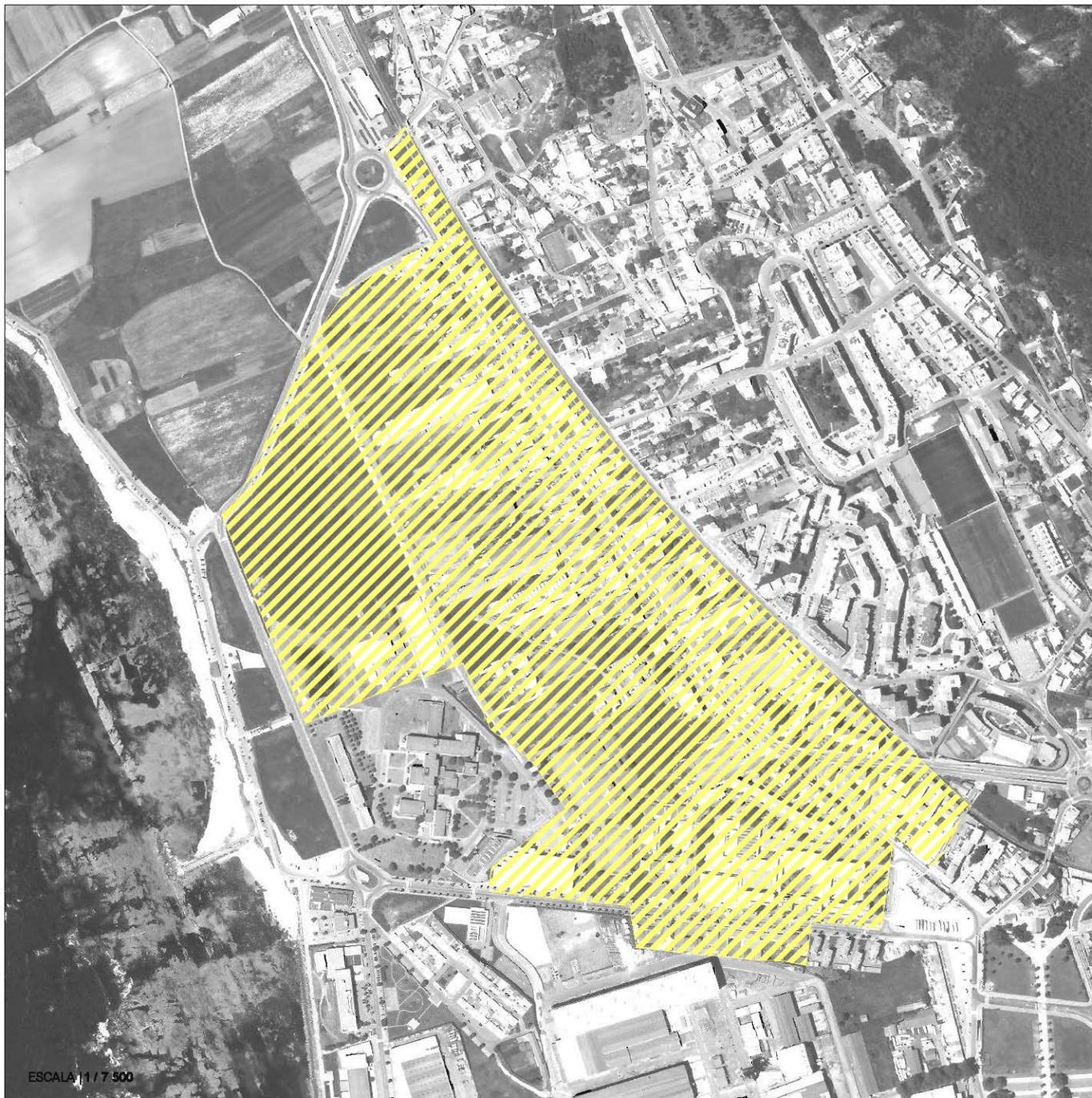
TIPOLOGIA

ESTUDOS A ELABORAR



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 7 500



ESCALA | 1 / 25 000

3.1.2

AÇÃO

PUC - UP1 (PLANO DE PORMENOR DA ÁREA ENVOLVENTE DO ACESSO NORTE À CIDADE E FRENTE ATLÂNTICA)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

ESTUDOS A ELABORAR



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU CIDADE POENTE

MAR/2018  
CMVC | DOTA