

# **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Riba d'Ave e Oliveira São Mateus**

Outubro de 2023

FAUP - CEAU - MDT

Relatos Quotidianos

CM V. N. Famalicão



# Equipa técnica

**Coordenador:**

Nuno Travasso

**Relatos Quotidianos:**

Aitor Varea Oro

Beatriz Merouço

**FAUP - CEAU - MDT:**

Beatrice Barone

Bernardo Alves

João Costa

Klauss Borges

Luísa Ribeiro

**Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão:**

Francisca Magalhães

Ana Pinto Tsou

Adriana Pereira

# Índice

<b>Índice de Figuras</b>	<b>6</b>
<b>Índice de Tabelas</b>	<b>7</b>
<b>Sumário executivo</b>	<b>8</b>
<b>I.</b>	
Enquadramento	11
Síntese do diagnóstico	13
Opções estratégicas	17
Acções externas ao PERU	23
PERU enquanto instrumento de intervenção	25
<b>II.</b>	
Modelo territorial	27
Sistema de espaços colectivos	36
Unidades de gestão	44
Programação das acções	112
<b>III.</b>	
Medidas de incentivo à reabilitação	129
Modelo de governança	135



# Índice de figuras

Figura 1	Evolução demográfica nas freguesias de Oliveira S. Mateus e Riba d’Ave e no Município de Vila Nova de Famalicão	12
Figura 2	Mapa dos fogos degradados e devolutos na ARU	14
Figura 3	As Unidades de Planeamento definidas pelo PDM	16
Figura 4	Variação da população entre 2011 e 2021 no Arco Metropolitano Noroeste e no Médio Ave	19
Figura 5	Modelo territorial	29
Figura 6	Sistema verde	31
Figura 7	Sistema vermelho	33
Figura 8	Sistema laranja	35
Figura 9	Rede de espaços colectivos	37
Figura 10	Porta do Quinteiro	39
Figura 11	Porta da Ponte	40
Figura 12	Porta do Hospital	41
Figura 13	Porta da Igreja	42
Figura 14	Porta das Tílias	43
Figura 15	Delimitação das Unidades de Gestão	45
Figura 16	Esquema de estrutura da U.G. Santana	47
Figura 17	Mapa de gestão da U.G. Santana	48
Figura 18	Mapa de acções da U.G. Santana	49
Figura 19	Esquema de estrutura da U.G. Fábricas	59
Figura 20	Mapa de gestão da U.G. Fábricas	60
Figura 21	Mapa de acções da U.G. Fábricas	61
Figura 22	Esquema de estrutura da U.G. Tílias	71
Figura 23	Mapa de gestão da U.G. Tílias	72
Figura 24	Mapa de acções da U.G. Tílias	73
Figura 25	Esquema de estrutura da U.G. S. Roque.	83
Figura 26	Mapa de gestão da U.G. S. Roque	84
Figura 27	Mapa de acções da U.G. S. Roque.	85
Figura 28	Esquema de estrutura da U.G. Azenha Velha	91
Figura 29	Mapa de gestão da U.G. Azenha Velha	92
Figura 30	Mapa de acções da U.G. Azenha Velha	93
Figura 31	Esquema de estrutura da U.G. Ribeira de S. Pedro	99
Figura 32	Mapa de gestão da U.G. Ribeira de S. Pedro	100
Figura 33	Mapa de acções U.G. Ribeira de S. Pedro	101
Figura 34	Esquema de estrutura da U.G. Arco das Quintas	106
Figura 35	Mapa de gestão da U.G. Arco das Quintas	108
Figura 36	Mapa de acções U.G. Arco das Quintas	108
Figura 37	Diagrama dos mecanismos de pressão e incentivo	131
Figura 38	Diagrama do modelo de governança	134

# Índice de tabelas

Tabela 1	Lista das acções previstas na U.G. Santana.	50
Tabela 2	Lista das acções previstas na U.G. Fábricas.	62
Tabela 3	Lista das acções previstas na U.G. Tílias.	74
Tabela 4	Lista das acções previstas na U.G. S. Roque	86
Tabela 5	Lista das acções previstas na U.G. Azenha Velha	94
Tabela 6	Lista das acções previstas na U.G. Ribeira de S. Pedro	102
Tabela 7	Lista das acções previstas na U.G. Arco das Quintas	110
Tabela 8	Síntese dos tipos de acções previstas	112
Tabela 9	Acções imateriais	114
Tabela 10	Acções programadas	116
Tabela 11	Acções complementares	126
Tabela 12	Incentivos à reabilitação	132
Tabela 13	Arrendamento acessível	132
Tabela 14	Mecanismos de pressão (medidas fiscais)	133
Tabela 15	Mecanismos de pressão (instrumentos de execução)	133
Tabela 16	Bolsa de imóveis	133

# Sumário executivo

O presente documento apresenta a proposta para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a área de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus. Com este programa visa-se dinamizar e dirigir o processo de reactivação deste núcleo urbano, reafirmando a sua centralidade, dando assim seguimento à estratégia estabelecida pelo PDM.

Depois de se ter afirmado como um dos principais e mais activos pólos urbanos à escala regional, o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus vem atravessando, nas últimas décadas, um acentuado processo de perda, que acompanha a dinâmica mais alargada de desindustrialização e despovoamento da região na qual se insere. Este processo tem efeitos profundos no território, assim como nos imaginários colectivamente partilhados acerca desse território, os quais influenciam não só a relação que os residentes estabelecem com os lugares que habitam, mas também a capacidade deste território atrair população e investimento.

A acção que o município pretende agora fomentar visa **inverter esta dinâmica de perda**, dando continuidade a um conjunto relevante de intervenções recentes, públicas e privadas. Entende-se que esta é uma acção necessária, tendo em consideração que, na sua ausência, poder-se-á assistir a um processo de despovoamento irreversível, resultando no agravamento das vulnerabilidades socioeconómicas da população local. Contudo, tendo em conta o cenário instalado, este é um **objectivo ambicioso que obriga a uma acção pública robusta**.

Considera-se que **a área de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus tem valores e potencial** que lhe permitem perseguir esse objectivo: história e valores patrimoniais ímpares, uma identidade marcada, concentração e ambiente urbano que o destacam da envolvente, um notável conjunto de serviços de nível superior, uma dinâmica associativa relevante.

No entanto, para que seja possível inverter a dinâmica instalada, **será necessário assegurar elementos básicos**, desaparecidos ao longo dos últimos anos – nomeadamente no que toca ao **ensino à mobilidade**.

Será igualmente necessário promover um processo de **reactivação da actividade económica** capaz de criar emprego, e de **requalificação do ambiente urbano**. Para este processo, será particularmente relevante **concentrar o investimento na reabilitação e reocupação do edificado existente**, tendo em consideração que os espaços hoje devolutos deverão ser suficientes para albergar o crescimento previsível no melhor dos cenários.

O PERU deverá ser um instrumento central na promoção deste processo, que assenta em três linhas de actuação complementares:

1. Promoção de um **programa de activação das dinâmicas económicas e socio-culturais**. Para além de um mecanismo específico de apoio às actividades económicas, este programa será activado por duas acções específicas: **a revitalização das margens do Ave** e **a reabilitação da Fábrica Sampaio Ferreira**, tendo por âncora a instalação do Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave.
2. Definição de um **modelo territorial**, baseado nas estruturas e valores próprios daquele território, que se deverá estabelecer como base para a requalificação do seu ambiente urbano, aumentando a atracção de residentes e investimento. Tendo em vista a concretização deste modelo, define-se um **programa detalhado de investimento no espaço público**, bem como um **sistema de gestão urbanística** capaz de acompanhar as iniciativas privadas integrando-as na estratégia de conjunto.
3. Criação de um conjunto de **mecanismos de natureza fiscal, regulamentar e administrativa que visam mobilizar e apoiar o investimento privado** de reabilitação e reocupação do edificado, bem como incentivar o mercado de habitação a custos acessíveis.



1.

# Enquadramento

O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que visa orientar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da área de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus.

Este PERU dá seguimento à acção do município com vista à concretização da estratégia territorial estabelecida pelo Plano Director Municipal (PDM) aprovado em 2015 (Aviso n.º 10268/2015, de 8 de Setembro) que prevê o reforço da centralidade deste núcleo urbano. Nesse sentido, foi delimitada em 2015 uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus (Aviso n.º 11362/2015, de 5 de Outubro), posteriormente revista em 2017 (Aviso n.º 8883/2017, de 7 de Agosto) e 2021 (Aviso 3780/2021, de 1 de Março). No quadro do actual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro), o PERU visa aprofundar os objectivos previstos na delimitação da ARU e apresentar a estratégia e os instrumentos com vista à sua concretização.

O PERU que aqui se apresenta institui legalmente a ORU que se pretende levar a cabo, por um período de até 15 anos; tendo, para tal, seguido todos os trâmites processuais previstos no RJRU.

A proposta técnica que deu origem a este documento foi desenvolvida no quadro do Contrato de Cooperação estabelecido entre o Município de Vila Nova de Famalicão e a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto. O trabalho decorreu em estreito contacto com o terreno e actores locais, tendo sido precedido pela produção de dois documentos de diagnóstico.

No primeiro – *Diagnóstico Preliminar* – procurou-se coligir, analisar e organizar um amplo conjunto de informações, com vista a uma leitura crítica da situação actual do núcleo urbano e circunstâncias da sua transformação – identificando as suas principais necessidades, valores, dinâmicas, oportunidades, actores, compromissos e objectivos – e que serviu como suporte para a proposta dos objectivos estratégicos a perseguir.

No segundo – *Caracterização Prospectiva* – desenvolveu-se uma análise morfológica detalhada da área de estudo, que serviu de base ao modelo territorial que aqui se propõe.

O presente documento organiza-se em três partes:

Na primeira parte apresentam-se as principais conclusões resultantes da fase de diagnóstico e as opções estratégicas que daí decorrem, bem como o papel que o PERU deverá desempenhar com vista à prossecução desses objectivos.

Na segunda parte, apresenta-se o modelo territorial que guia a proposta e que é, de seguida, detalhado e concretizado nas várias unidades de gestão em que a ARU é dividida. Para tal, a cada unidade de gestão correspondem três instrumentos que visam apoiar a acção da gestão urbanística na materialização do modelo territorial: um esquema de estrutura, um mapa de gestão, e um mapa de acções que é acompanhado pela listagem e descrição de cada uma das acções a promover. Estas acções são, no final, compiladas, hierarquizadas, calendarizadas e orçamentadas, como meio de apoiar a programação da execução do PERU.

A terceira parte foca-se nos mecanismos de execução, detalhando, primeiro, os instrumentos de carácter regulamentar e fiscal que visam mobilizar a iniciativa privada de reabilitação e reocupação do edificado e, de seguida, o modelo de governança destinado a promover e gerir o processo de reabilitação que se pretende mobilizar.

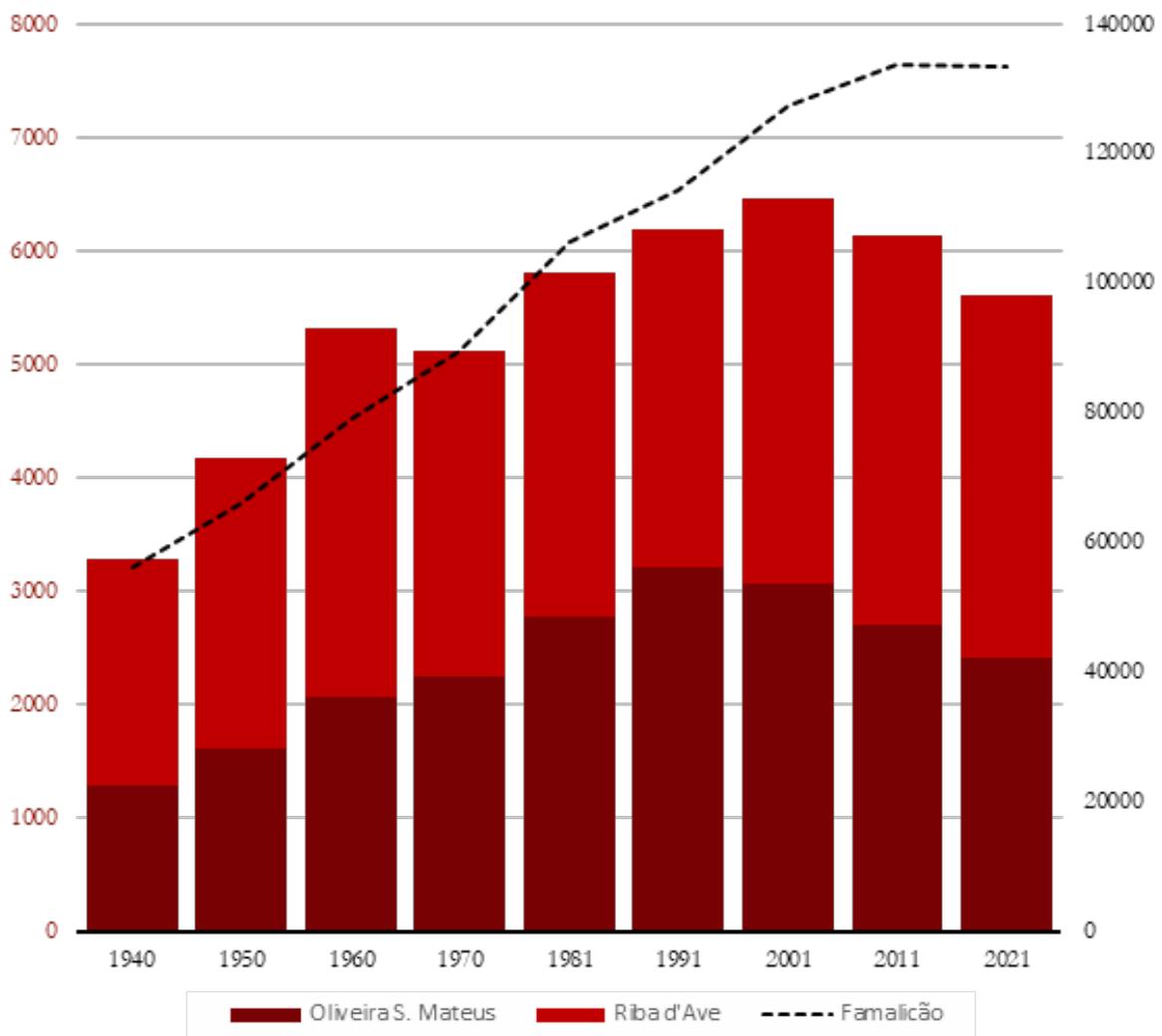


Figura 1 - Evolução demográfica nas freguesias de Oliveira S. Mateus e Riba d'Ave e no Município de Vila Nova de Famalicão

# Síntese do diagnóstico

O PERU de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus assenta num diagnóstico que é apresentado em detalhe no volume *Diagnóstico Preliminar* e cujas conclusões mais relevantes são aqui sintetizadas.

Depois de se ter afirmado como um dos principais e mais activos pólos urbanos à escala regional, a área de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus vem atravessando, nas últimas décadas, um acentuado processo de perda, motivado, primeiro, pelo encerramento das fábricas que eram o motor da sua economia e, depois, pelo desinvestimento a que se assistiu na sequência da crise económica internacional e do programa de assistência externa. Neste período, a acção com maior impacto negativo terá sido o fim dos contratos de associação que conduziu ao encerramento do Externato Delfim Ferreira e súbita redução de actividade da Didáxis.

A dinâmica de perda instalada expressa-se pela redução das actividades económicas e, sobretudo, pela perda demográfica que, em Oliveira S. Mateus é patente desde a década de 1990 e em Riba d’Ave se tornou evidente no último intervalo censitário. Mas mais do que a diminuição da população em si mesma, aquilo a que se assiste é a um acelerado envelhecimento (dada a dificuldade de atrair e fixar a população mais jovem) o que traz consigo o acentuar de vulnerabilidades socioeconómicas, bem como maior dificuldade de mobilização de dinâmicas de reactivação.

Esta situação é ainda agravada pelo facto de não se tratar de um problema circunscrito a este núcleo urbano. A área de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus insere-se numa região mais alargada marcada por um processo de desindustrialização, desinvestimento e perda demográfica que se vem instalando há décadas. E este é um processo que tem efeitos profundos no território, assim como nos imaginários colectivamente partilhados acerca desse território, os quais influenciam não só a relação que os residentes estabelecem com os lugares que habitam, mas também a capacidade desse território atrair população e investimento.

A acção que o município pretende agora fomentar visa travar essa dinâmica de perda. Entende-se que

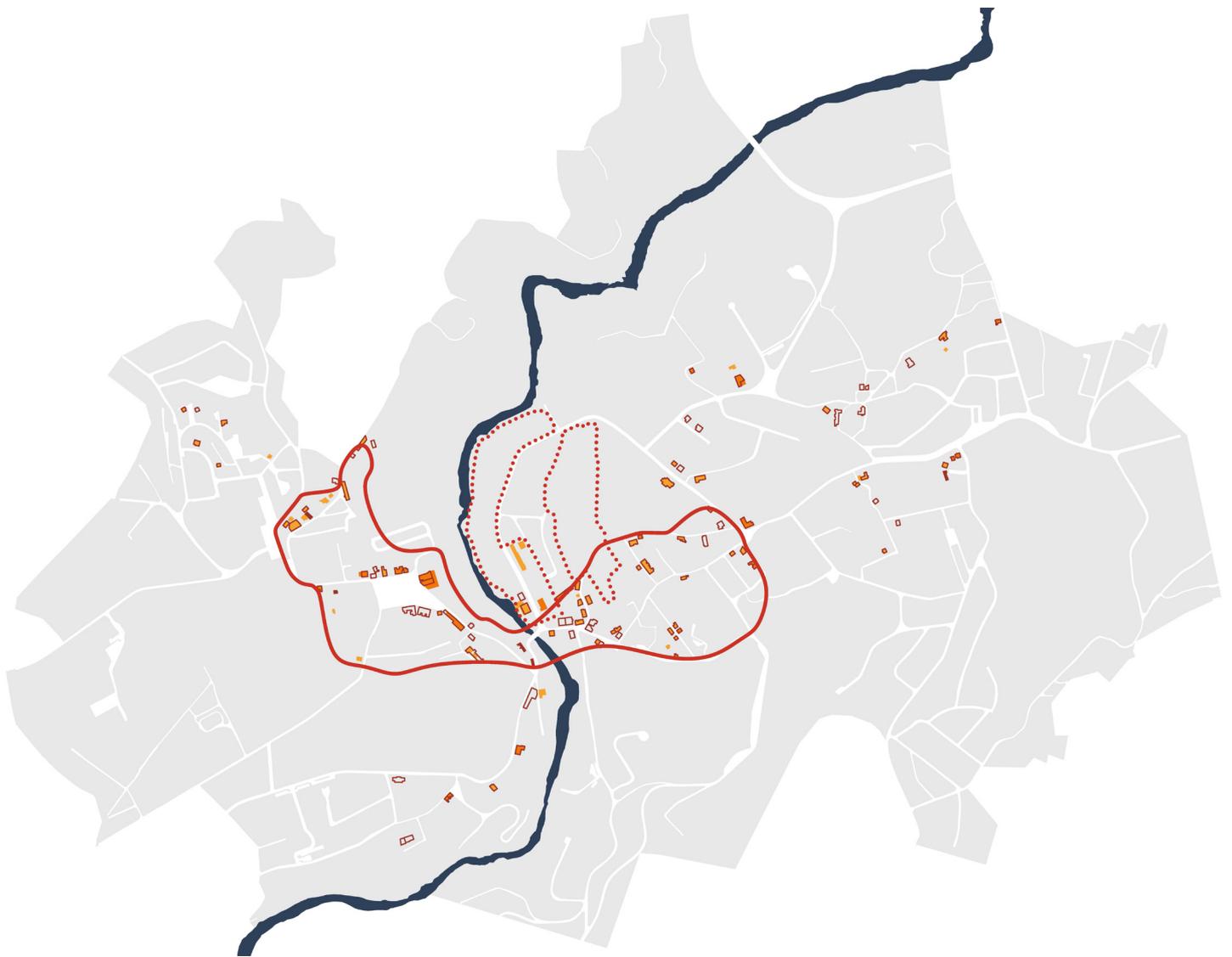
esta é uma acção necessária, tendo em consideração que, na falta de intervenção, poderá assistir-se a um processo de despovoamento irreversível, resultando no agravamento das vulnerabilidades socioeconómicas da população local. Contudo, tendo em conta o cenário de perda instalado, e o contexto que se adivinha para os próximos anos, este é um objectivo ambicioso, que obriga a uma acção pública robusta.

Considera-se que a área de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus tem valores e potencial que lhe permitem perseguir esse objectivo: história e valores patrimoniais ímpares, identidade marcada, concentração e ambiente urbano que o destacam da envolvente, notável conjunto de serviços de nível superior (hospital, teatro, piscina, biblioteca, etc.), dinâmica associativa relevante, bem como um passado recente de significativa actividade urbana cujas bases ainda não terão desaparecido totalmente.

Há ainda dois elementos que merecem referência pelo seu potencial de transformação. O primeiro é o rio Ave, estrutura central de toda a região, de excepcional valor patrimonial, que começa a ver agora as suas margens reabilitadas e reapropriadas, na progressiva criação de um percurso contínuo e ordenador do território à grande escala, do qual se espera que Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus possam vir a fazer parte. O segundo é a Fábrica Sampaio Ferreira – razão de ser do núcleo urbano e elemento fundamental da história da indústria em Portugal –, que oferece o lugar privilegiado para uma acção de activação das dinâmicas económicas, culturais e sociais deste pólo urbano, tendo por âncora o Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave.

A isto acresce um conjunto de investimentos relevantes, públicos e privados, uns recém-terminados ou em fase adiantada de execução, outros apenas previstos, que podem contribuir para alavancar a activação do território. A significativa concentração da propriedade pode também revelar-se um factor de facilitação de tal processo.

No entanto, para que seja possível inverter a dinâmica instalada e conseguir aumentar a atractividade desta área, será necessário assegurar



- Mau estado de conservação
- Péssimo estado de conservação
- Ruína
- Devoluto
- Área de intervenção prioritária
- Fábricas Sampaio Ferreira e Oliveira Ferreira

Figura 2 - Mapa dos fogos degradados e devolutos na ARU

elementos básicos, desaparecidos ao longo dos últimos anos, e cuja ausência dificulta o quotidiano dos residentes locais e inviabiliza a fixação de população – nomeadamente no que toca ao ensino, à oferta de emprego e à mobilidade.

Importa também actuar na qualificação do espaço urbano, com vista a reforçar a sua centralidade e a qualidade do ambiente urbano. Actualmente, o sistema de espaços colectivos apresenta sérias carências que se prendem não só com a escassez de áreas de reunião, encontro e lazer (largos, praças, parques, parques infantis), mas também com a falta de continuidade e coerência no tratamento desses espaços, inviabilizando a sua leitura como um sistema estruturante capaz de qualificar o núcleo urbano no seu conjunto. A isto acresce o elevado número de edifícios devolutos e degradados, em grande medida concentrados numa faixa central do núcleo urbano, que reforçam a imagem de progressivo abandono.

A estratégia de reactivação da área de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus deve, por isso, passar por uma intervenção qualificadora do sistema de espaços colectivos, e pela mobilização de uma dinâmica de reabilitação e reocupação do seu edificado. Esta última deve ter em atenção a evolução demográfica expectável. De facto, o edificado devoluto existente permitiria absorver um aumento populacional na ordem dos 16%, claramente superior ao previsto nos melhores cenários para as próximas décadas. Isto obriga a questionar a pertinência de construção nova, ou, pelo menos, a promover a concentração da construção nova que possa vir a existir em áreas onde ela seja instrumento de reactivação e reforço da centralidade do núcleo urbano, limitando novas áreas de expansão.

Mesmo numa estratégia que procure atrair nova população e investimento, e que envolva a criação de novos equipamentos de referência, não será possível descurar a resposta às evidentes carências presentes num território marcado pela ausência de serviços básicos e por acentuada fragilidade social, resultado da queda do tecido económico que formou e sustentou este núcleo por tantos anos. Sobretudo, é essencial que a acção a animar não piore as condições dos actuais residentes, o que poderia acontecer se ela induzisse um movimento de gentrificação por via do aumento do valor fundiário e das rendas. Isto aponta para a necessidade de desenvolver mecanismos de mobilização do investimento em reabilitação que sejam acompanhados por medidas que incentivem à moderação nos preços da habitação.

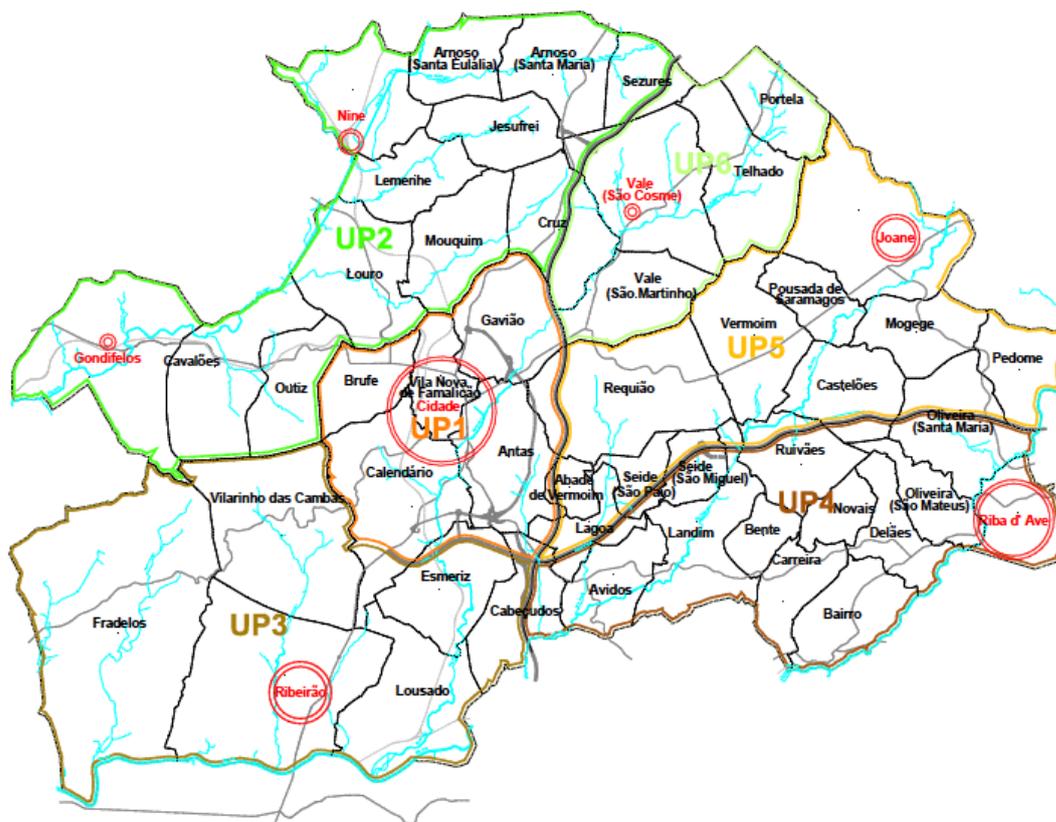


Figura 3 - As Unidades de Planeamento definidas pelo PDM. A imagem apresenta a base para a leitura territorial que preside ao PDM, identificando os principais núcleos urbanos a reforçar, por meio de circunferências de diâmetro variável consoante o seu nível hierárquico. Fonte: Relatório do PDM, p.36.

# Opções estratégicas

O PERU estabelece como objectivo a reactivação do núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus e a sua afirmação enquanto pólo estruturante da área urbana em que se insere. Impõe-se, assim, a inversão das actuais dinâmicas de perda ali instaladas e a promoção de uma política de atracção e fixação de população e de investimento. Trata-se de um objectivo ambicioso e exigente que obriga a uma acção integrada em diferentes domínios e à participação activa dos muitos actores que participam na transformação do território.

## Enquadramento nas opções municipais

O objectivo enunciado dá seguimento à estratégia plasmada nos diferentes instrumentos de gestão territorial aprovados pelo município ao longo da última década.

De facto, a memória descritiva e justificativa da delimitação da ARU de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus (2017) apresenta como objectivo “inverter um ciclo de esvaziamento populacional e segregação urbana”, procurando “reconsagrar este território como espaço privilegiado de ocupação e congregação social” (p. 34).

Por seu lado, este documento surgia já ancorado a uma estratégia previamente estabelecida. De acordo com o Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana em Vila Nova de Famalicão (2013) e com o PDM (2015), a estratégia do município para a organização do seu território, assenta no reforço e hierarquização dos seus principais centros urbanos, como base para a estruturação do sistema urbano. Aposta, assim, na concentração nesses núcleos dos recursos disponíveis e das dinâmicas de transformação, em detrimento da expansão urbana.

Os referidos documentos identificam e hierarquizam os núcleos urbanos a reforçar. Num primeiro nível hierárquico, correspondente a “núcleos urbanos consolidados com grande atracção”, colocam a sede de concelho. Num segundo nível colocam o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus, identificado

como “núcleo urbano singular”, seguido de Ribeirão e de Joane, considerados como “núcleos urbanos em consolidação”. Os núcleos menores, como Gondifelos, Nine e S. Cosme do Vale são considerados num outro nível.

Visando a concretização da estratégia de reforço destes centros urbanos, e para além de questões ambientais e patrimoniais, o PDM estabelece três linhas de acção fundamentais:

- \* reforço e concentração, nestes centros, dos equipamentos de uso colectivo, assim como de outros usos terciários, nomeadamente comércio e serviços (cf. Relatório das Opções do PDM, p. 48, 55);

- \* incremento e qualificação do sistema de espaços públicos destinados ao encontro e lazer, com destaque para o acréscimo dos espaços verdes (cf. Relatório das Opções do PDM, p. 55, 56);

- \* promoção da reabilitação do edificado, nomeadamente por via da criação de “programas sistemáticos de recuperação do edificado, com prioridade para o parque habitacional” (Relatório das Opções do PDM, p. 61), e particular foco nas populações mais carenciadas.

Foram estes princípios gerais que conduziram à delimitação das ARU para os núcleos urbanos dos primeiros níveis hierárquicos. Foram estes mesmos princípios que levaram a que, para o caso dos dois principais núcleos identificados – isto é, o núcleo da sede concelhia e o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira São Mateus – se tivesse optado pelo desenvolvimento de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, tendo também os mesmos dois núcleos sido integrados no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Famalicão que financiou um conjunto de intervenções de reabilitação urbana de relevo.

No caso particular de Riba d’Ave, este plano financiou a reabilitação do Teatro Narciso Ferreira, que se soma a um número mais amplo de investimentos públicos que, no seguimento da linha estratégica delineada, visam contribuir para

a reactivação do núcleo urbano, como sejam a reabilitação do mercado, as obras de beneficiação da Escola Básica de Riba d’Ave, ou as recentes aquisições do antigo quartel dos bombeiros e de parte da Fábrica Sampaio Ferreira.

A proposta de PERU que aqui se apresenta procura dar continuidade a esta estratégia e contribuir para a criação das condições com vista à sua concretização, tendo presente que tal concretização implica um papel activo por parte do município, não só por via do investimento público, mas também enquanto mobilizador, mediador e facilitador da acção dos outros muitos intervenientes no processo de transformação urbana. Como se pode ler no Relatório do PDM, “a prioridade deve ser dada à reorganização do sistema urbano e à valorização do património edificado e paisagístico, [...] exigindo uma intervenção activa no próprio processo de estruturação espacial [...] em que o papel da Câmara Municipal deixa de ter o aspecto regulador / fiscalizador que tradicionalmente esteve presente nas últimas décadas da história do planeamento urbanístico autárquico, para passar a configurar uma atitude pró-ativa, em que a Câmara é um agente dinamizador do desenvolvimento local.” (Relatório das Opções do PDM, p. 46)

## Objectivos específicos

A área de Riba D’Ave e Oliveira S. Mateus assume uma condição específica quando comparada com os restantes núcleos urbanos que a estratégia municipal se propõe reforçar; em particular com aqueles que se localizam ao longo do eixo Porto-Braga. Isto porque, tal como já vimos na síntese do diagnóstico, este pólo urbano não só se encontra num processo de perda demográfica, como se situa no centro de uma área mais vasta marcada por um conjunto de acentuadas vulnerabilidades e dinâmicas de perda que a destaca no contexto do noroeste do país. Por isso, aqui, o objectivo não é apenas mobilizar o mercado para que este se adequê e dê resposta a uma procura já existente. Pretende-se, sim, impulsionar uma inversão do ciclo de perda, fomentando também a procura. Daí que esta estratégia de reabilitação assuma características particulares e exija uma intervenção pública mais proactiva que actue em diferentes domínios entendidos de modo conjunto e articulado.

Os objectivos que de seguida se enunciam pretendem concretizar esta linha de actuação.

## 1. Reabilitação do edificado

a) Fomentar a reabilitação em detrimento da expansão urbana. Em particular num cenário de perda demográfica, importa canalizar a escassa dinâmica de transformação para a reabilitação do núcleo central, por forma a inverter a imagem de degradação que o caracteriza e aí concentrar habitantes e actividades, com vista à criação de um pólo mais diverso e atractivo.

b) Promover activamente a reabilitação do edificado degradado, em particular o de carácter residencial e industrial, com prioridade para a área central da ARU, mais marcada pela degradação e com maior impacto na paisagem urbana.

c) Fomentar a boa manutenção do edificado ao longo do tempo, incentivando o cumprimento de critérios respeitantes ao estado de conservação, eficiência energética e utilização de acordo com a sua função social.

d) Garantir a cobertura total e em boas condições das redes de infra-estruturas básicas.

## 2. Habitação acessível

a) Promover o mercado de habitação acessível, com prioridade para o mercado de arrendamento, criando condições para a fixação de famílias.

b) Criar mecanismos de regulação do mercado, evitando dinâmicas de gentrificação, bem como um aumento do valor fundiário desfasado do mercado que possa travar a dinâmica de transformação pretendida.

## 3. Emprego

a) Fomentar a criação de postos de trabalho, procurando atrair novas actividades económicas para o núcleo urbano.

b) Criar pólos atractores de actividades económicas e usos diferenciados nas áreas industriais devolutas.

c) Reactivar actividades económicas existentes, nomeadamente a Feira de Santana.

d) Promover actividades de turismo e lazer, associadas à revalorização do rio Ave, a actividades culturais, e à afirmação dos valores identitários da área de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus.

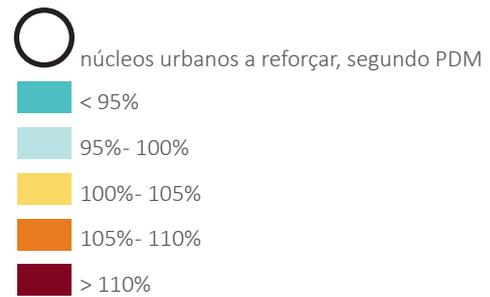
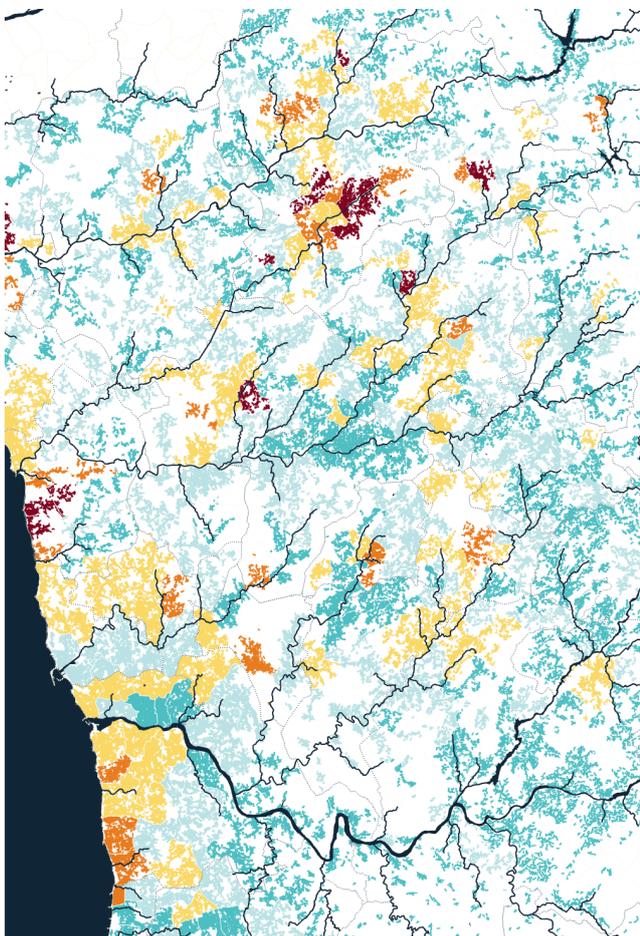
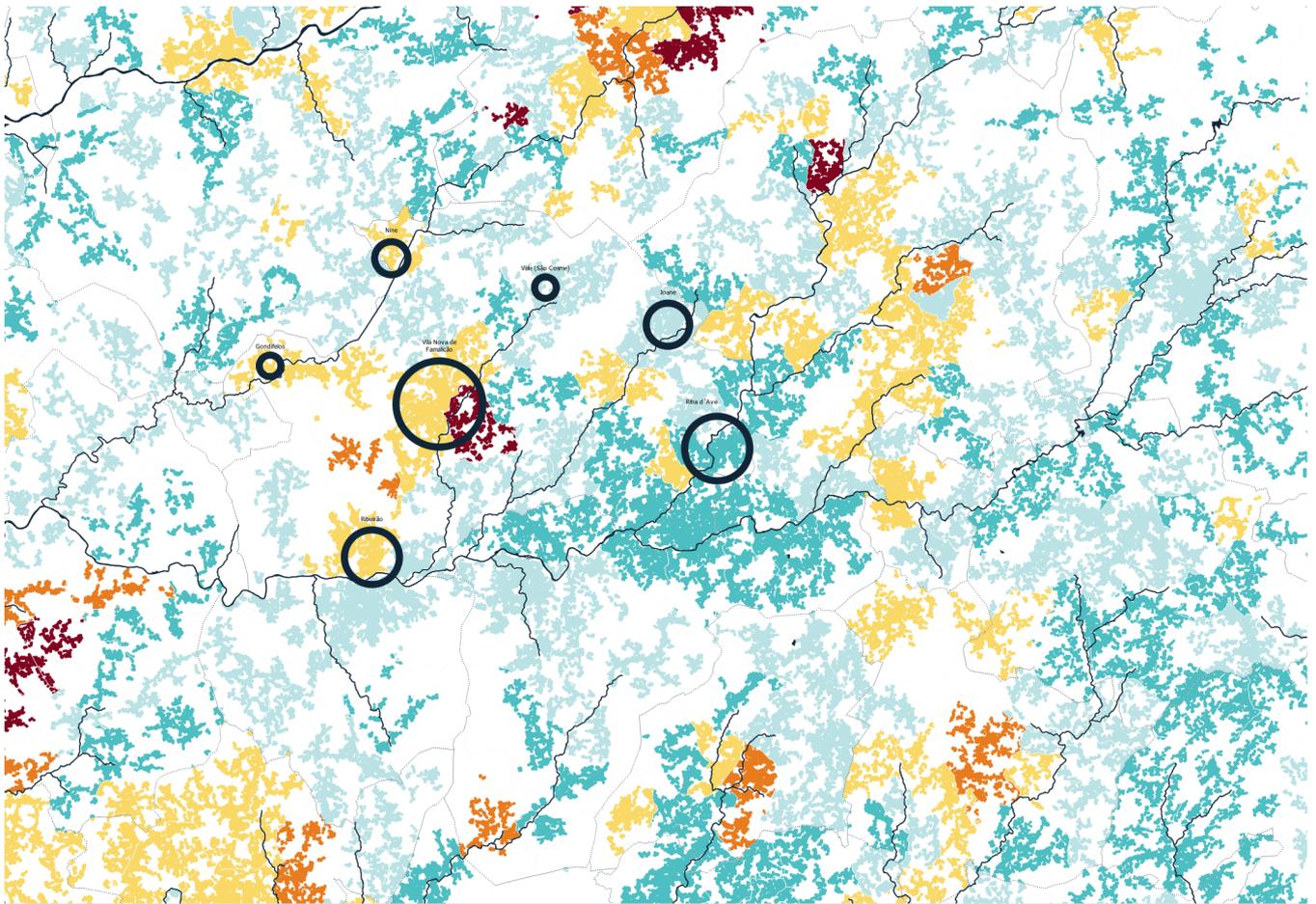


Figura 4 - Variação da população entre 2011 e 2021 no Arco Metropolitano Noroeste (à esquerda) e no Médio Ave (em cima)

## 4. Equipamentos

a) Promover o reforço e concentração de equipamentos e serviços de uso colectivo, bem como outros usos terciários no núcleo urbano da ARU.

b) Assegurar a existência de equipamentos e serviços de uso colectivo essenciais à vida quotidiana dos residentes e que beneficiem relações de proximidade, com destaque para os estabelecimentos de ensino básico e secundário.

c) Manter, activar e reforçar a rede de equipamentos existentes no núcleo urbano, que o permite destacar-se do território envolvente.

## 5. Ambiente urbano

a) Promover a inteligibilidade da estrutura urbana, tanto pela intervenção directa nos espaços urbanos como por acções de outra natureza que tornem evidente essas estruturas aos residentes, utilizadores e visitantes.

b) Requalificar os espaços colectivos, com destaque para os espaços verdes, criando sistemas contínuos, coerentes e facilmente compreensíveis que estruturam o núcleo urbano.

c) Promover a instalação de comércio e serviços ao nível do rés-do-chão, ao longo do eixo principal de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus.

d) Instalar parques infantis, mobiliário urbano e outros equipamentos de suporte ao uso dos espaços colectivos.

e) Promover a melhoria geral da mobilidade através de uma melhor gestão da via pública e demais espaços de circulação, procurando, nomeadamente, fomentar os modos suaves e a acessibilidade universal, bem como rever as condições de estacionamento.

## 6. Identidade

a) Desenhar uma estratégia de reabilitação urbana assente no reconhecimento e activação de valores endógenos.

b) Promover o reconhecimento e valorização públicos do património material e imaterial de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus, em particular aquele que está directa ou indirectamente relacionado com o rio Ave ou com a indústria.

c) Promover a reabilitação e reutilização do património arquitectónico de maior relevo.

d) Animar um programa de acções que envolva a comunidade local numa reflexão e debate sobre o seu território, seus valores identitários, e seus projectos de futuro.

## 7. Pólo regional

a) Afirmar o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus como pólo de referência regional, cuja influência se estenda para lá das fronteiras do município.

b) Requalificar as margens do Ave, participando na criação percursos de escala regional ao longo do rio que permitam integrar o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus numa rede de pólos urbanos que se distribuem ao longo do Vale do Ave, bem como atrair visitantes ligados a actividades de turismo, desporto e lazer.

c) Reabilitar a Fábrica Sampaio Ferreira, criando aí um pólo de actividade cultural e de usos diferenciados de referência, capaz de atrair públicos vários, tanto à escala local como regional.

d) Afirmar e reforçar um conjunto de equipamentos diferenciadores com capacidade de atracção a uma escala supra-local.

e) Reforçar a conexão do núcleo urbano à escala regional por meio do incremento da rede e frequência dos transportes públicos que o servem, e sua articulação com o serviço ferroviário.

## 8. Condições de execução

a) Criar um gabinete específico para dinamizar e acompanhar a execução da estratégia, assegurando também a articulação das várias operações autónomas com a estrutura urbana programada.

b) Promover um programa de investimento público sistemático centrado na reabilitação e reactivação dos espaços e equipamentos públicos estruturantes para a materialização da estratégia.

c) Criar um sistema de incentivos e apoios à reabilitação, bem como mecanismos de pressão complementares, que mobilizem a acção dos privados.

d) Agilizar os processos administrativos associados às operações de reabilitação.

e) Assegurar o apoio técnico ao desenvolvimento de operações de reabilitação, assim como ao acesso às fontes de financiamento disponíveis.

f) Divulgar a estratégia preconizada e seus instrumentos.

g) Promover um contínuo e alargado debate que apoie a sucessiva actualização da estratégia, visando adequá-la aos anseios da comunidade local e mobilizar os diferentes actores com vista à sua materialização.



# Actuação externa ao PERU

Como sublinhado, a dinâmica de transformação que se pretende mobilizar implica uma acção abrangente e continuada, que actue em diferentes domínios de modo articulado. Trata-se de uma acção que deverá ser guiada pelo município e que extravasa os limites do que é um PERU, não cabendo a este documento detalhar tal acção em toda a sua extensão.

Considera-se, contudo, pertinente dar aqui nota da importância de intervenção em dois domínios que, estando fora do campo de acção do PERU, se considera assumirem um papel fulcral para o sucesso da operação de reactivação deste núcleo urbano.

## Ensino

Considera-se que a disponibilidade de estabelecimentos de ensino básico e secundário de qualidade e tendencialmente gratuitos é imprescindível para uma dinâmica de atracção e fixação de famílias.

Esta é uma valência que o núcleo de Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus perdeu recentemente com o fim dos contratos de associação, facto que terá contribuído para o acentuar da perda demográfica a que aqui se assiste nos últimos anos.

O Município inscreveu na sua Carta Educativa a intenção de criar um novo pólo de ensino público básico e secundário em Riba D'Ave, a localizar, idealmente, nas antigas instalações do Externato Delfim Ferreira, agora devolutas. Todavia, esta é uma decisão dependente do ministério da tutela, contra a qual pesam a demografia e o facto dos estudantes da área parecerem estar a ser absorvidos pela rede pública existente.

Seja a solução esta (a criação de um novo pólo de ensino público) ou outra, o que se considera ser necessário é a disponibilização dos referidos serviços de ensino acessíveis a todos, para que o núcleo urbano seja capaz de atrair e fixar famílias.

## Mobilidade

Considera-se que seria útil o desenvolvimento de um plano de mobilidade para o núcleo urbano, tendo em conta as dificuldades já existentes, bem como o seu previsível agravamento decorrente do esperado aumento de uso que venha a resultar da abertura de novos equipamentos e actividades. Será necessário atender, nomeadamente, à revisão do cruzamento da Avenida das Tílias com a Avenida Narciso Ferreira, à melhor compatibilização do trânsito de pesados com os usos do núcleo urbano, à inserção dos modos suaves e à melhor gestão do estacionamento.

A uma escala mais alargada, considera-se também que haveria vantagens em repensar o sistema de distribuição de produtos associados à indústria. Num território marcado pela industrialização difusa, como o Vale do Ave, este é um problema que resulta na inserção de intenso tráfego de pesados numa frágil rede capilar que não o suporta. A abertura da plataforma logística de Lousado poderá oferecer a oportunidade para repensar este sistema de distribuição com benefícios para as empresas e para o ambiente urbano.



# PERU enquanto instrumento de intervenção

De acordo com a legislação vigente (cf. artigo 33º do Decreto-Lei nº307/2009), o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) visa estabelecer uma estratégia coerente e integrada com vista à reabilitação do núcleo urbano, e fomentar a criação das condições para a sua execução. Trata-se, contudo, de um instrumento de gestão territorial não vinculativo, quer para os privados, quer para a administração pública, que conta com um conjunto de instrumentos de execução úteis, mas limitados. Tendo isso em conta, o PERU propõe-se atingir os seus objectivos principalmente por três vias:

## 1. Gestão proactiva

Criação de instrumentos, estruturas e práticas de gestão urbanística que facilitem procedimentos e que promovam a boa integração de cada operação urbanística na estratégia preconizada, assim como uma melhor articulação entre as diferentes operações, sejam estas de iniciativa privada ou pública.

## 2. Incentivos aos privados

Criação de mecanismos de natureza fiscal, financeira e processual, bem como de capacitação técnica, que visam pressionar, incentivar e apoiar a iniciativa privada com vista à reabilitação e reactivação do edificado.

## 3. Investimento público

Programação de um conjunto de acções de iniciativa pública estruturantes para a materialização da estratégia preconizada, e que se entende serem capazes de mobilizar e/ou complementar as intervenções de iniciativa privada.

Nas secções que de seguida se apresentam, procurar-se-á detalhar não só a estratégia preconizada como os instrumentos pensados para apoiar a sua execução.

||.

# Modelo territorial

O modelo territorial apresenta uma imagem que sintetiza a estrutura urbana que se propõe para o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus. Com esta imagem pretende-se comunicar uma ideia de conjunto para este núcleo urbano; ideia esta que se pensa ser capaz de contribuir para mobilizar e coordenar as intervenções dos múltiplos actores (privados e públicos) que participam na transformação do espaço urbano. Ao mesmo tempo, espera-se que essa imagem possa servir de base ao debate público em torno do futuro deste território.

O modelo territorial assenta no reconhecimento dos principais valores existentes nesta área urbana, os quais se pretende evidenciar e potenciar. Esse reconhecimento resultou de uma análise prévia – apresentada em detalhe no *Diagnóstico Preliminar* e na *Caracterização Prospectiva* – que permitiu identificar três sistemas espaciais latentes. Estes sistemas constituem a base do modelo proposto, e da estratégia de actuação que dele decorre. Actuação esta que tem como primeiro objectivo reforçar as características, a continuidade e a coerência desses sistemas, tornando-os facilmente apreensíveis e ordenadores do núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus.

Para além destes três sistemas – que se apresentarão mais à frente – importa ainda destacar dois elementos que, pela sua história, carga simbólica e capacidade estruturante deverão assumir um papel central na estratégia de reabilitação desta área urbana: o rio Ave e a Fábrica Sampaio Ferreira. Eles são também os dois elementos com maior potencial de activação de novas dinâmicas urbanas e com maior capacidade para inserir o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus em sistemas de escala superior, atraindo outros usos e outros públicos.

## Rio Ave

O rio Ave é o elemento que demonstra maior potencial para conferir uma estrutura inteligível à ocupação difusa que se estende de modo contínuo pelas encostas do Vale do Ave. E, de facto, apesar de votado ao abandono durante décadas, nos anos mais recentes o rio vem sendo alvo de um

conjunto de operações e de projectos parciais de reabilitação e de criação de percursos e espaços de lazer ao longo das suas margens. Estas acções fazem parte de um desígnio maior – e já inscrito nos instrumentos de gestão territorial dos vários municípios da região – de criar um eixo contínuo e facilmente percorrível ao longo do rio, que conecte os vários pólos urbanos que aí se encontram, bem como importantes peças de património edificado, espaços culturais e áreas de desporto e lazer. A acção a promover no tramo do rio que atravessa a área de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus deverá ser capaz de participar deste movimento mais amplo, conseguindo, assim, inserir este núcleo urbano num sistema territorial de escala regional, promotor de novas dinâmicas e sinergias.

## Fábrica Sampaio Ferreira

A Fábrica Sampaio Ferreira – peça fundamental da história da indústria nacional – foi o pólo dinamizador de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus, sendo directamente responsável pelo desenho da sua forma urbana e pela criação dos seus equipamentos colectivos. Durante o seu funcionamento, foi sempre um ponto de cruzamento de dinâmicas e de escalas: empenhada na promoção do desenvolvimento local da área onde se situava, ao mesmo tempo que era o centro de redes de investimento e produção de escala nacional e mundial.

Apesar do seu actual estado de abandono, a Fábrica Sampaio Ferreira é o espaço com maior capital simbólico de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus, e aquele que parece mais adequado para assumir (uma vez mais) o papel de activação desta área urbana. Neste sentido, propõem-se aqui a instalação do Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave, que deverá funcionar como âncora de um programa mais amplo e integrado, capaz de promover novas actividades económicas e dinâmicas locais.

Prevê-se também a integração dos seus espaços abertos na malha urbana. Mais ainda, prevê-se que os espaços colectivos da fábrica passem a afirmar-se como ponto de cruzamento dos dois principais eixos estruturantes do núcleo urbano: o percurso

norte-sul que acompanha a margem do Ave, e o eixo este-oeste que integra os principais pólos de actividades de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus. A fábrica assume-se, assim, como verdadeiro centro do núcleo urbano, local de cruzamento e de encontro.

## Os três sistemas

### Sistema Verde: Revelar, Apropriar

O sistema verde diz respeito às principais estruturas biofísicas e espaços agrícolas e florestais. Neste domínio, o rio Ave é, como referido, o elemento com maior capacidade estruturante. Apesar das marcas de abandono e degradação que caracterizam a maior parte do tramo do rio pertencente à área em análise, na zona da Azenha Velha tem-se vindo a assistir à concentração de um conjunto de actividades de desporto e lazer, bem como a uma acção mais ampla de requalificação das margens, vegetação, percursos e mobiliário, dinamizada pela associação H2Ave. Trata-se de uma dinâmica que demonstra o potencial tanto das áreas ribeirinhas como da acção cidadã, e que importa apoiar.

Ao rio soma-se um conjunto de outras áreas verdes que, apesar de pouco perceptíveis no local, esboçam o que pode ser interpretado como um cinturão verde que delimita o núcleo urbano: a poente e sul, o conjunto do Parque do Quinteiro, e das quintas de Gavim, do Conde e da Lameira; a nascente e norte, a Ribeira de S. Pedro; a norte e poente, uma mancha agrícola contínua de dimensão significativa.

Apesar da amplitude destas áreas, o conjunto de espaços verdes de utilização colectiva realmente integrados no espaço urbano e no quotidiano dos residentes é muito reduzido, fragmentado, e com sinais de degradação, limitando-se ao Parque do Quinteiro, ao Jardim dos Namorados, e à área envolvente da igreja à qual se associa também o Jardim de Riba d’Ave.

Propõe-se a reabilitação do conjunto destas áreas no que toca às suas qualidades biofísicas, bem como a ligação das diferentes partes num sistema contínuo e coerente. Um sistema que possa estabelecer-se como estruturante do núcleo urbano, e como traçado que suporta os mapas mentais que residentes e utilizadores desenham do espaço que habitam e percorrem. Isto implica tornar legível e clara esta imagem simples de um eixo norte-sul que cruza o núcleo urbano no seu centro, e um cinturão verde que o circunda e delimita.

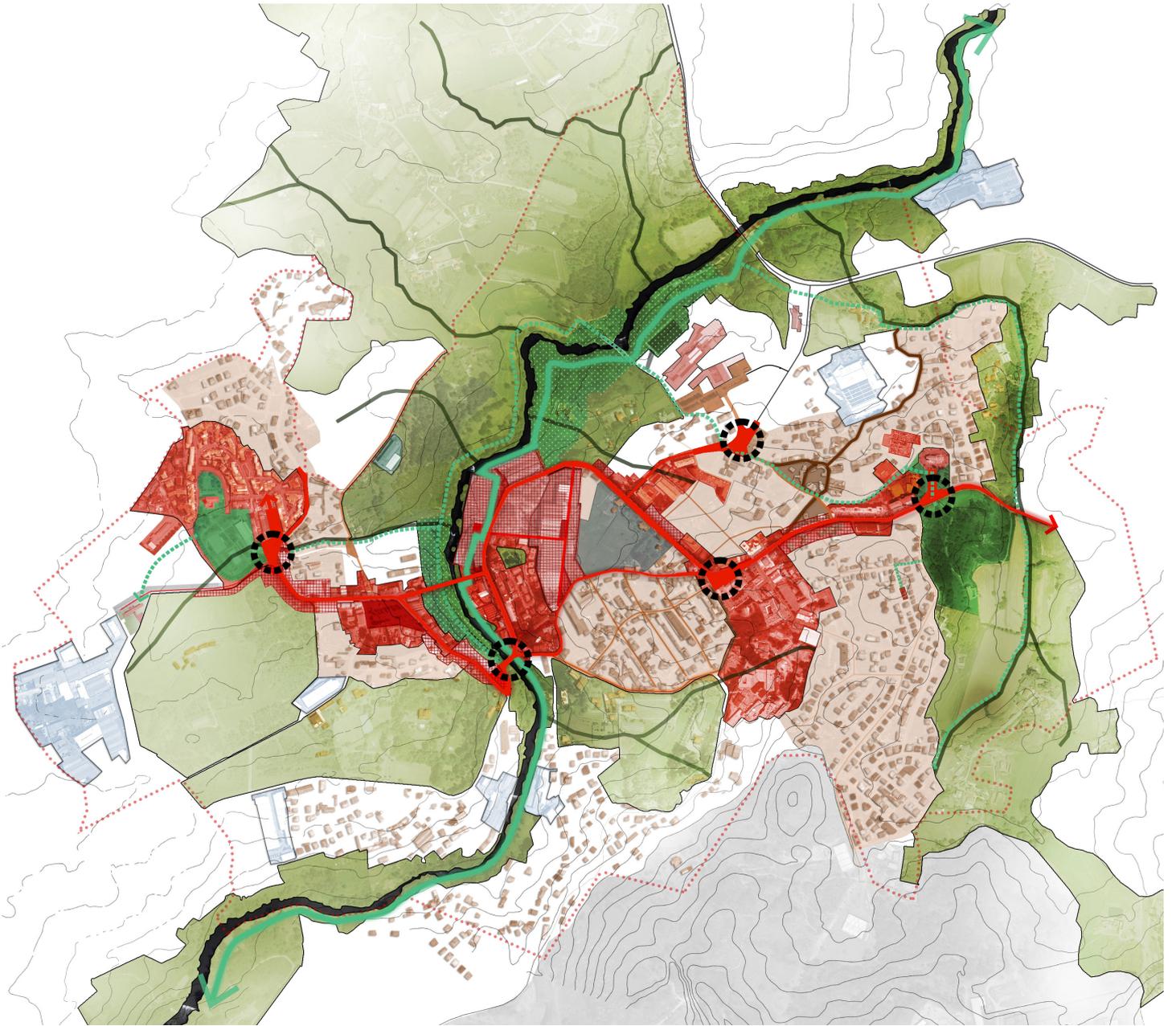


Figura 5 - Modelo territorial

Tal objectivo implica tornar este sistema de espaços visível, acessível, percorrível, e parte integrante das actividades e vivências quotidianas das populações residentes. Trata-se, sobretudo, de revelar e de promover a apropriação deste sistema espacial.

Com este fim, propõe-se a reabilitação das margens do Ave e a criação de percursos ao longo do seu curso; a que se soma a renaturalização da Ribeira de S. Pedro e criação de percurso ciclopedonal ao longo da sua margem que conecte com os percursos do Ave. Propõe-se igualmente a requalificação da área agrícola, a norte – renaturalizando as ribeiras e requalificando e prolongando a rede de caminhos existentes – tal como se propõe a manutenção e valorização do Arco das Quintas, a sul – que, nos casos em que se verifique a alteração do uso actual, deverão ser, na medida do possível, abertas à utilização e atravessamento colectivos.

Por fim, prevê-se a criação de um sistema de quatro parques interligados. Dois parques urbanos situados nos pólos nascente e poente do sistema urbano: Parque do Quinteiro, já existente; e o Parque da Quinta da Cruz, a criar no prolongamento da área verde associada à igreja de Riba d’Ave, e ligando ao eixo da Ribeira de S. Pedro. A estes, somam-se dois parques ribeirinhos: um, na margem direita, ocupando os socalcos abandonados em frente ao núcleo de Oliveira S. Mateus; o outro, na margem esquerda, correspondendo à área da Azenha Velha, e que se encontra já em processo de requalificação pela acção promovida pela H2Ave.

Os quatro parques ligam-se entre si. A renaturalização da Ribeira do Quinteiro e criação de percurso marginal liga o Parque do Quinteiro ao Parque dos Socalcos. Este, por seu lado, liga-se ao Parque da Azenha Velha através do percurso ao longo da margem do Ave e pela criação de uma ponte ciclopedonal junto à Azenha Velha. E, por fim, o Parque da Azenha Velha liga-se ao Parque da Quinta da Cruz pelo redesenho unitário do eixo composto por ruas existentes, que se estende entre esses dois pontos, passando pela igreja.

Este conjunto de parques, e as ligações que os conectam, surgem em estreita relação com a restante malha urbana, ajudando a estruturá-la.

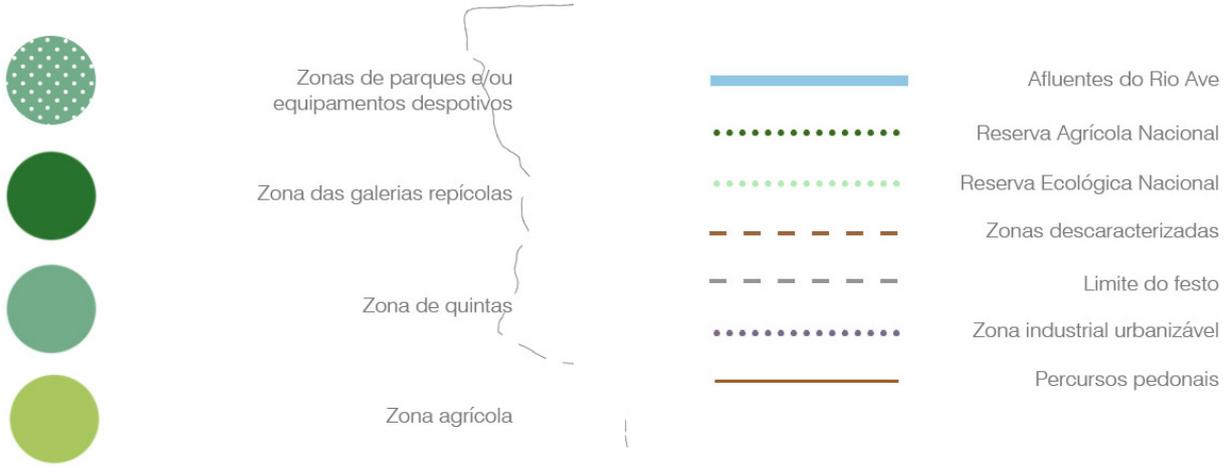
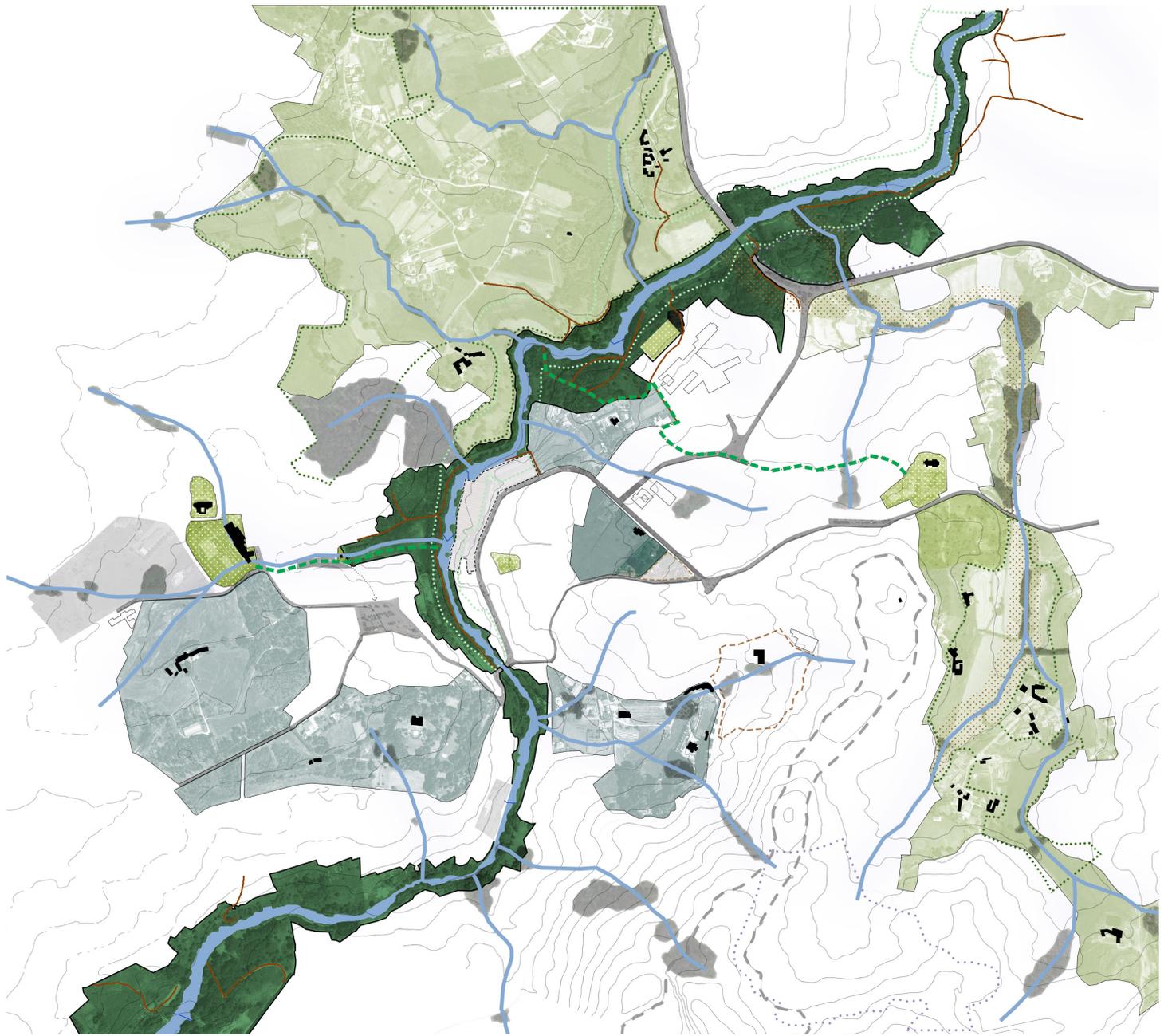


Figura 6 - Sistema verde

## Sistema Vermelho: Conectar, Activar

O sistema vermelho diz respeito às áreas urbanas mais consolidadas e com maior intensidade e diversidade funcional. Neste domínio, encontramos em Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus um conjunto de pólos funcionais que, apesar de próximos, parecem não estabelecer entre si uma relação inteligível: Quinteiro, Santana, tramo da Avenida Narciso Ferreira mais próximo da ponte, núcleo da Junta de Freguesia, escola básica e RAHC, núcleo do hospital, e área da igreja. Pode-se ainda acrescentar aqui a Didáxis. Estes pólos são lidos e vivenciados como partes autónomas, sendo que a variação de cotas intensifica esta separação.

No entanto, apesar da fragmentação verificada, os diferentes pólos situam-se ao longo de um mesmo eixo nascente-poente. A estratégia que aqui se propõe visa afirmar este eixo como principal elemento ordenador do núcleo urbano, promovendo a ligação entre os vários pólos e criando uma estrutura contínua e facilmente apreensível. Um eixo central que organiza os mapas mentais e a vivência quotidiana do núcleo de Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus.

Isto faz-se pelo tratamento coerente e contínuo dos espaços públicos constitutivos deste eixo e pelo reforço da continuidade das frentes urbanas a ele associadas, privilegiando aqui a concentração de actividades terciárias ao nível do rés-do-chão. A leitura deste sistema será ainda reforçada pelo tratamento unitário, e particularmente qualificado, de um conjunto de espaços públicos que funcionam como portas de entrada no sistema.

Propõe-se também a criação de uma ponte ciclopedonal que liga os dois pólos de maior carga simbólica e cuja actividade se pretende dinamizar: de um lado, o Largo de Santana, do outro lado, a área de entrada da Fábrica Sampaio Ferreira, transformada em praça pública. A nova ponte permite ainda complementar aquela que é a secção mais frágil do eixo que se quer criar (a secção entre a ponte de Santana e o largo do mesmo nome, dado o declive e perfil da rua, bem como a escassez de actividades) reforçando a continuidade desta estrutura.

Esta actuação de reforço do sistema de espaços colectivos deverá ser complementada por uma acção de dinamização das actividades urbanas capazes de criar emprego e aumentar a atractividade do núcleo urbano. Algo que passa por um programa

de apoio às actividades económicas, bem como pela criação ou reactivação de serviços e equipamentos colectivos, dando continuidade à dinâmica já instalada com a construção do CIDIFAD, a reabilitação do Teatro Narciso Ferreira e as obras de beneficiação da Escola Básica de Riba d'Ave. A reactivação da Feira de Santana e a transformação das duas fábricas num pólo de actividades económicas tendo por âncora o Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave serão iniciativas centrais desta estratégia de reabilitação.



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Zona dotada de carácter religioso             |   | Zona dotada de carácter institucional        |
|  | Zona dotada de carácter residencial           |   | Zona do Hospital                             |
|  | Zona dotada de infraestrutura para o desporto |   | Zonas de estacionamento                      |
|  | Zona dotada de carácter cultural              |  | Densidade de atividades ao longo da via      |
|  | Zona dotada de carácter comercial             |  | Vias secundárias                             |
|  | Zona dotada de atividades no espaço público   |  | Escala do grau de concentração de atividades |

Figura 7 - Sistema vermelho

## Sistema Laranja: Reabilitar, Consolidar

O sistema laranja diz respeito à mancha residencial. Neste domínio, a área de Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus é marcada por significantes sinais de degradação e abandono, particularmente concentrados na área central, resultantes da dinâmica de perda populacional a que se vem assistindo. É também marcada por uma certa variação morfotipológica, bem como por uma relevante fragmentação da rede viária que suporta a ocupação residencial, em parte devido ao modo como essa ocupação foi evoluindo, levando ao corte de vários dos antigos caminhos rurais e pondo em causa a coerência da rede original. Estas duas características dificultam a inteligibilidade desta mancha de ocupação corrente que se pretende que funcione como base, ou fundo, do sistema urbano de Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus, complementando e dando sentido aos dois sistemas estruturantes antes apresentados.

A estratégia proposta visa promover a reabilitação e reocupação do edificado desta área urbana, por meio de políticas activas de incentivo. Políticas que deverão ser particularmente focadas numa área de reabilitação prioritária, correspondendo à parte central do núcleo urbano, entre o hospital e a zona do Largo de Santana, onde a concentração de edifícios degradados e devolutos é mais significativa e onde a sua reabilitação pode apoiar a afirmação do sistema vermelho que aí se desenvolve.

Propõe-se também uma acção de consolidação que visa reforçar a conectividade, coerência e inteligibilidade desta mancha urbana. Isto implica densificar a rede viária, nomeadamente através da reposição das ligações perdidas ao longo do tempo. Implica também, na medida das necessidades, a promoção de construção nova capaz de colmatar as áreas que se mantêm expectantes dentro da mancha urbanizada, reforçando a sua continuidade e tendo em particular atenção a coerência morfotipológica de cada área. Neste aspecto, procurou-se delimitar e caracterizar as diferentes zonas desta mancha residencial, tendo em conta as suas características morfotipológicas, que deverão ser seguidas nas intervenções futuras, tornando mais clara a leitura do núcleo urbano no seu conjunto.

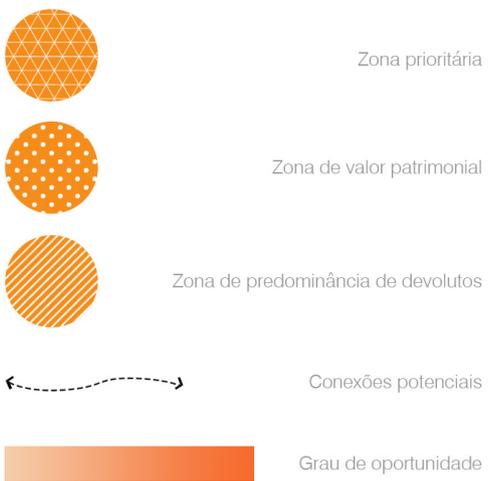


Figura 8 - Sistema laranja

# Sistema de espaços coletivos

A rede de espaços colectivos será essencial para a concretização do modelo territorial preconizado.

São os espaços colectivos que ligam as diferentes partes, podendo constituir uma estrutura urbana contínua e coerente. São os espaços colectivos que guiam os percursos, dirigindo o modo como atravessamos, olhamos e percebemos os espaços. São os espaços colectivos que se afirmam como principais lugares de encontro e de representação. Por tudo isto, o sistema de espaços colectivos forma o esqueleto que estrutura e que confere uma ordem compreensível aos espaços urbanos.

A continuidade, coerência e clareza da rede de espaços colectivos – do seu traçado, da sua imagem, das soluções construtivas, dos materiais, do mobiliário urbano – será, por isso, central para tornar inteligível a estrutura urbana proposta.

## Dois sistemas estruturantes

O desenho dos espaços colectivos deve evidenciar os dois sistemas estruturantes propostos no modelo territorial.

Assim, os eixos principais do sistema vermelho – entre a igreja e o Quinteiro, com prolongamento até à Escola Básica de Oliveira S. Mateus – devem apresentar um desenho contínuo e unitário que expresse a imagem de núcleo urbano de hierarquia superior que aqui se pretende afirmar.

A selecção dos materiais e detalhes construtivos deve reforçar essa unidade. O granito cinzento será aqui a opção mais natural, uma vez que corresponde já ao material predominante nestes espaços, em particular nas áreas mais qualificadas, nomeadamente na Avenida Narciso Ferreira.

Na mesma linha, importa também definir um conjunto coerente de soluções de desenho para os espaços colectivos associados ao sistema verde, de acordo com os diferentes tipos de percurso e sua hierarquia. Materiais como saibro, madeira ou granito amarelo parecem escolhas pertinentes.



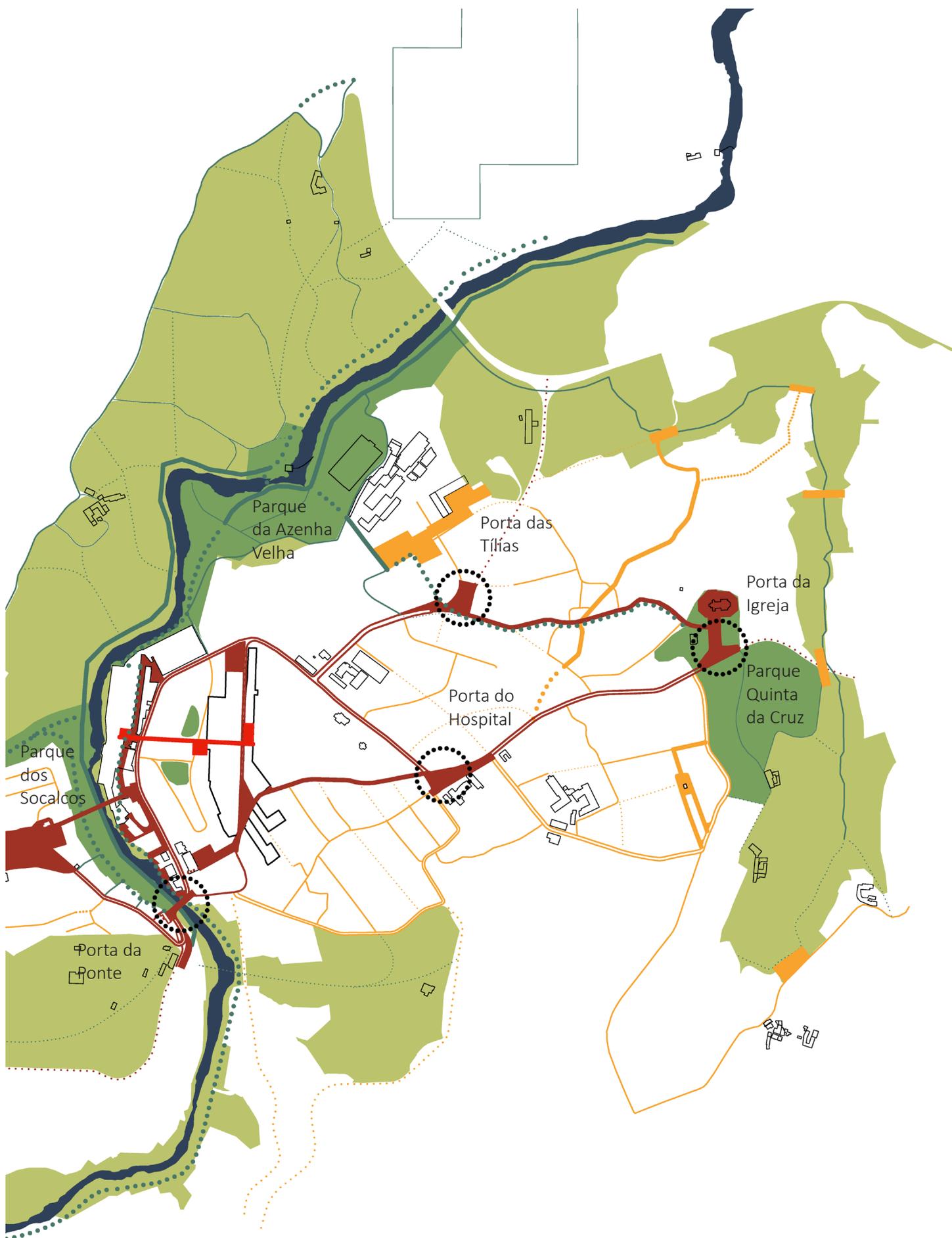


Figura 9 - Rede de espaços colectivos.

Importa ainda ter presente que há pontos onde os dois sistemas se cruzam (como no Largo do Quinteiro) ou se sobrepõem (como na Rua do Souto e parte da Avenida das Tílias), devendo o desenho destes espaços explicitar tais relações.

## Eixo das chaminés

O eixo das chaminés é um novo eixo pedonal, de marcado simbolismo, que surge como elemento de excepção neste sistema. O eixo estabelece uma relação directa entre as duas fábricas, aumentando a permeabilidade da rede e ligando três dos principais elementos simbólicos destas peças de património industrial: a primeira chaminé da Fábrica Sampaio Ferreira, a chaminé da Fábrica Oliveira Ferreira, e o seu depósito de água, desenhando uma pequena praça associada a cada um destes elementos. O novo eixo deverá ser executado em bloco cerâmico vermelho, procurando seguir o mesmo material e cor das chaminés que liga e celebra.

## Prioridade ao peão

O redesenho dos espaços colectivos deve procurar dar prioridade ao peão. Isto implica aumentar a área que lhe é dedicada, assegurando o conforto, acessibilidade e continuidade dos percursos pedonais. Implica também que, sempre que os eixos não tenham a largura necessária para a criação de passeios com a largura conveniente, esses eixos sejam desenhados como vias partilhadas com prioridade ao peão e as necessárias medidas de acalmia de tráfego – como se prevê, por exemplo, para a Rua Joaquim Ferreira. Em alternativa, é também possível prever uma estrutura paralela à via automóvel, na qual se assegura o percurso pedonal principal, como é o caso da proposta para a Rua de Santa Ana, complementada pelo percurso ao longo do Parque dos Socalcos (o que não permite, no entanto, isentar totalmente a rua de passeio, ainda que de dimensões mais reduzidas).

Na mesma linha, será também necessário assegurar a adequação de toda a rede à circulação de bicicletas e outros modos suaves, tendo em especial atenção os eixos associados ao percurso ciclável principal, indicado nos mapas de gestão.

## Portas

As portas correspondem a pontos especiais na estrutura urbana proposta. Isto não só pela sua localização e simbolismo, mas sobretudo por marcarem os principais momentos de entrada no núcleo urbano. Devem, por isso, ser capazes de expressar esse momento de transição: de um espaço de carácter corrente, para um espaço mais qualificado onde se convida o veículo motorizado a reduzir a velocidade e oferecer prioridade ao peão.

Neste sentido, importa que as portas apresentem soluções de desenho similares entre si e facilmente reconhecíveis, aproximando-se da imagem de praça, e afirmando-se como espaços essencialmente pedonais, se bem que atravessáveis por veículos motorizados.

As portas funcionam, assim, como dispositivos de acalmia de tráfego, ao mesmo tempo que reforçam a imagem mental de um núcleo qualificado que se destaca da sua envolvente.

### 1. Porta do Quinteiro

O Largo do Quinteiro dá acesso ao Bairro do Quinteiro e ao respectivo parque urbano. É também ponto de acesso ao núcleo urbano pela EM573 (Avenida Dr. Ângelo Vidal Pinheiro) a poente, e pela EM574 a norte. Tendo em atenção o modelo territorial proposto, este é ainda o ponto de remate do sistema vermelho a poente, bem como o local onde o eixo verde que acompanha a Ribeira do Quinteiro atravessa o eixo vermelho para estabelecer a ligação com o parque urbano. É, por isso, um ponto de particular relevo neste sistema urbano.

Propõe-se a regularização do largo criando um espaço unitário e facilmente apreensível, seguindo as direcções já fixadas pelo desenho do bairro, pela frente do parque urbano e pelo edifício da Cruz Vermelha (e desenho de conjunto do qual faz parte). Este espaço deve ainda ser estendido para norte, redesenhando a área de entrada no bairro (Rua Narciso Ferreira), o que, associado ao redesenho da Rua de S. José (que passa a assumir o alinhamento dominante no novo desenho) faz com que o eixo principal do sistema vermelho remate entrando no bairro. O obelisco alinhado pela Rua de S. José reforça esta leitura.



Figura 10 - Porta do Quinteiro

Perpendicular a este eixo, o percurso associado à Ribeira do Quinteiro atravessa o espaço ligando directamente à entrada do parque urbano. O desenho de pavimento deve tornar evidente este atravessamento, reforçando a sua continuidade tanto em direcção ao parque como em direcção ao percurso da ribeira. A diferença de cotas impõe que a ligação entre o percurso da ribeira e o largo se faça por meio de escadas. Deverá, contudo, ser encontrada solução para o acesso ciclável, por via da Rua do Quinteiro, ou por rampa criada para o efeito.

Os acessos pelas EM573 e EM574 são secundarizados, não só pelo desenho que passa a ser dominado pelos eixos ortogonais ditados pelo bairro, mas também pela sobrelevação e alteração do material de pavimento, obrigando ao atravessamento viário por área partilhada. Ainda assim, o desenho deve garantir uma solução viária segura, confortável e facilmente apreensível.

O sistema de espaços assim criado deve ainda ser prolongado até à Escola Básica de Oliveira S. Mateus, por meio de um passeio largo e confortável, acompanhado por ciclovia, permitindo aceder em segurança ao estabelecimento de ensino por meios não motorizados.

O Largo do Quinteiro foi recentemente alvo de obras de requalificação que cumprem já alguns dos objectivos aqui apontados, em particular a sobrelevação do pavimento com vista à acalmia de tráfego. Daí que a urgência da intervenção proposta seja baixa e deva resultar do aproveitamento de oportunidades que possam surgir, nomeadamente pela edificação nos terrenos adjacentes

## 2. Porta da Ponte

A Ponte de Santana é um dos pontos de maior relevo deste sistema urbano, que corresponde à entrada mais representativa em Riba d'Ave, com a vista sobre o rio e o conjunto de equipamentos colectivos localizados ao longo da Avenida Narciso Ferreira. No modelo territorial proposto corresponde também a um ponto fulcral do cruzamento entre os sistemas vermelho e verde.

Propõe-se a repavimentação de todo o tabuleiro da ponte, criando um espaço qualificado, unitário e contínuo, que se estende desde as ruínas do antigo complexo molinológico (situadas em Oliveira S. Mateus) até ao cruzeiro que celebra a construção



Figura 11 - Porta da Ponte

da ponte. Este espaço deve dar prioridade ao peão, compensando assim a reduzida largura do tabuleiro que não garante o atravessamento pedonal com o devido conforto.

O espaço assim criado deve ainda ser prolongado, de modo directo e facilmente apreensível, até à Rua de Santa Ana, criando aí um novo alargamento, e vencendo a diferença de cotas por meio de escadas. Garante-se, assim, um acesso pedonal mais fácil ao sistema urbano de Oliveira S. Mateus.

A Porta da Ponte terá também de se articular com os percursos ciclopedonais que se estendem ao longo de ambas as margens do rio. Na margem esquerda, o percurso deverá atravessar o tabuleiro da ponte (devendo o atravessamento ser marcado no desenho de pavimento), sendo necessário garantir, de ambos os lados, e por meio de rampas, o acesso entre a ponte e o percurso, situado a cota mais baixa. Na margem direita, o percurso passa por baixo da ponte, sendo contudo necessário assegurar acesso franco e evidente a esse percurso, por meio de rampa. De modo similar, será também necessário garantir o acesso fácil e claro à Travessa das Escadinhas, e seu prolongamento por meio de percurso ao longo do socalco que dará acesso à nova ponte pedonal.

Na continuidade da Porta da Ponte, importa ainda assegurar a criação de passeio ao longo da Avenida da Cerqueda (EN310), criando um alargamento frente à Drogaria da Ponte, e continuando pela Rua de Gavim, por meio da qual importa promover um acesso à margem do rio e respectivo percurso ciclopedonal, beneficiando da área de estacionamento aí existente.

### 3. Porta do Hospital

Propõe-se o alargamento e requalificação do Largo do Hospital, criando aí um espaço unitário e com prioridade ao peão, por forma a dar maior nobreza ao edifício histórico do hospital que aí se situa e clarificar as relações de continuidade entre a Rua 25 de Abril (EN310) e as restantes vias que acedem ao largo.

Isto será particularmente relevante no que toca à relação com a Rua Joaquim Ferreira, que assume um papel de relevo no modelo territorial proposto. O alargamento do Largo do Hospital seguindo o alinhamento do edifício de habitação colectiva já aí existente, permitirá promover uma ligação mais directa entre o largo e a Rua Joaquim Ferreira. Esta



Figura 12 - Porta do Hospital

ligação deverá ser ainda reforçada pela continuidade do material e desenho do pavimento, tendo em consideração que, neste tramo, a rua deverá ser tratada como via partilhada, tal como o próprio largo.

O referido alargamento do largo implicará a demolição de dois edifícios de habitação de pequenas dimensões, a substituir por nova frente urbana.

#### 4. Porta da Igreja

O espaço público associado à igreja paroquial de Riba d'Ave é, provavelmente, o espaço colectivo mais qualificado de toda a ARU, estabelecendo com a Rua 25 de Abril (EN310) uma relação de marcada monumentalidade, em particular por via dos quatro obeliscos que marcam as entradas. Contudo, este é um momento isolado. A fraca densidade de ocupação e de actividades, a descontinuidade da edificação e o perfil da Rua 25 de Abril (EN310), entre a igreja e o hospital, fazem com que o pólo da igreja surja isolado, sem participar do sistema urbano de Riba d'Ave. Propõe-se, por isso, requalificar o tramo da Rua 25 de Abril (EN310) entre a igreja e o hospital, conferindo-lhe um perfil de avenida arborizada. A Porta da Igreja permite marcar esta transição, entre estrada e avenida, identificando este ponto como entrada no núcleo urbano.

Para além disso, a criação do Parque Urbano da Quinta da Cruz em frente da igreja cria a oportunidade para prolongar os espaços da alameda do adro da igreja e jardim envolvente em direcção ao outro lado da rua, ligando estes espaços colectivos ao novo parque. Esta ligação ganha maior pertinência tendo em atenção que se prevê para este parque o futuro prolongamento do cemitério.

#### 5. Porta das Tílias

A Porta das Tílias marca a entrada norte em Riba d'Ave, e assegura a transição da Avenida Cidade Abreu e Lima, de perfil associado a trânsito rápido, para o núcleo urbano. Para tal, propõe-se a substituição da rotunda existente por um espaço mais qualificado e mais adequado ao percurso pedonal, em particular tendo em conta o acesso confortável e seguro à Didáxis.

O desenho do espaço deve reforçar a sua unidade, ao mesmo tempo que clarifica a relação entre os diferentes eixos que aí se cruzam (ou venham a



Figura 13 - Porta da Igreja

cruzar, como é o caso do possível prolongamento da Travessa dos Casais). Neste aspecto para além da ligação da Avenida Cidade Abreu e Lima à Avenida Narciso Ferreira, ou da continuidade da Avenida das Tílias, importa também que o desenho seja capaz de assegurar e evidenciar o percurso ciclopedonal que liga o Parque da Azenha Velha ao Parque da Quinta da Cruz, por meio de um eixo que atravessa a Porta das Tílias e que, na sua maior parte, corresponde a uma sobreposição entre os sistemas verde e vermelho, devendo o seu desenho ser capaz de evidenciar esta sua natureza mista.

O desenho da Porta das Tílias deve estender-se até à Rua da Azenha Velha, assegurando uma franca ligação com esse eixo. Deve ainda, se possível, criar uma ligação pedonal directa à Rua das Agradas, procurando aumentar a permeabilidade dos percursos nesta área.



Figura 14 - Porta das Tílias

# Unidades de gestão

As opções estratégicas apresentadas no Modelo Territorial são concretizadas e detalhadas nas sete Unidades de Gestão que de seguida se apresentam. Estas têm por principal objectivo apoiar a gestão urbanística quer na programação da acção pública, quer na orientação da iniciativa privada.

Para tal, cada Unidade de Gestão é caracterizada por três peças complementares:

## 1. Esquema de estrutura:

Trata-se de um diagrama que pretende evidenciar a estrutura proposta para cada uma das unidades. Indicam-se os principais elementos ordenadores do espaço urbano (com foco no sistema de espaços colectivos) e as relações a estabelecer entre eles. O desenho não segue a geometria precisa dos espaços. Mais do que a forma a atingir, pretende-se explicitar relações e intenções, que depois poderão ser concretizadas por meio de diferentes desenhos.

## 2. Mapa de gestão:

Trata-se de um desenho que visa orientar a acção da promoção privada e, sobretudo, apoiar a gestão urbanística no acompanhamento que faz dessa acção. Neste sentido, procurou-se concentrar num mesmo desenho, as condições que devem guiar a integração de cada operação urbanística no sistema urbano: espaços colectivos existente e proposto, condicionantes previstas no PDM, edifícios de maior relevo pela sua função ou valor patrimonial, frentes urbanas a activar, caracterização morfotipológica de acordo com a ocupação dominante em cada área e com a estratégia proposta. Esta última não altera a qualificação funcional e operativa do solo estipulada no PDM, mas densifica-a considerando que, tal como previsto no PDM, os critérios de edificação daí decorrentes deverão ser aplicados tendo em atenção a integração de cada operação na sua envolvente.

Há, contudo, quatro áreas onde se considerou que, dada a sua sensibilidade e falta de consolidação, não é aconselhável desenvolver uma gestão com base em operações autónomas guiadas apenas por esta caracterização morfotipológica, defendendo

á a necessidade de operações conjuntas que garantam a coerência das soluções. Para essas áreas propõe-se a delimitação de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) em sede de revisão de PDM. Em alternativa, poderá o município optar pela delimitação de Unidade de Intervenção ou Unidade de Execução com idênticos objectivos. No presente documento, propõe-se uma delimitação preliminar destas áreas, bem como os principais objectivos para cada uma.

O Mapa de Gestão não é vinculativo. Deve ser entendido como um documento orientador da decisão, interpretável de acordo com cada caso particular e alterável conforme as oportunidades e a evolução das dinâmicas de transformação do espaço urbano.

## 3. Mapa de acções:

Trata-se de um desenho que identifica e cartografa todas as acções previstas no PERU, dividindo-as em acções de iniciativa pública e privada, sendo acompanhado pela lista e descrição dessas acções. O Mapa de Acções é a peça basilar para a programação da execução do PERU.

## Delimitação das U.G.

As Unidades de Gestão procuram identificar unidades coerentes e apreensíveis do sistema urbano. Nesse sentido não resultam de uma simples divisão do ARU em partes. Daí que existam sobreposições entre as diferentes unidades, com elementos de charneira integrados em mais do que uma unidade, que se repetem nos diferentes desenhos e correspondentes descrições das acções. De modo similar, subsistem também áreas da ARU que não são integradas em nenhuma das unidades, por se considerar serem áreas com um papel menos determinante na definição da estrutura do núcleo urbano, onde a aplicação das regras gerais do PDM e das medidas de mobilização da iniciativa privada de reabilitação estipulados por este PERU deverão ser suficientes para atingir os objectivos pretendidos.



Figura 15 - Delimitação das Unidades de Gestão.

# Unidades de gestão

## Santana

A unidade de gestão de Santana coincide com a área central de Oliveira S. Mateus. Trata-se de uma área com uma estrutura clara e espaços de forte valor simbólico que aparece, contudo, marcada por uma imagem de abandono e degradação. Interessa, por isso, reforçar a estrutura existente e reactivar toda a área, reafirmando o Largo de Santana como centro cívico de referência.

A estrutura urbana desta unidade de gestão pode ser dividida em duas componentes principais.

A primeira componente corresponde à mancha urbanizada que se organiza ao longo de um eixo central (Rua de Santa Ana e Rua de S. José) Este eixo conecta a Ponte de Santana ao Quinteiro, passando pelo Largo de Santana. E estes são três pontos fundamentais da estrutura, com forte valor simbólico, que importa requalificar e reactivar.

Actualmente, este conjunto aparece fragmentado, com as suas várias partes a surgirem como peças separadas, em grande medida devido a um espaço público pouco conectado e pouco qualificado que desincentiva o percurso pedonal. Faltam também maiores dinâmicas de uso, o que tem contribuído para o progressivo abandono e degradação dos espaços.

A segunda componente corresponde à estrutura ecológica. Aqui destaca-se a margem do rio Ave, em grande parte abandonada, que fazia a Fábrica Sampaio Ferreira e que se caracteriza por um forte declive que o passado agrícola desenhou em socalcos, levantando um alçado com grande visibilidade da margem oposta. Nos socalcos resistem ainda marcas dos percursos de acesso aos campos e ao rio, que ligavam à ponte e à Rua de Santana por repetidas “escadinhas”. A estrutura ecológica é complementada por outra linha de água que desce do Quinteiro até ao Ave, e que, apesar de encanada, cria um corredor não edificado que importa aproveitar.

A estratégia de reabilitação para esta unidade de gestão visa clarificar, reforçar e articular as duas componentes da estrutura urbana, bem como afirmar a centralidade do Largo de Santana, conectando-o directamente ao centro de actividade

de Riba d’Ave, na expectativa de que estes dois pólos se complementem e dinamizem mutuamente.

Assim, prevê-se:

a) Por um lado, a requalificação do eixo central, como linha estruturante, unitária e facilmente percorrível, para o que contribuirá o redesenho dos seus três pontos nevrálgicos – Porta do Quinteiro, Largo de Santana e Porta da Ponte – e a ligação directa entre o Largo de Santana e a entrada da fábrica Sampaio Ferreira, por meio de uma nova ponte ciclopedonal. Esta intervenção deverá ser ainda complementada por uma melhor ligação do eixo central com as restantes partes do núcleo urbano, em particular com a escola de ensino básico e com a zona da Rampa do Tanque.

b) Pelo outro lado, no que toca à estrutura ecológica, prevê-se a criação de um parque urbano na margem do rio Ave, que deverá participar da acção mais ampla de desenho do percurso que segue ao longo do curso do rio. Prevê-se também a renaturalização da ribeira existente e a abertura de um corredor verde que a acompanha, ligando, de forma directa as margens do Ave e o parque urbano do Quinteiro. Este eixo poderá ainda ser prolongado até à escola de ensino básico, através da Quinta da Giesteira.

As duas componentes da estrutura urbana descrita não devem ser lidas como partes autónomas. A intenção é que se complementem, formando uma estrutura unitária. Assim, por exemplo, o parque na margem do rio deverá compreender um percurso a meia cota, que parte da Ponte de Santana pela Travessa das Escadinhas e se liga depois à Rua de Santana em diversos pontos pela reabilitação das “escadinhas” existentes, funcionando como percurso pedonal que complementa a Rua de Santana, cuja pendente e perfil se adequam mal ao pé. De modo similar, o prolongamento deste mesmo percurso para norte da nova ponte ciclopedonal, associado ao corredor a criar ao longo da ribeira do Quinteiro, asseguram a possibilidade de ligação entre as duas margens em modos suaves.

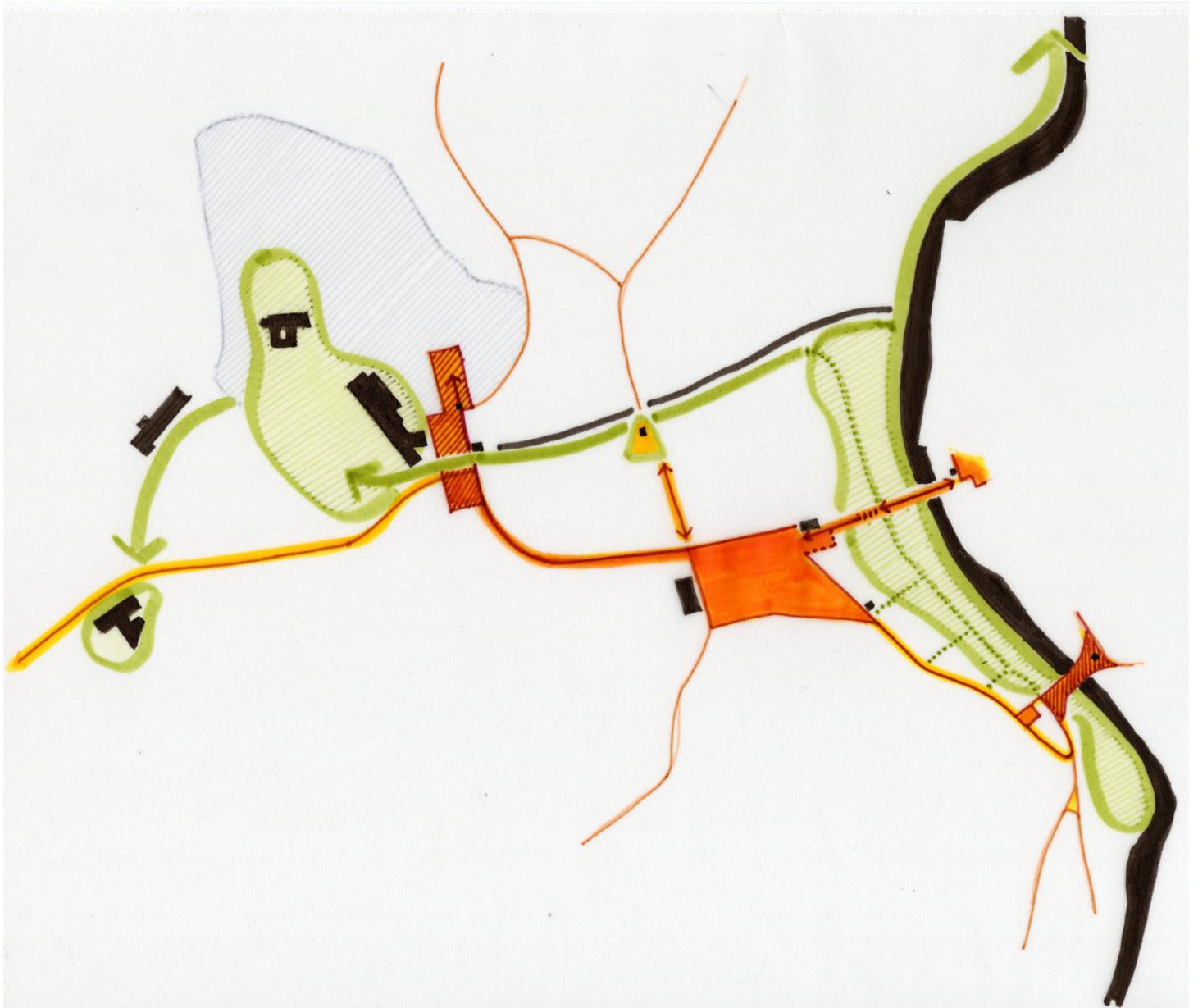


Figura 16 - Esquema de estrutura da U.G. Santana

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Blocos habitação multifamiliar                              |  Percurso Rio Ave            |  Faixa proteção rios            |
|  Frente contínua de acordo com a envolvente (máximo 3 pisos) |  Frente urbana a ativar      |  Linhas de água                 |
|  Habitação isolada ou geminada                               |  Percurso ciclável principal |  Buffer património 50m          |
|  Área de características específicas a manter e consolidar   |  Delimitação das "Portas"    |  Equipamento                    |
|  Indústria   |  Eixo "chaminés"             |  Elemento com valor patrimonial |
|  Equipamentos  |  Operação de reconstrução    |  REN / RAN                      |
|  Parques   |  Operação de demolição       |  Área com valor patrimonial     |
|  Espaço verde (agrícola, florestal, proteção)                |  UOPG proposta               |  |

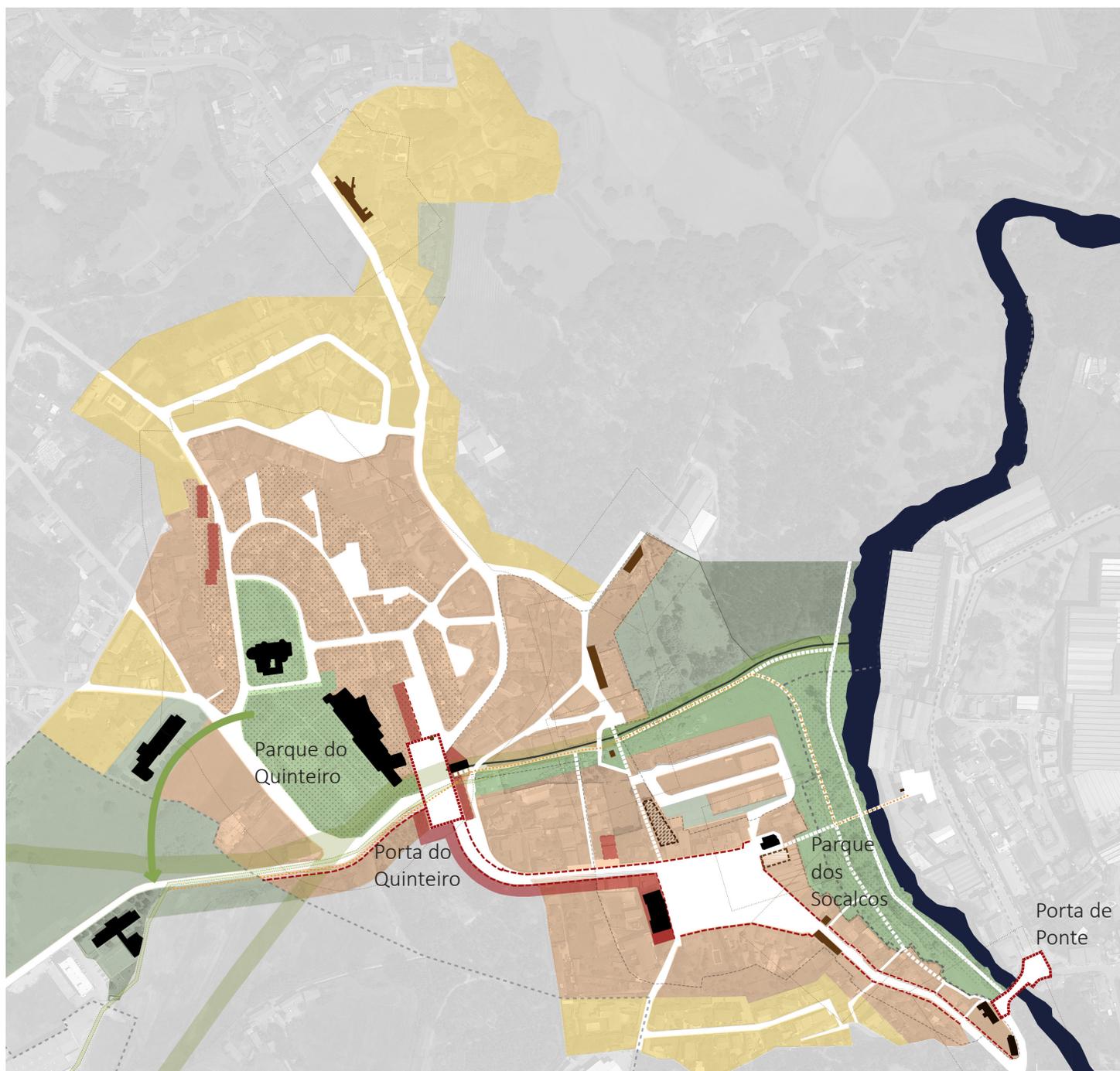


Figura 17 - Mapa de gestão da U.G. Santana



Figura 18 - Mapa de acções da U.G. Santana

Tabela 1 - Lista das acções previstas na U.G. Santana.

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.II.3	Ponte ciclopedonal entre a Fábrica Sampaio Ferreira e Santana	Ponte ciclopedonal entre a Praça Narciso Ferreira (Fábrica Sampaio Ferreira) e o Parque dos Socalcos (Oliveira S. Mateus). A ponte deve assegurar ligação directa ao Largo de Santana, assim como ligação ciclopedonal ao Quinteiro, por meio do percurso do socalco (ver B.IV.16) e da ribeira do Quinteiro (ver B.III.2). A ligação ao Largo de Santana poderá ser feita pela capela de S. José. Esta ligação beneficiará de alargamento resultante da futura demolição da parte da fábrica contígua, intervenção que poderá ser feita em segunda fase aquando da reabilitação da fábrica por promotor privado.	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	600 000 €
B.III.1	Percurso ciclopedonal da margem direita do Ave	Abertura do percurso ciclopedonal ao longo da margem, possivelmente utilizando o canal criado pelo SIDVA. Este percurso deve garantir a ligação à Ponte de Santana por rampa (ciclável).	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	96 225 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.III.2	Renaturalização da ribeira do Quinteiro e criação de percurso ciclopedonal	Renaturalização da ribeira e criação de percurso que a acompanha, ligando o rio Ave ao Parque do Quinteiro, por meio de um eixo verde que promova uma ideia de continuidade entre estas duas estruturas. Este eixo deve também assegurar o percurso ciclopedonal que liga a nova ponte ao Quinteiro. Ao longo do percurso, poderá haver momentos de alargamento da estrutura verde para inserção de programas complementares, como parque infantil ou hortas urbanas. Este novo percurso deve ser capaz de articular os eixos próximos que aí são marcados por evidente descontinuidade, como o Beco Florbela Espanca, a Rampa do Tanque, e o eixo a criar (ou a reabilitar) de ligação entre o Tanque e o Largo de Santana. Neste sistema, o Largo do Tanque ganha uma posição central, a reforçar.	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	116 820 €
B.III.3	Acesso à EB Oliveira S. Mateus	Alargamento da Av. Dr. Ângelo Vidal Pinheiro (EM 573) de modo a garantir ligação pedonal e ciclável entre o Largo do Quinteiro e a EB Oliveira S. Mateus, devendo o desenho do passeio e ciclovia seguir opções de desenho e materiais que sublinhem essa ideia de continuidade. A operação inclui abertura de nova frente urbana edificada que complementa o percurso, assegurando adequado nível de permeabilidade em relação à área verde da Quinta de Gavim.	* MVNF * Promotores privados	* Orçamento municipal * Privados	61 200 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.III.4	Intervenção na EB Oliveira S. Mateus	Reabilitação dos espaços da EB Oliveira S. Mateus, revendo também o seu sistema de acessos, tendo em conta a criação dos novos percursos pedonais.	* MVNF	* Orçamento municipal	280 316 €
B.IV.6	Porta da Ponte	<p>Requalificação da área da Ponte de Santana, reforçando a ideia de “porta” e assegurando a ligação aos percursos ciclopedonais das margens, vias adjacentes, Parquedos Socialcos e Rua de Santa Ana. A intervenção deve incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Repavimentação da ponte reforçando o carácter pedonal e ideia de “porta”. Criação de um espaço unitário que se estenda entre as ruínas do complexo molinológico (Oliveira S. Mateus) e o cruzeiro que celebra a construção da ponte (Riba d’Ave). Na margem esquerda do rio, a continuidade do percurso ciclopedonal implica o atravessamento à cota da ponte, pelo que esse atravessamento terá de ser facilitado pelo desenho do pavimento.</li> <li>* Ligação aos percursos ciclopedonais das margens, assegurando a mudança de cota por rampa.</li> <li>* Criação de passeios na Av. da Cerqueda (EN 310), com material e desenho idêntico ao do novo pavimento da ponte, que liguem a ponte aos passeios existentes. Do lado nascente, este passeio remata na criação de um largo em frente à Drogeria da Ponte. Este largo separa a Avenida da via de acesso à Fábrica de Gavim.</li> <li>* Reforço da ligação à Travessa das Escadinhas.</li> <li>* Nova ligação à Rua de Santana.</li> <li>* Reabilitação das ruínas do complexo molinológico junto à ponte.</li> </ul>	* MVNF * Promotores privados	* Orçamento municipal * Privados	272 227 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.15	Parque dos Socalcos	<p>Parque urbano ao longo da margem direita do rio Ave, entre a fábrica de Gavim e a foz da ribeira do Quinteiro. A operação deverá ser faseada, iniciando-se pela limpeza dos espaços, abertura e dinamização do uso de percursos e gestão do coberto vegetal (ver A.II.3). O desenho do parque deve assentar na valorização das marcas da ruralidade e das arquitecturas da água - socalcos, poços, fontes, etc. - e ter em especial conta a imagem que este parque tem quando vista da outra margem do rio, dado que a forte pendente e o desenho dos socalcos criam um alçado muito marcante, a ser preservado. A intervenção deve assegurar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Abertura do percurso ciclopedonal ao longo da margem, possivelmente utilizando o canal criado pelo SIDVA. Este percurso deve garantir a ligação à Ponte de Santana por rampa (ciclável).</li> <li>* Integração do caminho do socalco (ver B.IV.16)</li> <li>* Equipamentos de apoio à estada (por exemplo: área de merendas, parque infantil, percurso de manutenção...).</li> <li>* Reabilitação das arquitecturas da água.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* H2Ave</li> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Fundo ambiental</li> <li>* Outros IF</li> <li>* Privados</li> </ul>	640 931 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.16	Caminho do soalco	<p>Requalificação e prolongamento de percurso à cota intermédia que liga as pontes e serve de percurso ciclopedonal que complementa a Rua de Santa Ana. Este percurso parte da ponte de Santana por meio da Travessa das Escadinhas (ver B.IV.6), continuando até à nova ponte ciclopedonal (ver B.II.3), assegurando depois ligação quer ao percurso da cota baixa, quer ao percurso que conecta com o Parque do Quinteiro ao longo da ribeira do Quinteiro (ver B.III.2).</p> <p>Ao longo do percurso, entre as duas pontes, deverão ser recuperados ou criados acessos pedonais à Rua de Santa Ana e ao Largo de Santana; tal como deverão ser criados acessos ao percurso junto à margem.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Outros IF</li> <li>* Privados</li> </ul>	43 275 €
B.IV.18	Ligação entre Santana e a Rampa do Tanque	<p>Ligação do Largo de Santana ao Largo do Tanque e Rampa do Tanque, reconstrução da ilha da Rua da Quelha e reabilitação do bairro operário junto ao tanque. A ligação pode ser feita pela requalificação da Rua da Quelha, ou por criação de novo arruamento através do lote que se encontra na continuidade da Rua Eva Silva Machado Guimarães. A segunda hipótese permite maior área de construção e garante uma melhor ligação.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* 1º Direito</li> <li>* Outros IF</li> <li>* Privados</li> </ul>	2 011 530 €
B.IV.19	Requalificação do Largo de Santana	<p>Requalificação do Largo de Santana, reforçando as suas valências enquanto espaço de estar e de encontro, espaço da feira, e área de estacionamento. Esta intervenção deverá ser complementada por acção de reactivação da feira (ver A.II.4). A requalificação do espaço da praça pode tirar partido da diferença de cotas para criação de estacionamento coberto ou outros usos complementares.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Orçamento municipal</li> </ul>	1 336 458 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.VII.1	Porta do Quinteiro	<p>Redesenho do Largo do Quinteiro, por forma a marcar este ponto de entrada no núcleo urbano com um espaço com carácter de “porta”, e que consiga uma melhor articulação das vias aí existentes com o parque, a entrada no bairro, o percurso ciclopedonal de acesso à escola e o novo percurso de acesso ao Ave, ao longo da ribeira do Quinteiro.</p> <p>Esta operação inclui a edificação periférica que conforma o novo espaço público, em terrenos privados e públicos. Neste âmbito, importa integrar o edifício da Cruz Vermelha num desenho de conjunto edificado que lhe confira maior sentido, tendo em consideração o plano de conjunto subjacente ao seu projecto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Privados</li> </ul>	629 325 €
C.1	Reabilitação do edificado	Reabilitação do edificado existente, com prioridade para o que se situa na área de reabilitação prioritária e edifícios (ou conjuntos) de valor patrimonial relevante	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Privados</li> <li>* 1º Direito</li> <li>* Fundo ambiental</li> <li>* Outros IF</li> </ul>	37 346 400 €
C.3	Consolidação da frente urbana do eixo central	Promover a continuidade da frente urbana e concentração de usos terciários no rés-do-chão do edificado, assegurando uniformidade e coerência de alinhamentos e cérceas. Nos tramos menos consolidados, a edificação nova deverá assegurar o recuo necessário de modo a permitir a inclusão de passeios de largura regulamentar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Privados</li> <li>* 1º Direito</li> <li>* Fundo ambiental</li> </ul>	37 437 111 €
C.14	Revalorização do eixo central de Oliveira S. Mateus	Redesenhar e repavimentar os passeios e passadeiras da Rua de S. José e da Rua de Santa Ana, reforçando a continuidade do sistema que estrutura todo o núcleo urbano, assegurando a uniformidade das opções de desenho e de materiais. Esta acção deverá ser desenvolvida em articulação com a acção C.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Orçamento municipal</li> </ul>	34 650 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
C.17	Eixos verdes de ligação entre o Parque do Quinteiro e a EB Oliveira S. Mateus	<p>Criação de eixo(s) verde(s) que prolongue(m) o Parque do Quinteiro até à EB Oliveira S. Mateus, procurando reforçar a sua articulação com o centro da freguesia e equipamentos aí localizados. O desenho deste(s) eixo(s) seguirá as oportunidades entretanto identificadas.</p> <p>Contudo, propõem-se duas possibilidades que parecem mais pertinentes, sendo possível (e aconselhável) a execução de ambas:</p> <p>* Ao longo da Av. Dr. Ângelo Vidal Pinheiro (EM 573), tornando espaço verde público a área situada entre a linha de água aí existente e a via, tendo em conta que a referida linha de água condiciona fortemente a edificação ao longo da via.</p> <p>* Criando um percurso que passa junto ao Centro Paroquial, aproveitando a área verde já aí existente e ligando os equipamentos aí localizados (escola, centro paroquial, igreja, piscinas).</p>	<p>* MVNF</p> <p>* Promotores privados</p>	<p>* Orçamento municipal</p> <p>* Outros IF</p> <p>* Privados</p>	16 125 €



# Unidades de gestão

## Fábricas

A área das fábricas é a área com maior dinâmica e maior carga simbólica da ARU. É também o ponto de cruzamento entre os dois eixos que são a base da estrutura urbana aqui proposta: o eixo nascente-poente, que liga a igreja de Riba d'Ave ao Quinteiro, e o eixo norte-sul definido pelo rio Ave. Surge, por isso, como unidade central da estratégia. As fábricas Sampaio Ferreira e Oliveira Ferreira, agora devolutas, e que congregam em si a história e a identidade deste núcleo urbano, são o lugar a partir do qual se pretende espoletar o necessário processo de reactivação.

É nesta unidade de gestão que se encontra o principal centro de actividade comercial da ARU, gerador de uma relevante actividade urbana, que se espera vir a ser reforçada pela abertura do Teatro Narciso Ferreira. É também aqui que se encontra a maior concentração de edifícios ligados ao passado industrial da vila: as fábricas, o teatro, o mercado, a estalagem, o café, a antiga sede dos correios, o antigo quartel dos bombeiros. Trata-se, por isso, do pólo com maior carga simbólica e maior potencial de transformação, ainda acrescidos pela presença do rio, bem como pela Avenida Narciso Ferreira e pela Ponte de Santana que ali desenham a principal entrada no núcleo urbano.

Contudo, esta é também uma área muito marcada pelo abandono e deterioração de grande parte dos seus edifícios, tanto os de maior visibilidade e valor como as muitas habitações que se estendem entre o hospital e a ponte. E isto faz com que esta área seja tenha grande responsabilidade na imagem de degradação que o núcleo urbano carrega. Esta área sofre ainda com a pobre ligação aos restantes pólos de referência da ARU, nomeadamente ao núcleo do hospital e ao Largo de Santana.

A estratégia prevista para esta unidade visa aproveitar o seu potencial para a afirmar como pólo gerador de actividades e atractividade. Pretende também melhorar as suas ligações, desenhando-a como ponto de cruzamento de percursos e centro da estrutura urbana.

Esta acção encontra nas duas fábricas o seu ponto de partida. Prevê-se a sua reabilitação e reactivação

como pólos geradores de emprego e actividade. Prevê-se igualmente a ligação entre elas – por meio de um novo eixo pedonal que conecta as duas chaminés – bem como a sua abertura ao espaço urbano que as envolve, com os espaços abertos das fábricas a integrarem o sistema de espaços públicos.

Pela sua posição e simbolismo, a Fábrica Sampaio Ferreira assume o protagonismo, enquanto centro dinamizador e ponto de cruzamento de públicos, escalas e percursos, que terá como âncora o Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave, que aí deverá ficar instalado. Abrindo-se à envolvente, o actual espaço de entrada na fábrica passa a afirmar-se como praça pública, conectando-se não só à Avenida Narciso Ferreira, mas também ao Largo de Santana, por meio de uma nova ponte ciclopedonal, ligando, assim, os dois principais pólos da ARU. Ao mesmo tempo, o eixo central que organiza a fábrica prolonga-se para norte e para sul, tornando-se parte do percurso ciclopedonal que deverá acompanhar as margens do Ave. Desta forma, a fábrica passa a integrar não só o tecido urbano local, mas também uma estrutura de escala regional, associada a outros usos e públicos.

A dinâmica de reactivação prevista, deve estender-se aos restantes edifícios que se associam a este conjunto – nomeadamente a estalagem e o antigo quartel dos bombeiros – esperando-se ainda que possa dinamizar o investimento capaz de consolidar a frente urbana da Avenida Narciso Ferreira, aumentando a continuidade entre a cota baixa e o núcleo do hospital. Esta ligação deverá ainda ser complementada pela requalificação da Rua Joaquim Ferreira, a qual, associada à intervenção na fábrica Oliveira Ferreira e ao acesso tardoz ao Teatro Narciso Ferreira, passa a oferecer um percurso mais fácil entre aqueles dois pólos, apoiado por meios mecânicos que ajudam a vencer a diferença de cotas.

Com esta estratégia pretende-se ainda incentivar a reabilitação da área residencial que se estende entre a Ponte de Santana e o hospital. Acção esta que, sempre que possível, deve ser acompanhada pelo prolongamento dos eixos existentes, procurando-se densificar e qualificar a malha que estrutura esta área.



## UOPG proposta

Nesta Unidade de Gestão prevê-se a delimitação de uma UOPG, que deverá concretizar os seguintes objectivos:

### UOPG1

\* Manutenção dos valores patrimoniais associados à casa, capela e quinta de Delfim Ferreira.

\* Tendo em conta a sua localização central, a eventual urbanização desta área exige uma solução conjunta e coerente, que terá de implicar ainda o reequacionar da solução actualmente prevista para a sua envolvente.

\* A solução a prever deverá densificar a malha existente, reforçando a permeabilidade da estrutura urbana. Deverá igualmente criar espaços públicos de referência.

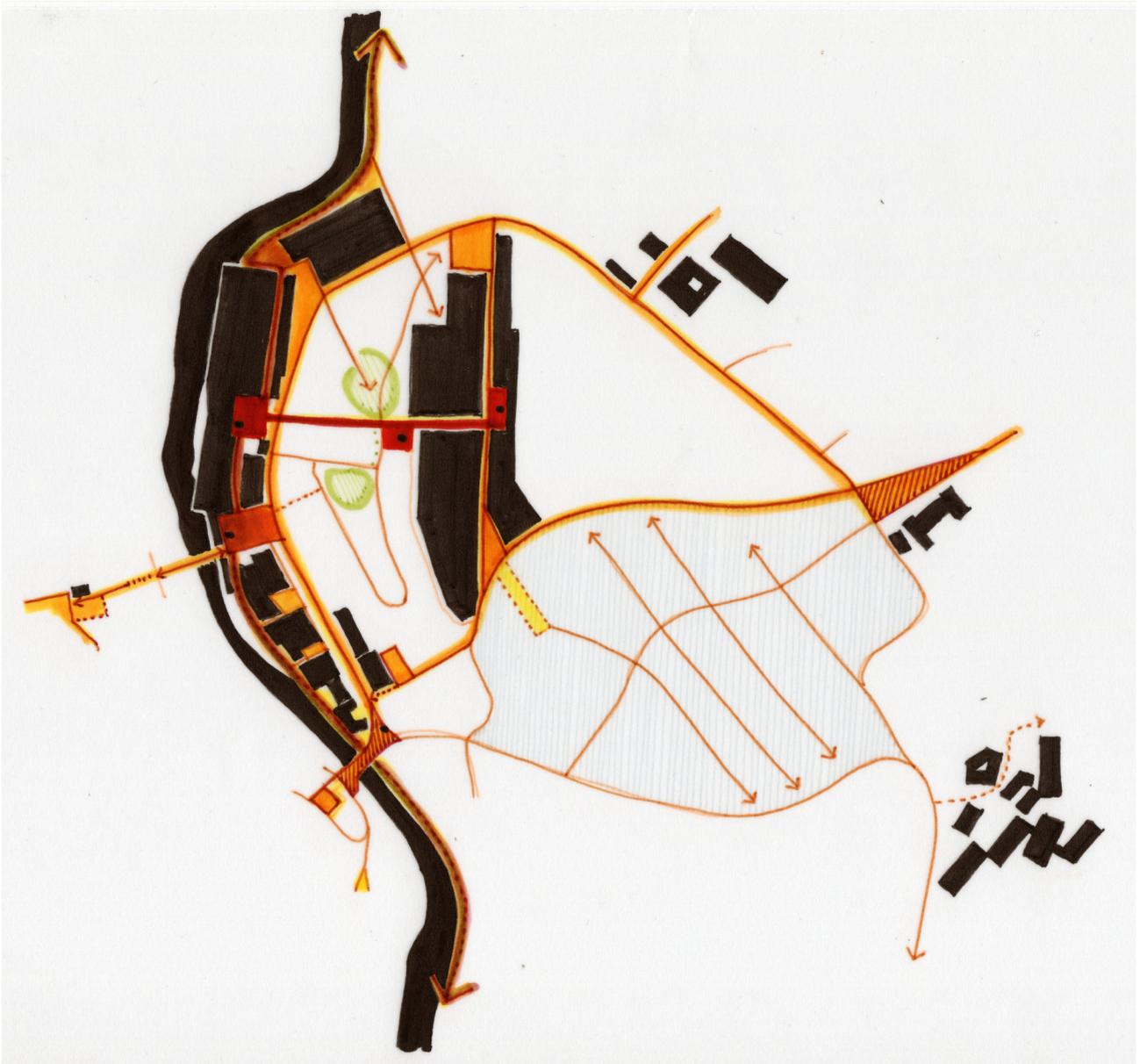


Figura 19 - Esquema de estrutura da U.G. Fábricas

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Blocos habitação multifamiliar                              |  Percurso Rio Ave            |  Faixa proteção rios            |
|  Frente contínua de acordo com a envolvente (máximo 3 pisos) |  Frente urbana a ativar      |  Linhas de água                 |
|  Habitação isolada ou geminada                               |  Percurso ciclável principal |  Buffer património 50m          |
|  Área de características específicas a manter e consolidar   |  Delimitação das "Portas"    |  Equipamento                    |
|  Indústria   |  Eixo "chaminés"             |  Elemento com valor patrimonial |
|  Equipamentos  |  Operação de reconstrução    |  REN / RAN                      |
|  Parques   |  Operação de demolição       |  Área com valor patrimonial     |
|  Espaço verde (agrícola, florestal, proteção)                |  UOPG proposta               |  |

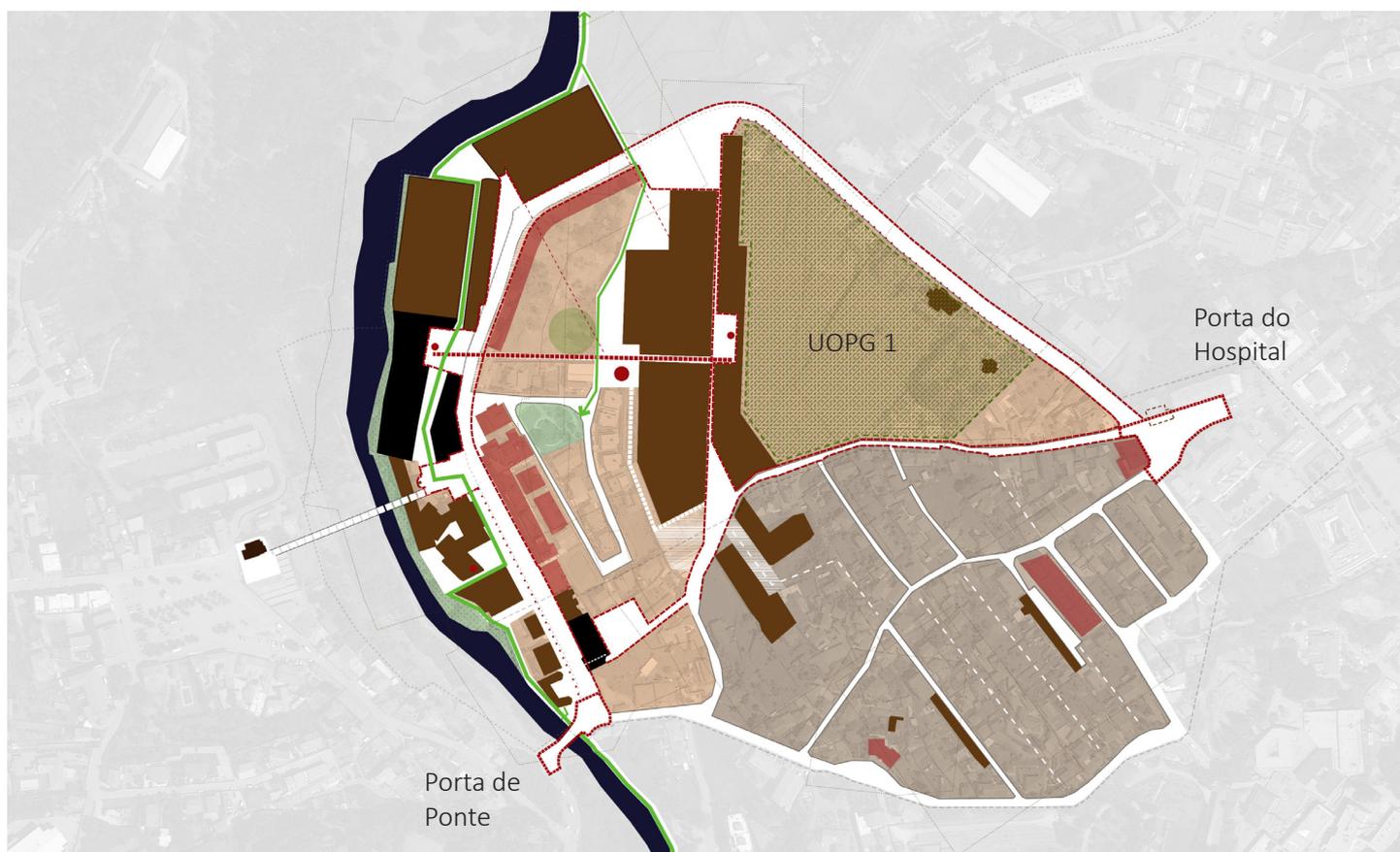


Figura 20 - Mapa de gestão da U.G. Fábricas



Figura 21 - Mapa de acções da U.G. Fábricas

Tabela 2 - Lista das acções previstas na U.G. Fábricas.

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.I.2	Teatro Narciso Ferreira	Reabilitação e dinamização do Teatro Narciso Ferreira	* MVNF	* PT2020 * Orçamento municipal	3 500 000 €
B.I.3	Ligação entre a Rua Joaquim Ferreira e a Avenida Narciso Ferreira através do Teatro Narciso Ferreira	Criação de ligação pedonal entre a Rua Joaquim Ferreira e o acesso tardoz ao Teatro Narciso Ferreira, garantindo meio mecânico de relação entre cotas. A ligação pedonal entre a referida rua via e a Avenida Narciso Ferreira fica assim garantida através do teatro (e seu elevador), que devem manter o acesso ao público.	* MVNF	* Orçamento municipal	312 598 €
B.II.1	Fábrica Sampaio Ferreira - Norte	Reabilitação das antigas instalações da fábrica com vista à criação de um novo pólo de actividades económico, social e cultural. Prevê-se a instalação do Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave e programa público complementar, espaços para dinamização sócio-cultural local, instalação de empresas e estabelecimentos comerciais, entre outras actividades complementares compatíveis. A intervenção deve também assegurar a integração dos espaços abertos da fábrica no sistema de espaços colectivos do núcleo urbano, bem como a continuidade do percurso ciclopédonal que acompanha as margens do Ave e que aqui atravessa o eixo central da fábrica. Prevê-se uma intervenção faseada, sendo que num primeiro momento, importa: * estabilizar as estruturas edificadas garantindo a segurança dos utilizadores; * abrir, infra-estruturar e reabilitar os espaços colectivos, assegurando a continuidade do percurso marginal; * promover um programa de activação da fábrica.	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	10 275 000 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.II.2	Ligação entre o Parque da Azenha Velha e a Fábrica Sampaio Ferreira	<p>rolongamento da área de acesso público até à Fábrica Sampaio Ferreira e ligação ao percurso central da fábrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Integração no sistema de espaços públicos de faixa de terreno da Quinta de Terra Nova, entre o Parque da Azenha Velha e a Fábrica Sampaio Ferreira.</li> <li>* Limpeza e requalificação das escadas que dão acesso à Avenida Narciso Ferreira.</li> <li>* Criação de percurso marginal em frente à fábrica até ao início do canal.</li> <li>* Criação de acesso ciclopedonal à via central da fábrica.</li> </ul>	* MVNF	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Fundo ambiental</li> <li>* Outros IF</li> </ul>	82 402 €
B.II.3	Ponte ciclopedonal entre a Fábrica Sampaio Ferreira e Santana	<p>Ponte ciclopedonal entre a Praça Narciso Ferreira (Fábrica Sampaio Ferreira) e o Parque dos Socalcos (Oliveira S. Mateus). A ponte deve assegurar ligação directa ao Largo de Santana, assim como ligação ciclopedonal ao Quinteiro, por meio do percurso do socalco (ver B.IV.16) e da ribeira do Quinteiro (ver B.III.2). A ligação ao Largo de Santana poderá ser feita pela capela de S. José. Esta ligação beneficiará de alargamento resultante da futura demolição da parte da fábrica contígua, intervenção que poderá ser feita em segunda fase aquando da reabilitação da fábrica por promotor privado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Outros IF</li> <li>* Privados</li> </ul>	600 000 €

ID	Ação	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.4	Fábrica Oliveira Ferreira	<p>Reabilitação das antigas instalações da antiga Fábrica Oliveira Ferreira para criação de pólo de usos mistos com foco na instalação de actividades económicas. A reabilitação deve garantir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Reabilitação do edificado existente, mantendo e qualificando os seus principais valores, bem como o ambiente industrial que esteve na sua génese.</li> <li>* Abertura de ligação entre a Rua Joaquim Ferreira e a Rua Narciso Ferreira, seguindo o eixo central previamente existente. Este eixo deve garantir ambiente e usos adequados a percurso pedonal, com fachadas permeáveis e activas, e com a criação de espaços de paragem qualificados.</li> <li>* Abertura de percurso de ligação entre as duas chaminés (ver B.IV.5), seguindo o eixo das escadas existentes, perpendiculares ao eixo central, assegurando continuidade de pavimento (material e desenho).</li> <li>* Ligação entre o Parque dos Namorados e a Avenida Narciso Ferreira.</li> <li>* Criação de estacionamento que sirva não só o pólo a criar, mas também o Teatro Narciso Ferreira.</li> </ul>	* Promotores privados	* Privados * Outros IF	32 684 736 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.5	Eixo das chaminés	<p>Criação de eixo pedonal que liga os espaços colectivos associados às chaminés da Fábrica Oliveira Ferreira e da Fábrica Sampaio Ferreira, onde se deverá situar o Museu da Indústria Têxtil. O eixo deverá ainda incluir a criação de um largo associado ao antigo depósito da Fábrica Oliveira Ferreira. Propõe-se que o pavimento deste eixo seja executado em material cerâmico de cor similar às chaminés, por forma a sublinhar a relação que se pretende estabelecer.</p>	<p>* MVNF * Promotores privados</p>	<p>* Orçamento municipal * Privados</p>	345 846 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.6	Porta da Ponte	<p>Requalificação da área da Ponte de Santana, reforçando a ideia de “porta” e assegurando a ligação aos percursos ciclopedonais das margens, vias adjacentes, Parquedos Socialcos e Rua de Santa Ana. A intervenção deve incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Repavimentação da ponte reforçando o carácter pedonal e ideia de “porta”. Criação de um espaço unitário que se estenda entre as ruínas do complexo molinológico (Oliveira S. Mateus) e o cruzeiro que celebra a construção da ponte (Riba d’Ave). Na margem esquerda do rio, a continuidade do percurso ciclopedonal implica o atravessamento à cota da ponte, pelo que esse atravessamento terá de ser facilitado pelo desenho do pavimento.</li> <li>* Ligação aos percursos ciclopedonais das margens, assegurando a mudança de cota por rampa.</li> <li>* Criação de passeios na Av. da Cerqueda (EN 310), com material e desenho idêntico ao do novo pavimento da ponte, que liguem a ponte aos passeios existentes. Do lado nascente, este passeio remata na criação de um largo em frente à Drogeria da Ponte. Este largo separa a Avenida da via de acesso à Fábrica de Gavim.</li> <li>* Reforço da ligação à Travessa das Escadinhas.</li> <li>* Nova ligação à Rua de Santana.</li> <li>* Reabilitação das ruínas do complexo molinológico junto à ponte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Privados</li> </ul>	272 227 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.7	Porta do Hospital	<p>Redesenho do Largo do Hospital, reforçando a ideia de “porta” e redefinindo os seus limites por forma a clarificar a relação com vias adjacentes. A intervenção deve incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Repavimentação do largo reforçando o carácter pedonal e ideia de “porta”.</li> <li>* Redefinição dos limites do lado norte, dando continuidade ao alinhamento do edifício plurifamiliar existente de modo a garantir melhor ligação à Rua Joaquim Ferreira; acção esta que envolve a demolição de edifício existente.</li> <li>* Reforçar a ligação aos eixos adjacentes, por meio da continuidade dos pavimentos, em particular à Rua Joaquim Ferreira que, tratando-se de uma via partilhada, assume neste ponto um carácter semelhante ao do largo.</li> </ul>	* MVNF	* Orçamento municipal	474 074 €
B.IV.8	Rua Joaquim Ferreira	<p>Repavimentação da Rua Joaquim Ferreira, estabelecendo-a como percurso privilegiado de ligação entre a Porta do Hospital e a Porta da Ponte, adequando-a ao percurso pedonal. Deve ficar assegurada a boa ligação do percurso pedonal ao acesso tardoz do Teatro Narciso Ferreira (ver B.I.2) que permite encurtar o trajecto pedonal e ajudar a superar a variação de cotas em caso de percurso pedonal. O redesenho da via deve ainda articular-se com a intervenção de reabilitação da Fábrica Oliveira Ferreira e novo eixo público que aí deverá ser criado (ver B.IV.4).</p> <p>Tendo em conta o perfil da Rua Joaquim Ferreira, a via deve ser desenhada como espaço partilhado entre a Fábrica Oliveira Ferreira e a Porta do Hospital.</p>	* MVNF	* Orçamento municipal	357 600 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.9	Parque dos Namorados	Requalificação do Parque dos Namorados	* MVNF	* Orçamento municipal	44 982 €
B.IV.10	Reabilitação do antigo quartel dos bombeiros	Reabilitação do antigo Quartel dos Bombeiros. Esta intervenção deve estar articulada com a criação do percurso ciclopedonal previsto ao longo das margens e que atravessa estas instalações.	* MVNF * GNR	* Orçamento municipal * GNR * Outros IF	607 211 €
C.1	Reabilitação do edificado	Reabilitação do edificado existente, com prioridade para o que se situa na área de reabilitação prioritária e edifícios (ou conjuntos) de valor patrimonial relevante	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental * Outros IF	37 346 400 €
C.3	Consolidação da frente urbana do eixo central	Promover a continuidade da frente urbana e concentração de usos terciários no rés-do-chão do edificado, assegurando uniformidade e coerência de alinhamentos e cêrceas.	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental	37 437 111 €
C.4	Terreno entre-fábricas	Operação de urbanização no terreno não edificado entre as duas fábricas, com vista a consolidar a frente urbana da Avenida Narciso Ferreira. A operação deve garantir um bom diálogo com os espaços colectivos da Fábrica Sampaio Ferreira e com o Eixo das Chaminés, assegurando ainda a continuidade dos eixos de ligação complementares de ligação entre as duas fábricas que assegurem a permeabilidade do tecido urbano. Importa ainda garantir a criação de espaço verde de acesso público com valências de apoio como seja parque infantil.	* Promotores privados	* Privados * Fundo ambiental	12 903 439 €
C.6	Reabilitação da estalagem	Reabilitação da estalagem.	* FNF	* FNF * Privados * Outros IF	558 841 €
C.7	Ampliação da sede da FNF	Ampliação da sede da Fundação Narciso Ferreira para o piso inferior. Esta intervenção deve estar articulada com a criação do percurso ciclopedonal previsto ao longo das margens.	* FNF	* FNF * Privados * Outros IF	303 606 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
C.8	Reabilitação do Café Riba d'Ave	Reabilitação do Café Riba d'Ave. Esta intervenção deve estar articulada com a criação do percurso ciclopedonal previsto ao longo das margens.	* FNF	* FNF * Privados * Outros IF	279 610 €
C.9	Repavimentação da área residencial da ponte	Repavimentação da Rua Luís de Camões e todos os percursos transversais, com solução de pavimento e desenho unitária e com prioridade ao peão - vias partilhadas ou exclusivamente pedonais (Viela do Rego). Pretende-se, por esta via, que a área residencial que se desenvolve entre as ruas Joaquim Ferreira e Conde de Riba d'Ave seja lida como espaço unitário e facilmente inteligível.	* MVNF	* Orçamento municipal	162 600 €
C.10	Avenida Narciso Ferreira	Repavimentação da Avenida Narciso Ferreira, assegurando a uniformidade de todo o trajecto e tendo em conta uma melhor inserção dos modos suaves.	* MVNF	* Orçamento municipal	149 850 €
C.11	Densificação a rede da área residencial da ponte	Estender ou criar novos eixos transversais à Rua Luís de Camões por forma a densificar a rede que estrutura aquela área residencial. A criação destes eixos ficará dependente das oportunidades resultantes de operações privadas, que devem ser aproveitadas nesse sentido. São exemplos possíveis o prolongamento do Quelho Luís de Camões, da Rua do Bairro do Cardoso e da Calçada Luís de Camões até à Rua Joaquim Ferreira.	* MVNF * Promoção privada	* Orçamento municipal * Privados	75 300 €
C.12	Repavimentação da Rua Conde de Riba d'Ave	Repavimentação da Rua Conde de Riba d'Ave, afirmando-a como limite do núcleo urbano, com criação de passeios, em particular na frente junto à área residencial e ao CIDIFAD. Ao longo da área residencial, o passeio deve ser entendido como remate do sistema de vias partilhadas que estrutura essa área.	* MVNF	* Orçamento municipal	50 475 €

# Unidades de gestão

## Tílias

A Unidade de Gestão das Tílias corresponde a uma área fragmentada, difícil de ler e de atravessar, que interessa reconectar.

À medida que os terrenos agrícolas que existiam nesta área se foram urbanizando, os caminhos que corriam entre os campos foram sendo interrompidos, resultando numa malha incompleta e desconexa, feita de ruas sem saída, percursos demasiado longos, e áreas do tecido urbano que se desligaram perdendo as suas lógicas originais e as sinergias que as sustentavam. Ao mesmo tempo, a edificação não seguiu aqui uma ordem morfotipológica clara, com blocos de habitação colectiva, casas unifamiliares e antigas casas agrícolas a misturarem-se sem nenhuma lógica compreensível. O próprio desenho dos espaços públicos reforça esta fragmentação e torna difícil fixar qual o carácter desta área.

A Unidade de Gestão das Tílias deve ser vista como uma área de transição entre realidades díspares, devendo o seu desenho procurar reestabelecer a ligação entre elas. Para tal, importa, em primeiro lugar, densificar a malha dos caminhos, recuperando – na medida do possível e de acordo com a dinâmica de transformação que aí se venha a verificar – os percursos interrompidos.

Neste ponto, importa destacar o prolongamento da Rua do Bombeiro Voluntário até à Estrada Nacional nº 310, que ao duplicar a Avenida Narciso Ferreira permitirá rever o cruzamento dessa avenida com a Avenida das Tílias, contribuindo para resolver esse ponto de congestionamento de tráfego. A operação de urbanização associada à criação do novo eixo deverá também dar resposta à procura de estacionamento associada tanto ao hospital como ao pavilhão de hóquei e à escola de ensino básico. Na mesma linha, importa referir o reforço da ligação entre o núcleo da Casa Nova e a Estrada Nacional nº 310, recuperando a centralidade perdida daquele núcleo, por onde terá já passado a ligação de Riba d’Ave a Guimarães.

De um modo geral, a intervenção no espaço público deverá procurar clarificar a estrutura desta área urbana e a relação entre as suas partes. Neste

sentido, procura-se também conferir um carácter estruturante ao eixo que liga a Azenha Velha à Quinta da Cruz, passando pela Didáxis e pela Igreja Paroquial de Riba d’Ave (Rua da Azenha Velha, Avenida das Tílias, Rua do Souto), por meio de um desenho de pavimento unitário e com prioridade ao peão que reforce a conexão entre os dois parques urbanos previstos para Riba d’Ave. Este eixo passa ainda em dois pontos que, no quadro da proposta apresentada, ganham particular importância, ficando associados à entrada no núcleo urbano pelo lado norte: o novo interface de transportes a localizar junto à Didáxis e a Porta das Tílias, resultante da requalificação da rotunda localizada na ligação entre a Avenida das Tílias e a Avenida Cidade Abreu e Lima.

O esforço de clarificação da ordem desta unidade de gestão passa ainda pelo aprofundamento dos critérios morfotipológicos que guiam a edificação, em busca de uma ocupação mais coerente.

## UOPG propostas

Nesta Unidade de Gestão prevê-se a delimitação de duas UOPG, que deverão concretizar os seguintes objetivos:

### UOPG 2

- \* Prolongamento da Rua do Bombeiro Voluntário até à Rua 25 de Abril (EN 310).
- \* Criação de novo arruamento paralelo à Rua Fernando Pessoa, ligando a Avenida Narciso Ferreira à Rua 25 de Abril (EN 310).
- \* Criação de áreas de estacionamento de apoio ao pavilhão do RAHC e ao Hospital Narciso Ferreira.
- \* Reformulação da solução viária de modo a minimizar o estrangulamento resultante do cruzamento da Avenida Narciso Ferreira com a Avenida das Tílias.
- \* Ocupação assegurando a coerência da solução urbanística e a integração na envolvente, garantindo nomeadamente a transição entre as diferentes morfotipologias que aí se encontram.



### UOPG 3

\* Ligação entre o futuro Terminal Rodoviário e a Avenida Narciso Ferreira.

\* Abertura de percursos internos à UOPG, nomeadamente na continuidade da Rua do Bombeiro Voluntário, reforçando a sua permeabilidade e o acesso ao Parque da Azenha Velha.

\* Criação de uma frente urbana coerente e contínua para a Av. das Tílias e a Av. Narciso Ferreira, tomando por regra para as

edificações a cêrcea dos edifícios já aí existentes, nomeadamente a Junta de Freguesia e a

\* Definição de uma solução urbanística unitária e coerente para toda a UOPG, que assegure a cuidada transição morfotipológica entre a frente urbana das avenidas e a área verde da quinta de Alfredo Ferreira e do Parque da Azenha Velha; progredindo no sentido de uma edificação mais esparsa e de menor volumetria.

\* Garantia de permeabilidade de vista e de percurso entre as avenidas e o Parque da Azenha Velha.

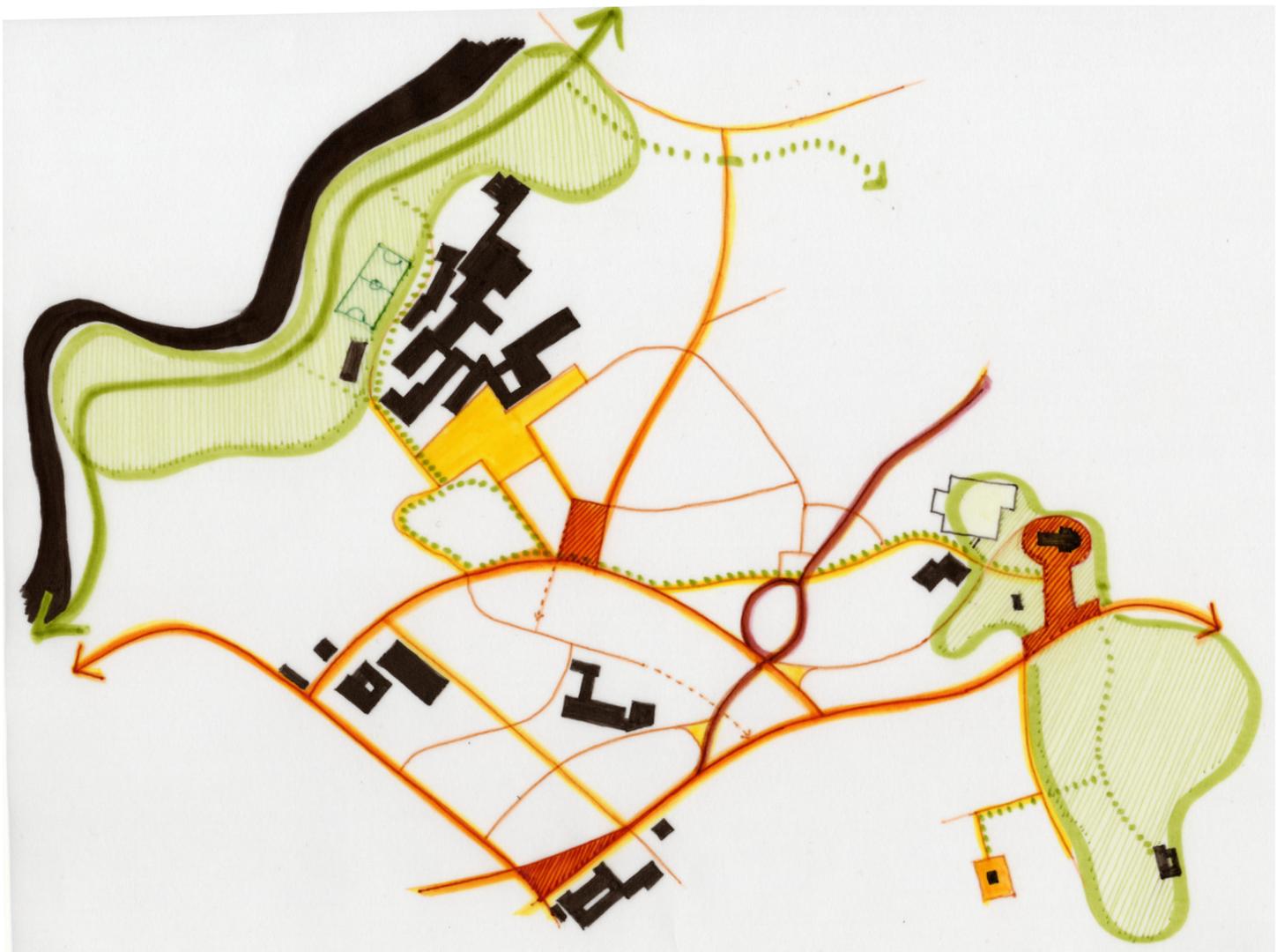


Figura 22 - Esquema de estrutura da U.G. Tílias

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Blocos habitação multifamiliar                              |  Percurso Rio Ave            |  Faixa proteção rios            |
|  Frente contínua de acordo com a envolvente (máximo 3 pisos) |  Frente urbana a ativar      |  Linhas de água                 |
|  Habitação isolada ou geminada                               |  Percurso ciclável principal |  Buffer património 50m          |
|  Área de características específicas a manter e consolidar   |  Delimitação das "Portas"    |  Equipamento                    |
|  Indústria   |  Eixo "chaminés"             |  Elemento com valor patrimonial |
|  Equipamentos  |  Operação de reconstrução    |  REN / RAN                      |
|  Parques   |  Operação de demolição       |  Área com valor patrimonial     |
|  Espaço verde (agrícola, florestal, proteção)                |  UOPG proposta               |  |

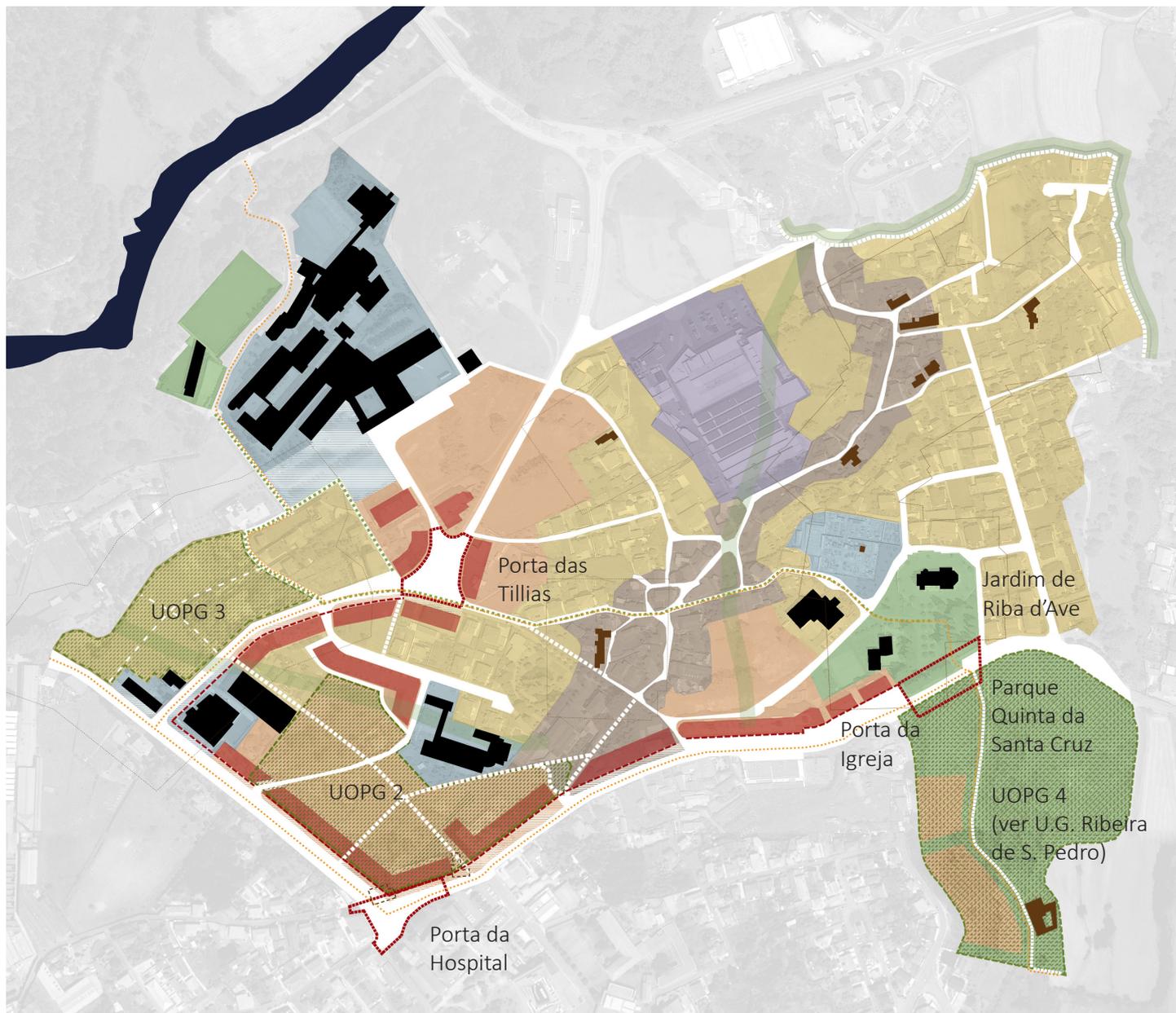


Figura 23 - Mapa de gestão da U.G. Tílias

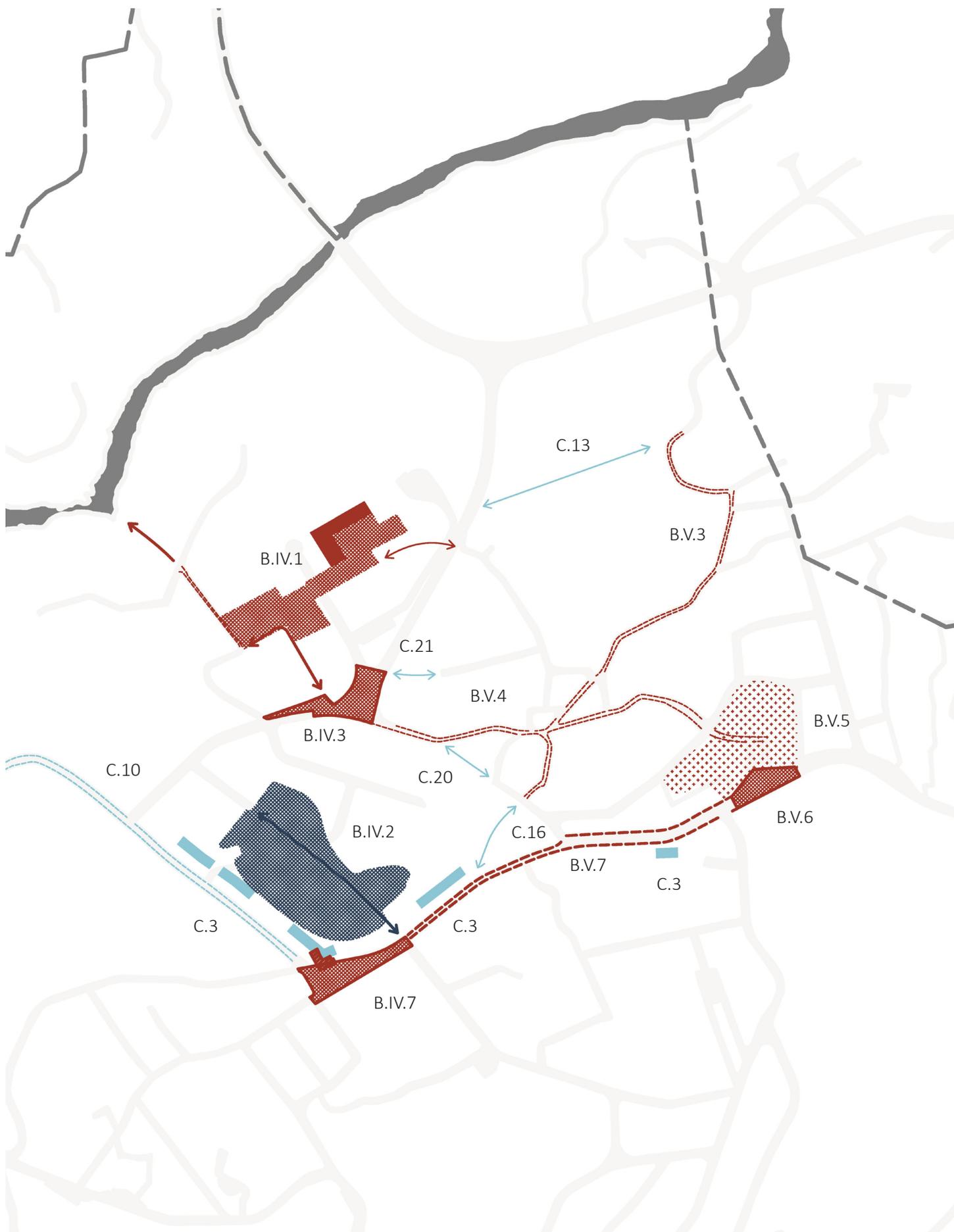


Figura 24 - Mapa de acções da U.G. Tílias

Tabela 3 - Lista das acções previstas na U.G. Tílias.

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.1	Interface de transportes	<p>Criação de interface de transportes rodoviário, contando com estacionamento de veículos privados, assim como área de paragem, estacionamento e manutenção de autocarros e valências associadas. Poder-se-á integrar espaço para aluguer de bicicletas, de complemento aos percursos marginais. A criação do interface deve ainda incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Abertura de nova ligação à Avenida Cidade Abreu e Lima (por canal já garantido por meio de área de cedência), permitindo um percurso circular dos veículos.</li> <li>* Abertura do estacionamento existente à utilização pública; serindo o terminal e o Parque da Azenha Velha.</li> <li>* Abertura do espaço de estacionamento à Rua da Azenha Velha, assegurando uma fácil ligação pedonal do estacionamento quer ao parque urbano da Azenha Velha, quer à Porta das Tílias.</li> <li>* Pavimentação da Rua da Azenha Velha e tratamento dos momentos de entrada no parque.</li> <li>* Prolongamento e pavimentação de percurso pedonal de ligação entre o estacionamento e a Avenida das Tílias.</li> </ul>	* MVNF	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Outros IF</li> </ul>	418 124 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.2	Rua entre o Hóquei e o Hospital	<p>Criação de ligação entre o pavilhão de hóquei e a Porta do Hospital, integrada na UOPG 2, que deve incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Prolongamento da Rua do Bombeiro Voluntário até à EN310.</li> <li>* Articulação com a Rua Fernando Pessoa.</li> <li>* Criação de novo eixo paralelo à Rua Fernando Pessoa.</li> <li>* Criação de espaços de estacionamento que complementem a oferta existente, servindo, nomeadamente, o pavilhão e o hospital.</li> <li>* Revisão do cruzamento entre a Avenida das Tílias e a Avenida Narciso Ferreira, que pode ser desdobrado com apoio das novas ligações.</li> <li>* Criação de espaços qualificados e que apoiem o percurso pedonal, contemplando espaços de paragem e encontro complementares.</li> <li>* Edificação que complemente e viabilize a operação.</li> </ul>	* Promotores privados	* Privados	24 095 802 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.3	Porta das Tílias	<p>Redesenho da rotunda existente, reforçando a ideia de “porta”.</p> <p>A repavimentação deve procurar alterar o carácter da área, reforçando a sua pedonalidade e conferindo-lhe uma imagem de “praça”.</p> <p>Em particular, importa facilitar o acesso pedonal à Didáxis, bem como aumentar a permeabilidade da zona e clarificar a continuidade dos percursos previstos. Neste aspecto, pretende-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Reforçar o atravessamento pedonal associado ao eixo que liga a Azenha Velha à Quinta da Cruz (ver B.V.4).</li> <li>* Integrar no desenho do conjunto o espaço público pedonal que acompanha o lado norte da Avenida das Tílias entre a rotunda e a Rua da Azenha Velha.</li> <li>* Criar ligação pedonal mais directa entre esta área e a Rua das Agradas.</li> </ul>	* MVNF	* Orçamento municipal	490 773 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.7	Porta do Hospital	<p>Redesenho do Largo do Hospital, reforçando a ideia de “porta” e redefinindo os seus limites por forma a clarificar a relação com vias adjacentes. A intervenção deve incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Repavimentação do largo reforçando o carácter pedonal e ideia de “porta”.</li> <li>* Redefinição dos limites do lado norte, dando continuidade ao alinhamento do edifício plurifamiliar existente de modo a garantir melhor ligação à Rua Joaquim Ferreira; acção esta que envolve a demolição de edifício existente.</li> <li>* Reforçar a ligação aos eixos adjacentes, por meio da continuidade dos pavimentos, em particular à Rua Joaquim Ferreira que, tratando-se de uma via partilhada, assume neste ponto um carácter semelhante ao do largo.</li> </ul>	* MVNF	* Orçamento municipal	474 074 €
B.V.3	Ligação da Casa Nova à Ribeira de S. Pedro	Repavimentação da Rua da Casa Nova, Travessa da Casa Nova, Rua Joaquim Ferreira Júnior, e Rua do Bical, reforçando a continuidade deste percurso que se estende da EN310 até ao percurso da Ribeira de S. Pedro.	* MVNF	* Orçamento municipal	134 700 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.V.4	Ligação da Azenha Velha à Quinta da Cruz	<p>Requalificação do percurso que se estende da Azenha Velha até à Quinta da Cruz, ligando os dois parques urbanos previstos para Riba d'Ave. O desenho do percurso deve reforçar a sua continuidade e uniformidade, tornando clara esta ligação. Deve igualmente evidenciar o seu carácter híbrido, congregando características do sistema vermelho e do sistema verde, no que se refere às opções de desenho e selecção de materiais.</p> <p>Deverá ainda conseguir aliar a clareza, continuidade e uniformidade do eixo, à capacidade de adaptação às diferentes realidades que atravessa.</p> <p>Nos tramos onde não seja possível compatibilizar o eixo viário com passeios amplos, deverá optar-se pela solução de via partilhada.</p>	* MVNF	* Orçamento municipal	173 850 €
B.V.5	Requalificação do Jardim de Riba d'Ave	<p>Requalificação do Jardim de Riba d'Ave e equipamentos aí instalados, procurando, em particular, uma melhor relação com os espaços públicos envolventes e integrando-o num contínuo verde ligado ao parque urbano previsto para a Quinta da Cruz.</p>	* MVNF	* Orçamento municipal	29 567 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.V.6	Porta da Igreja	Requalificação da área da EN310 (Rua 25 de Abril) entre o adro da igreja paroquial de Riba d'Ave e o Parque da Quinta da Cruz, afirmando a ideia de "porta". A repavimentação desta área deve marcar a entrada nascente no núcleo urbano, criando um momento de acalmia de tráfego, com pavimento sobre-elevado e de carácter mais pedonal; funcionando também como transição entre o perfil de estrada e o perfil de avenida que se pretende assegurar entre a Porta da Igreja e a Porta do Hospital (ver B.V.7). O desenho da Porta da Igreja deverá, de igual modo, assegurar a ligação pedonal entre o adro da igreja e o Parque da Quinta da Cruz, reforçando a continuidade entre os dois espaços. O desenho deverá, assim, incluir as entradas no parque, podendo ainda considerar a criação de um nova ligação pedonal entre a EN310 e o adro, a eixo da alameda aí existente.	* MVNF	* Orçamento municipal	285 263 €
B.V.7	Repavimentação da EN310	Repavimentação da EN310, conferindo-lhe um perfil de avenida entre a Porta da Igreja e a Porta do Hospital.	* MVNF	* Orçamento municipal	64 500 €
C.1	Reabilitação do edificado	Reabilitação do edificado existente, com prioridade para o que se situa na área de reabilitação prioritária e edifícios (ou conjuntos) de valor patrimonial relevante	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental * Outros IF	37 346 400 €
C.3	Consolidação da frente urbana do eixo central	Promover a continuidade da frente urbana e concentração de usos terciários no rés-do-chão do edificado, assegurando uniformidade e coerência de alinhamentos e cêrceas.	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental	37 437 111 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
C.10	Avenida Narciso Ferreira	Repavimentação da Avenida Narciso Ferreira, assegurando a uniformidade de todo o trajecto e tendo em conta uma melhor inserção dos modos suaves.	* MVNF	* Orçamento municipal	149 850 €
C.13	Prolongamento da Rua da Indústria Têxtil	Prolongamento da Rua da Indústria Têxtil até à Rua do Bical. O remate desta via dá-se num ponto de entrada no percurso da Ribeira de S. Pedro (ver B.V.8) que é também ponto de remate do eixo iniciado na Casa Nova (ver B.V.3). Este ponto deve ter um desenho que corresponda a esse seu carácter (ver B.V.9).	* Promotores privados	* Privado	36 750 €
C.16	Ligação entre a Rua da Casa Nova e a EN310	Criação de nova via entre a Rua da Casa Nova e a EN310, repondo percurso previamente existente, permitindo assim a ligação entre o eixo da Rua Joaquim Ferreira Júnior e a EN310, devendo a nova via reforçar esta continuidade.	* Promotores privados	* Privado	17 400 €
C.20	Ligação entre a Avenida das Tílias e a Rua da Casa Nova	Criação de nova via entre a Avenida das Tílias e a Rua da Casa Nova, repondo percurso previamente existente, permitindo assim uma ligação mais directa entre a "Porta das Tílias" e a estrada nacional.	* Promotores privados	* Privado * Orçamento municipal	12 000 €
C.21	Ligação entre a Travessa dos Casais e a Porta das Tílias	Criação de nova ligação entre a Travessa dos Casais e a Porta das Tílias.	* Promotores privados	* Privado	10 050 €



# Unidades de gestão

## São Roque

A unidade de gestão de S. Roque desenvolve-se em torno de uma elevação de forte pendente coroada pela capela de S. Roque, que separa, a poente, um núcleo de equipamentos encabeçado pelo hospital e, a nascente, o corredor verde da Ribeira de S. Pedro para onde se prevê um novo parque urbano. O declive acentuado torna esta área de difícil acesso, afastando zonas que, na realidade, se encontram próximas. Interessa, por isso, aumentar a permeabilidade desta área, ligando as suas várias partes.

O aumento da permeabilidade que se pretende passa, em primeiro lugar, por densificar a malha de caminhos, prolongando os eixos existentes, atravessando e tirando partido do afloramento rochoso existente.

Interessa também reforçar a centralidade da capela de S. Roque que, dada a evolução da urbanização no seu entorno, acabou por ficar apartada da estrutura principal do núcleo urbano. Para além das possíveis novas ligações importa requalificar o espaço público que a envolve e, em especial, os percursos que lhe dão acesso. Neste ponto importa destacar a ligação ao parque urbano previsto para a Quinta da Cruz, o que possibilita a criação de um percurso que liga a capela, o novo cemitério e a igreja paroquial. Na mesma linha, será também importante dar atenção ao tratamento da Rua 5 de Outubro no seu contacto com o novo parque urbano, assegurando a devida permeabilidade.

Do outro lado, encontra-se o pólo de actividades actualmente com maior dinamismo da ARU, liderado pelo hospital e pelo CIDIFAD. Importa consolidar e reforçar esta centralidade. Para isso contribui a criação da Porta do Hospital e frente urbana associada, bem como a desejável reactivação das instalações do antigo Externato Delfim Ferreira.

Tratando-se esta de uma área de cumeeira e fortes pendentes, onde têm origem os cursos de água que delimitam o núcleo urbano a sul e a nascente, defende-se a máxima contenção em novas áreas de edificação, em especial nas áreas de cota alta e de influência das linhas de água. Aliás, considera-se que a expansão urbana que aqui se verificou foi já excessiva, devendo ser contida na medida do possível.



Figura 25 - Esquema de estrutura da U.G. S. Roque

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Blocos habitação multifamiliar                              |  Percurso Rio Ave            |  Faixa proteção rios            |
|  Frente contínua de acordo com a envolvente (máximo 3 pisos) |  Frente urbana a ativar      |  Linhas de água                 |
|  Habitação isolada ou geminada                               |  Percurso ciclável principal |  Buffer património 50m          |
|  Área de características específicas a manter e consolidar   |  Delimitação das "Portas"    |  Equipamento                    |
|  Indústria   |  Eixo "chaminés"             |  Elemento com valor patrimonial |
|  Equipamentos  |  Operação de reconstrução    |  REN / RAN                      |
|  Parques   |  Operação de demolição       |  Área com valor patrimonial     |
|  Espaço verde (agrícola, florestal, proteção)                |  UOPG proposta               |  |

Porta da Igreja

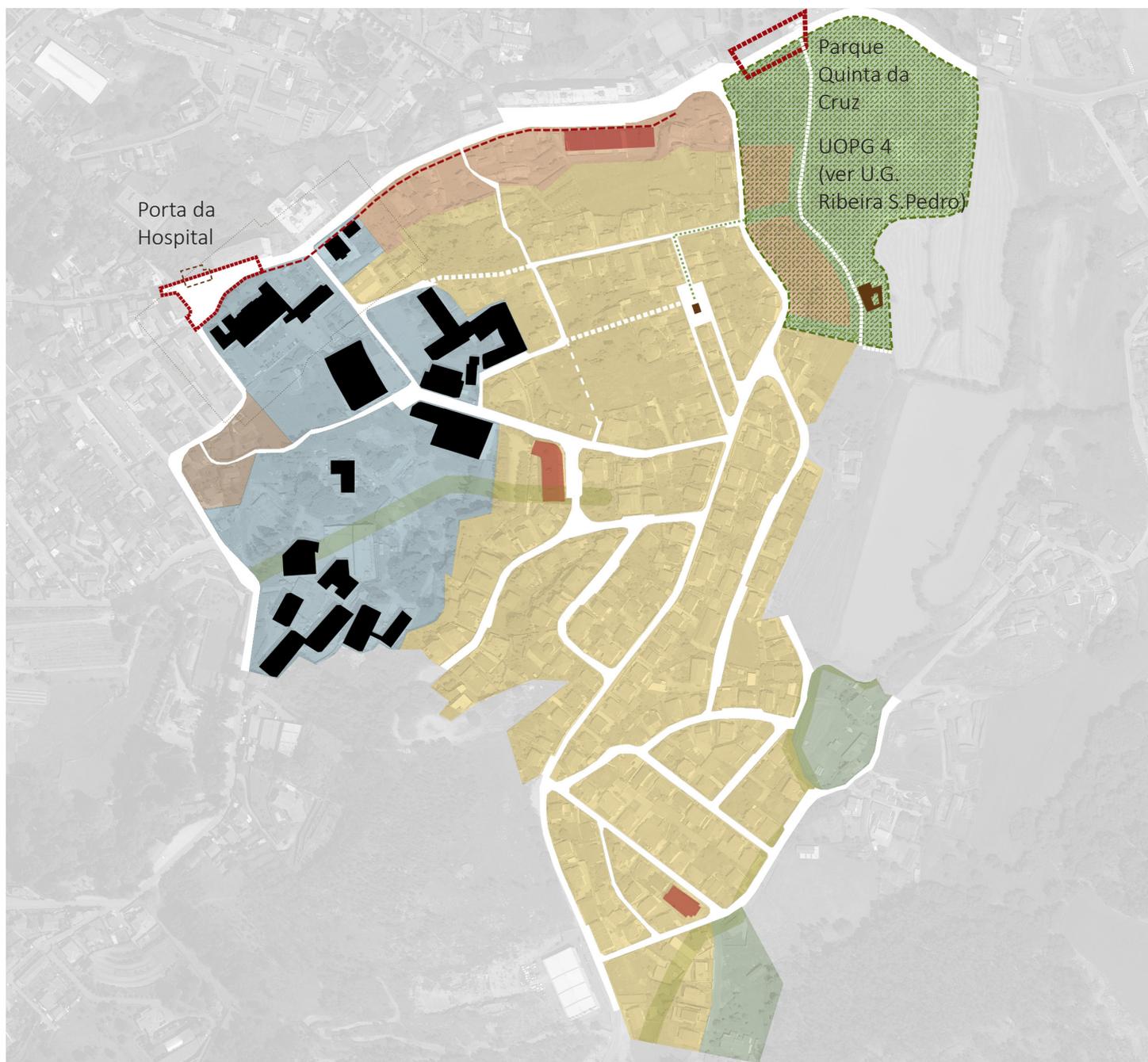


Figura 26 - Mapa de gestão da U.G. S. Roque

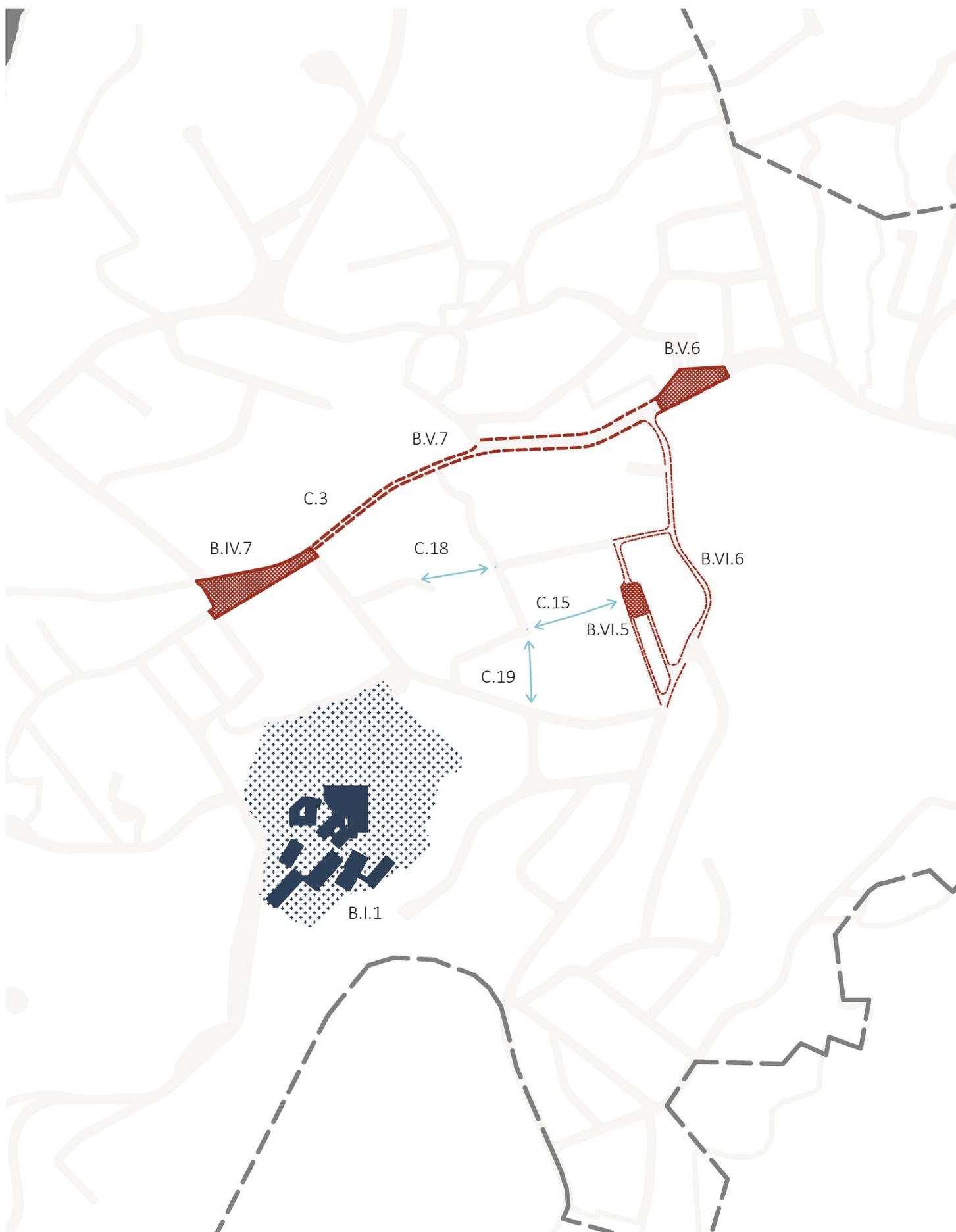


Figura 27 - Mapa de acções da U.G. S. Roque

Tabela 4 - Lista das acções previstas na U.G. S. Roque

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.I.1	CIDIFAD	Construção do Centro de Investigação, Diagnóstico, Formação e Acompanhamento das Demências, associado ao Hospital.	* Promotores privados	* Privados	15 000 000 €
B.IV.7	Porta do Hospital	Redesenho do Largo do Hospital, reforçando a ideia de “porta” e redefinindo os seus limites por forma a clarificar a relação com vias adjacentes. A intervenção deve incluir: * Repavimentação do largo reforçando o carácter pedonal e ideia de “porta”. * Redefinição dos limites do lado norte, dando continuidade ao alinhamento do edifício plurifamiliar existente de modo a garantir melhor ligação à Rua Joaquim Ferreira; acção esta que envolve a demolição de edifício existente. * Reforçar a ligação aos eixos adjacentes, por meio da continuidade dos pavimentos, em particular à Rua Joaquim Ferreira que, tratando-se de uma via partilhada, assume neste ponto um carácter semelhante ao do largo.	* MVNF	* Orçamento municipal	474 074 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.V.6	Porta da Igreja	Requalificação da área da EN310 (Rua 25 de Abril) entre o adro da igreja paroquial de Riba d'Ave e o Parque da Quinta da Cruz, afirmando a ideia de "porta". A repavimentação desta área deve marcar a entrada nascente no núcleo urbano, criando um momento de acalmia de tráfego, com pavimento sobre-elevado e de carácter mais pedonal; funcionando também como transição entre o perfil de estrada e o perfil de avenida que se pretende assegurar entre a Porta da Igreja e a Porta do Hospital (ver B.V.7). O desenho da Porta da Igreja deverá, de igual modo, assegurar a ligação pedonal entre o adro da igreja e o Parque da Quinta da Cruz, reforçando a continuidade entre os dois espaços. O desenho deverá, assim, incluir as entradas no parque, podendo ainda considerar a criação de um nova ligação pedonal entre a EN310 e o adro, a eixo da alameda aí existente.	* MVNF	* Orçamento municipal	285 263 €
B.V.7	Repavimentação da EN310	Repavimentação da EN310, conferindo-lhe um perfil de avenida entre a Porta da Igreja e a Porta do Hospital.	* MVNF	* Orçamento municipal	64 500 €
B.VI.5	Capela de S. Roque	Requalificação do espaço envolvente à capela de S. Roque e respectivos acessos (Rua de S. Roque, Travessa de S. Roque e Rua Ferreira de Castro)	* MVNF	* Orçamento municipal	168 240 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.VI.6	Repavimentação da Rua 5 de Outubro	Intervenção na Rua 5 de Outubro, com vista à criação de passeios, dando particular atenção à relação pedonal a estabelecer com o Parque da Quinta da Cruz e com os acessos à Capela de S. Roque.	* MVNF	* Orçamento municipal	53 700 €
C.1	Reabilitação do edificado	Reabilitação do edificado existente, com prioridade para o que se situa na área de reabilitação prioritária e edifícios (ou conjuntos) de valor patrimonial relevante	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental * Outros IF	37 346 400 €
C.3	Consolidação da frente urbana do eixo central	Promover a continuidade da frente urbana e concentração de usos terciários no rés-do-chão do edificado, assegurando uniformidade e coerência de alinhamentos e cêrceas.	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental	37 437 111 €
C.15	Prolongamento da Rua do Colégio	Prolongamento da Rua do Colégio até à Rua de S. Roque	* MVNF	* Orçamento municipal	18 300 €
C.18	Prolongamento da Rua das Pombinhas	Prolongamento da Rua das Pombinhas até à Rua Ferreira de Castro	* Promotores privados	* Privados	15 150 €
C.19	Alto de S. Roque	Abertura de acessos e intervenção na área de modo a torná-la utilizável enquanto espaço de atravessamento e de fruição pública.	* MVNF	* Orçamento municipal	14 550 €



# Unidades de gestão

## Azenha Velha

A Azenha Velha é a área privilegiada de contacto de Riba d’Ave com o rio, oferecendo as condições ideais para a criação de um novo parque urbano que potencie essa relação entre o núcleo urbano e o Ave.

Após longo período de abandono e degradação, esta área vem sendo alvo de uma paulatina regeneração, muito pela acção voluntária dinamizada pela associação H2Ave, e por um movimento de aproximação da população ao rio, intensificado durante os períodos de confinamento devidos à pandemia de COVID-19. Esta dinâmica de regeneração e reactivação com base na acção da comunidade local deverá ser apoiada e ampliada.

A área encontra ainda condições (existentes ou previsíveis) particularmente benéficas à sua utilização como parque urbano e das quais importa tirar partido: o património molinológico, as instalações e valências desportivas da Didáxis (que podem ser parcialmente integradas no parque e abertas à utilização pública) e a proximidade do interface de transportes previsto com área de estacionamento associada. Aqui importa acrescentar o percurso que se prevê criar ao longo de toda a marginal do rio, que deverá passar nesta área, devendo assim o novo parque a integrar uma estrutura de escala regional, criadora de novas dinâmicas e sinergias. Esta integração do parque em estruturas verdes de maior escala será ainda complementada pela criação ou requalificação de percursos que asseguram a ligação desta área ao núcleo urbano e, em particular, ao parque previsto para a Quinta da Cruz.

Ao mesmo tempo, o Parque da Azenha Velha, localizado na margem esquerda do rio, deve ser complementado por uma acção de sentido idêntico na outra margem, que contemple a requalificação da margem e percurso associado, bem como a reabilitação da azenha. A articulação entre as duas margens deverá ser reforçada pela criação de uma nova ponte ciclopedonal junto à Azenha Velha.

A regeneração da margem direita do rio deverá integrar-se numa acção mais ampla de qualificação das linhas de água, percursos e coberto vegetal da área verde que se estende daí até à Rua de Real. Aqui pretende-se manter e potenciar a actividade agrícola existente, tornando a área mais aberta e mais adequada a percursos pedonais que lhe tragam outros usos e dinâmicas. Importará ainda reforçar a ligação pedonal à pista da REN, integrando este equipamento desportivo no sistema verde proposto.



Figura 28 - Esquema de estrutura da U.G. Azenha Velha

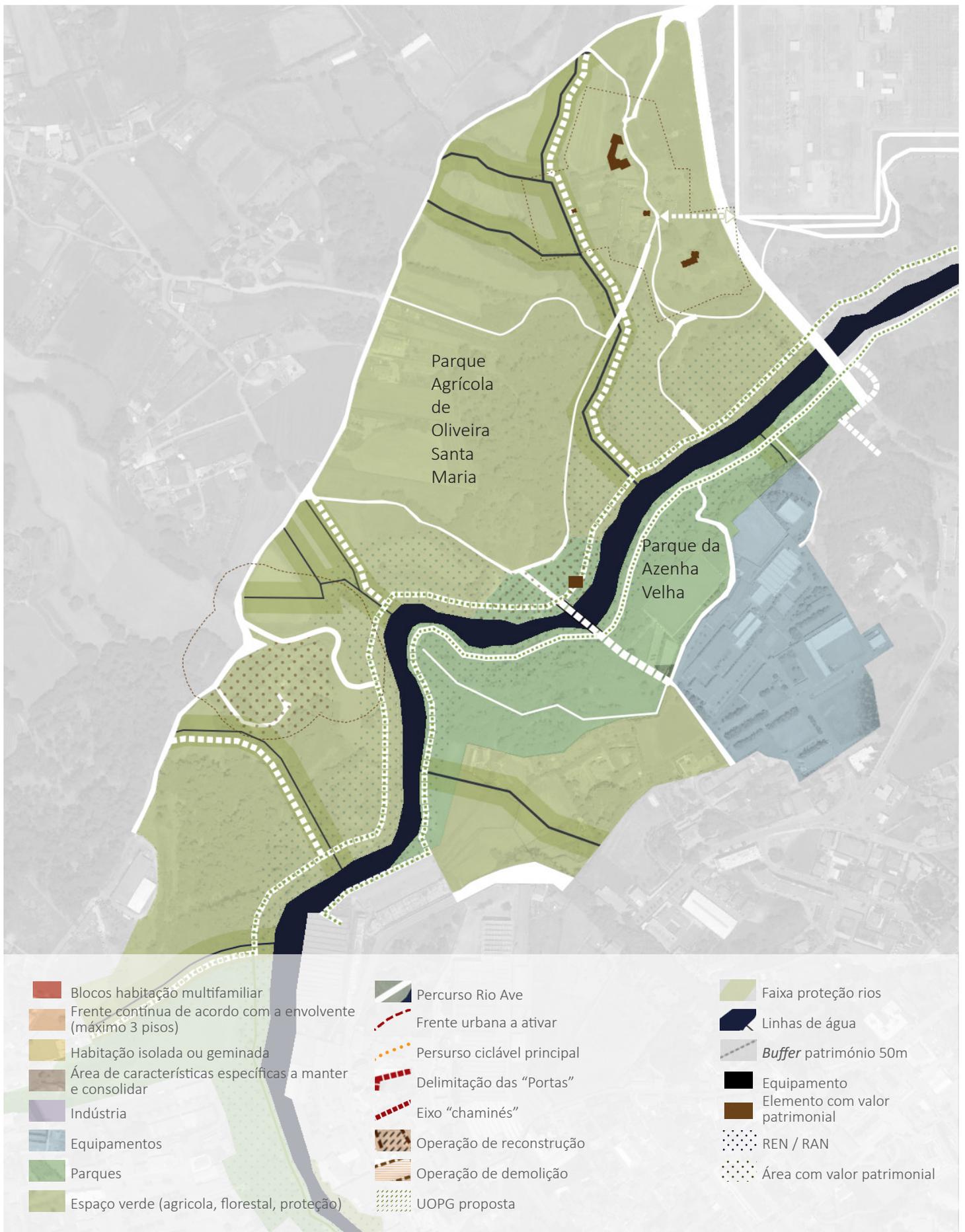


Figura 29 - Mapa de gestão da U.G. Azenha Velha

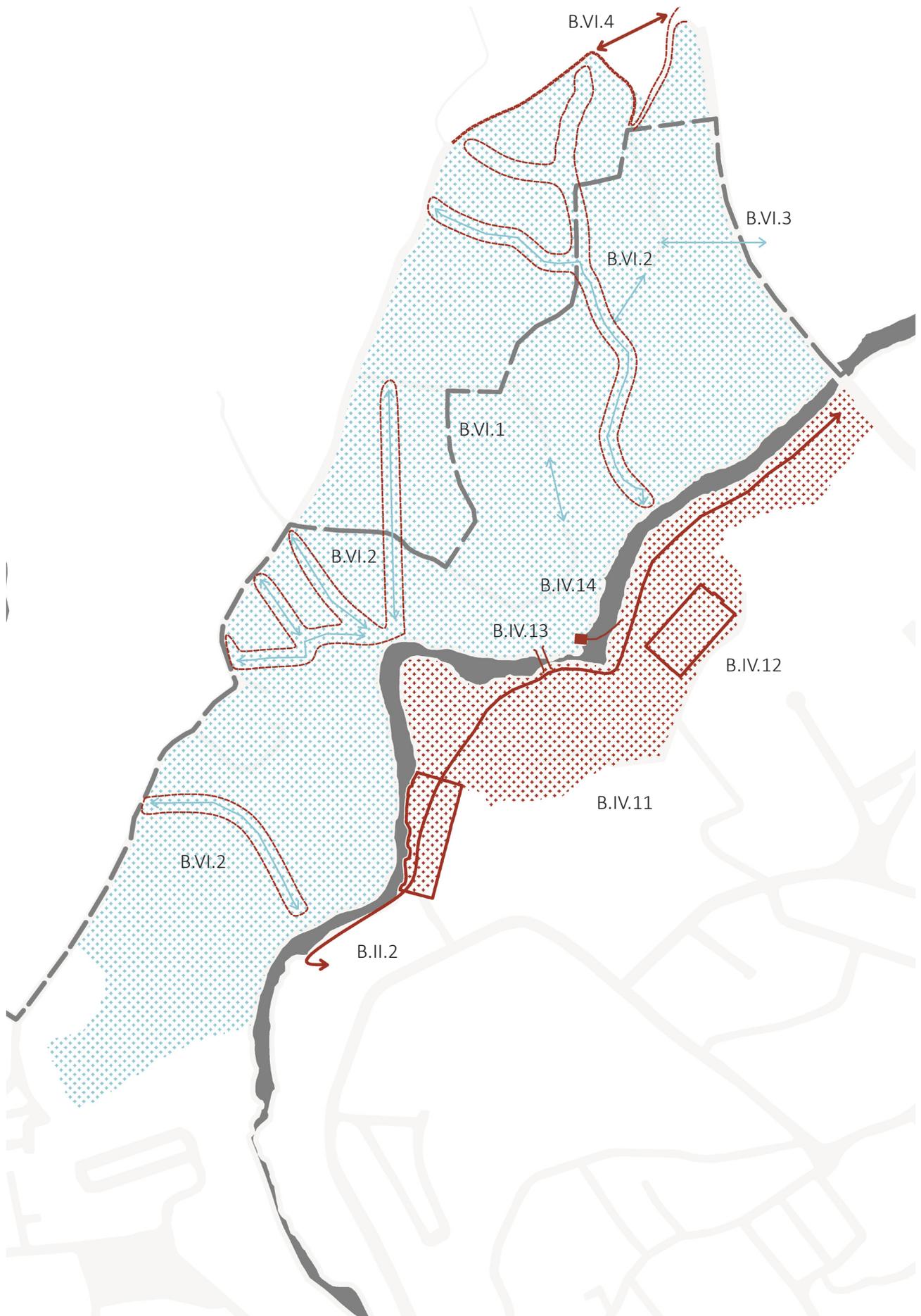


Figura 30 - Mapa de acções da U.G. Azenha Velha

Tabela 5 - Lista das acções previstas na U.G. Azenha Velha

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.II.2	Ligação entre o Parque da Azenha Velha e a Fábrica Sampaio Ferreira	<p>Prolongamento da área de acesso público até à Fábrica Sampaio Ferreira e ligação ao percurso central da fábrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Integração no sistema de espaços públicos de faixa de terreno da Quinta de Terra Nova, entre o Parque da Azenha Velha e a Fábrica Sampaio Ferreira.</li> <li>* Limpeza e requalificação das escadas que dão acesso à Avenida Narciso Ferreira.</li> <li>* Criação de percurso marginal em frente à fábrica até ao início do canal.</li> <li>* Criação de acesso ciclopedonal à via central da fábrica.</li> </ul>	* MVNF	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Fundo ambiental</li> <li>* Outros IF</li> </ul>	82 402 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.11	Parque da Azenha Velha	<p>Criação de parque urbano ao longo das margens do rio Ave, com maior expressão na margem esquerda, entre a fábrica Sampaio Ferreira e a VIM. A operação, que deve ser faseada, dá continuidade e maior robustez ao trabalho que já vem sendo desenvolvido naquela área pela H2Ave, nomeadamente no que toca à limpeza e manutenção dos espaços, gestão do coberto vegetal, abertura e dinamização do uso de percursos e promoção de acções de sensibilização. O desenho do parque deve assentar na valorização da vegetação autóctone, mantendo o carácter silvestre que caracteriza o espaço. Para além das acções específicas abaixo descritas, a intervenção deve assegurar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Ampliação e pavimentação do percurso principal existente com vista à criação de percurso ciclopedonal ao longo da margem entre a Fábrica Sampaio Ferreira e o limite concelhio; bem como criação de percursos secundários complementares.</li> <li>* Valências complementares como parque infantil, parede de escalada e espaço de merendas.</li> <li>* Sinalética.</li> <li>* Negociação com os proprietários.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* H2Ave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Fundo ambiental</li> <li>* Outros IF</li> </ul>	821 177 €
B.IV.12	Campo de jogos da Azenha Velha	<p>Inclusão do campo de jogos da Didaxis, e respectivas valências, no parque:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Negociação com proprietários.</li> <li>* Revisão dos acessos pedonais a partir do parque.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Fundo ambiental</li> <li>* Outros IF</li> </ul>	169 454 €

ID	Ação	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.13	Ponte ciclopedonal da Azenha Velha	Criação de atravessamento ciclopedonal do rio Ave junto à Azenha Velha	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	125 000 €
B.IV.14	Reabilitação da Azenha Velha	Reabilitação do complexo molinológico da Azenha Velha.	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	143 188 €
B.VI.1	Parque agrícola	Criação de parque agrícola em Oliveira S. Mateus e Oliveira Santa Maria, na área delimitada pela Rua de Real, VIM, Rio Ave e núcleo urbano do centro de Oliveira S. Mateus. A intervenção não prevê a transformação do espaço em toda a sua extensão, mas apenas a qualificação dos atravessamentos das áreas agrícolas existentes. A intervenção deve contemplar a requalificação dos principais caminhos, sinalética e ação junto dos proprietários com vista a facilitar o atravessamento dos espaços.	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	200 400 €
B.VI.2	Renaturalização das ribeiras inseridas no parque agrícola	Renaturalização das ribeiras que atravessam a área do parque agrícola e criação de percursos ciclopedonais ao longo das suas margens.	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	400 800 €
B.VI.3	Atravessamento pedonal da VIM	Criação de atravessamento pedonal seguro da VIM para acesso à pista da REN	* MVNF	* Orçamento municipal * Outros IF	60 000 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.VI.4	Ligação da Rua de Real à VIM	Promover a ligação da Rua de Real à VIM: * Repavimentação do tramo final da Rua de Real * Prolongar a Rua de Real até à Rua da Levandeira, que se encontra já ligada à VIM, assegurando a ligação mais directa possível ao nó aí existente.	* MVNF	* Orçamento municipal	97 500 €
C.1	Reabilitação do edificado	Reabilitação do edificado existente, com prioridade para o que se situa na área de reabilitação prioritária e edifícios (ou conjuntos) de valor patrimonial relevante	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental * Outros IF	37 346 400 €

# Unidades de gestão

## Ribeira de São Pedro

A Ribeira de S. Pedro desenha o limite nascente do núcleo urbano. Importa tornar esta fronteira mais clara e inteligível, criando ao mesmo tempo um novo espaço verde que sirva a população residente. Apesar de parcialmente enterrada, a Ribeira de S. Pedro provoca uma clara interrupção na mancha edificada, dada a faixa verde contínua que a acompanha, e que se estende da Quinta do Mato até ao rio Ave. Esta faixa articula-se ainda com pontos de relevante valor patrimonial, como os núcleos agrícolas junto à Rua Primeiro de Maio, ou a Quinta da Cruz que, por sua vez, faceia a igreja paroquial de Riba d’Ave.

A renaturalização da ribeira e a criação de um percurso ciclopedonal ao longo das suas margens permite tornar esta faixa percorrível e inteligível. Cria-se, assim, um eixo estruturante que, em conjunto com o rio Ave e o Arco das Quintas, desenha uma cintura verde que delimita o núcleo urbano. Dada a dificuldade de atravessamento pedonal da VIM, põe-se a possibilidade do percurso se afastar aí do curso de água, atravessando a Avenida Cidade Abreu e Lima por passagem superior, e descendo até ao rio pelo percurso já existente, a requalificar. Esta nova passagem aérea permite desenhar um pórtico que anuncia a entrada em Riba d’Ave a quem chega pela VIM.

A criação deste percurso deve ser complementada pela criação de um parque urbano na área da Quinta da Cruz, ampliando-se, assim, o espaço público qualificado já existente na envolvente da igreja, ao qual se liga pela Porta da Igreja que marca a entrada nascente no núcleo urbano.

O pólo assim criado – resultante da união da área da igreja e do parque da Quinta da Cruz – passa a assumir uma posição de relevo na estrutura urbana proposta. Para além de se articular com o percurso da Ribeira de S. Pedro, liga-se directamente à Porta do Hospital, pela Estrada Nacional nº 310, bem como à Porta das Tílias e à Azenha Velha por meio do percurso a requalificar que passa pela Rua do Souto, Avenida das Tílias e Rua da Azenha Velha. Liga-se ainda à Capela de S. Roque, pela Rua Ferreira de Castro, cujo desenho importa rever.

## UOPG proposta

Nesta Unidade de Gestão prevê-se a delimitação de uma UOPG, que deverá concretizar os seguintes objectivos:

### UOPG 4

\* Criação do Parque Urbano da Quinta da Cruz, e respectivos equipamentos de apoio, assegurando a sua articulação com a Porta da Igreja, o percurso ciclopedonal da Ribeira de S. Pedro, a Rua 5 de Outubro e a Capela de S. Roque.

\* Criação de nova frente urbana ao longo da Rua 5 de Outubro, devendo assegurar a permeabilidade de vista e de acesso entre a rua e o parque, bem como a boa relação entre cotas.

\* Integração no parque da área para ampliação do cemitério.

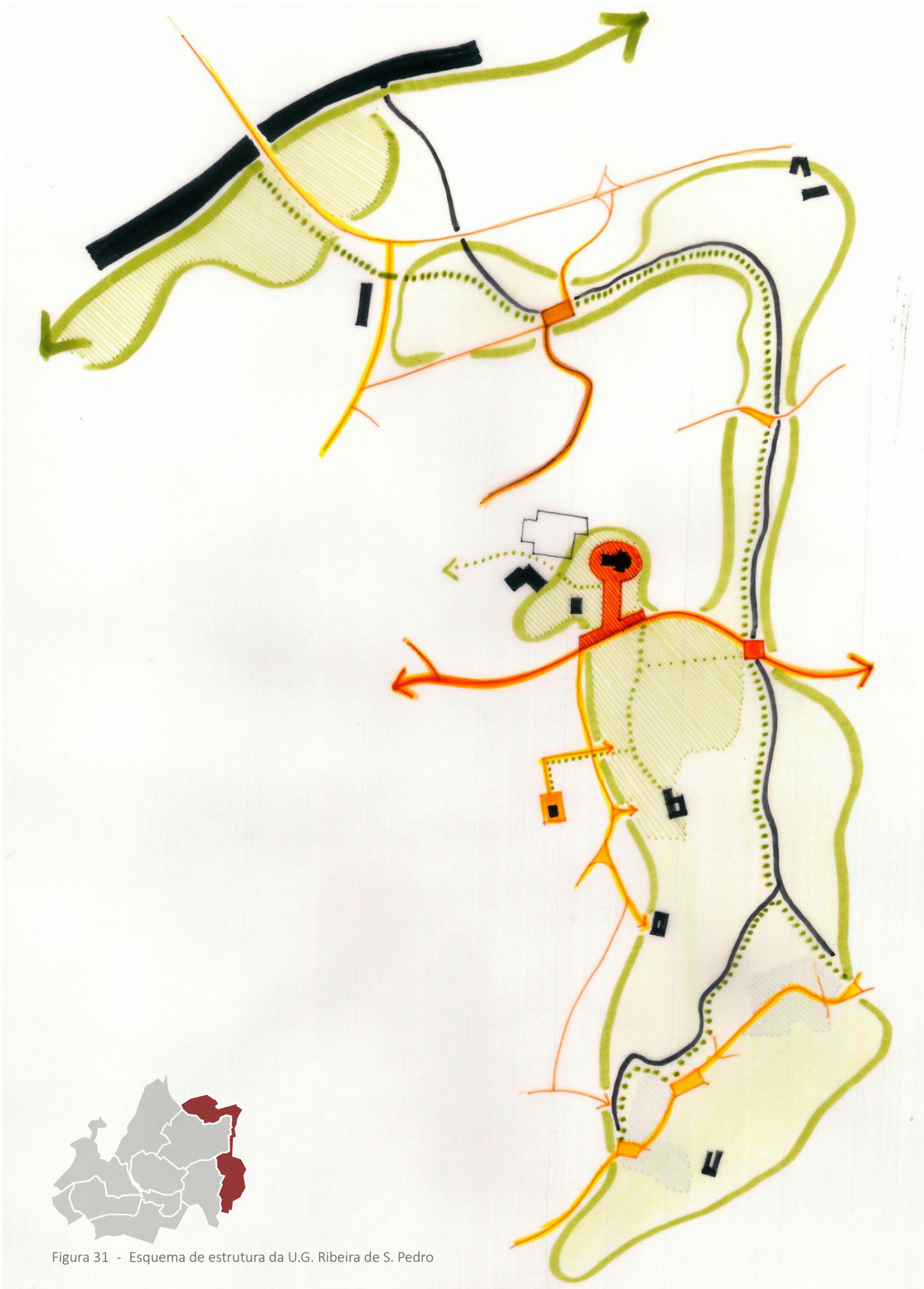


Figura 31 - Esquema de estrutura da U.G. Ribeira de S. Pedro

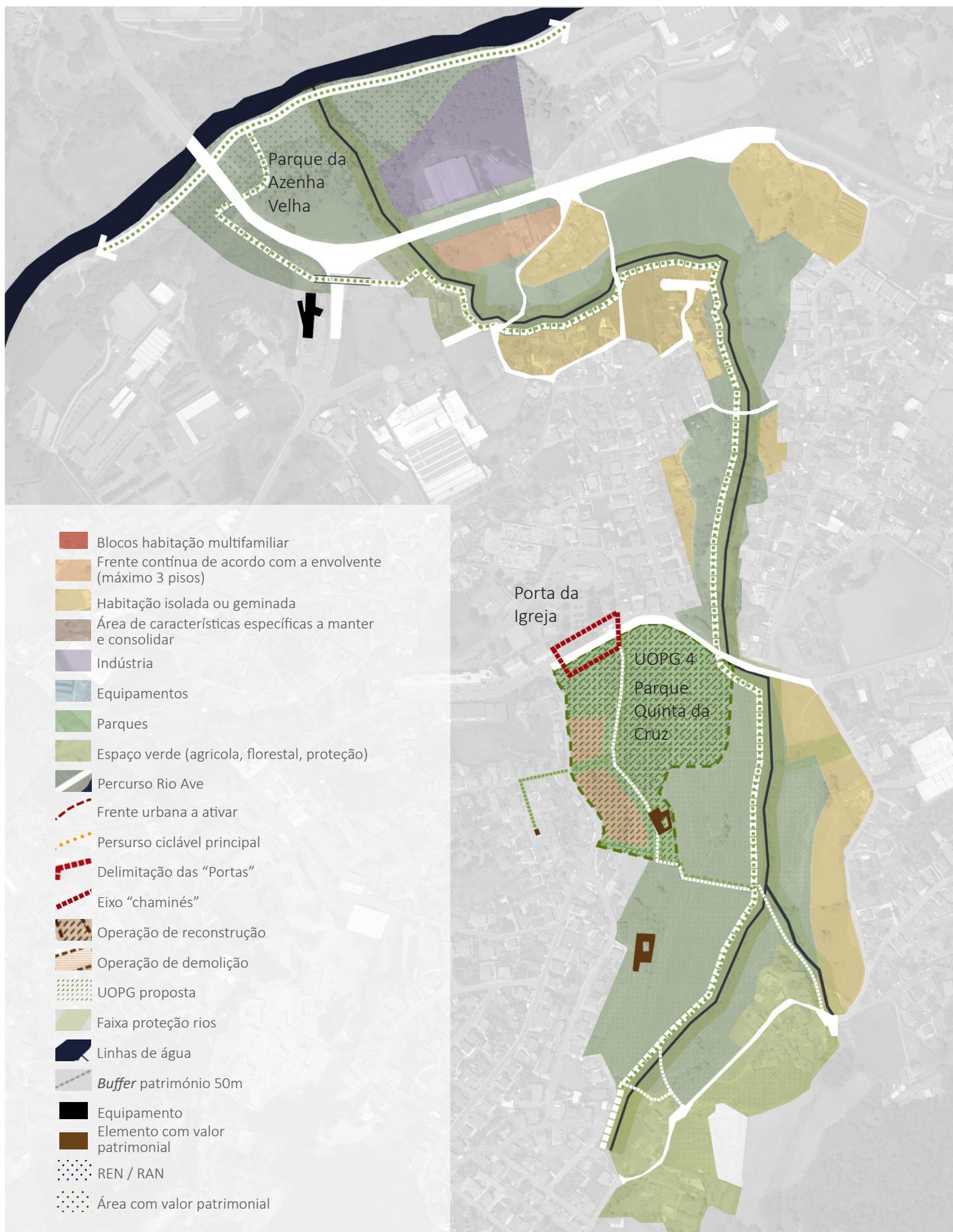


Figura 32 - Mapa de gestão da U.G. Ribeira de S. Pedro

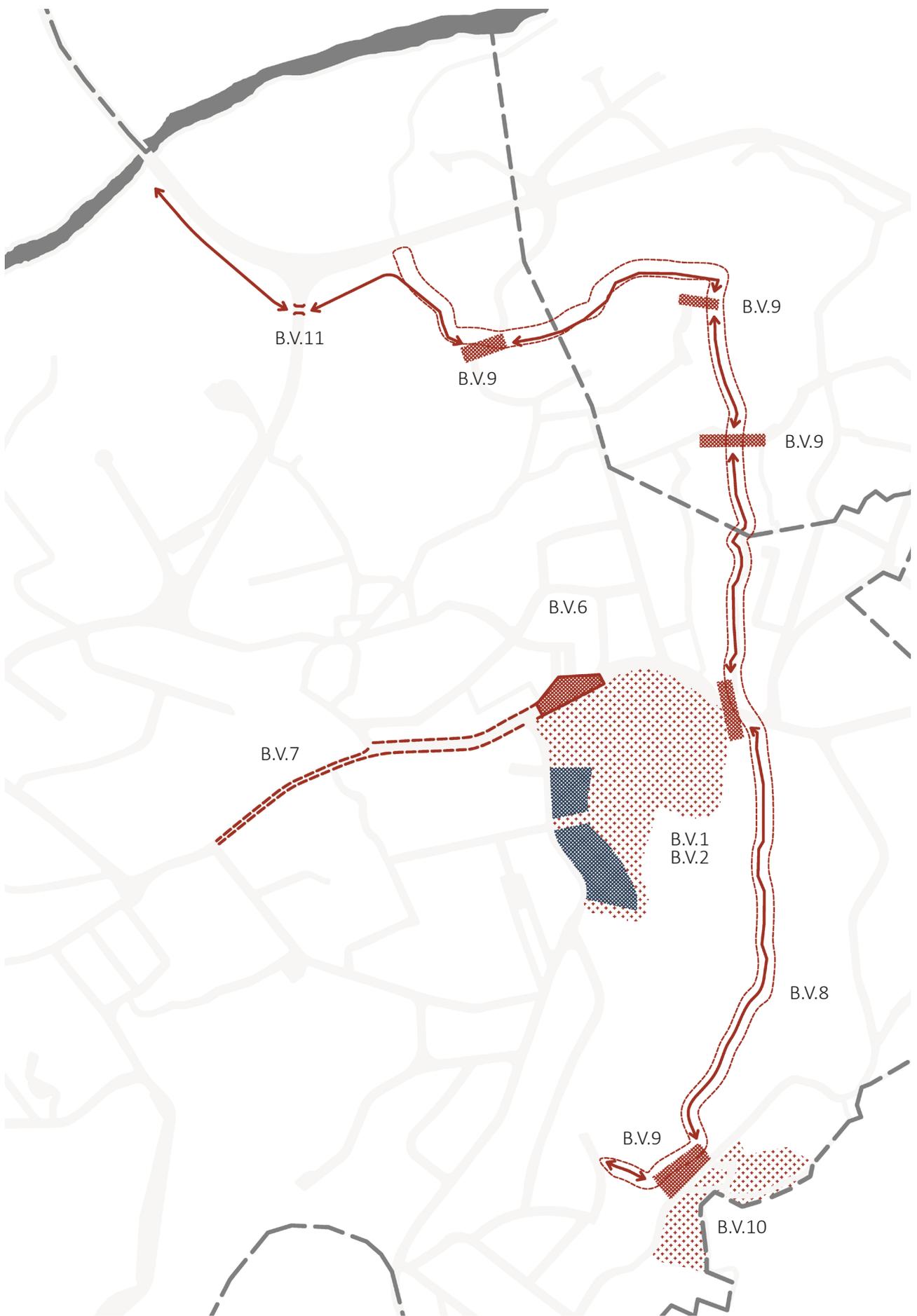


Figura 33 - Mapa de acções da U.G. Ribeira de S. Pedro

Tabela 6 - Lista de acções previstas na U.G. Ribeira de S. Pedro

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.V.1	Parque da Quinta da Cruz	<p>Criação de parque urbano na Quinta da Cruz. A intervenção deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Ter em conta o património edificado e vegetal existente.</li> <li>* Promover a ligação com a capela de S. Roque, com a Ribeira de S. Pedro, e com a igreja e área envolvente, assegurando a continuidade do percurso que liga à Azenha Velha.</li> <li>* Criar um espaço público de estada e encontro qualificado.</li> <li>* Criar equipamentos complementares como parque infantil, espaço de restauração, hortas urbanas, bancos, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* MVNF</li> <li>* Promotores privados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* PT2030</li> <li>* Orçamento municipal</li> <li>* Fundo ambiental</li> <li>* Outros IF</li> <li>* Privados</li> </ul>	1 448 616 €
B.V.2	Ampliação do cemitério	Criação de nova área de cemitério integrado no Parque da Quinta da Cruz	* MVNF	* Orçamento municipal	58 591 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.V.6	Porta da Igreja	<p>Requalificação da área da EN310 (Rua 25 de Abril) entre o adro da igreja paroquial de Riba d'Ave e o Parque da Quinta da Cruz, afirmando a ideia de "porta". A repavimentação desta área deve marcar a entrada nascente no núcleo urbano, criando um momento de acalmia de tráfego, com pavimento sobre-elevado e de carácter mais pedonal; funcionando também como transição entre o perfil de estrada e o perfil de avenida que se pretende assegurar entre a Porta da Igreja e a Porta do Hospital (ver B.V.7). O desenho da Porta da Igreja deverá, de igual modo, assegurar a ligação pedonal entre o adro da igreja e o Parque da Quinta da Cruz, reforçando a continuidade entre os dois espaços. O desenho deverá, assim, incluir as entradas no parque, podendo ainda considerar a criação de um nova ligação pedonal entre a EN310 e o adro, a eixo da alameda aí existente.</p>	* MVNF	* Orçamento municipal	285 263 €
B.V.7	Repavimentação da EN310	<p>Repavimentação da EN310, conferindo-lhe um perfil de avenida entre a Porta da Igreja e a Porta do Hospital.</p>	* MVNF	* Orçamento municipal	64 500 €
B.V.8	Ribeira de S. Pedro	<p>Renaturalização e requalificação da Ribeira de S. Pedro e suas margens em toda a sua extensão. A acção inclui a criação de percurso ciclopedonal ao longo da margem da ribeira. Esta acção deve ser articulada com o Município de Guimarães.</p>	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF * Privados	320 400 €

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.V.9	Acessos ao percurso da Ribeira de S. Pedro	Conjunto de pequenas intervenções nos pontos de acesso ao percurso da ribeira, marcando a entrada e prevendo algum estacionamento de apoio, nomeadamente na Rua Primeiro de Maio e na Rua do Bical.	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	71 925 €
B.V.10	Valorização ambiental Penedo Cabanelas	Acção de valorização ambiental da área de Penedo Cabanelas, funcionando como remate do eixo verde associado à Ribeira de S. Pedro. Esta intervenção deverá articular-se com os pontos de acesso ao percurso previstos para a Rua Primeiro de Maio, bem como enquadrar, delimitar e valorizar os dois núcleos edificados de génese agrícola aí existentes.	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	42 000 €
B.V.11	Ponte sobre a Avenida Cidade Abreu e Lima	Criação de passagem sobre a Avenida Cidade Abreu e Lima, permitindo a continuidade do percurso ciclopedonal. O desenho deste elemento deve ter em consideração que, dada a sua localização, desenha uma espécie de pórtico que anuncia, a quem chega pela VIM, a entrada em Riba d'Ave. Esta acção inclui o prolongamento do percurso que acompanha a Ribeira de S. Pedro até à nova ponte, bem como a requalificação do percurso existente entre o local da ponte e o rio Ave.	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	150 725 €
C.1	Reabilitação do edificado	Reabilitação do edificado existente, com prioridade para edifícios (ou conjuntos) de valor patrimonial relevante.	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental * Outros IF	37 346 400 €



# Unidades de gestão

## Arco das Quintas (Gavim, Conde e Lameiras)

O Arco das Quintas desenha o limite sul do núcleo urbano. Tanto pelo seu papel na estrutura urbana, como pelo seu valor patrimonial, interessa conservar e reforçar este contínuo verde, tornando-o, sempre que adequado, mais permeável aos percursos públicos.

O modo como o núcleo de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus se desenvolveu fez com que, a par das fábricas e da habitação operária, subsistisse um conjunto de pequenas quintas associadas à

residência das famílias mais abastadas. Estas quintas contam uma parte relevante da história deste lugar e dos seus protagonistas de maior destaque, constituindo, por isso, um valor patrimonial a preservar (em alguns casos acrescido pela qualidade arquitectónica dos espaços).

Três destas quintas – Quinta de Gavim, Quinta do Conde e Quinta da Lameira – formam uma mancha verde contínua que desenha o limite sul do núcleo urbano. Este arco pode ser ainda ampliado pela

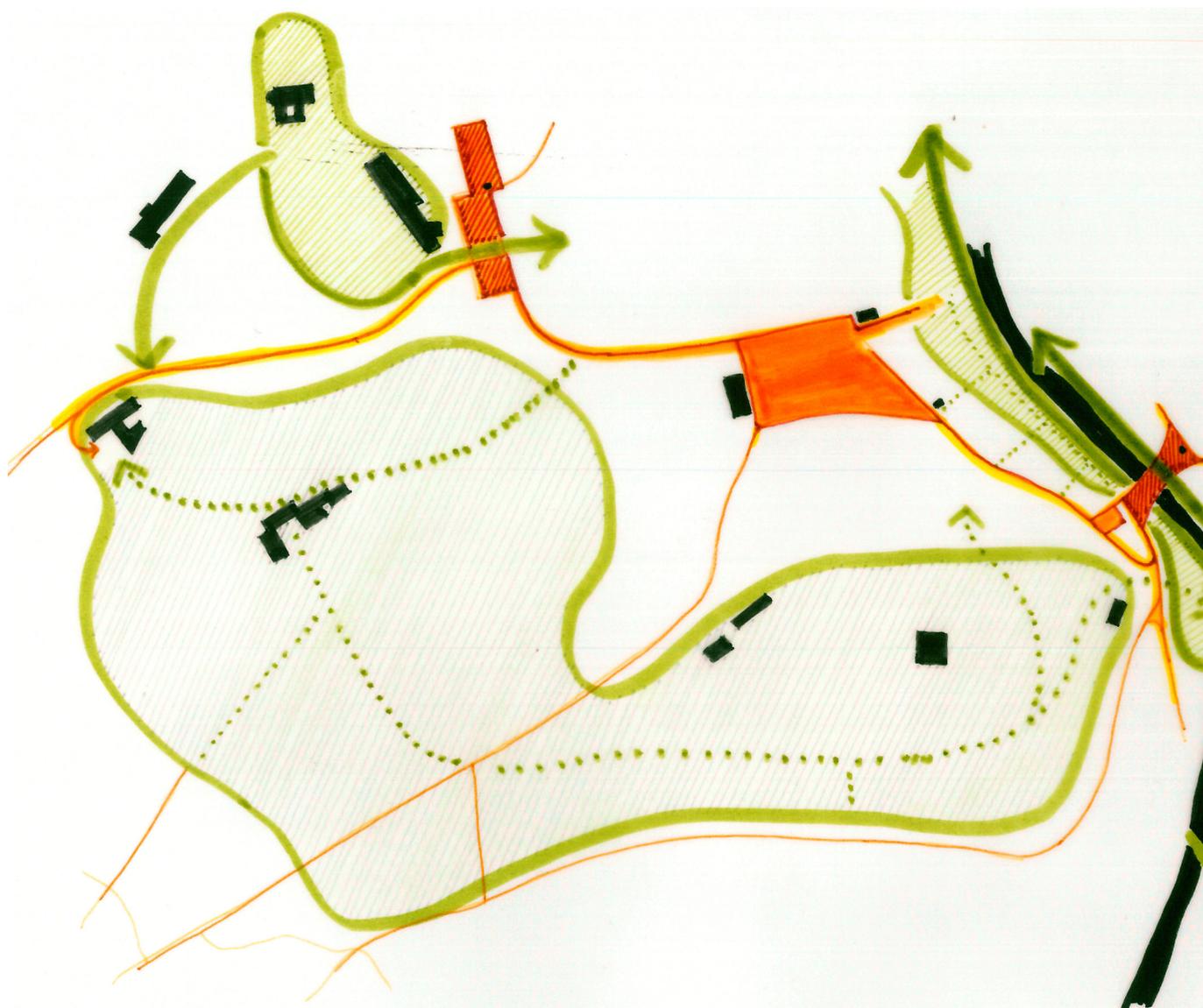
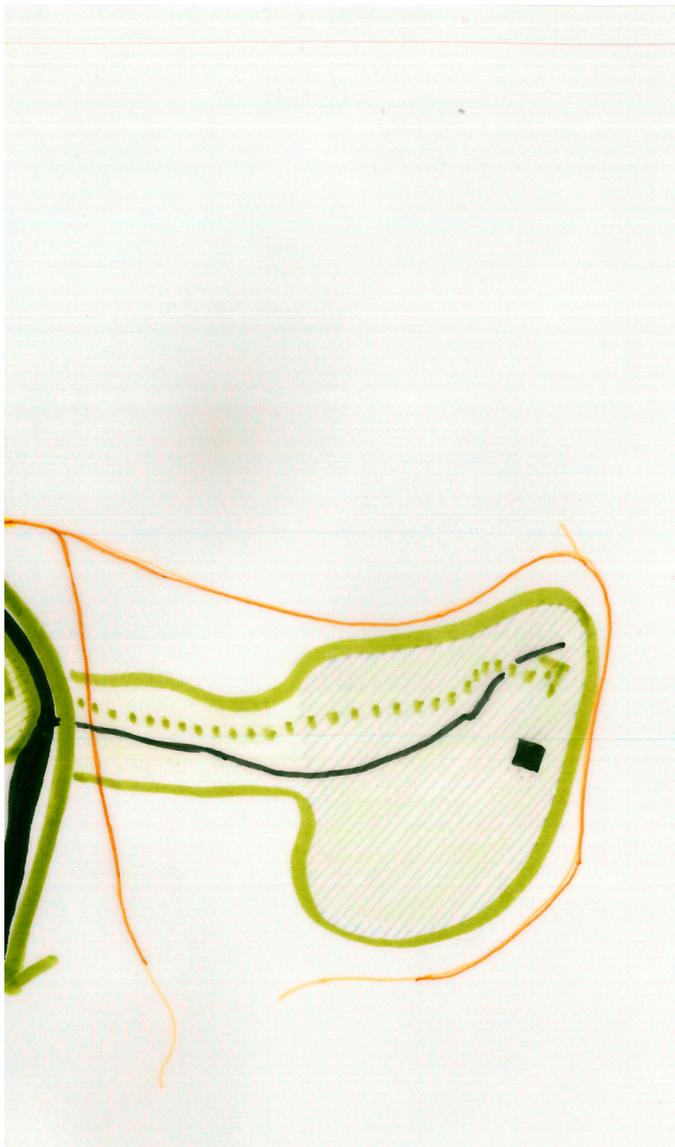


Figura 34 - Esquema de estrutura da unidade de gestão do arco das quintas



área não edificada que resta da Quinta de Gestieira, permitindo a sua ligação ao Parque Urbano do Quinteiro. Considera-se importante manter este arco verde, reforçando, na medida do possível, a sua continuidade e inteligibilidade.

Isto implica manter as áreas das quintas e assegurar a preservação das suas principais características e valores patrimoniais, o que obriga a uma edificação parcimoniosa que permita manter o domínio do verde e a leitura do conjunto.



Eventuais intervenções nestas áreas deverão ser apreciadas tendo em conta o Arco das Quintas no seu conjunto e a articulação entre as diferentes operações. Deverão igualmente evitar o parcelamento da propriedade bem como privilegiar usos de acesso público e a promoção de percursos que atravessam e conectam as várias quintas, fomentando a permeabilidade deste arco. Neste último ponto, é de especial interesse a possibilidade de acesso à escola básica de Oliveira S. Mateus através da Quinta de Gavim.

Importará ainda reforçar a ligação das quintas a ambas as margens do rio Ave. Procura-se, desta forma, reforçar a continuidade deste arco verde, bem como promover sinergias entre o percurso marginal que acompanha o Ave e os possíveis percursos e actividades (nomeadamente de carácter turístico) que possam surgir no interior das quintas. Esta ligação ganha particular pertinência do lado de Riba d'Ave, tendo em consideração as linhas de água que aí se concentram e que aconselham a manter a permeabilidade do solo, evitando problemas de inundações.

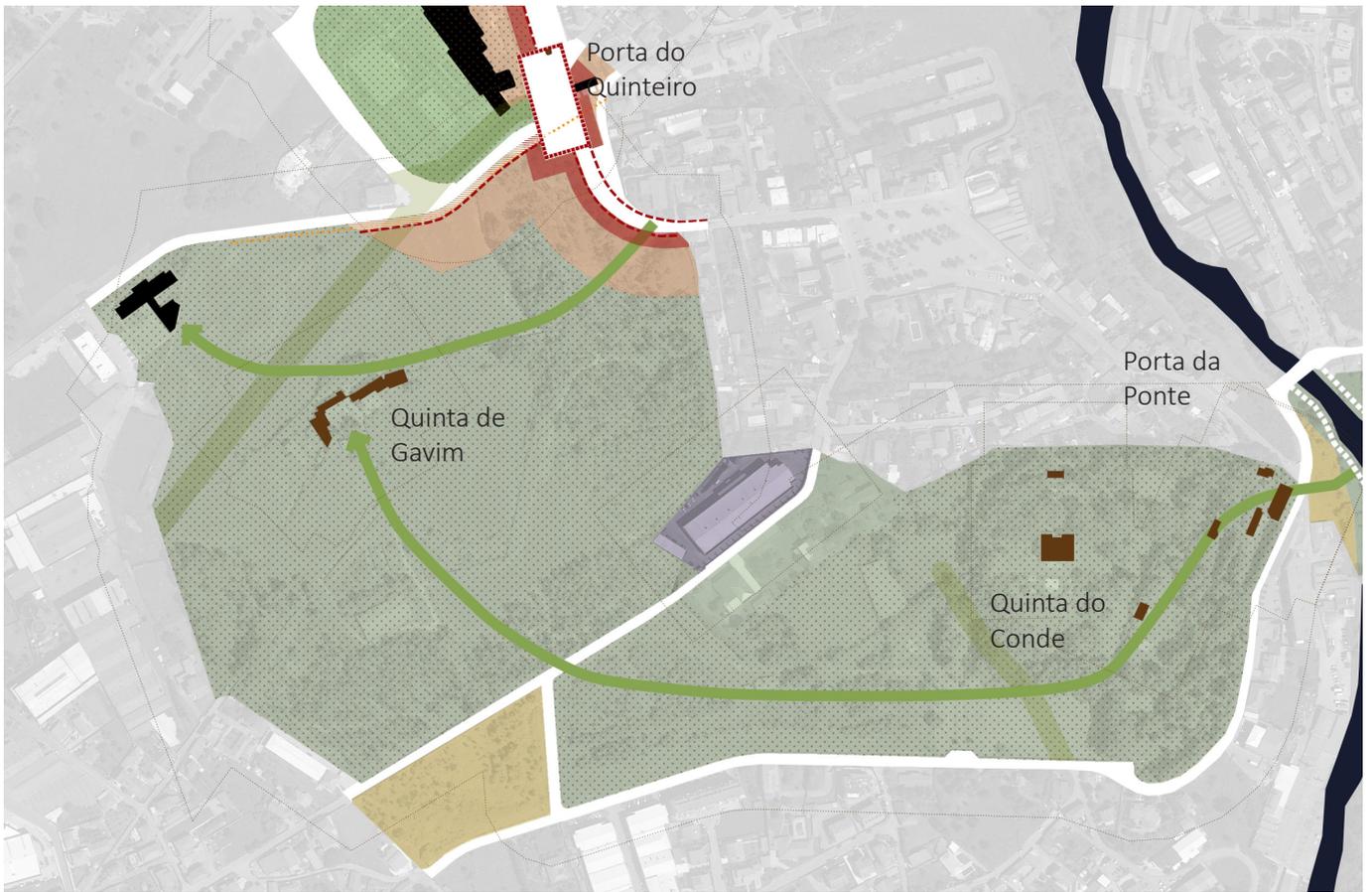


Figura 35 - Mapa de gestão da U.G. Arco das Quintas.



Figura 36 - Mapa de acções da U.G. Arco das Quintas



- Blocos habitação multifamiliar
- Frente contínua de acordo com a envolvente (máximo 3 pisos)
- Habitação isolada ou geminada
- Área de características específicas a manter e consolidar
- Indústria
- Equipamentos
- Parques
- Espaço verde (agrícola, florestal, proteção)
- Percurso Rio Ave
- Frente urbana a ativar
- Persurso ciclável principal
- Delimitação das "Portas"
- Eixo "chaminés"
- Operação de reconstrução
- Operação de demolição
- UOPG proposta
- Faixa proteção rios
- Linhas de água
- Buffer património 50m
- Equipamento
- Elemento com valor patrimonial
- REN / RAN
- Área com valor patrimonial

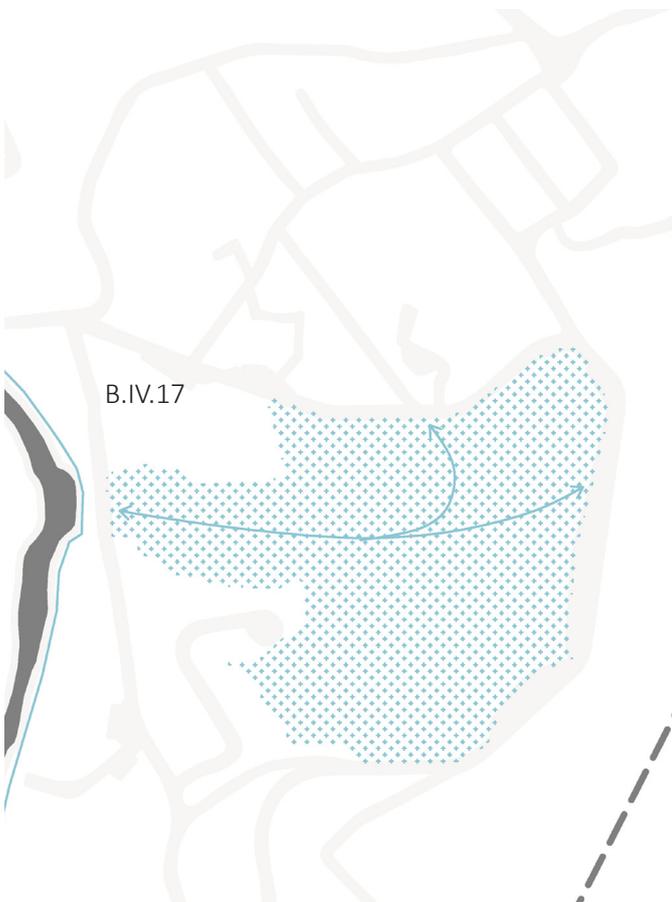


Tabela 7 - Lista das acções previstas na U.G. Arco das Quintas.

ID	Acção	Descrição	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.17	Percurso ciclopedonal das margens do Ave a jusante da Ponte de Santana	Prolongamento do percurso ciclopedonal das margens para jusante da ponte de Santana por caminho a definir.	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Fundo ambiental * Outros IF	60 000 €
C.1	Reabilitação do edificado	Reabilitação do edificado existente, com prioridade para o que se situa na área de reabilitação prioritária e edifícios (ou conjuntos) de valor patrimonial relevante	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental * Outros IF	37 346 400 €
C.5	Intervenções em quintas do arco	Manutenção ou reabilitação dos espaços integrados no arco das quintas, nomeadamente os correspondentes à Quinta de Gavim, Quinta do Conde e Quinta da Lameira, tendo em atenção os valores patrimoniais presentes e procurando fomentar a inteligibilidade, continuidade e permeabilidade deste conjunto de espaços. Neste sentido, considera-se desapropriado o fraccionamento da propriedade, e privilegiam-se usos de acesso público.	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * Fundo ambiental * Outros IF	21 854 347 €



# Programação das acções

Nesta secção apresentam-se os quadros síntese onde são listadas todas as acções previstas e antes descritas em cada Unidade de Gestão, de modo a apoiar a programação da execução do PERU. Neste sentido, as acções são orçamentadas e calendarizadas. A calendarização apresentada terá um carácter orientador da acção pública. Contudo, mais do que a calendarização proposta, a promoção de cada uma das operações deverá seguir as oportunidades criadas, de modo a obter o maior impacto possível. Importará, assim, aproveitar eventuais fontes de financiamento para apoiar acções que delas possam beneficiar. Importará também aproveitar operações urbanísticas de iniciativa privada para avançar em simultâneo com acções de iniciativa pública previstas que, pela proximidade, possam funcionar em complementaridade com a acção privada, beneficiando-se mutuamente.

As acções aqui apresentadas estão divididas em três tipos:

**A - Acções imateriais:** acções que não correspondem a uma intervenção directa no espaço físico.

**B – Acções programadas:** conjunto de operações urbanísticas estruturantes programadas e hierarquizadas de acordo com o seu nível de prioridade.

**C – Acções complementares:** acções com capacidade de estruturação ou prioridade secundária, cuja execução deve ser integrada na normal actividade de manutenção dos espaços públicos, não obrigando à promoção de uma iniciativa autónoma.

ID	Tipos de acções	Estimativa orçamental (CMVNF)
A.	Acções imateriais	870 000 €
B.	Acções programadas	99 790 752 €
C.	Acções complementares	111 296 553 €
Total acções imateriais		211 957 305 €

Tabela 8 - Síntese dos tipos de acções previstas

18 812 598 €	×	×	2022
8 382 238 €	×	×	2023
8 458 077 €	×	×	2024
10 573 981 €	×	×	2025
15 131 044 €	×	×	2026
15 446 536 €	×	×	2027
15 784 518 €	×	×	2028
15 669 059 €	×	×	2029
15 304 015 €	×	×	2030
16 503 253 €	×	×	2031
16 248 725 €	×	×	2032
11 644 779 €	×	×	2033
11 029 925 €	×	×	2034
11 433 663 €	×	×	2035
11 017 966 €	×	×	2036
10 575 530 €	×	×	2037

Tabela 9 - Acções imateriais

ID	Ações imateriais	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
A.I.1	Instalação do gabinete local	* MVNF	* Orçamento municipal	
A.I.2	Criação do SIG para suporte à monitorização e preenchimento automático dos dados quantitativos do relatório anual.	* MVNF	* Orçamento municipal	
A.I.3	Assessoria à criação e regulamentação da bolsa de imóveis e do programa municipal de habitação acessível	* MVNF	* Orçamento municipal	30 000 €
A.I.4	Programas de encolvimento da população e mobilização de actores locais	* MVNF	* Orçamento municipal	90 000 €
A.I.5	Elaborar e divulgar normas e soluções-tipo de desenho de espaço público.	* MVNF	* Orçamento municipal	
A.I.6	Elaborar e divulgar estudos urbanísticos de aprofundamento do PERU para as áreas mais estruturantes da estratégia.	* MVNF	* Orçamento municipal	
A.II.1	Sistema de apoios, incentivos e de pressão	* MVNF	* Orçamento municipal	
A.II.2	Programa de activação da Fábrica Sampaio Ferreira	* MVNF * Promotores privados	* Orçamento municipal * Privados	300 000 €
A.II.3	Programa de gestão e activação das margens	* MVNF * H2Ave	* Orçamento municipal * Outros IF	150 000 €
A.II.4	Programa de reactivação da feira e do mercado	* MVNF * FNF	* Orçamento municipal * Outros IF * Privados	300 000 €
A.II.5	Programa de apoio à instalação de atividades económicas em geral (a trabalhar com made in)	* MVNF	* Orçamento municipal	
A.II.6	Programa de apoio à actividade agrícola	* MVNF	* Orçamento municipal	
Total acções imateriais				870 000 €

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
		X														
		X	X	X												
		X		X		X			X		X			X		X
		X	X													
				X	X	X										
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	75 000 €															
	60 000 €															
	70 000 €															
	50 000 €															
	65 000 €															
	50 000 €															
	50 000 €															
	60 000 €															
	50 000 €															
	65 000 €															

Tabela 10 - Acções programadas

ID	Acções programadas	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.I.1	CIDIFAD	* Promotores privados	* Privados	15 000 000 €
B.I.2	Teatro Narciso Ferreira	* MVNF	* PT2020 * Orçamento municipal	3 500 000 €
B.I.3	Ligação entre a Rua Joaquim Ferreira e a Avenida Narciso Ferreira pelo Teatro Narciso Ferreira	* MVNF	* Orçamento municipal	312 598 €
B.II.1	Fábrica Sampaio Ferreira - Norte	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	10 275 000 €
B.II.2	Ligação entre o Parque da Azenha Velha e a Fábrica Sampaio Ferreira	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	82 400 €
B.II.3	Ponte ciclopedonal entre a Fábrica Sampaio Ferreira e Santana	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	600 000 €
B.III.1	Percurso ciclopedonal da margem direita do Ave	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	96 225 €
B.III.2	Ribeira do Quinteiro	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	116 820 €
B.III.3	Acesso à EB Oliveira S. Mateus	* MVNF * Promotores privados	* Orçamento municipal * Privados	61 200 €
B.III.4	Intervenção na EB Oliveira S. Mateus	* MVNF	* Orçamento municipal	280 316 €
B.IV.1	Interface de transportes	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF	418 124 €
Total acções programadas				99 790 752 €

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
18 812 598 €	X															
821 480 €		X														
875 495 €			X													
2 991 400 €				X												
7 775 930 €					X											
8 143 897 €						X										
8 330 099 €							X									
8 218 768 €								X								
7 834 245 €									X							
9 033 483 €										X						
8 778 955 €											X					
4 175 008 €												X				
3 560 155 €													X			
3 904 193 €														X		
3 488 495 €															X	
3 046 059 €																X

ID	Acções programadas	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.2	Rua entre o Hóquei e o Hospital	* Promotores privados	* Privados	24 095 802 €
B.IV.3	Porta das Tílias	* MVNF	* Orçamento municipal	490 773 €
B.IV.4	Fábrica Oliveira Ferreira	* Promotores privados	* Privados * Outros IF	32 684 736 €
B.IV.5	Eixo das chaminés	* MVNF * Promotores privados	* Orçamento municipal * Privados	345 846 €
B.IV.6	Porta da Ponte	* MVNF * Promotores privados	* Orçamento municipal * Privados	272 227 €
B.IV.7	Porta do Hospital	* MVNF	* Orçamento municipal	474 074 €
B.IV.8	Rua Joaquim Ferreira	* MVNF	* Orçamento municipal	357 600 €
B.IV.9	Parque dos Namorados	* MVNF	* Orçamento municipal	44 982 €
B.IV.10	Reabilitação do antigo quartel dos bombeiros	* MVNF * GNR	* Orçamento municipal * GNR * Outros IF	607 211 €
B.IV.11	Parque da Azenha Velha	* MVNF * H2Ave	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF	821 177 €
B.IV.12	Campo de jogos da Azenha Velha	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	169 454 €
B.IV.13	Ponte ciclopedonal da Azenha Velha	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	125 000 €
B.IV.14	Reabilitação da Azenha Velha	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	143 188 €
Total acções programadas				99 790 752 €

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
18 812 598 €				✕	✕											
821 480 €																
875 495 €																
2 991 400 €				✕	✕											
7 775 930 €					✕											
8 143 897 €						✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕
8 330 099 €							✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕
8 218 768 €								✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕
7 834 245 €									✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕
9 033 483 €										✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕
8 778 955 €											✕	✕	✕	✕	✕	✕
4 175 008 €																
3 560 155 €																
3 904 193 €																
3 488 495 €																
3 046 059 €																

ID	Acções programadas	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.IV.15	Parque dos Socalcos	* MVNF * H2Ave * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	640 931 €
B.IV.16	Caminho do socalco	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * Outros IF * Privados	43 275 €
B.IV.17	Percurso ciclopedonal das margens do Ave a jusante da Ponte de Santana	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	60 000 €
B.IV.18	Ligação entre Santana e a Rampa do Tanque	* MVNF * Promotores privados	* Orçamento municipal * 1º Direito * Outros IF * Privados	2 011 530 €
B.IV.19	Requalificação do Largo de Santana	* MVNF	* Orçamento municipal	1 336 458 €
B.V.1	Parque da Quinta da Cruz	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	1 448 616 €
B.V.2	Ampliação do cemitério	* MVNF	* Orçamento municipal	58 591 €
B.V.3	Ligação da Casa Nova à Ribeira de S. Pedro	* MVNF	* Orçamento municipal	134 700 €
B.V.4	Ligação da Azenha Velha à Quinta da Cruz	* MVNF	* Orçamento municipal	173 850 €
B.V.5	Requalificação do Jardim de Riba d'Ave	* MVNF	* Orçamento municipal	29 567 €
B.V.6	Porta da Igreja	* MVNF	* Orçamento municipal	285 263 €
B.V.7	Repavimentação da EN310	* MVNF	* Orçamento municipal	64 500 €
Total acções programadas				99 790 752 €

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
18 812 598 €									κ	κ	κ	κ	κ			
821 480 €									κ	κ	κ	κ	κ			
875 495 €										κ	κ	κ	κ			
2 991 400 €										κ	κ	κ	κ			
7 775 930 €										κ	κ	κ	κ			
8 143 897 €										κ	κ	κ	κ			
8 330 099 €										κ	κ	κ	κ			
8 218 768 €										κ	κ	κ	κ			
7 834 245 €									κ	κ	κ	κ	κ			
9 033 483 €										κ	κ	κ	κ			
8 778 955 €										κ	κ	κ	κ			
4 175 008 €										κ	κ	κ	κ			
3 560 155 €										κ	κ	κ	κ			
3 904 193 €										κ	κ	κ	κ			
3 488 495 €										κ	κ	κ	κ			
3 046 059 €																

ID	Acções programadas	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
B.V.8	Ribeira de S. Pedro	* MVNF * Promotores privados	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF * Privados	320 400 €
B.V.9	Acessos ao percurso da Ribeira de S. Pedro	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	71 925 €
B.V.10	Valorização ambiental Penedo Cabanelas	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	42 000 €
B.V.11	Ponte sobre a Avenida Cidade Abreu e Lima	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	150 725 €
B.VI.1	Parque agrícola	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	200 400 €
B.VI.2	Renaturalização das ribeiras inseridas no parque agrícola	* MVNF	* PT2030 * Orçamento municipal * F. ambiental * Outros IF	400 800 €
B.VI.3	Atravessamento pedonal da VIM	* MVNF	* Orçamento municipal * Outros IF	60 000 €
B.VI.4	Ligação da Rua de Real à VIM	* MVNF	* Orçamento municipal	97 500 €
B.VI.5	Capela de S. Roque	* MVNF	* Orçamento municipal	168 240 €
B.VI.6	Repavimentação da Rua 5 de Outubro	* MVNF	* Orçamento municipal	53 700 €
B.VII.1	Porta do Quinteiro	* MVNF	* Orçamento municipal	629 325 €
Total acções programadas				99 790 752 €

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
18 812 598 €												✕				
821 480 €													✕			
875 495 €													✕			
2 991 400 €													✕			
7 775 930 €													✕			
8 143 897 €													✕			
8 330 099 €													✕			
8 218 768 €													✕			
7 834 245 €													✕			
9 033 483 €													✕			
8 778 955 €													✕			
4 175 008 €													✕			
3 560 155 €													✕			
3 904 193 €													✕			
3 488 495 €													✕			
3 046 059 €													✕			

Tabela 11 - Acções complementares

ID	Acções complementares	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
C.1	Reabilitação do edificado	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * F. ambiental * Outros IF	37 346 400 €
C.3	Consolidação da frente urbana do eixo central	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * F. ambiental	37 437 111 €
C.4	Terreno entre-fábricas	* Promotores privados	* Privados * F. ambiental	12 903 439 €
C.5	Intervenções em quintas do arco	* Promotores privados	* Privados * 1º Direito * F. ambiental * Outros IF	21 854 347 €
C.6	Reabilitação da estalagem	* FNF	* FNF * Privados * Outros IF	558 841 €
C.7	Ampliação da sede da FNF	* FNF	* FNF * Privados * Outros IF	303 606 €
C.8	Reabilitação do Café Riba d'Ave	* FNF	* FNF * Privados * Outros IF	279 610 €
C.9	Repavimentação da área residencial da ponte	* MVNF	* Orçamento municipal	162 600 €
C.10	Avenida Narciso Ferreira	* MVNF	* Orçamento municipal	149 850 €
C.11	Densificação a rede da área residencial da ponte	* MVNF * Promoção privada	* Orçamento municipal * Privados	75 300 €
C.12	Repavimentação da Rua Conde de Riba d'Ave	* MVNF	* Orçamento municipal	50 475 €
C.13	Prolongamento da Rua da Indústria Têxtil	* Promotores privados	* Privado	36 750 €
C.14	Revalorização do eixo central de Oliveira S. Mateus	* MVNF	* Orçamento municipal	34 650 €
C.15	Prolongamento da Rua do Colégio	* MVNF	* Orçamento municipal	18 300 €
C.16	Ligação entre a Rua da Casa Nova e a EN310	* Promotores privados	* Privado	17 400 €
Total acções complementares				111 296 553 €



ID	Acções complementares	Promoção	Financiamento	Estimativa orçamental
C.17	Eixos verdes de ligação entre o Parque do Quinteiro e a EB Oliveira S. Mateus	MVNF Proprietários e investidores	* Privado * Orçamento municipal	16 125 €
C.18	Prolongamento da Rua das Pombinhas	* Promotores privados	* Privados	15 150 €
C.19	Alto de S. Roque	* MVNF <sup>7</sup>	* Orçamento municipal	14 550 €
C.20	Ligação entre a Avenida das Tílias e a Rua da Casa Nova	* Promotores privados	* Privado * Orçamento municipal	12 000 €
C.21	Ligação entre a Travessa dos Casais e a Porta das Tílias	* Promotores privados	* Privado	10 050 €
Total acções complementares				111 296 553 €



|||. .

# Medidas de incentivo à reabilitação

As Operações de Reabilitação Urbana estabelecem um conjunto de mecanismos que complementam as intervenções de promoção pública e que têm por objectivo mobilizar a iniciativa privada com vista à desejada reabilitação e reactivação do parque edificado. Estes mecanismos, na sua maioria de natureza fiscal, visam, por um lado, incentivar e apoiar as operações de reabilitação e, por outro lado, penalizar a inacção de forma a pressionar os proprietários a intervir nos seus imóveis.

Os mecanismos a que aqui nos referimos são fixados pela legislação vigente, devendo contudo ser adaptados a cada contexto particular, tal como previsto no artigo 33º do RJRU.

No caso em apreço, a área de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus é marcada por uma patente perda demográfica, aparentemente resultante de falta de atractividade local. É esta situação que se pretende inverter, por via do investimento público previsto e da estratégia de conjunto proposta. Ainda assim, a presente escassez de procura obriga a um desenho de medidas que assegurem duas características:

- \* complementar os instrumentos de pressão fiscal com mecanismos que permitam aos proprietários que se mostrem disponíveis para participar no processo de reabilitação não serem penalizados pelo facto de não haver procura suficiente;
- \* procurar que as medidas não provoquem um súbito aumento dos valores fundiários, o que não só poderia originar um indesejado processo de gentrificação, como poderia elevar as expectativas dos proprietários acima das reais condições de mercado, travando (ainda mais) a dinâmica de reabilitação que se pretende incentivar.

Nas linhas que se seguem expõe-se sucintamente este sistema de incentivos que será depois detalhado nas tabelas 12 a 16. As condições específicas que regem cada uma das medidas elencadas serão as que constam na legislação indicada, ou em regulamento municipal próprio.

## Incentivos à reabilitação

Estabelece-se um conjunto de incentivos fiscais e reduções nos custos administrativos que visam incentivar as operações de reabilitação de promoção privada. Estes incentivos correspondem a uma significativa redução dos custos directamente associados à operação, bem como isenções fiscais por um período imediatamente subsequente, limitado a um máximo de oito anos.

De acordo com a legislação vigente, a generalidade destes benefícios aplica-se exclusivamente aos processos associados a operações de reabilitação de edifícios preexistentes; podendo, no caso particular da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, estender-se também à construção de equipamentos de utilização colectiva de natureza pública.

## Arrendamento Acessível

Aos benefícios associados às operações de reabilitação, acrescem ainda os incentivos à provisão de habitação integrada no mercado de arrendamento acessível. Neste domínio prevê-se entre outros incentivos, a aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA também para construção nova, assim como a possibilidade de acesso a linha de crédito bonificado específica. Prevê-se, igualmente, a isenção de tributação em sede de imposto sobre o rendimento que provenha do arrendamento, e em sede de IMI.

Pretende-se, assim, incentivar uma transformação urbana que não fomente o aumento dos preços da habitação.

## Mecanismos de pressão

Se, por um lado, se criam benefícios que incentivam as operações de reabilitação, por outro lado, estabelecem-se agravamentos fiscais que penalizam os imóveis degradados e devolutos. Visa-se, assim, pressionar a acção por parte dos proprietários.

Às medidas de carácter fiscal, acresce ainda um conjunto de instrumentos que permitem à administração pública substituir os proprietários na prossecução dos objectivos traçados sempre que estes não demonstrem disponibilidade para promover as intervenções necessárias por sua própria iniciativa, nomeadamente expropriação, obras coercivas, arrendamento forçado, venda forçada e direito de preferência, de acordo com o previsto no artigo 54º do RJRU.

Na sequência da prática de verificação sistemática do estado de conservação e de ocupação dos edifícios da ARU, serão contactados os proprietários cujos edifícios se encontrem em situação de poder sofrer penalizações. Este é um momento central no processo, que a entidade gestora deve aproveitar para apresentar aos proprietários informação sobre os incentivos e apoios à reabilitação e sobre a bolsa de imóveis, bem como disponibilizar-se para apoiar os proprietários no seguimento do processo com vista a evitar as possíveis penalizações.

## Bolsa de imóveis

A reduzida procura a que se assiste no núcleo urbano de Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus, leva a que os referidos mecanismos de pressão tenham de ser acompanhados por instrumentos complementares que permitam aos proprietários que se mostrem disponíveis a participar no processo de reabilitação não serem penalizados quando tal ausência de procura impossibilita a devida ocupação dos edifícios, ou torna as operações de reabilitação economicamente inviáveis.

Para tal, os proprietários de imóveis devolutos e/ou degradados poderão solicitar voluntariamente a sua integração em bolsa de imóveis a criar, evitando por este meio o respectivo agravamento fiscal. A bolsa de imóveis tem por objectivo facilitar e incentivar a venda e arrendamento dos imóveis a custos controlados, quer pela articulação com o mercado, quer pela articulação com os programas municipais de habitação, nomeadamente o 1º Direito ou o programa de arrendamento acessível Viver Familiar.

Os proprietários podem retirar os seus prédios da bolsa de imóveis a qualquer momento, desde que eles sejam de imediato reabilitados e ocupados. Contudo, a não aceitação, por parte do proprietário, da mobilização do seu imóvel para operação proposta pela gestão da bolsa, acarreta penalização.

## Apoio Técnico e Financeiro

Os proprietários que pretendam avançar com operações de reabilitação e reocupação dos seus imóveis deverão poder contar com apoio por parte do município, por via do Gabinete da ORU. Sempre que adequado, este deverá promover a articulação com os serviços da Divisão de Habitação com vista a assegurar aconselhamento e apoio técnico com vista à elaboração de candidaturas aos programas de financiamento municipais e estatais que se considerem mais adequados a cada intervenção.

## Divulgação e debate

O município, por via do Gabinete da ORU, deverá promover um conjunto de iniciativas de divulgação e debate com vista a envolver a população na revisão da proposta apresentada, e mobilizar os diferentes actores para a sua execução.

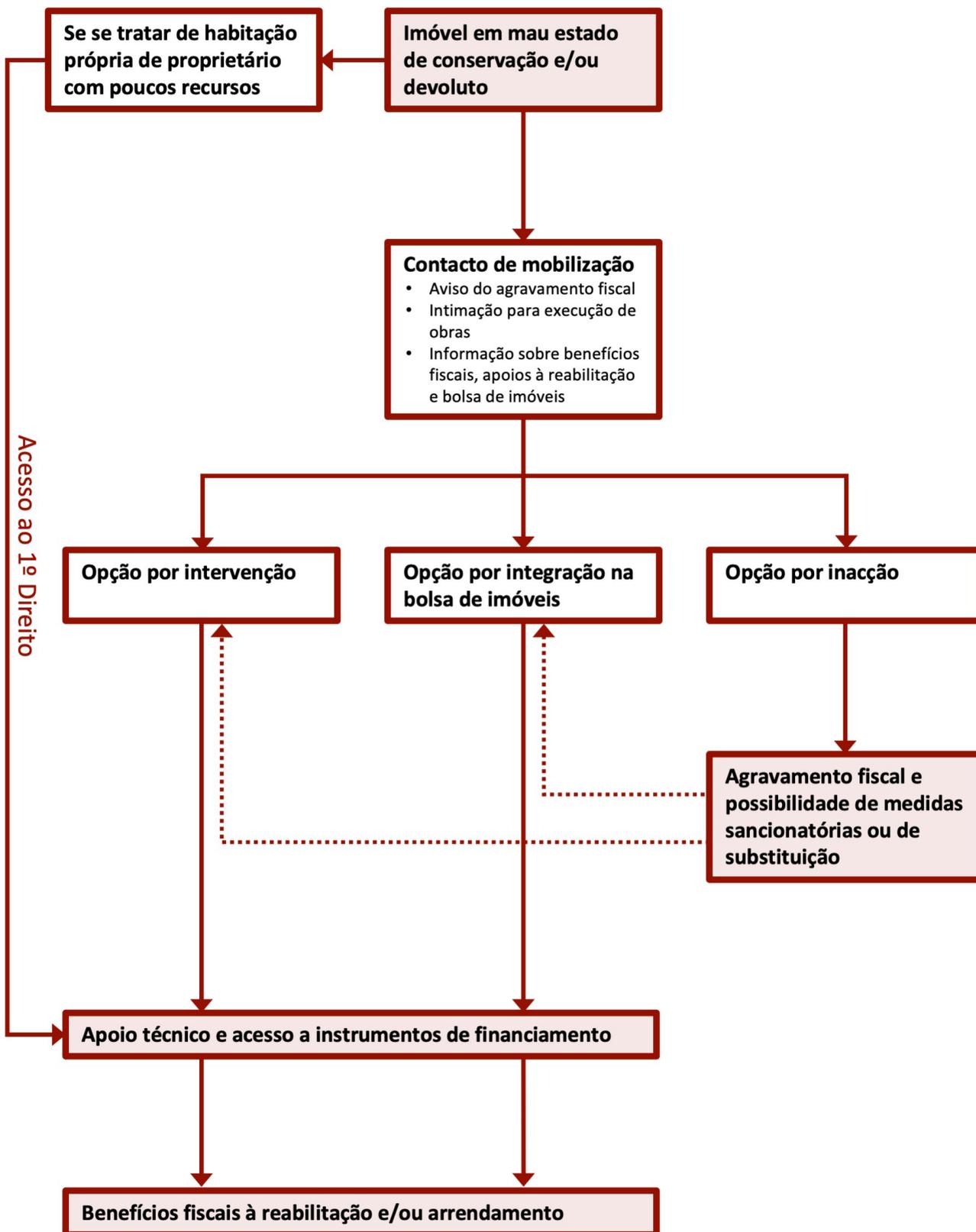


Figura 37 - Diagrama dos mecanismos de pressão e incentivo

Tabela 12 - Incentivos à reabilitação

Imposto	Medida	Enq. legal
IMI	Isenção de IMI por 3 anos a partir do ano de conclusão das obras de reabilitação. O benefício pode ser renovado por mais 5 anos nos casos habitação permanente.	Art. 45º EBF [alínea a) do nº2]
IMT	Isenção de IMT na aquisição de imóveis para reabilitação.	Art. 45º EBF [alínea b) do nº2]
	Isenção de IMT na primeira venda do imóvel após reabilitação, quando destinado a habitação permanente.	Art. 45º EBF [alínea c) do nº2]
IVA	Taxa reduzida de 6% de IVA em empreitadas de reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização colectiva e natureza pública.	Art. 18º CIVA [alínea a) do nº1; verba 2.23 da Lista I anexa]
IRS	Dedução à colecta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€	Art. 71º EBF [nº4]
Taxas	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.	Art. 45º EBF [alínea d) do nº2]
	Regime especial de taxas municipais, conforme regulamento em vigor, nas operações urbanísticas de reabilitação.	Art. 67º RJRU [nº1]
	Regime especial de taxas municipais, conforme regulamento em vigor, na emissão de alvará de obras de reabilitação ou de obras explicitamente previstas nas listas de acções que integram o PERU.	Art. 67º RJRU [nº1]
	Regime especial de taxas municipais, conforme regulamento em vigor, na ocupação do espaço público por motivos de obra de reabilitação ou de obras explicitamente previstas nas listas de acções que integram o PERU.	Art. 67º RJRU [nº1]

Tabela 13 - Arrendamento acessível

Imposto	Medida	Enq. legal
IMT	Isenção de IMT na aquisição de terrenos para construção de habitação destinada a arrendamento acessível.	Art. 45º-A EBF [nº1]
IMI	Isenção de IMI por 3 anos, renovável por mais 5 anos para prédios ou fracções autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para habitação integrada em programa de apoio ao arrendamento.	Art. 45º-A EBF [alínea a) do nº2]
IRS IRC	Isenção da tributação em sede de IRS ou IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos integrados em programa de apoio ao arrendamento.	Art. 23º DL n.º 68/2019
IVA	Taxa reduzida de 6% de IVA em empreitadas de construção nova de habitação destinada a arrendamento acessível.	Art. 18º CIVA [alínea a) do nº1; verba 2.18 da Lista I anexa]
Linha de crédito	Acesso a linha de crédito bonificado para construção de habitação destinada a arrendamento acessível.	Art. 6º DL 56/2023

Tabela 14 - Mecanismos de pressão (medidas fiscais)

Imposto	Medida	Enq. legal
IMI	Majoração em 30% da taxa de IMI em vigor a aplicar em prédios degradados.	Art. 112º CIMI [nº8]
	Elevação ao triplo da taxa de IMI para prédios que se encontrem total ou parcialmente devolutos há mais de um ano.	Art. 112º CIMI [nº3]
	Elevação ao triplo da taxa de IMI para prédios que se encontrem em ruína.	Art. 112º CIMI [nº3]

Tabela 15 - Mecanismos de pressão (instrumentos de execução)

Âmbito	Medida	Enq. legal
Acções de imposição ou substituição	Direito de preferência	Art. 54º RJRU [alínea d) do nº1]
	Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas	Art. 54º RJRU [alínea a) do nº1]
	Arrendamento forçado	Art. 54º RJRU [alínea e) do nº1] Art. 108º-C RJUE
	Venda forçada	Art. 54º RJRU [alínea h) do nº1]
	Expropriação	Art. 54º RJRU [alínea g) do nº1]

Tabela 16 - Bolsa de imóveis

Imposto	Medida	Enq. legal
IMI	Não agravamento do IMI por razão de mau estado de conservação ou não ocupação aos imóveis integrados na bolsa de imóveis a criar.	Art. 16º Lei nº 73/2013



Figura 38 - Diagrama do modelo de governança

# Modelo de governança

No seguimento das opções já assumidas no âmbito do PERU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão, estabelece-se o Município como entidade gestora da ORU, sob coordenação do Serviço de Reabilitação Urbana (SRU), o qual deverá assumir para a ORU de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus as mesmas competências já estipuladas para a ORU do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão (cf. p. 140). O presente documento densifica o quadro de atribuições já previstas, procurando adequá-las ao modelo de gestão que se propõe para a ORU de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus.

Neste sentido, determina-se a criação do Gabinete da ORU de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus, que funciona sob coordenação do SRU, e que será responsável por dirigir a execução da ORU, o que implica uma actuação em diferentes domínios de planeamento, gestão e projecto.

Importa destacar a importância do gabinete na articulação das diferentes intervenções de transformação do espaço urbano da ARU, procurando garantir que todas contribuam para a concretização da estratégia preconizada, e que se complementem e potenciem entre si. Para tal, torna-se necessário que o Gabinete da ORU articule todas as intervenções integradas na ARU, tanto públicas como privadas, ficando responsável pela emissão de parecer no âmbito dos processos de licenciamento. Neste ponto, importa que o gabinete seja capaz de instaurar uma cultura própria de gestão: mais próxima, mais, célere, mais proactiva, mais exigente.

O Gabinete da ORU deverá ainda actuar em estreita colaboração com outros serviços municipais que complementem a sua actividade e nos quais deverá estabelecer um ponto de contacto fixo. Aqui, salienta-se a importância de articulação com o serviço da Divisão da Habitação que assumirá as actividades de apoio às operações a desenvolver no âmbito da Estratégia Local de Habitação, garantindo capacitação técnica e acesso a financiamento aos proprietários e promotores privados.

São atribuições do Gabinete da ORU de Riba d’Ave e Oliveira S. Mateus:

## 1- Informação e debate

- \* Assumir uma presença regular na ARU, fomentando o contacto interpessoal com a comunidade local.

- \* Prestar e disponibilizar informações sobre a estratégia e processo de planeamento, bem como sobre os direitos e deveres dos proprietários, arrendatários e demais envolvidos nos processos de urbanização, em particular no que se refere aos mecanismos de incentivo e pressão previstos no PERU, bem como outros sistemas de apoio técnico e financeiro disponíveis.

- \* Promover e participar em acções de divulgação e debate sobre o território e sua reabilitação, que visam envolver a população no processo e mobilizar os actores da transformação do território para a concretização da estratégia preconizada. Prevê-se um programa de divulgação e envolvimento no início do processo e mais um no final de cada ciclo de cinco anos que deverão apoiar a avaliação e eventual revisão periódica do PERU. Prevê-se ainda acções intermédias de menor escala, sensivelmente a meio de cada um destes períodos de cinco anos (ver A.I.4).

## 2- Dinamização

- \* Identificar casos de incumprimento e encaminhá-los para as entidades responsáveis, nomeadamente serviços municipais de fiscalização (no caso de intervenções irregulares) ou IHRU (no caso de suspeita de deficiências nas condições de habitabilidade de fogos arrendados ou subarrendados, no quadro dos artigos 8º e 9º do Decreto-Lei nº89/2021).

- \* Promover vistorias sistemáticas, a pedido dos proprietários ou por iniciativa do próprio Gabinete da ORU (nos termos do artigo 65º do RJRU), de modo a manter actualizado o conhecimento do estado de conservação dos edifícios, como base para a aplicação das medidas de incentivo e pressão previstas.

- \* Criar, divulgar e gerir a bolsa de imóveis.

\* Contactar os proprietários no sentido de estimular a reabilitação e/ou reocupação dos imóveis; ou de os encaminhar para a bolsa de imóveis. Tanto num caso como no outro, será aqui essencial a articulação com o programa de arrendamento acessível Viver Famalicão, bem como com o serviço da Divisão de Habitação de apoio às operações a desenvolver no âmbito da Estratégia Local de Habitação, com vista à capacitação técnica e acesso a financiamento para a intervenção.

\* Aplicar os benefícios fiscais previstos, bem como as medidas de pressão, em particular as medidas de agravamento fiscal.

### 3- Gestão proactiva

\* Guiar o processo de controlo prévio de todas as operações urbanísticas na ARU.

\* Instituir uma prática de gestão proactiva e propositiva, na qual o gabinete procura encaminhar cada projecto no sentido de uma melhor integração na estratégia da ORU e de uma melhor articulação com outras iniciativas em curso ou previstas.

\* Promover o contacto prévio com os promotores num momento muito preliminar dos processos de intervenção, idealmente antes do início do desenvolvimento dos projectos. Quando adequado, este contacto deve ser feito por iniciativa do próprio Gabinete da ORU, seja na sequência dos mecanismos de pressão, ou na sequência do surgimento de novas condições que facilitem ou aconselhem uma intervenção (condições de financiamento, previsão de novas intervenções com as quais articular).

\* Estabelecer um interlocutor privilegiado com os requerentes ao longo de todo o processo de controlo prévio.

\* Agilizar o processo de controlo prévio, procurando garantir a celeridade do processo e congregando os contributos dos vários serviços municipais, idealmente por meio de despacho único ou prática com efeito equivalente.

### 4- Instrumentos de planeamento de apoio à gestão

\* Elaborar e difundir normas e soluções-tipo de desenho de espaço público, para os diferentes sistemas e tipos de espaço público, como forma de uniformizar as soluções em toda a ARU, promovendo maior continuidade dos espaços públicos (ver A.I.5).

\* Elaborar e divulgar estudos urbanísticos

de aprofundamento do PERU – eventualmente com diferentes soluções alternativas que cumpram a estratégia preconizada – que sirvam para guiar as opções da gestão, assim como para influenciar e mobilizar a acção dos actores público e privados. Será particularmente importante desenvolver propostas para as áreas mais estruturantes da estratégia, nomeadamente: “portas”, Largo de Santana, Fábrica Sampaio Ferreira, rua entre o Hóquei e o Hospital, Rua de Joaquim Ferreira, eixo das chaminés, margens do Ave, parques urbanos, Ribeira do Quinteiro, Ribeira de S. Pedro (ver A.I.6).

\* Elaborar estudos urbanísticos de enquadramento das pretensões apresentadas, como instrumento de apoio à gestão.

\* Elaborar e difundir normas de desenho de espaço público, como forma de uniformizar as soluções em toda a ARU, promovendo maior continuidade dos espaços públicos.

### 5- Projecto

\* Elaborar, ou participar na elaboração, de projectos de espaço público no âmbito de intervenções de iniciativa pública, nomeadamente:

- a) intervenções programadas no PERU;
- b) intervenções resultantes de novas necessidades, nomeadamente as requeridas pelas Juntas de Freguesia;
- c) intervenções complementares a acções de iniciativa privada, alavancando ou aproveitando oportunidades.

### 6- Monitorização

\* Elaborar, no quadro do art. 20º-A do RJRU, o relatório anual de monitorização da ORU, que deverá ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal, e que deverá conter:

- a) Mapa(s) desenvolvido(s) em SIG, e respectivas tabelas, contendo:
  - . identificação das acções de transformação urbana (públicas e privadas) executadas e em curso (de acordo com o seu estado de desenvolvimento).
  - . identificação dos imóveis sinalizados como devolutos e estado do processo sequente no quadro das medidas de pressão previstas.
  - . identificação dos imóveis alvo de vistoria e resultado da mesma.
  - . identificação dos casos em que

a vistoria conduziu a benefícios ou agravamentos fiscais e estado do respectivo processo.

. identificação dos imóveis integrados na bolsa de imóveis.

b) Identificação dos projectos e estudos urbanísticos desenvolvidos pelo Gabinete da ORU.

c) Identificação, com base nos contactos estabelecidos e processos acompanhados, das principais dúvidas, dificuldades e obstáculos processuais encontrados; bem como das opções do modelo territorial do PERU que se mostrem desadequadas.

d) Identificação das oportunidades previsíveis, fruto de novas intervenções programadas ou da disponibilidade de novos instrumentos de financiamento.

e) Revisão da programação e calendarização face ao curso da execução e das oportunidades identificadas, quando considerado necessário.

f) Identificação de acções de divulgação e debate promovidas e anexação de documento com conclusões que deve ser elaborado aquando de debates ou discussões públicas.

g) Anexação dos relatórios anuais das entidades do terceiro sector que se encontrem a desenvolver acções previstas no PERU sob financiamento municipal.

\* Elaborar, a cada cinco anos, o documento de avaliação da execução da ORU, que servirá de base ao relatório de avaliação que a Câmara deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal. Esse documento compila os cinco relatórios anuais do período a que corresponde, acompanhados de uma reflexão propositiva sobre o trabalho desenvolvido, que deverá conter, quando considerado adequado:

a) Proposta de formas de superar as dificuldades e obstáculos identificados (alínea c) do ponto anterior), nomeadamente por via de alteração de procedimentos administrativos, ou acções de comunicação.

b) Propostas de alteração ao modelo territorial do PERU.

c) Propostas de alteração aos mecanismos de incentivo e pressão previstos no PERU.





