

# ponte do lima

uma vila  
a proteger e  
a reabilitar



# **PROJECTO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

## **PONTE DE LIMA**

**CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DE LIMA**

**OUTUBRO DE 2011**

## **ÍNDICE**

### **1 – Introdução**

- 1.1 – Objectivos
- 1.2 – Metodologia

### **2 – Delimitação da Área de Intervenção**

- 2.1 – Características
- 2.2 – Breve diagnóstico

### **3 – Enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do Município**

- 3.1 – Planos e Programas desenvolvidos
- 3.2 – Projectos realizados

### **4 – Definição do tipo de operação de reabilitação urbana**

### **5 – Definição do Programa Estratégico de reabilitação urbana**

- 5.1 – Opções Estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU
- 5.2 – Prioridades e objectivos da operação de reabilitação urbana
- 5.3 – Modelo de gestão da área e de execução
- 5.4 – Prazo de execução
- 5.5 – Quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação
- 5.6 – Soluções de financiamento das acções de reabilitação
- 5.7 – Programa de Investimento público
- 5.8 – Programa de Financiamento da operação de reabilitação urbana

### **6 – Programa de Execução das unidades de intervenção**

- 6.1 – Delimitação das Unidades de Intervenção
- 6.2 – Interesses públicos e privados
- 6.3 – Listagem dos edifícios a reabilitar
- 6.4 – Definição e calendarização das acções de reabilitação urbana

## **Anexos**

**Anexo I – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (1/5.000)**

**Anexo II – Planta de Identificação das Unidades de Intervenção da Operação de Reabilitação Urbana (1/2.000)**

**Anexo III – Planta de localização dos Imóveis a Reabilitar (1/2.000)**

**Anexo IV – Planta de Localização das Acções de Reabilitação (1/2.000)**

**Anexo V – Fichas dos Imóveis a reabilitar**



## PROJECTO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



### 1 – INTRODUÇÃO

A realização do presente projecto decorre, por um lado da estratégia de requalificação urbana do Centro Histórico de Ponte de Lima estabelecida nos anos 90 pelo Município de Ponte de Lima e, por outro, da oportunidade estabelecida através do novo regime jurídico da reabilitação urbana<sup>1</sup>, que possibilita a continuidade dessa política municipal através da execução de uma operação de reabilitação urbana durante a vigência do QREN, que promove a articulação funcional com a envolvente urbana próxima.

Na sequência das intervenções realizadas no Centro Histórico da Vila de Ponte de Lima na década de 80 e 90 e visando impedir a contínua degradação dos edifícios e possibilitar a reabilitação e renovação urbana da referida área, foi o Centro Histórico declarado, em 1998, como “área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU)”<sup>2</sup>, ao abrigo da legislação então vigente.

Decorridos mais de dez anos e depois do sucesso alcançado quer ao nível da intervenção pública quer ao nível da intervenção privada, deliberou a Assembleia Municipal de Ponte de Lima, sob proposta do Executivo Municipal, por um lado, efectuar a conversão da ACRRU para ARU e alargar a estratégia municipal de reabilitação urbana à zona urbana consolidada da Vila de Ponte de Lima que envolve o referido Centro Histórico.

#### 1.1 – Objectivos

Os objectivos globais a atingir com a delimitação da “Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Lima”, realizada em instrumento próprio, através de uma operação de reabilitação urbana sistemática, coordenada, executada e gerida pelo município são os decorrentes do novo regime jurídico, dos quais se destacam a realização de uma intervenção integrada na zona consolidada e que incide sobre o espaço urbano da Vila de Ponte de Lima, que apresenta insuficiências, degradação ou obsolescências dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos ou dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva<sup>3</sup>, no sentido de criar as condições necessárias

1 Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

2 Através do Decreto n.º 2/98, de 26 de Janeiro, DR n.º 21, I série –B.

3 De acordo com o estabelecido no artigo 12º do RJRU.

ao desenvolvimento sócio-económico e urbanístico que possibilite atingir os níveis de qualidade concretizados no Centro Histórico de Ponte de Lima.

Desta forma, pretende-se contribuir para a requalificação do tecido urbano da globalidade da Vila e respectivo enquadramento no território e paisagem envolvente, numa perspectiva da estruturação urbana da vila e da criação de uma efectiva interligação entre o solo urbano e o solo rural envolvente, tão característico na Ribeira Lima e essencial para a fruição das actividades de recreio e lazer que possibilitam o actual nível de qualidade de vida aos limianos que aí residem, mas também a quem visita a Vila.

No que se refere à reabilitação urbana, a Vila de Ponte de Lima, sobretudo no que diz respeito à requalificação do espaço público e da dotação de equipamento de utilização colectiva atingiu já um nível de qualidade muito grande, pelo que importa actualmente apoiar a intervenção dos privados na reabilitação dos edifícios e efectuar algumas intervenções ao nível dos equipamentos de utilização colectiva e do espaço público e verde de utilização colectiva que dê unidade, coesão e melhoria das condições da qualidade de vida de um território urbano, mais vasto, mas que integra e define o território da Vila de Ponte de Lima.

Efectivamente, com a presente delimitação e conseqüente execução da Operação de reabilitação Urbana, pretende-se realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos permitindo, ao mesmo tempo, minimizar ou ultrapassar os problemas detectados. Pela diversidade de valores presentes na área de intervenção quer pela tipologia e complementaridade das acções que dão corpo à estratégia de intervenção, definimos os objectivos específicos:

- Valorizar o conjunto edificado, através da reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- Desenvolver grandes acções integradas de reabilitação urbana com uma forte componente de valorização ambiental;
- Desenvolver acções que promovam as actividades de recreio e lazer e, conseqüentemente potenciem o desenvolvimento turístico de Ponte de Lima;
- Promover acções que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e a valorização das frentes ribeirinhas, palco de diversas actividades desportivas e lúdicas.

Os objectivos específicos a atingir com a operação de reabilitação urbana, prendem-se de uma forma mais global com a forma de intervenção prevista para o tecido urbano existente definido na Planta n.º 1 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, em que se prevê a preservação e a modernização do património urbanístico e imobiliário, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e dos edifícios. Por esse motivo, na área delimitada, a reabilitação urbana pretende:

- a) Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados;
- b) Promover a valorização do património edificado e dos bens culturais;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a qualidade urbana através da integração funcional e da diversidade económica e sócio-cultural do tecido urbano;
- e) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- f) Desenvolver e consolidar o sector do turismo, através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
- g) Promover a melhoria da mobilidade, através da gestão da via pública e dos espaços de circulação pedonal e viária, incluindo a mobilidade condicionada;
- h) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Tal como referido anteriormente, devido às características do povoamento minhoto e por consequência da estrutura urbana da própria ARU, constituída não só pela Vila de Ponte de Lima, mas de outros lugares urbanos que integram a área que normalmente se designa como a Vila de Ponte de Lima, entendeu a Câmara e a Assembleia Municipal delimitar a Área de Intervenção pelo território que constitui, conjuntamente com o Centro Histórico e com a zona urbana consolidada, uma unidade territorial, na qual se enquadram áreas com características diversas. De facto, a área de intervenção considera a importância da articulação das intervenções no tecido urbano com a valorização das margens ribeirinhas, sendo fundamental para o sucesso da estratégia, a sua valorização conjunta.



Juntamente com os concelhos vizinhos, Ponte de Lima ocupa uma posição central num eixo de forte dinamismo demográfico e económico (Norte Litoral – Galiza/ Espanha; Área Metropolitana do Porto – Vigo/Espanha).

Para melhor se compreenderem as suas características efectuámos um breve enquadramento histórico e desenvolvimento urbano, no qual se evidenciam as diferenças do tecido urbano, das morfo-tipologias e funcionais registadas no decorrer da evolução urbana da Vila de Ponte de Lima.

## Enquadramento Histórico

Dos aglomerados urbanos de raiz histórica, Ponte de Lima é considerado um dos casos mais notáveis “pela unidade e originalidade do seu património arquitectónico, pela qualidade de conjunto que constitui esse património e pela beleza e harmonia da paisagem na qual se insere” (Massapina et al., 1984). Desde o início dos estudos de investigação da História Urbana que esta povoação se evidenciou como “ponto de convergência de toda uma actividade económica, política e militar aglutinada por uma vivência social intensa e participante” (Massapina et al, 1984). Contribuiu para este facto, a riqueza da região a nível de extracção de minérios, agricultura, pesca e indústrias artesanais.

A região do Lima, segundo Reis (2000), entra na história quando Décimo Juno Bruto atravessou as águas do rio, na expedição de 137 a. Cristo, fazendo esquecer as lendas e superstições que se teciam à sua volta. Mais tarde, os soldados de Roma passariam o Lima através duma ponte de granito que daria o nome de baptismo à região: Ponte de Lima.

A região de Ponte de Lima foi habitada desde os primeiros tempos da pré-história. O fenómeno megalítico reporta-se, muito provavelmente, ao III milénio antes de Cristo e corresponde ao enterramento dos habitantes semi-nómadas que viviam em construções de curta duração. Contudo, foi na Idade do Ferro (desde o século VII a.C.) que a densidade populacional aumentou. São dessa época as povoações localizadas no cimo dos montes, cercadas por fossos e muralhas e designadas por castros. Alguns castros deixaram renome na toponímia “lugares do Castro” enquanto noutros os templos dedicados aos deuses pagãos foram substituídos por ermidas cristãs. Estas povoações perduraram mesmo nos tempos da romanização.

Na altura da Romanização, para facilitar a estrutura administrativa e económica, assim como a acção militar, era necessário o lançamento de um sistema de vias que permitissem a comunicação entre vários centros regionais e destes com a cidade de Roma. Ponte de Lima ao situar-se na estrada que conduzia de Braga a Lugo foi atravessada por uma dessas vias romanas cujo percurso pode ser reconstituído através do que resta dos marcos miliários, pontes e pavimentos, usados como pontos de referência, conforme se pode observar na Figura 2.

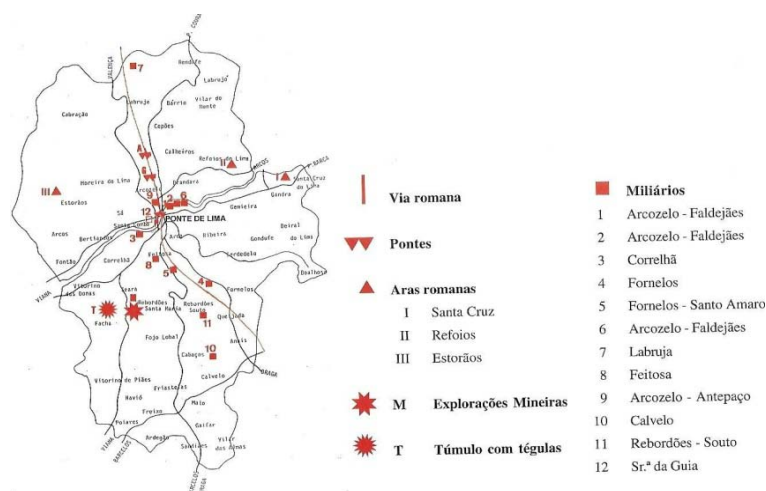


Figura 2 – Romanização do concelho de Ponte de Lima5



Foi ao longo da via romana que se fixaram os mais antigos aglomerados populacionais e se fez a cultura intensiva dos campos. Para atravessar os rios, as pontes tornaram-se obrigatórias.

## Evolução Urbana da Vila

Por seu lado, a formação e evolução da Vila, foi muito impulsionada pelas invasões bárbaras, tendo provocado uma profunda transformação na sociedade local, de modo que os castros, apesar de terem resistido à extinção no mundo romano, foram nesta época abandonados. Após a crise provocada pela invasão, a região conhecia uma nova etapa de vida confirmada pelos vestígios arqueológicos e toponímicos encontrados em várias zonas do concelho. O facto de a população daquela época temer ataques de salteadores e a aptidão do solo para a agricultura fez com que se espalhassem por uma grande área. Os núcleos habitacionais surgiram com a pacificação que os romanos garantiam e pela necessidade das trocas comerciais. A Vila Romana representa, assim, uma estabilidade socioeconómica que, decerto modo, chamou à planície os povos dispersos por montes e serras onde a actual vila se veio a construir.

A definição da área do Centro Histórico numa vila como Ponte de Lima, embora de fácil justificação, não deixa de ser um processo complexo. O rio, sobre o qual foi construída a ponte romana, teve influência marcante na definição da planta da vila medieval. A organização da malha urbana traduz um desenvolvimento não programado que, ao longo dos tempos, foi cumprindo funções essenciais à vida da comunidade, servindo as necessidades da população, moldando-se constantemente às vivências dos diferentes períodos. Poder-se-á dizer que o Centro Histórico é o resultado das “estórias” mais significativas ao longo de vários séculos.

A presença humana nas proximidades do actual Centro Histórico data do Neolítico, tendo contribuído para a sedentarização dessas comunidades factores como as terras férteis propícias à prática da agricultura, o rio e o clima ameno. É neste enquadramento que podemos entender o surgimento de povoados castrejos, como o de Santo Ovídio, na margem oposta ao Centro Histórico e a presença dos Romanos testada pelo que resta da ponte sobre o Lima, reformulada mais tarde, nomeadamente na época medieval, e terá desempenhado um papel significativo no desenvolvimento da região. A situação de aglomerado urbano, mais rural que urbano, manteve-se até perto do tempo de D. Teresa (Massapina et al, 1984).

Dada a situação político-militar que então se vivia, este aglomerado foi, muitas vezes, destruído ou arruinado. Reconhecendo essa importância, a rainha D. Teresa mandou-o povoar dando-lhe Foral, com privilégios entre os quais a instituição de uma feira de forma a incentivar o desenvolvimento económico e influenciando a fixação das populações. No reinado de D. Pedro I, foi reconstruída ou aumentada para o perímetro definitivo, construindo-se várias torres na zona fortificada. Várias ruas e travessas terão sido abertas para, ao proporcionar melhor ambiente, atrair a fixação dos habitantes. O espaço dentro da vila para a construção tornou-se limitado o que fez com que surgissem arrabaldes ao longo das vias de Braga e Ponte da Barca.

A urbe medieval surge como o grande pólo do que hoje consideramos o Centro Histórico, até porque durante o século XIII foi muralhada e provida de torres como reforço do sistema defensivo, assumindo a sua centralidade nas grandes ligações viárias e dos eixos culturais. Este perímetro, embora em parte destruído durante os séculos XVIII e XIX, ainda hoje se consegue percorrer demonstrando a influência da muralha no desenvolvimento urbanístico da vila.

O núcleo urbano original passa a ser defendido por muralhas – Figura 3, mandadas construir por D. Pedro I, com nove torres e seis portas. A importância da Vila e o seu papel no contexto regional, fica realçada com a construção, nesta mesma altura, da ponte medieval, a partir da ponte romana. Concluída em 1370, a passagem pela ponte do Lima converteu-se num local privilegiado no contexto regional, fomentando um crescimento do burgo e das actividades comerciais de apoio aos viajantes, gentes do termo, chegando a sustentar redes comerciais alargadas que ultrapassavam o próprio espaço nacional.

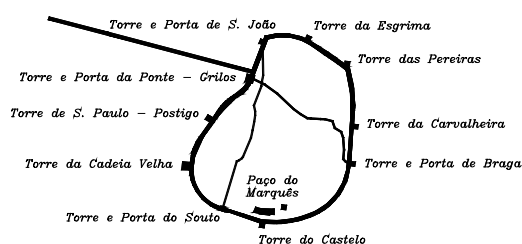


Figura 3 – Traçado da muralha

Fonte: Município de Ponte de Lima



Este perímetro, embora em parte destruído durante os séculos XVIII e XIX, ainda hoje se consegue percorrer demonstrando a influência da muralha no desenvolvimento urbanístico da vila.

A Vila de Ponte de Lima, com uma arquitectura tão marcante e plena de vida, produz no quotidiano de um povo, as crenças da época, os ritos e as tradições que marcaram as gentes de Ponte. Local de passagem na peregrinação a Santiago de Compostela, mais uma vez Ponte de Lima se encontra no local preciso, com uma obra de engenharia, originariamente romana, a qual permitia a travessia de um rio cujo leito era bastante considerável e à volta do qual se teciam vários mitos. Talvez por possuir tão cómodo trajecto, para a época em questão, temos relatos de pessoas como o rei D. Manuel I a pernoitar em Ponte de Lima quando seguia em peregrinação a Santiago.

Foi sobretudo no reinado de D. Manuel I que se desenvolveram em Ponte de Lima melhoramentos a nível urbano (Massapina et al, 1984). A ponte sobre o rio defendida por duas torres e marcada ao meio pela cruz, além de ter dado nome à vila, passou a fazer parte do seu emblema. Foi, nessa época, pavimentada de novo e coroada de merlões. O convento do Vale das Pereiras, antes de frades franciscanos, passou a ser de freiras de Santa Clara. É fundada em 1530 a Santa Casa da Misericórdia. Surge a construção de novos edifícios com janelas de estilo manuelino e a cadeia antiga dado o seu estado de degradação é substituída pela Torre da Cadeia. Os arrabaldes continuam a expandir-se.

O envolvimento da influência medieval na formação do traçado urbanístico não é a única referência como critério definidor do Centro Histórico, daí que para se entender o limite Sul é necessário considerar o valor do conjunto arquitectónico constituído pelo Convento de Santo António dos Frades, a Igreja de S. Francisco e ainda o traçado da rua do Pinheiro referida desde o século XVI por ser uma das principais saídas em direcção a Barcelos. No sentido oposto, mais precisamente para Nordeste, a justificação é muito similar, sendo também uma das principais saídas da vila medieval, nela se desenvolveu o Arrabalde de S. João de Fora. Com o desenvolvimento sócio-económico do século XVII, foi nítido o aumento da construção de solares, entre os quais se destaca a Casa de Aurora, na referida Rua do Arrabalde e a Casa da Garrida, esta limitando o extremo Nordeste do Centro Histórico.

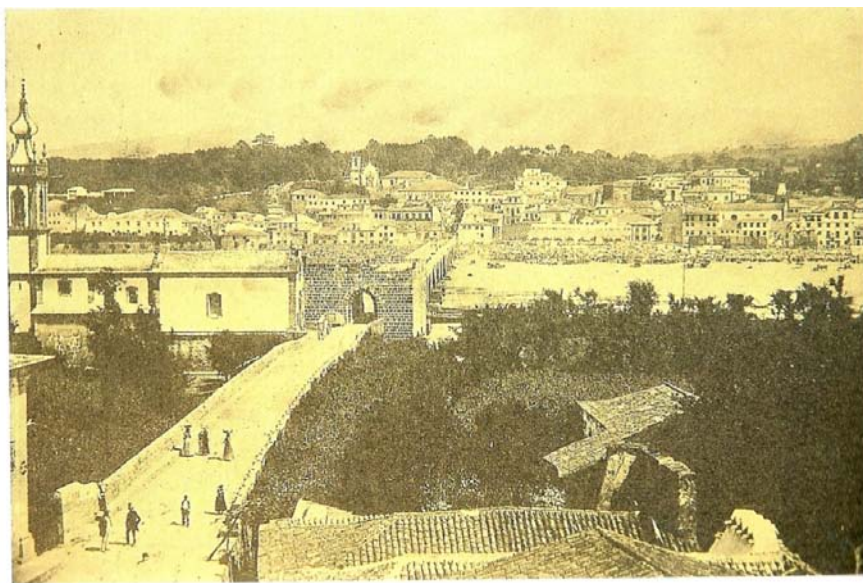
Com uma forte rede viária, térrea e fluvial, Ponte de Lima ganha novo impulso demonstrado claramente no foral outorgado pela rainha D. Teresa em 1125, onde merecem destaque as transacções económicas, simbolizadas pela referência à Feira.

Neste local já se realizava uma feira, que o Foral assinala e reforça com prerrogativas e privilégios, sendo por isso considerada a primeira feira de Portugal. É à volta da Ponte e da Feira, intimamente ligadas ao rio, que a urbe nasce, cresce e se singulariza, constituindo caso único e excepcional dentro do panorama urbano português, Figura 4.



Figura 4 – Feira de Ponte de Lima

Durante os séculos XVIII e XIX a vila de Ponte de Lima sofreu grandes transformações urbanísticas, fruto dos novos conceitos sociais, que culminariam na destruição de grande parte do sistema defensivo medieval, na abertura de novos espaços públicos e na alteração toponímica destes. Almejava-se uma melhor circulação na vila e assim se destruiu um espaço que durante vários séculos esteve confinado ao muro de origem medieval, Figura 5.



**Figura 5 – Ponte de Lima -1858** Fonte: Arquivo da Casa do Outeiro

Com o crescimento urbano do século XIX, a vila extravasou as muralhas, e desenvolveu-se ao longo das estradas nacionais, tendo sido assimilados os arrabaldes existentes, fundamentalmente nas ligações às saídas para Ponte da Barca (a nordeste) e a Braga (a Sul). As grandes transformações urbanas da Vila, ocorrem a partir da primeira metade do século XX, tal como se verifica na Carta Topográfica de 1927, Figura 6. Inicia-se então o processo de alteração na estrutura urbana com a abertura da Av. António Feijó, que parte do centro histórico lançando perpendicularmente ligações que seriam a origem dos novos arruamentos urbanos que permitiram a expansão da Vila para norte.



**Figura 6 – Carta Topográfica da Vila de Ponte de Lima – 1927**  
Fonte: Arquivo Distrital de Viana do Castelo

Nessa altura, havia já a intenção de definir uma circunvalação à vila, correspondendo actualmente à Rua Conde de Bertandos e que dá acesso à Adegas Cooperativas e ao Hospital.

As evoluções tecnológicas, as teorias higienistas em voga e as concepções sociais do início do século, levaram ao nascimento de estradas com perfil transversal amplo, pavimento sólido, alinhamentos rectos ligados a pontos estratégicos e habitualmente com enquadramentos paisagísticos de carácter lúdico. Surgem igualmente nesta época os rossios e passeios públicos de grande interesse lúdico e desfrute das margens ribeirinhas.

Enquadram-se neste espírito renovador, a abertura da Rua António Pereira Rego/Rua Dr. Francisco Abreu Maia, que a partir da Ponte Romana fazia ligação até ao fim dos anos 80, aos concelhos vizinhos e a Avenida dos Plátanos, inaugurada a 9 de Outubro de 1901, pelo príncipe D. Luís Filipe.



Figura 1 – Avenida dos Plátanos – 1905

Fonte: MPL

Na 2.ª metade do século XX, em Arcozelo é aberta a Via do Foral Novo de D. Manuel I que seguiu o traçado destinado à linha férrea, caso tivesse chegado a existir. Com a construção da ponte nova – Ponte da Nossa Senhora da Guia<sup>6</sup>, o trânsito é desviado do centro da vila, passando para a actual Via do Foral Velho de D. Teresa. A nova ponte, além de desviar o trânsito da vila, desviou também, o trânsito de Além da Ponte, que vai perdendo intensidade e vitalidade comercial, culminando em 1990 com o louvável encerramento do tráfego automóvel na Ponte Romana.

É desta forma que a abertura da nova ponte e vias de acesso complementares produziram nos últimos 20 anos uma grande transformação na área de intervenção, sendo na envolvente destas que se construiriam maior parte das construções recentes e de maior dimensão. Este facto deu origem ao surgimento de uma estrutura urbana que, ao invés de ligar o tecido urbano e o estruturar, provoca a dispersão e introduz novas tipologias de edificação e consequentemente morfotipologias, difíceis de articular com a estrutura urbana da vila antiga.

Efectivamente no século XX, a Vila expande-se por alastramento da sua zona central, independentemente da ocupação linear ao longo das referidas vias. A construção de moradias particulares, de qualidade, marcou este período. Segue-se um período de estagnação em que alguns empreendimentos públicos marcaram a conquista de espaços para lá das áreas já ocupadas: o Mercado Municipal no Passeio 25 de Abril, a Escola Primária na Avenida António Feijó, o Hospital, a Adega Cooperativa, pontuando o espaço de sudoeste a nordeste da zona central, e deixando entre si, grandes vazios. Vazios urbanos que foram sendo preenchidos a pouco e pouco, mais aceleradamente a partir da década se 60. O retorno maciço dos colonos de África (sobretudo em 1975) e o regresso à terra de muitos emigrantes, a partir da década de 70 marcaram a edificação em toda a área do concelho, e muito particularmente a sua sede, num movimento de preparação de um “voltar de vez”, quando os rendimentos estejam assegurados. Foi assim que surgiram os chamados prédios “de rendimento” com vários pisos, próprios para negociar, quase sempre para venda em propriedade horizontal.

Quando analisamos as transformações ocorridas no tecido urbano não podemos esquecer que o centro urbano é, desde os seus primórdios, um espaço económico, onde se concentra grande parte da população, com os seus anseios, a sua cultura e as suas lutas de interesse. Trata-se de um “organismo vivo”, que tem de se ir transformando e que, se não o fizer, morrerá.

## 2.2 – Breve diagnóstico

Apesar do bom estado geral de preservação/conservação das frentes ribeirinhas do Rio Lima e do Centro Histórico existem ainda várias situações de envelhecimento e degradação do património edificado privado por resolver.

Toda a informação recolhida foi cruzada, na análise SWOT, para que se tornem perceptíveis as potencialidades e insuficiências da área de intervenção, sustentando a definição de um programa estratégico exequível e ajustado à Vila de Ponte de Lima.

### Pontos Fortes

- Existência de importante património natural;
- Elevados parâmetros de qualidade ambiental;
- Existência de notável património construído;
- Referência incontornável no domínio da gastronomia tradicional e do comércio de ourivesaria;
- Existência de diversos Equipamentos Colectivos e Serviços;
- Existência de estruturas de formação e investigação (UFP e ESA);
- Existência de estruturas com grande potencial de desenvolvimento cultural e artístico;
- Vantagem competitiva como local de paragem dos utentes da Auto-estrada Porto / Valença;
- Existência de equipamentos de apoio e promoção turística;
- Proximidade a uma ruralidade preservada;
- Envolvência e espírito único, traduzido ao nível da:
  - Cultura popular e suas manifestações;
  - Cultura religiosa e suas expressões;
  - Gastronomia tradicional;
- Caminho Português para Santiago/Caminho do Românico da Ribeira Lima/ Rota dos Vinhos Verdes;
- Dinâmica ao nível da valorização e preservação das Artes e Ofícios Tradicionais;
- Realização de eventos, com notoriedade e visibilidade internacional;
- Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho;
- Capacidade de atracção de visitantes e turistas.

### Pontos Fracos

- A desertificação do Centro Urbano;
- Existência de Edifícios em mau estado de conservação;
- Entradas na Vila descaracterizadas e com pouca qualidade urbanística;
- Necessidade de aumentar espaços de circulação pedonal que convidem à permanência;
- Subaproveitamento da frente ribeirinha enquanto espaço de estar;
- Desequilíbrio em termos de dinâmica económica e social entre as duas margens do rio;
- Necessidade de se criarem factores de atracção que promovam novas centralidades dentro da área de intervenção;
- Necessidade de criar e melhorar espaços públicos de qualidade junto às zonas residenciais limítrofes ao Centro Histórico;
- Necessidade de ordenamento e valorização paisagística das potenciais áreas de expansão limítrofes ao Centro Histórico;
- Perfil dos comerciantes pouco orientado para as concepções modernas do marketing;
- Aposta insuficiente na diferenciação e inovação das actividades económicas e de lazer;
- Existência de fogos devolutos.

### OPORTUNIDADES

- A existência de um leque de projectos a implementar de valorização e promoção do concelho, decorrentes da estratégia municipal de reabilitação;
- Emergência dos valores patrimoniais e do turismo como dinamizadores;
- Localização estratégica do concelho na região;
- Atracção de novos investimentos para os edifícios devolutos.



## AMEAÇAS

- A desertificação do centro urbano;
- O factor cultural “individualismo”.

## 3 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

Como referido anteriormente, a estratégia do Município de Ponte de Lima há algumas décadas<sup>8</sup> que aposta na requalificação do património edificado e na valorização das margens do Rio Lima, o que exprime bem o conceito de reabilitação urbana, mais utilizado actualmente e que hoje é bem visível na fisionomia da Vila.

As políticas e opções de desenvolvimento urbano do Município para além de se desenvolverem em instrumentos próprios de escala municipal, decorrem também das estratégias nacionais e regionais, tais como o PAISCTP 2007-2010 – NITS III Minho –Lima, do qual destacamos os objectivos do Plano de Acção que seguem as linhas de orientação relativas à “Cultura, Património e Turismo”, apostando na valorização da cultura e do património como recursos específicos da estratégia de desenvolvimento, as relativas a “Operações integradas de qualificação de aglomerados urbanos”, integradas na linha de qualificação do território para a coesão” e ainda na área do “Ambiente e Saneamento básico”, através da “valorização da componente de inovação ambiental e de espaços naturais destinados a recreio e lazer”.

Por outro lado, apesar do instrumento definidor do desenvolvimento urbano do Município, no sentido mais lato, ser o Plano Director Municipal, uma vez que é aqui que se define o modelo de organização territorial, assim como o sistema urbano do território do Município, as opções de desenvolvimento urbano do Município centram-se no seu principal centro urbano, a Vila de Ponte de Lima, através do desenvolvimento desde o início da década de 80, de diversos planos, programas ou projectos destinados à requalificação e valorização da Vila, uma vez que esta constitui o principal centro dinamizador da actividade turística, comercial e residencial de Ponte de Lima.

Por esse motivo, verifica-se que quer as intervenções municipais até aqui realizadas, quer digam respeito aos edifícios, aos equipamentos colectivos, aos espaços públicos ou às infra-estruturas, integradas em diversos projectos e programas de âmbito nacional, quer as opções do Executivo, no que se refere aos benefícios fiscais existentes ao Centro Histórico, demonstram que as opções de desenvolvimento urbano contemplam desde há bastantes anos uma verdadeira política de reabilitação urbana.

Na realidade, as frentes ribeirinhas e o Centro Histórico têm vindo a ser objecto de diversas intervenções, integradas e planeadas em termos de ordenamento do território e valorização do espaço físico, uma vez que o município aposta nesta estratégia para contribuir para o desenvolvimento económico, social e cultural perspectivado para este território.

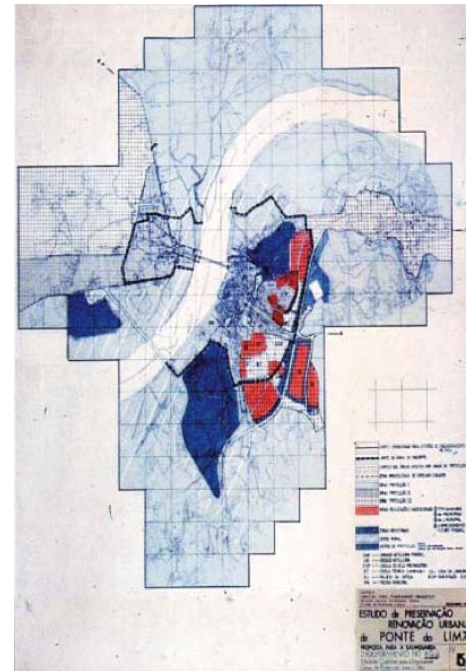
De facto, o sector do turismo constitui a grande aposta em termos de actividade económica, tentando-se sempre a sua promoção através do aproveitamento equilibrado, articulado e sustentável dos recursos existentes tais como o património natural, o património construído, a ruralidade, a gastronomia, introduzindo-se simultaneamente novos valores ao nível da preservação e educação ambiental, acreditando ser este um elemento chave de diferenciação do Centro Urbano que irá contribuir, certamente e à imagem do que já tem vindo a acontecer, para o aumento da sua atractividade.

### 3.1 – Planos e Programas desenvolvidos

Assim, apresentamos seguidamente a sistematização dos projectos e programas desenvolvidos pela Autarquia em que a componente da reabilitação urbana tem um papel central na estratégia de desenvolvimento urbano:

<sup>8</sup> Cartaz alusivo ao Estudo de Preservação e Renovação Urbana de Ponte de Lima, realizado no âmbito da Campanha Europeia para o Renascimentos das Cidades, Conselho da Europa, 1982.

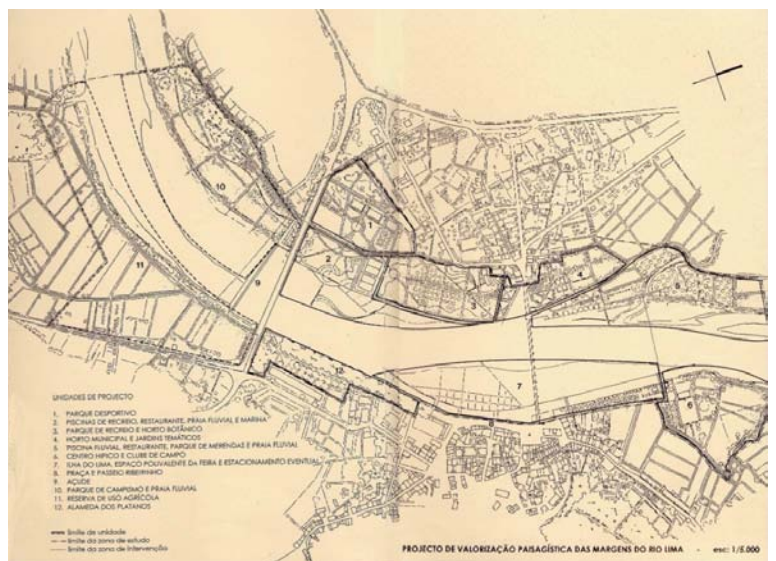
## 1. Estudo de Preservação e Renovação Urbana de Ponte de Lima<sup>9</sup>, 1980/1982.



## 2. Projecto de Valorização das Margens do Lima<sup>10</sup>, 1994.

Iniciado em 1994, constitui a acção estruturante de maior importância realizada na estrutura verde principal de Ponte de Lima.

*"(...) A proposta apresentada tem como princípios fundamentais, orientadores do tratamento paisagístico o respeito pelo património paisagístico existente, a estrutura de organização da paisagem rural, e o património edificado. Pretendemos assim, dar uma nova utilização à paisagem sem a descaracterizar, ao mesmo tempo que passará a constituir um importante equipamento cultural, desportivo e recreativo, não só para a população do Concelho mas também para todos aqueles que o visitam. (...) É precisamente neste princípio que assenta a proposta, ou seja, mudar apenas as culturas agrícolas por espaços de recreio sem destruir a paisagem tradicional e a sua compartimentação".*



Fonte: Município de Ponte de Lima

9 Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, Autoria dos Arqts. António Vasco Massapina e José Manuel Da Silva Passos.  
 10 Autoria do Atelier do Arqtº Paisagista Francisco Caldeira Cabral.

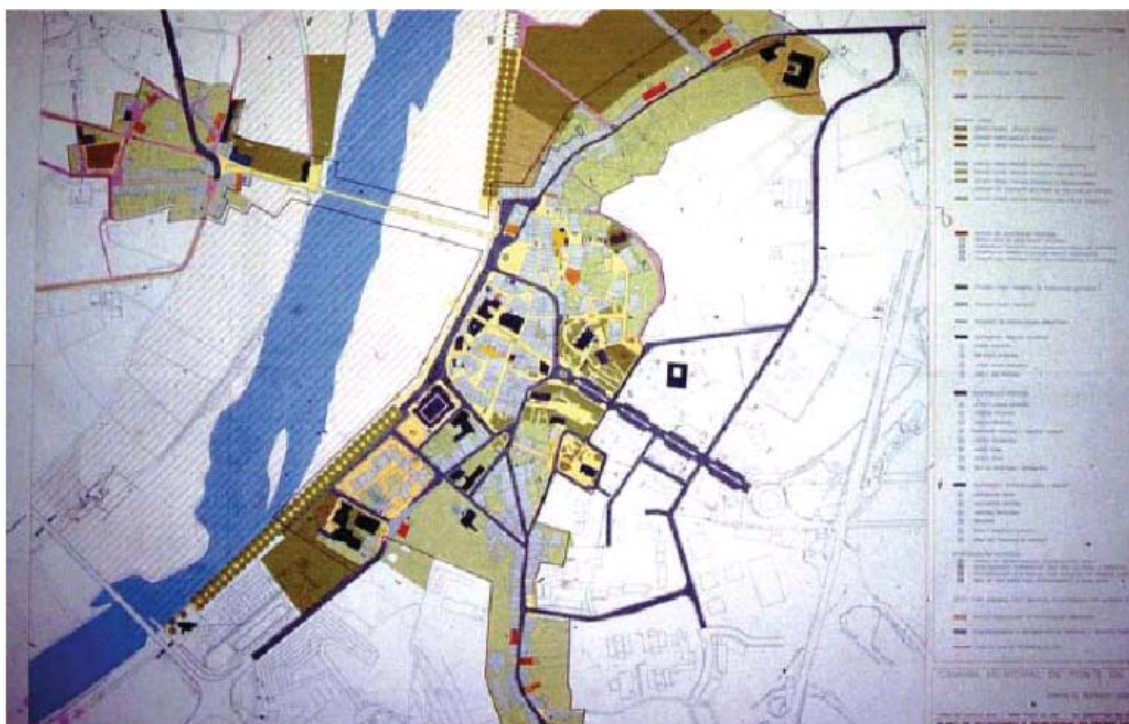
### 3. Projecto de Urbanismo Comercial – PROCOM, 1996

Ao abrigo deste programa foram realizadas importantes intervenções ao nível da requalificação e valorização urbanística. O incremento do espaço de circulação pedonal foi considerável reduzindo a circulação automóvel no Centro Histórico, com resultados claramente positivos ao nível dos padrões ambientais e de qualidade de vida dos cidadãos.

A Câmara Municipal de Ponte de Lima e a Associação Empresarial, foram parceiras no projecto de “Revitalização Comercial do Centro Histórico de Ponte de Lima”, cujas Normas Especificas foram aprovadas por Despacho de 520/2001/SEICS. Este projecto trouxe uma nova dinâmica ao Centro Histórico, apoiando o comércio e potenciando o desenvolvimento económico da área em questão.

### 4. Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima (PPSRCHPL), 1996/1997.

O Gabinete Técnico Local inicia a sua actividade em 1996, tendo como objectivo fundamental a execução do Plano Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima.



O plano de salvaguarda apesar de não ter sido aprovado, permitiu ao Executivo efectuar e concretizar algumas das acções e políticas previstas.

Desenvolve as suas propostas em torno de cinco objectivos chave, a saber:

1. Conservação do Património Edificado e Bens Culturais;
2. Renovação do Ambiente Urbano da área;
3. Reinserção da População Residente;
4. Consolidação e Desenvolvimento do Turismo;
5. Expansão e Renovação da Actividade Comercial.

## 5. Declaração do Centro Histórico como Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística<sup>11</sup>, 1998.

N.º 21 — 26-1-1998 DIÁRIO DA REPÚBLICA — I SÉRIE-B 315

**MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO  
DO PLANEAMENTO  
E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Decreto n.º 2/98  
de 26 de Janeiro**

O Centro Histórico de Ponte de Lima tem, sob os últimos tempos, uma grande operação de requalificação urbana, sobretudo devido à realização de obras de recuperação de edifícios, infra-estruturação da área, com a criação de gabaritos históricos subterráneos, a pavimentação de ruas ó largas, com a consequente alteração do funcionamento do trânsito e a devolução de extensas áreas ao trânsito de peões.

Porém, o envelhecimento do parque edificado e o estado obsoleto de muitas das suas infra-estruturas são situações que, aliadas à limitada capacidade de intervenção da Câmara Municipal de Ponte de Lima, têm concorrido para a consequente degradação dos edifícios e o agravamento das condições de segurança e salubridade, o só a tomada de medidas adequadas e urgentes poderá evitar as inconvenientes e perigos que resultam das mencionadas situações.

Deste modo, tendo em vista impedir a contínua degradação dos edifícios e possibilitar a reabilitação e renovação urbana da referida área, a Câmara Municipal de Ponte de Lima solicita ao Governo que a mesma fosse considerada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística, o que, no presente diploma, se satisfaz.

Considerando o disposto no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 746/76, de 3 de Novembro;

Nos termos da alínea b) do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

**Artigo 1.º**

É declarada área crítica de recuperação e reconversão urbanística o Centro Histórico de Ponte de Lima, no município de Ponte de Lima, delimitada no plano anexa ao presente diploma e que dele faz parte integrante.

**Artigo 2.º**

Compete à Câmara Municipal de Ponte de Lima promover, em colaboração com as demais entidades intermunicipais, as ações e o processo de recuperação e reconversão urbanística.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Novembro de 1997.

António Manuel de Oliveira Guterres — João Carlos Gomes Cruzinho

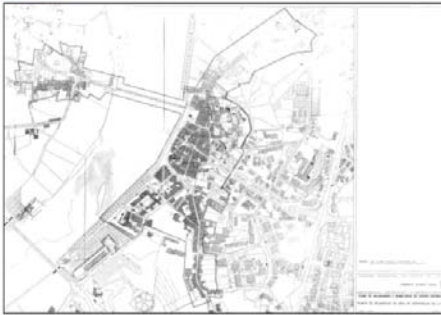
Assinado em 30 de Dezembro de 1997.

Publique-se.

O Presidente da República, JÓSE SÁBADO.

Referenciado em 7 de Janeiro de 1998.

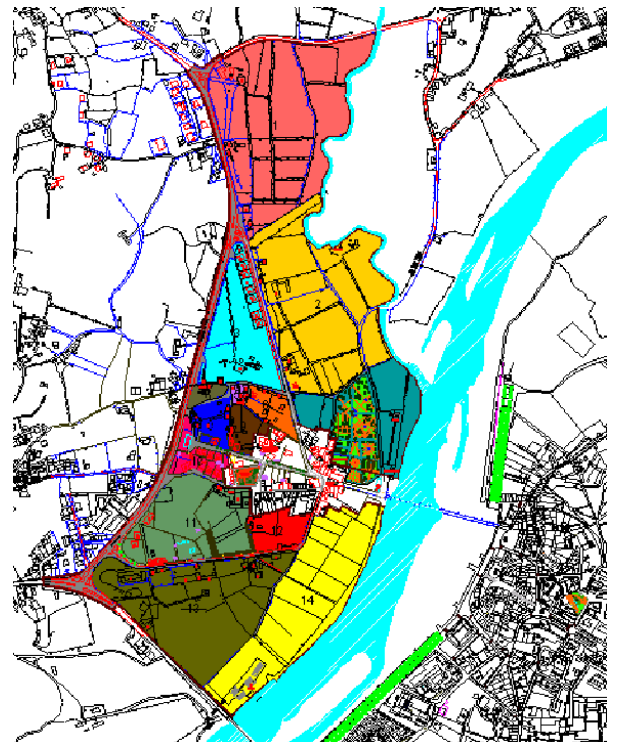
O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.



De facto, decorrida cerca de uma década após o início das ações que Autarquia pretendia vir a desenvolver na promoção da Preservação do Património Arquitectónico e Urbano da Vila de Ponte de Lima, é assinado protocolo em 1989, com a Direcção Geral do Ordenamento do Território, o Instituto Português do Património Cultural e a Comissão de Coordenação Regional do Norte, para a criação de um Gabinete Técnico Local (GTL).

## 6. Plano de Salvaguarda e Reabilitação Urbana de Além da Ponte, 2000/2002.

Após a constituição durante dois anos (2000/2002) do GTL – Gabinete Técnico Local de Além da Ponte, tendo como área de actuação parte da freguesia de Arcozelo, é elaborado o “Plano de Salvaguarda e Reabilitação Urbana de Além da Ponte”, que pretende alargar as ações urbanas iniciadas no PPSRCHPL, ao sector do Centro Histórico situado além da Ponte Romana/Medieval.



Fonte: [www.pontedelima.pt](http://www.pontedelima.pt)

11 Através da publicação do Decreto n.º 2/98, de 26 de Janeiro.



A elaboração do plano teve por base a constatação das necessidades da área de intervenção e tem como objectivos assegurar uma gestão urbanística eficaz que possa orientar e corrigir todas as iniciativas que venham a ter lugar, “oferecer” à população espaços públicos com qualidade e, ainda de recuperar e promover os importantes elementos ambientais.

### **7. Revitalização Comercial do Centro Histórico de Ponte de Lima – URBCOM, 2001.**

A Câmara Municipal de Ponte de Lima e a Associação Empresarial, foram parceiras no projecto de “Revitalização Comercial do Centro Histórico de Ponte de Lima”, cujas Normas Específicas foram aprovadas por Despacho de 520/2001/SEICS. Este projecto trouxe uma nova dinâmica ao Centro Histórico, apoiando o comércio e potenciando o desenvolvimento económico da área em questão. Alcançou-se a pretendida conjugação de esforços e a cumplicidade sectorial, entre a autarquia, a Associação Empresarial e os privados.

### **8. Plano Director Municipal de Ponte de Lima, 2005.**

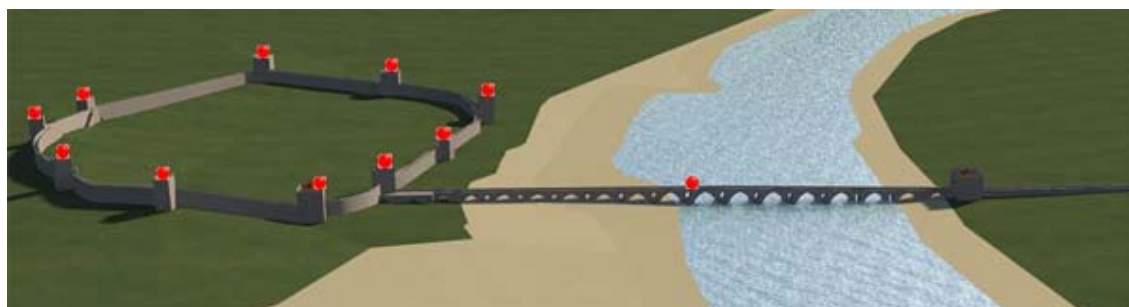
A revisão do PDM ratificado em 2005, define uma estratégia de desenvolvimento, partir dos seguintes objectivos operacionais, nos quais se incluem naturalmente a Vila de Ponte de Lima, sobretudo enquanto reforço da sua centralidade urbana:

- Reforçar a centralidade de Ponte de Lima, com base num modelo de vida urbana com elevados padrões de qualidade e de escala humanizada;
- Reforçar a capacidade de fixação da população local em idade activa;
- Promover eficazmente o ajustamento do sistema produtivo local às novas condições de competitividade;
- Reforço da visibilidade e notoriedade externa de Ponte de Lima;
- Resolução de carências básicas ao nível dos equipamentos culturais, sociais e desportivos.

### **9. Projecto Ponte de Lima – Terra Rica da Humanidade, 2005/2007.**

O Projecto “Ponte de Lima, Terra Rica da Humanidade” nasceu da iniciativa do Município de Ponte de Lima e agrupou um conjunto de intervenientes institucionais e académicos, com o objectivo de relevar a nível local, nacional e internacional o património cultural limiano. Para a prossecução desse objectivo definiram-se dois vectores fundamentais no projecto:

1. O Estudo do Património Limiano, na vertente imaterial, natural e construído;
2. Promoção/divulgação desse património, através de diversas publicações.



O projecto permitiu conhecer, nos aspectos referidos, o território e apresenta-se agora como alicerce para novos desafios à comunidade científica e à população limiana. Esses desafios devem passar pela definição de linhas estratégicas, urbanas e culturais, que possibilitem oferecer aos cidadãos de Ponte de Lima e aos visitantes qualidade urbana, ambiental e de serviços culturais, para um desenvolvimento focado na excelência e na participação.



Figura xx – Torre e Porta do Castelo

Fonte: [www.pontedelima.pt](http://www.pontedelima.pt)

## 10. Estudo Integrado de Mobilidade e Sistema de Transportes no Centro Histórico de Ponte de Lima, 2007<sup>12</sup>.

Constitui um instrumento de natureza estratégica, destinado a orientar a actuação municipal com vista à concretização dos objectivos de mobilidade definidos pela autarquia. O estudo tem como objectivos específicos:

- Promover a acalmia da circulação automóvel no Centro Histórico;
- Intervir no ordenamento e reestruturação do estacionamento público, em particular no areal;
- Integrar os espaços pedonais e as vias cicláveis num sistema de espaços públicos;
- Criação de um circuito não poluente de transportes públicos.

## 11. Plano de Urbanização da Vila de Ponte de Lima<sup>13</sup>, 2008.

A área do PU da Vila de Ponte de Lima, abrange a sede do concelho e freguesias circunvizinhas, designadamente, Arcozelo, Feitosa, Ribeira, Correlhã, Arca, Santa Comba, Brandara, Refóios do Lima, Fornelos e Sá, uma vez que o tecido urbano e as relações de proximidade com os diversos lugares dessas freguesias, constituem um todo em que se afigurava absolutamente necessário o estabelecimento de regras e parâmetros de uso do solo com uma matriz comum. Apresenta as seguintes propostas:

- a) Reforçar a centralidade de Ponte de Lima, com base num modelo urbano com elevados padrões de qualidade e de escala humanizada;
- b) Apostar na salvaguarda e valorização do Centro Histórico de Ponte de Lima, através da preservação dos imóveis e conjuntos de qualidade arquitectónica;
- d) Promoção do ordenamento territorial da área de intervenção através da definição da ocupação funcional adequada às aptidões, da hierarquização da rede viária, da criação/ampliação de equipamentos de utilização colectiva e;
- e) Definição da Estrutura Ecológica Municipal.

Devido à não eficácia do Plano de Salvaguarda e Reabilitação Urbana de Ponte de Lima, foram complementarmente, as suas disposições vertidas para o regulamento do PU.

<sup>12</sup> O estudo coordenado pelo Arq. João Álvaro Rocha.

<sup>13</sup> Câmara Municipal de Ponte de Lima, entra em vigor através da publicação da Declaração n.º 147/2008.

## 12. Projecto Terra Reabilitar, Candidatura ao ON.2 – Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana, 2009.

O Município de Lima na sequência da política prosseguida e tendo consciência de que os projectos e as medidas apoiadas ainda não foram suficientes para travar o processo de destruição em curso, traduzido na degradação crescente de muitos edifícios dos Centro Histórico, entendeu desenvolver o projecto “Terra – Reabilitar” que visa a promoção da reabilitação do centro urbano, a supressão de espaços desocupados, e a conseqüente eliminação dos factores de desertificação do Centro Histórico de Ponte de Lima. Prevendo a concessão de apoio técnico gratuito a prestar pela Câmara Municipal de Ponte de Lima no âmbito do Projecto Terra a proprietários/senhórios e ou arrendatários, na reabilitação de imóveis em mau estado de conservação sítos no Centro Histórico de Ponte de Lima e áreas classificadas.

Para além do apoio do “Terra Reabilitar” o Município incentiva a recuperação dos prédios degradados através da concessão de benefícios fiscais. Apesar de se manter o agravamento de 30% previsto na Lei sobre a taxa aplicada para os prédios degradados localizados no Centro Histórico, o Executivo deliberou aprovar uma nova medida, que consiste em minorar em 30% a taxa de IMI, durante um período de 5 anos.

Efectivamente, as opções de desenvolvimento urbano do Município, desenvolvidas e executadas até ao presente momento, com base nos diversos instrumentos referidos, centradas essencialmente nos recursos culturais e paisagísticos do Centro Histórico da Vila, nomeadamente através do potencial patrimonial edificado, dos recursos culturais e turísticos – tais como o Caminho de Santiago, a gastronomia e a história local – e dos valores naturais, de que se destacam as margens do Rio Lima, têm actualmente nas seguintes estratégias:

- Qualificação e integração de distintos espaços urbanos (lugares) da Vila, visando um funcionamento urbano global inclusivo;
- Fortalecimento do capital humano, institucional, cultural e económico de da aglomeração urbana da Vila, no sentido de aumentar as oportunidades individuais e colectivas, reforçando deste modo a aglomeração urbana;
- Intensificar a integração da Vila na região envolvente, promovendo assim, relações de complementaridade mais sustentáveis entre o solo urbano e o solo rural.

### 3.2 – Projectos realizados e projectos em curso

Assim e à luz da estratégia definida para o Centro Histórico/Centro Urbano articulada com os objectivos definidos à escala da NUT III e NUT II será importante entender que não se inicia agora o caminho para a sua concretização, que já existe um importante conjunto de investimentos realizados, financiados na sua maioria por fundos comunitários, de especial importância no contexto dessa estratégia e aos quais julgamos indispensável fazer referência.

Foram assim, até à presente data, realizados no âmbito dos diversos programas e planos em curso, os projectos estruturantes da reabilitação urbana desenvolvida pelo Município, para além da intervenção geral no espaço público ao nível da sinalética, iluminação, infra-estruturas e pavimentação.

#### Imóveis com valor arquitectónico reabilitados como equipamentos culturais

Teatro Diogo Bernades, Torre da Cadeia Velha, Museu Rural, Capela das Pereiras, Villa Moraes, Paço do Marques, Casa do Arnado, Museu dos Terceiros.

#### Clube Náutico e Marina

Jardim público complementado com parte desportiva – Clube Náutico. Apresenta três valências, parque de estacionamento, restaurante e marina/açude. As actividades náuticas, nomeadamente a canoagem é já uma referência em Ponte de Lima. O Clube Náutico com 200 atletas federados, alguns deles campeões internacionais e atletas olímpicos, conta com cerca de 4500 participantes por ano nas descidas de rio que organiza e promove.

### Passeio Ribeirinho de Além da Ponte

Frente ribeirinha da margem direita do rio Lima como zona de percurso pedonal e de estada. Liga as Ecovias existentes na margem direita do rio Lima.

### Parque do Arnado

Nasceu da ideia de criar um jardim temático, que permitisse fazer uma viagem pela história de arte dos jardins. Ao mesmo tempo que se faz a reutilização das estruturas pré-existentes da exploração agrícola, integram-se nos antigos campos, jardins eruditos característicos de diferentes épocas, e fazem-se plantações com um sentido pedagógico, permitindo a constituição de um verdadeiro horto botânico, no qual se integra uma estufa.

### Parque de Merendas do Campo do Arnado

O aproveitamento deste espaço foi pensado para solucionar dois aspectos: estacionamento e área de merendas. O estacionamento está devidamente separado do espaço de merendas e serve de apoio ao Parque de Merendas, Praia Fluvial e Jardins Temáticos e Vila.

### Parque de Estacionamento da Guia

O estacionamento deste Parque é essencialmente um espaço ajardinado, muito arborizado e teve como objectivo dar resposta à necessidade de estacionamento na Vila.

### Recuperação e Ampliação do Mercado

A requalificação do Mercado Municipal permitiu dotar a Vila de Ponte de Lima, e espaços envolventes, de um espaço com qualidade que irá certamente contribuir para o desenvolvimento das actividades económicas e da qualidade de vida das populações tendo-se recuperado, ao mesmo tempo, um edifício de valor arquitectónico localizado nas margens do rio Lima e no coração do Centro Histórico da Vila.

### Valorização do Jardim dos Terceiros

Com esta intervenção procedeu-se à revitalização do espaço público envolvente ao Convento dos Terceiros através do aumento dos espaços verdes de utilização colectiva da Vila de Ponte de Lima, valorizando-se ao mesmo tempo o próprio edifício (em vias de classificação) localizado no Centro Histórico e na proximidade das margens do rio Lima.

### Festival Internacional dos Jardins e Piscinas

O Festival de Jardins de Ponte de Lima é o recinto que alberga um acontecimento/exposição de jardins efémeros renovados anualmente. O espaço “permanente” é tratado sob o tema dos labirintos.

### Parque da Vila – Feira e Mercado de Gado

Espaço essencial para a promoção actividades económicas, nomeadamente das feiras de gado quinzenais. Foi construído um equipamento destinado a albergar também outro tipo de feiras, a Feira de Caça e Pesca e a Feira do Vinho Verde, perfeitamente integrado na paisagem ribeirinha, dotado com as condições de higiene, de salubridade e de respeito pelo ambiente e pelas normas e directivas comunitárias. É um espaço contíguo à Feira do Cavalo, sendo a complementaridade destes espaços fundamental ao sucesso dos eventos aí realizados.

### Parque da Vila – Cidade Equestre

A tradição equestre na região e particularmente no concelho requerem uma atenção muito especial, pelo que a criação da Feira do Cavalo surgiu com esta motivação e é, sem dúvida alguma, o maior certame do género realizado no norte de Portugal. Cavalos e cavaleiros de nomeada, oriundos de várias regiões, dão o brilho a esta manifestação que transforma a zona do Parque da Vila num picadeiro de excelência, tendo como pano de fundo o Rio Lima.



O recinto dispõe de dois picadeiros com piso preparado para alta competição constituindo um dos melhores espaços a nível nacional e internacional, com uma bancada ecológica em relva com capacidade de 5.000 lugares, espaço para 50 expositores, um parque de estacionamento para 700 viaturas e uma capacidade total para 20.000 pessoas. Conta ainda com uma área total de 70.000 m<sup>2</sup> e está preparado para transmissões nocturnas de televisão.

#### Parque da Vila – Parque de Estacionamento

Integrado na lógica de criação de uma rede de parques de estacionamento que minimize as agressões, ao nível ambiental, a que as margens do rio estão actualmente sujeitas, pretende-se com esta intervenção criar uma área semelhante ao Parque da Guia (entrada Oeste da Vila), com uma localização oposta, na entrada Este da Vila, cobrindo, deste modo, duas importantes entradas na Vila e permitindo o estacionamento gratuito aos visitantes.

#### Museu Rural de Ponte de Lima

O Museu Rural pretende transmitir de uma forma clara e dinâmica a todos os visitantes e sobretudo às gerações mais novas, as formas tradicionais de exploração agrícola com a mostra dos instrumentos nela utilizados.

#### Capela de Nossa Senhora da Misericórdia das Pereiras

O projecto de Recuperação da Capela, teve como finalidade o utilização deste imóvel como Espaço Cultural Polivalente, projectando igualmente a recuperação do espólio de arte sacra disponível e a valorização do exterior.

Assumindo-se a Capela – resultado físico e simbólico de sucessivas alterações – como um espaço de contemporaneidade, a intervenção leva em conta esse aspecto, fazendo-se o tratamento e ênfase dos seus elementos qualitativamente importantes, utilizando linguagens e desenhos actuais nas instalações de carácter funcional. A conservação de pavimentos, caixilharias, cantarias, superfícies decoradas e a reposição do tecto em madeira, “coabitam” com o novo coro e guarda-vento, uma nova área de apoio, requalificando-se a torre sineira como um miradouro.

#### Teatro Diogo Bernardes

O Teatro Diogo Bernardes constitui um exemplar arquitectónico do teatro à italiana do séc. XIX, tendo sido construído entre os anos de 1894 e 1896.

O interior do edifício foi decorado ao gosto da época, destacando-se as pinturas do tecto da sala e o pano de boca, da autoria de Eduardo Reis.

Após se ter encontrado vários anos em estado de degradação e abandono, a Câmara Municipal de Ponte de Lima, adquiriu o edifício, em 1992, através de um protocolo com Instituto Português da Arte Cinematográfica e Audiovisual.

E inicia as obras de remodelação do edifício, segundo um projecto do Gabinete de Apoio Técnico do Vale do Lima.

A opção proposta pelo autor, assentou numa filosofia em que se pretendia dar melhores condições e conforto, de acordo com as exigências actuais.

Basicamente, pretendeu-se salvaguardar os valores que justificaram a sua construção – o espectáculo, dotando a plateia de novo mobiliário, acrescentando um novo corpo para bar e sanitários e remodelando totalmente toda a área de camarins, sub-palco e teia.

#### Torre da Cadeia Velha

Tal como a conhecemos actualmente, surge das vultuosas obras de reforço e beneficiação sobre a torre que já então aqui existia integrante da estrutura muralhada da Vila (séc. XIV), mandadas fazer pelo Rei D. Manuel para instalação da cadeia da Correcção da Comarca, e que foram concluídas em 1511.

A recuperação da Torre da Cadeia Velha, pretendeu adaptá-la como um espaço de divulgação cultural com características de multifuncionalidade.

A Intervenção caracterizou-se pela instalação de novos pisos, articulando os vários níveis exteriores da Muralha e Passeio 25 de Abril.

## 4 - DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com os objectivos definidos para a área de reabilitação definida, optou o município pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área com 297,0 ha, dirigida à reabilitação do edificado, público e privado, e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um investimento público de 29 795 121,00 €.



## 5 - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

A operação de reabilitação urbana de Ponte de Lima, de acordo com o estabelecido no respectivo regime, optou por prever, no âmbito da elaboração do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, seis Unidades de Intervenção e definir os objectivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

Esta opção, justifica-se devido aos objectivos a atingir com a operação, ou seja, continuar o processo de reabilitação e revitalizar o tecido urbano e económico da área urbana consolidada que envolve o Centro Histórico.

### 5.1 – Opções Estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização definidas para a área de reabilitação da Vila de Ponte de Lima, que seguidamente apresentaremos, desenvolvem/concretizam as seguintes opções de desenvolvimento do Município:

- 1 – Melhorar as condições de habitabilidade e continuar a requalificação dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva no Centro Histórico e áreas urbanas contíguas.**





**2 – Revitalizar funcionalmente o Centro Urbano, qualificando as actividades económicas existentes, atraindo novas actividades e localizando equipamentos de utilização colectiva diversos.**

**3 – Desenvolver uma estratégia de comunicação e marketing orientada para a promoção dos centros históricos e dos centros urbanos onde se inserem.**

Deste modo, as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU decorrem dos objectivos que estiveram na base da delimitação da respectiva área, das características da Vila, no que se refere à sua centralidade funcional, de centro turístico, de dotação de equipamentos de utilização colectiva destinados à população local e aos visitantes quer da complementaridade necessária aos diversos projectos e programas que incidiram sobre a Vila, concretizando-se, nos seguintes:

- a) Promover a valorização do Centro Urbano – Vila de Ponte de Lima;
- b) Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados;
- c) Promover a continuidade da qualidade dos espaços urbanos para além do Centro Histórico, numa lógica de valorização do Centro Urbano no seu todo, integrando o Centro Histórico, as zonas urbanas consolidadas e as áreas urbanas degradadas;
- d) Garantir a qualidade urbana através da integração funcional e da diversidade económica e sócio-cultural do tecido urbano;
- e) Desenvolver e consolidar o sector do turismo, através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
- f) Promover a melhoria da mobilidade, através da gestão da via pública e dos espaços de circulação pedonal e viária, incluindo a mobilidade condicionada.

## **5.2 – Prioridades e objectivos da operação de reabilitação urbana**

A operação de reabilitação urbana de Ponte de Lima na globalidade da área de intervenção, tem como prioridades contribuir para um desenvolvimento integrado da Vila de Ponte de Lima, da melhoria da qualidade de vida da população residente e presente e, potenciar através da valorização dos seus diversos recursos, o desenvolvimento turístico da Vila.

Efectivamente, o reconhecimento, a valorização e a visão integrada dos seus valores mais distintos e singulares como sejam o ambiente, os espaços verdes e urbanos de utilização colectiva e o tecido urbano do Centro Histórico, a paisagem/Rio, o carácter ainda eminentemente rural da zona de Além da Ponte, bem como os usos e costumes que estão associados a esta realidade, são fundamentais ao sucesso de qualquer intervenção.

No que se refere às prioridades e aos objectivos a prosseguir execução da operação de reabilitação urbana, consistem nos seguintes:

#### **Prioridades:**

- 1 – Qualificação e integração de distintos espaços urbanos (lugares) da Vila, visando um funcionamento urbano global inclusivo;
- 2 – Intensificar a integração da Vila na região envolvente, promovendo assim, relações de complementaridade mais sustentáveis entre o solo urbano e o solo rural.
- 3 – Fortalecimento do capital humano, institucional, cultural e económico de da aglomeração urbana da Vila, no sentido de aumentar as oportunidades individuais e colectivas, reforçando deste modo a aglomeração urbana.

#### **Objectivos:**

- Reabilitar Edifícios devolutos;
- Executar acções integradas de valorização de áreas de excelência urbana, tais como o centro histórico e frentes ribeirinhas.
- Desenvolver operações integradas de requalificação e inserção urbana de bairros sociais;
- Promover operações de recuperação e qualificação ambiental de áreas periféricas e refuncionalização de áreas devolutas ou com usos obsoletos;
- Projectos e Acções integradas de melhoria do ambiente e do espaço urbano.

### **5.3 – Modelo de gestão da área e de Execução da operação**

O modelo de execução da operação de reabilitação sistemática a adoptar é o da iniciativa dos particulares, no que se refere à reabilitação dos edifícios e, da iniciativa da entidade gestora, no que se refere às restantes acções no Espaço Urbano, nas Infra-estruturas e Equipamentos de Utilização Colectiva.

### **5.4 – Prazo de execução**

O prazo definido para a execução da operação de reabilitação urbana, de acordo com o previsto no regime jurídico, será o prazo máximo, ou seja de 15 anos.

### **5.5 – Quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação**

No que se refere aos apoios e incentivos a aplicar às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos na Área de Reabilitação Urbana de Ponte, considerando que esta foi dividida em Unidades de Intervenção, a proposta apresentada define, de acordo com as especificidades próprias e os objectivos atingir com a intervenção em cada uma das unidade, incentivos diferentes para as Unidades de intervenção.

Visando a apoiar a reabilitação do parque edificado, o Município desenvolveu o programa designado como "Terra-Reabilitar (privados)". O Regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoio técnico gratuito a prestar pelo Município de Ponte de Lima a proprietários/senhórios e ou arrendatários, na reabilitação de imóveis em mau estado de conservação localizados no Centro Histórico de Ponte de Lima, outros imóveis classificados e respectivas zonas de protecção.

O apoio técnico e/ou financeiro gratuito (até ao limite máximo de 2 500,00 €) poderá incidir nos seguintes itens:

- a) Na elaboração de projectos de arquitectura, para a reabilitação de imóveis;
- b) Na elaboração dos respectivos projectos de especialidades;
- c) No acompanhamento arqueológico em fase de obra;
- d) Na colaboração, quando tal se justificar, na articulação dos resultados obtidos com possíveis alterações no projecto de arquitectura;
- e) Na isenção de pagamento pela emissão das licenças municipais que sejam devidas conforme o disposto no Regulamento Municipal de Edificações do Concelho de Ponte de Lima.

O beneficiário obriga-se a executar as obras conforme o projecto e no prazo estipulado na calendarização definida no respectivo projecto.





A atribuição do apoio técnico será formalizado através de contrato escrito a celebrar entre o Município de Ponte de Lima e o beneficiário ou beneficiários, segundo modelo a fornecer pela autarquia.

O contrato mencionado no artigo anterior deverá conter os seguintes elementos:

- a) Identificação do beneficiário ou beneficiários;
- b) Identificação do edifício ou edifícios, se se tratar da reabilitação de um conjunto edificado;
- c) Valor do apoio prestado, designadamente o valor do projecto e das taxas devidas pela emissão das licenças;
- d) Valor da indemnização a pagar pelo requerente ao Município, caso não execute as obras no prazo estipulado;
- e) Prazo para a realização das obras.

A todos os projectos serão exigidas soluções de eficiência energética, sendo uma condição fundamental para o seu financiamento.

No que se refere aos incentivos às acções de reabilitação propõem-se a continuação da redução da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) localizados no Centro Histórico.

Assim, na Unidade de Intervenção 1 – Centro Histórico de Ponte de Lima, o IMI sofre uma redução de 30 %, durante 5 anos, nos imóveis que sejam alvo de obras “reabilitação”

Na restante área de reabilitação urbana, a redução proposta de 30 % aplica-se aos imóveis anteriores a 1951, que sejam alvo de obras “reabilitação”, durante 5 anos.

Por outro lado, propõe-se um agravamento da taxa de IMI de 30 % em imóveis devolutos e imóveis em ruínas, na Unidade de Intervenção 1. Este agravamento aplica-se à restante área de reabilitação urbana, a todos os imóveis anteriores a 1951.

De acordo com o previsto na lei geral, o IVA será aplicado à taxa reduzida de 6% em toda a área de reabilitação urbana, assim como em sede de IRS são dedutíveis os impostos prediais.

## 5.6 – Soluções de financiamento às acções de reabilitação

Relativamente às soluções de financiamento das acções de reabilitação, definem-se os programas de financiamento público da reabilitação urbana, nomeadamente, do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana – IHRU, a saber:

- RECRIA, Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis;
- RECRIPH, Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos de Propriedade Horizontal;
- SOLARH, Apoio Financeiro para obras em habitação permanente;
- REHABITA, Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística).

Complementarmente, referem-se as linhas de crédito existentes, através de Protocolos Bancários, nas instituições bancárias para acesso privilegiado ao crédito dos proprietários dos imóveis, tendo como objectivo da execução de obras de reabilitação urbana visando o apoio a projectos de desenvolvimento turístico.

## 5.7 – Programa de Investimento público

Através do presente programa de investimento público apresentamos as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação.

De referir que as acções descritas dão continuidade à estratégia definida para o Centro Histórico e sua envolvente, que vem sendo “construída” ao longo de mais de duas décadas.

- Valorização de Espaços Urbanos em Arcozelo
- Valorização de Espaços Urbanos na Vila
- Elaboração do Plano de Pormenor de São Gonçalo
- Área de Lazer e recreio envolvente da Veiga do Crasto
- Beneficiação da Avenida dos Plátanos
- Parque de Além Ponte
- Açude e Passagem Pedonal
- Ampliação de Instalações de Apoio às Actividades Náuticas
- Cidade Equestre – Equipamentos de Apoio
- Equipamentos de Apoio à valorização do Caminho de Santiago
- Valorização Urbanística do Bairro da Escola Técnica
- Elaboração do projecto de Requalificação da Rua Conde de Bertandos e envolvente
- Centro de Congressos
- Valorização da Envolvente ao Edifício de Nossa Senhora da Guia
- Requalificação Urbanística das entradas da vila
- Valorização Paisagística do Passeio Ribeirinho
- Requalificação da Avenida de S. João
- Cadeia das Mulheres – Centro de Prova do Vinho Verde e dos Produtos Tradicionais
- Recuperação e Remodelação da Casa dos Barbosa Aranha – Centro de Interpretação e Promoção do Vinho Verde
- Projecto de Intervenção no Areal
- Casa dos Sabores – Clara Penha
- Centro de Alto Rendimento – Edifício Principal (margem direita do Rio Lima)
- Hotel Além Ponte – Casa do Largo n.º 9 e Casa do Largo n.º 24
- Área de Lazer de S. Gonçalo (margem direita do Rio Lima)
- “Acqua Limia Camping”

## 5.8 – Programa de Financiamento da Operação

O programa de financiamento da Operação de Reabilitação Urbana inclui a estimativa dos custos totais da execução da operação na ordem de 29 888 055,46 € e identifica o Programa Operacional Regional do Norte, através do Eixo 3 – Valorização e qualificação ambiental e Territorial como principal fonte de financiamento.

Unidades de Intervenção	Acções	Custos	Custo por Unidade
ARU	- Requalificação Urbanística das entradas da vila	990.000,00 €	2.500.000,00 €
	- Valorização de Espaços Urbanos em Arcozelo	520.000,00 €	
	- Valorização do Caminho de Santiago	180.000,00 €	
	- Valorização de Espaços Urbanos na Vila	810.000,00 €	
	- Intervenção na Avenida António Feijó		
Unidade 1	- Beneficiação da Avenida dos Plátanos;	510.000,00 €	2.375.055,46 €
	- Hotel Além da Ponte – Casa do Largo n.º 9 e Casa do Largo n.º 24	842.890,00 €	
	- Cadeia das Mulheres – Centro de Prova do Vinho Verde e dos Produtos Tradicionais	103.261,46 €	
	- Recuperação e Remodelação da Casa dos Barbosa Aranha – Centro de Interpretação e Promoção do Vinho Verde	585.570,00 €	
	- Casa dos Sabores, Clara Penha	333.334,00 €	
Unidade 2	- Elaboração do Plano de Pormenor de São Gonçalo	75.000,00 €	5 075.000,00 €
	- Centro de Alto Rendimento – Edifício Principal (margem direita do Rio Lima)	5 000 000,00 €	
Unidade 3	- Área de Lazer e recreio envolvente da Veiga do Crasto;	1.600.000,00 €	12 988,00 €
	- Parque de Além Ponte;	700.000,00 €	
	- Açude e Passagem Pedonal;	700.000,00 €	
	- Área de Lazer de S. Gonçalo (margem direita do Rio Lima)	500 000,00 €	
	- Ampliação de Instalações de Apoio às Actividades Náuticas	309.000,00 €	
	- Cidade Equestre – Equipamentos de Apoio	1.999.000,00 €	
	- Equipamentos de Apoio à valorização do Caminho de Santiago	180.000,00 €	
	- “Acqua Limia Camping”	4 000 000,00 €	
	- Projecto de Intervenção no Areal	3 000 000,00 €	
Unidade 4	- Valorização Urbanística do Bairro da Escola Técnica	400.000,00 €	400.000,00 €
Unidade 5	- Elaboração do projecto de Requalificação Urbanística da Rua Conde de Bertiandos e envolvente	100.000,00 €	100.000,00 €
Unidade 6	- Centro de Congressos;	6.000.000,00 €	6.450.000,00 €
	- Valorização da Envolvente ao Edifício de Nossa Senhora da Guia	450.000,00 €	

## 6 – PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO

### 6.1 – Delimitação das Unidades de intervenção

O contexto estratégico actual de Ponte de Lima impõe um desafio importante de consolidação do centro urbano, sendo este o fundamento para o desenvolvimento do programa da operação de reabilitação urbana.

Tal como foi referido anteriormente, a área de intervenção não se restringe aos limites do Centro Histórico, uma vez que a importância da articulação das intervenções no tecido urbano da Vila, qual se inclui a valorização das margens ribeirinhas é fundamental para o sucesso do programa. De igual forma, também a consideração do tecido urbano consolidado e em consolidação na sua envolvente se mostra fundamental para garantir a coerência das soluções e a continuidade na qualidade no tratamento dos espaços públicos e integração da paisagem urbana.

A área de intervenção do projecto de reabilitação urbana de Ponte de Lima abrange uma área total de 297,0 ha, na qual se inserem seis unidades de intervenção que ocupam na sua totalidade 145,60 ha. A definição das unidades de intervenção, atendendo à sua complementaridade, bem como às acções previstas em função de tais especificidades, procura assegurar um melhor aproveitamento das potencialidades e oportunidades presentes, a sua valorização e respectiva integração na dinâmica económica e social de Ponte de Lima, num quadro de reabilitação e requalificação sustentada. Desta forma, a proposta contempla a programação de acções de reabilitação urbana que têm por objecto a realização das infraestruturas urbanas, dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, que ocorrem em toda a área de reabilitação urbana. Complementarmente, propõe-se a delimitação de seis Unidades de Intervenção, uma vez que estas têm por objecto diferentes tipologias de intervenção que seguidamente identificaremos.



#### Quadro 2 – Unidades de Intervenção

Designação	Características da Intervenção Local	Dimensão
Unidade de Intervenção 1	Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima	31,7 ha
Unidade de Intervenção 2	Consolidação Urbana de São Gonçalo	13,7 ha
Unidade de Intervenção 3	Valorização das Margens do rio Lima	100,8 ha
Unidade de Intervenção 4	Reabilitação do Bairro da Escola Técnica	4,1 ha
Unidade de Intervenção 5	Reestruturação do espaço da Rua Conde de Bertandos e envolvente	5,2 ha
Unidade de Intervenção 6	Renovação da Envolvente ao Teatro Diogo Bernardes	7,8 ha

### 6.2 – Interesses públicos e privados

Uma vez que o investimento realizado pelo Município em reabilitação urbana nas últimas décadas não foi suficiente para dinamizar a reabilitação do edificado, por parte dos proprietários, seja para a função habitacional seja para o desenvolvimento de actividades económicas e considerando que a Câmara Municipal não se pode substituir aos privados, entendemos que os fundamentos essenciais para a realização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana são os seguintes:



- 1 – Toda a área urbana consolidada da Vila é ARU, pelo que todas as operações de reabilitação (antes de 1951) devem ser apoiadas com benefícios e incentivos, qualquer que seja a sua localização;
- 2 – As Unidades de Intervenção constituem áreas importantes do ponto de vista da estratégia ao definirem a criação/dotação de equipamentos/infra-estruturas de utilização colectiva que vão beneficiar toda a ARU;
- 3 – Todos os parceiros (Estado, Câmara e proprietários) têm um papel importante para atingir o objectivo final;
- 4 – Os proprietários devem manter os imóveis em boas condições;
- 5 – O Governo deve criar as condições para que a reabilitação seja um investimento atractivo;
- 6 – O Município deve ser um parceiro que regula as diversas acções.

### 6.3 – Listagem dos edifícios a reabilitar

A listagem que seguidamente se apresenta é completada com as fichas elaboradas para cada edifício, nas quais se identificam, entre outros aspectos, o estado de conservação, incluem-se em anexo ao presente documento as fichas e planta de localização dos edifícios. A presente listagem será actualizada anualmente.

- Edifício 101 – N.º Matriz: U 48 – Soc. Entrepasto Mineiro do Minho, Lda. – Largo da Freiria;
- Edifício 241 – N.º Matriz: Sem n.º – Maria Angelina Gonçalves Pimenta Lima – Rua Conde da Barca;
- Edifício 304 – N.º Matriz U769 – Quirina Melo – Rua de Trás-dos-Palheiros
- Edifício 401 – N.º Matriz: U 10 – Pedro Pereira Coutinho – Largo Alexandre Herculano;
- Edifício 707 – N.º Matriz: U 725 – Grupo J Pimenta – Largo Alexandre Herculano n.º 1 a 7;
- Edifício 902 – N.º Matriz – João de Sá Coutinho Rebelo Sotto Maior (Conde d’Aurora) – Rua do Arrabalde
- Edifício 1009 – N.º Matriz: U 635 – Herdeiros de Júlio Santos Almeida – Largo de S. João n.º 21,22;
- Edifício 1013 – N.º Matriz: U 335 – Rosa Pereira Gonçalves Caseiro – Rua do Arrabalde n.º 136, 134, 132, 130 e 128;
- Edifício 1014 – N.º Matriz: U 336 – Júlio Santos Almeida – Rua do Arrabalde n.º 124, 122, 120, 118 e 116;
- Edifício 1015 – N.º Matriz – Júlio Santos Almeida (Herdeiros) – Rua do Arrabalde n.º 112, 114
- Edifício 1016 – N.º Matriz – Mário da Silva Brito – Rua do Arrabalde n.º 110
- Edifício 1122 – N.º Matriz: U 634 – João Manso Dantas; António Emílio Abreu Dantas; Maria Celeste Manso Dantas – Calçada do Sr. Dos Aflitos n.º 18;
- Edifício 1129 – N.º Matriz: U 428 – Maria de Fátima Calheiros – Rua José de Abreu Coutinho;
- Edifício 1428 – N.º Matriz: U 455 – João Lopes Meireles – Beco da Calçada dos Artistas n.º 21/Rua Beato Francisco Pacheco;
- Edifício 1507 – N.º Matriz U267 – João Manuel Cardoso Soares Correia – Rua Inácio Perestrelo n.º 53 a 59
- Edifício 1518 – Sílvia Maria Matos Barros Ferraz – Rua da Sr.ª das Neves n.º 2-4
- Edifício 1522 – N.º Matriz: U 424 e 425 – Filomena Reynolds Abreu Coutinho – Largo Capitão J.M. Magalhães n.º 2-6;
- Edifício 2513 – N.º Matriz: U 513 – João Pires de Melo – Rua de Souto n.º 23 / Rua do Castelo n.º 16,18 e 20;
- Edifício 2514 – N.º Matriz: U 478 – Herdeiros de Filomena Pereira Correia – Rua do Castelo n.º 14;
- Edifício 2709 – N.º Matriz: U 158 – António Barros Araújo – Rua de Souto n.º 69-75 / Rua Cândido Cruz n.º 20-30;
- Edifício 2713 – N.º Matriz: U 531 – Carlos Alberto Coelho Esteves – Rua do Castelo n.º 24;
- Edifício 3203 – N.º Matriz: U 89 – António Sequeiros – Rua General Norton de Matos n.º 24-32;
- Edifício 3301 – N.º Matriz: U 75 – Belmira Barbosa Alves – Rua General Norton de Matos n.º 5-7;
- Edifício 3302/3 – N.º Matriz U476 – Francisco Melo Ramos – Rua General Norton de Matos n.º 9-11-13-15
- Edifício 3917 – N.º Matriz – João Amorim Correia Marinho ou Glória Rodrigues Cerqueira – Rua General Norton de Matos n.º 230-232-234-236-238
- Edifício 3920 – N.º Matriz – Mãe de Gaspar Pacheco Maia – Rua General Norton de Matos n.º 254-256-258-260
- Edifício 4003 – N.º Matriz: U 12 – Firma Vieira Barros – Investimentos e Imobiliário S.A. – Rua General Norton de Matos n.º 117-119-121;
- Edifício 4005 – N.º Matriz: U 42 (?) – Herdeiros de Belozinda Penha Varela – Rua General Norton de Matos n.º 129-131;
- Edifício 4021 – N.º Matriz – Gaspar Barros Lima (Rua do Arrabalde); Inquilino: Luís Barbosa Fernandes – Cangosta do Sobral n.º 12-14
- Edifício descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima sob o número 786 e inscrito na matriz predial 1347-P da freguesia de Ponte de Lima – Pedro César Vieira Trocado Esteves – Rua do Castelo n.º 11;
- Edifício descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima sob o número 410 e inscrito na matriz predial 205 da freguesia de Ponte de Lima – José Casimiro do Rego Matos dos Reis – Rua da Porta Nova n.º 10 e 12;

- Edifício descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima sob o número 267 – João Manuel Cardoso Soares Correia – Rua Boaventura José Vieira n.º 53 a 59.
- Edifício 2006 – descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima sob o número 260 João Manso Dantas, António Emílio Abreu Dantas, Maria Celeste manso Dantas – Rua Manuel Morais n.º 10 a 14
- Edifícios da Adega Cooperativa de Ponte de Lima
- Edifício 520 – descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima sob o número 42 Mercuri Antonino – Rua Manuel Lima Bezerra n.º 99-101
- Edifício 416 – Gregório de Araújo Pimenta – Rua Manuel Lima Bezerra s/n

## 6.4 – Unidades de Intervenção

Uma vez que a proposta contempla a programação de diversas Unidades de Intervenção, apresentamos inicialmente o Quadro 3 – Identificação das acções de reabilitação urbana a executar em cada uma das unidades.

### Quadro 3 – Identificação das acções de reabilitação urbanas

Unidades de Intervenção	Acções de reabilitação urbana
<b>Em toda a Área de reabilitação urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorização de Espaços Urbanos na Vila</li> <li>- Valorização de Espaços Urbanos em Arcozelo</li> <li>- Requalificação Urbanística das Entradas da Vila</li> <li>- Valorização do Caminho de Santiago</li> <li>- Intervenção na Avenida António Feijó</li> </ul>
<b>Unidade de Intervenção 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reabilitação de imóveis</li> <li>- Hotel Além Ponte – Casa do Largo n.º 9 e Casa do Largo n.º 24</li> <li>- Recuperação e Remodelação da Casa dos Barbosa Aranha – Centro de Interpretação e Promoção do Vinho Verde</li> <li>- Cadeia das Mulheres – Centro de Prova do Vinho Verde e dos Produtos Tradicionais</li> <li>- Casa dos Sabores – Clara Penha</li> <li>- Beneficiação da Avenida dos Plátanos</li> </ul>
<b>Unidade de Intervenção 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboração do Plano de Pormenor de São Gonçalo</li> <li>- Centro de Alto Rendimento – Edifício Principal (margem direita do Rio Lima)</li> </ul>
<b>Unidade de Intervenção 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Área de Lazer e Recreio da Veiga do Crasto</li> <li>- Parque de Além Ponte</li> <li>- Açude e Passagem Pedonal</li> <li>- Ampliação de Instalações de Apoio às Actividades Náuticas</li> <li>- Cidade Equestre – Equipamentos de Apoio</li> <li>- Equipamentos de Apoio à valorização do Caminho de Santiago</li> <li>- Projecto de Intervenção no Areal</li> <li>- Área de Lazer de S. Gonçalo (margem direita do Rio Lima)</li> <li>- “Acqua Limia Camping”</li> </ul>
<b>Unidade de Intervenção 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorização Urbanística do Bairro da Escola Técnica</li> </ul>
<b>Unidade de Intervenção 5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboração do projecto de Requalificação Urbanística da Rua Conde de Bertandos e envolvente</li> <li>- Valorização do Bairro Social da Rua Dr. Luís da Cunha Nogueira</li> </ul>
<b>Unidade de Intervenção 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro de Congressos</li> <li>- Valorização da Envolvente ao Edifício de Nossa Senhora da Guia</li> </ul>

## 6.5 – Definição e calendarização das acções de reabilitação urbana

Conforme o referido no ponto 6.1 a proposta contempla igualmente a programação de acções de reabilitação urbana que ocorrem em toda a área de intervenção definida como ARU, que se concretizam nas seguintes acções:

Acções de reabilitação urbana	Calendarização	Tipologias de Intervenção:
- Valorização de Espaços Urbanos na Vila	2012 - 2025	Infra-estruturas urbanas, espaços urbanos e verdes de utilização colectiva
- Requalificação Urbanística das Entradas da Vila	2012 - 2015	Infra-estruturas urbanas, espaços urbanos e verdes de utilização colectiva
- Valorização de Espaços Urbanos em Arcozelo	2012 - 2014	Infra-estruturas urbanas, espaços urbanos e verdes de utilização colectiva
Valorização do Caminho de Santiago	2011 - 2014	Infra-estruturas urbanas, espaços urbanos e verdes de utilização colectiva

### Unidade de Intervenção 1 – Centro Histórico de Ponte de Lima

#### Definição

A Unidade de Intervenção 1 corresponde ao Centro Histórico, constituído pelo antigo núcleo amuralhado da Vila de Ponte de Lima e pelos três arrabaldes – Além-da-Ponte, Pinheiro e S. João, tem como objectivo principal a reabilitação de edifícios particulares e a reabilitação de edifícios públicos destinados a equipamentos de utilização colectiva, assim como, a reabilitação de edifícios públicos destinados a actividades económicas com interesse relevante na promoção do património gastronómico do concelho.

O Centro Histórico de Ponte de Lima, constitui-se com um espaço urbano de grande valor patrimonial tanto através da qualidade do seu tecido e estrutura urbana, de que se destacam alguns imóveis notáveis, como também pela dimensão e riqueza do seu coberto vegetal e massa arbórea.

Comparativamente com a restante área de intervenção, esta Unidade de Intervenção possui uma dimensão histórica e cultural, que transparece não só no conjunto construído, como em diversos elementos de importância regional e nacional que fazem de Ponte de Lima uma Vila vocacionada para o turismo interno e externo.

Apesar do bom estado geral de preservação/conservação do Centro Histórico existem ainda várias situações de envelhecimento e degradação do património edificado privado por resolver (ver ponto 6.3 e Anexo IV).

#### Cadeia das Mulheres – Centro de Prova do Vinho Verde e dos Produtos Tradicionais

Aquisição de imóvel e realização de pequenas obras de reabilitação do edifício da antiga “Cadeia das Mulheres”, localizado em pleno Centro Histórico junto da margem esquerda do rio Lima, de forma a adequá-lo para o funcionamento de um Centro de Prova e Promoção do Vinho Verde e dos Produtos Tradicionais.





### **Recuperação e Remodelação da Casa dos Barbosa Aranha – Centro de Interpretação e Promoção do Vinho Verde**

A “Casa Torreada dos Barbosa Aranha”, classificada como Imóvel de Interesse Público, é um património que faz parte da história da Vila, remontando à primeira metade do século XVII. Face ao seu valor inquestionável, foi considerada uma aquisição primordial para o Município cujo objectivo é intervir atempadamente na sua preservação, segundo a lógica de recuperação do património histórico situado no centro histórico. De localização privilegiada em relação aos Paços do Concelho, a “casa-torre” situa-se na rua Fonte da Vila, oferecendo todas as condições para futuras instalações de diversas valências. O Centro de Interpretação e Promoção do Vinho Verde tem como objectivo contribuir para a promoção Vinho Verde através da investigação e divulgação do lastro patrimonial, criando infra-estruturas de apoio das rotas e itinerários turísticos associados ao vinho e à vinha e enriquecendo de uma forma dinâmica o produto final, na perspectiva da sua valorização económica.

### **Hotel Além da Ponte**

De forma a contribuir para a resposta à necessidade de alojamento turístico no Centro Histórico, o Município pretende liderar um processo de recuperação de um conjunto de edifícios localizados no Largo Alexandra Herculano, situado na continuidade da Ponte Romana na margem direita do rio Lima, com o intuito de todos eles virem a funcionar como unidades hoteleiras independentes mas geridas de forma conjunta, com uma recepção única, centro de reservas, manutenção, serviços, etc, com todas as vantagens em termos de custos de exploração que daí poderão advir. O tipo de alojamento oferecido será distinto entre os edifícios. Esta parceria poderá assumir a forma de consórcio.

Trata-se de um total de onze casas de valor patrimonial e cultural significativo com uma vista privilegiada sobre o rio Lima e todo o Centro Histórico. Três das casas pertencem ao Município e as outras 8 a privados.

### **Casa Clara Penha – Casa dos Sabores (promoção gastronomia local)**

Depois da aquisição do imóvel onde outrora funcionou o tradicional Restaurante Clara Penha e dos prédios contíguos em ruína, situados na Rua General Norton de Matos, o Município de Ponte de Lima pretende com o presente projecto dar continuidade à política de beneficiação e reparação de edifícios municipais e recuperar aquele espaço, que actualmente apresenta um avançado estado de degradação fruto da idade, para desenvolver acções de defesa e promoção da gastronomia tradicional com particular destaque para o típico e genuíno Arroz de Sarrabulho.

O edifício principal apresenta problemas ao nível da estrutura visíveis pelo desnivelamento de pisos e tectos, descaimento da escada de madeira e destacamentos de rebocos e estuques. Ao nível da cobertura, cuja estrutura é em madeira, verificam-se graves problemas pela presença de alguns elementos em avançado estado de deterioração devido a infiltrações de águas pluviais.

A presente proposta de recuperação incide maioritariamente na intervenção interior uma vez que no exterior, com excepção das ruínas onde se efectuarão algumas demolições e ampliação para o logradouro, pretende-se conservar o aspecto geral do edifício efectuando-se apenas trabalhos de limpeza e pintura.





- **Calendarização**

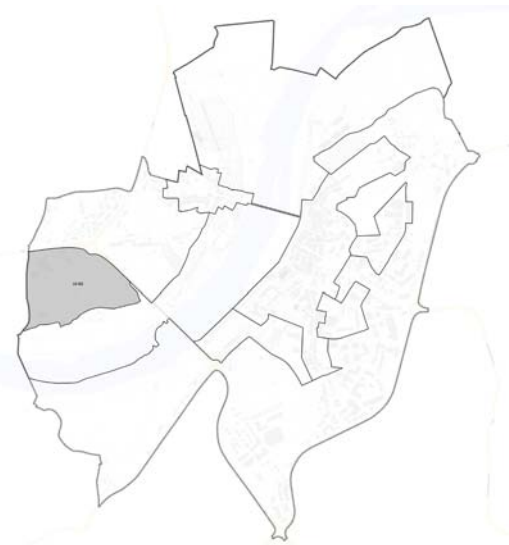
Acções de reabilitação urbana	Calendarização	Tipologias de Intervenção:
Reabilitação de imóveis	2011 - 2025	Edifícios
Hotel Além Ponte – Casa do Largo n.º 9 e Casa do Largo n.º 24	2012	Actividades Económicas
Recuperação e Remodelação da Casa dos Barbosa Aranha – Centro de Interpretação e Promoção do Vinho Verde	2012	Equipamento
Cadeia das Mulheres – Centro de Prova do Vinho Verde e dos Produtos Tradicionais	2011	Actividades Económicas
Casa dos Sabores – Clara Penha	2012	Actividades Económicas

## Unidade de Intervenção 2 – São Gonçalo

A Unidade de Intervenção 2 diz respeito ao lugar conhecido como São Gonçalo, com diferentes épocas de construção é constituído por diversas funcionalidades entre as quais a habitacional. Tem como objectivo principal estruturar o tecido urbano do lugar através da definição da sua malha urbana, da definição de espaços públicos de utilização colectiva, da definição das morfo-tipologias habitacionais, dos espaços de actividades económicas e da dotação de infra-estruturas.

### Plano de Pormenor de São Gonçalo

Preconiza-se como modelo de desenvolvimento desta área, a realização de Plano de Pormenor, por ser este o tipo de instrumento mais adequado para a implementação de uma intervenção global sobre esta área. A intervenção inicial é pública, uma vez que se pretende realizar um PMOT, de acordo com o RJIGT.



### Centro de Alto Rendimento – Edifício Principal (margem direita do Rio Lima)

O turismo é a grande aposta em termos de sector económico a privilegiar, tentando-se sempre a sua promoção através do aproveitamento equilibrado, articulado e sustentável dos grandes valores existentes como o património natural, o património construído, a ruralidade, a gastronomia, o vinho, os desportos equestres, o golfe e neste contexto em particular a actividade náutica.

O desporto náutico, enquanto actividade que dá origem a uma série de dinâmicas sociais, culturais e económicas, assume um papel relevante no conjunto de iniciativas que se pretendem incrementar, articular e integrar e que contribuirão, certamente, para a prossecução dos nossos objectivos de desenvolvimento.

A existência de um Centro de Alto Rendimento de Desportos Náuticos em Ponte de Lima será certamente uma forma de reconhecer a importância desta actividade desportiva na região permitindo o crescimento qualitativo e quantitativo da mesma aumentando, desta forma, a sua visibilidade nacional e internacional. As vantagens ou os benefícios serão directamente tomados pelos atletas, clubes e associações ligadas a estes desportos, ao mesmo tempo que servirá de alavanca para novas dinâmicas económicas, sociais e culturais da região.

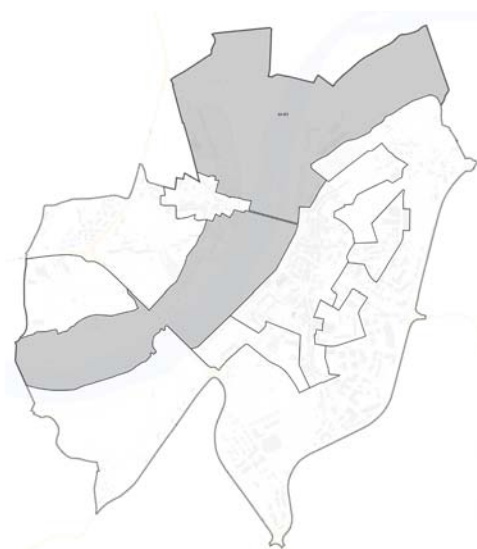
O Centro de Alto rendimento irá contemplar valências como: Recepção, Serviços técnicos/gabinetes, Gabinetes médicos, Sala de Fisioterapia, Alojamento/dormitórios/quartos duplos/quartos individuais, Ginásio, Salas reuniões/auditório, Bar, Cozinha, Sala de Jantar, Sala Internet, Salas de convívio, SPA, Piscina coberta, ...

Acções de reabilitação urbana	Calendarização	Tipologias de Intervenção:
Elaboração do Plano de Pormenor de São Gonçalo	2012	Edifícios, infra-estruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e actividades económicas
Centro de Alto Rendimento – Edifício Principal (margem direita do Rio Lima)	2014	Equipamento

### Unidade de Intervenção 3 – Margens do Lima

As margens ribeirinhas do Lima têm sido objecto de diversas intervenções, integradas e planeadas, tendo como objectivo a valorização do espaço físico, conjecturadas no sentido estratégico enquanto contributo para o desenvolvimento turístico, social e cultural da Vila de Ponte de Lima. Tem como objectivo principal dar continuidade à qualidade ambiental e paisagística dos investimentos realizados, valorizando do ponto de vista turístico, o Caminho de Santiago, promover a utilização urbana dos Espaços Verdes de utilização colectiva das duas margens do rio Lima

O desenvolvimento do estudo implícito à elaboração do Projecto de Valorização teve como princípios fundamentais orientadores do tratamento paisagístico o respeito pelo património paisagístico e natural existente, a estrutura de organização da paisagem rural e o património edificado.



Contudo e apesar da importância dos investimentos realizados até à data, denota-se uma clara necessidade de dar continuidade à valorização integrada de toda a componente ambiental e paisagística que envolve as margens do rio Lima, preservando os seus valores naturais mais importantes, tornando-a, simultaneamente, atractiva ao desenvolvimento das actividades sócio-económicas, tendo sempre como princípio fundamental o seu uso sustentado e a qualidade de vida das populações.

	Acções de Reabilitação Urbana	Calendarização
<b>Unidade de Intervenção 3</b> Valorização das Margens do rio Lima	<u>Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Colectiva</u> 1 - Área de Lazer e Recreio da Veiga do Crasto; 2 - Beneficiação da Avenida dos Plátanos; 3 - Parque de Além Ponte (margem direita do Rio Lima); 4 - Açude e Passagem Pedonal; 5 - Área de Lazer de S. Gonçalo (margem direita do Rio Lima); 6 - Projecto de intervenção no areal. <u>Equipamentos de Utilização Colectiva</u> 1 - Ampliação de Instalações de Apoio às Actividades Náuticas; 2 - Cidade Equestre – Equipamentos de Apoio; 3 - Equipamentos de Apoio à valorização do Caminho de Santiago; 4 - “Acqua Limia Camping”.	

## Beneficiação da Avenida dos Plátanos



Na perspectiva do incremento e valorização dos espaços pedonais, pretende-se com esta intervenção proceder a uma valorização do espaço público através da Repavimentação da Avenida dos Plátanos. Esta avenida, com cariz de passeio público, situa-se na margem do rio Lima e encontra-se actualmente desarticulada da malha urbana envolvente devido ao seu mau estado de conservação cujo pavimento, nas zonas de circulação pedonal e automóvel, apresenta muitas irregularidades.

Tal como já foi oportunamente mencionado, pretende-se dar continuidade à política de valorização da envolvente do Rio Lima. A Avenida 5 de Outubro para além de um excelente percurso pedonal, apresenta características de observatório sobre o Rio Lima e envolvente natural onde é possível desfrutar da paisagem e observar a ponte medieval e o casario típico da frente marginal. A zona de intervenção apresenta-se bastante degradada fruto da utilização do espaço como recinto de feiras e outras actividades, propondo-se uma intervenção de repavimentação e ordenamento viário com o objectivo de reduzir a impermeabilização e criar melhores condições de vivência e usufruto da frente ribeirinha, pela população e visitantes, que associem as vertentes culturais e naturais existentes no local.

Pretende-se e favorecer a qualificação do espaço público pedonal e viário, de forma articulada com a recente intervenção de reordenamento viário executada na área envolvente, nomeadamente, no Passeio 25 de Abril, Avenida de S. João e Rua Inácio Perestrello, propondo-se a eliminação das zonas de estacionamento e a definição de uma faixa de sentido único de circulação automóvel, a repavimentação da faixa longitudinal de circulação pedonal com a substituição de grandes maciços de betonilha existente por solocimento, a substituição de grandes quantidades de calçada à portuguesa existente entre árvores por grelhas de enrelvamento e a renovação de todo o mobiliário urbano.

## Parque de Além da Ponte

A intervenção ao nível das estruturas verdes é uma necessidade, no sentido da preservação da identidade das áreas urbanas e dos recursos biofísicos e paisagísticos que merece ser expandida com vista a equilibrar as características da estrutura verde com a morfologia do território. Os espaços verdes públicos e privados, mais do que reguladores ambientais, participam na qualidade de vida, produzem sombra, ajudam a reduzir as temperaturas e gases, contribuem para a melhoria do conforto das pessoas e desempenham ainda um papel determinante enquanto elemento de utilidade social.

A sociedade actual demonstra uma grande preocupação com aspectos relacionados com a natureza e tende para, nos momentos de descontração e lazer, uma procura emergente de espaços verdes como locais privilegiados de encontro e actividades lúdicas. O Parque Além Ponte constitui-se como uma estrutura verde colectiva e social na margem do rio Lima.

Um parque de lazer, mais do que um equipamento, funciona como elemento de agregação e coesão social que permite desenvolver um conceito e alcançar a materialização de uma ideia de paisagem devendo possibilitar uma apropriação e fruição total do espaço. No entanto, segundo Sidónio Pardal, o parque estabelece-se como produto cultural através de relações com a natureza mas falha quando o desenho é dominado por espaços fragmentados e meramente decorados.

Esta proposta aposta na continuidade do programa da 1ª fase do Festival de Jardins tentando colmatar uma deficiência desse programa e reforçar os espaços verdes de cariz social com a construção de um parque assente em linhas simples e harmoniosas como as curvas do rio Lima que, apesar de próximo, situa-se numa cota inferior entre 3 e 4 metros. Esta proposta aproveita percursos, muros, ramadas de vinha e uma vegetação variada existentes, trabalhando apenas a área de intervenção com ligeira modelação do terreno para criar momentos e espaços multifuncionais sem agravamento do risco de inundação pela preservação da actual permeabilidade do solo. Promove ainda o alinhamento e aprumo de esteios de pedra existentes para execução de pérgolas, a plantação de espécies vegetais arbóreas e arbustivas autóctones da região, a colocação de equipamento de diversão e lazer bem como mobiliário urbano que garanta a satisfação das necessidades dos utentes e assegure a recolha de resíduos.

Como complemento deste grande espaço público – cerca de 30.000m<sup>2</sup> – propõe-se a construção de um equipamento que tenha em conta a topografia do local e a envolvente natural e que disponha de bar e instalações sanitárias acessíveis. Pretende-se construir um equipamento discreto e com estruturas leves, com cerca de 130m<sup>2</sup> e de impacto reduzido, com uma volumetria tendencialmente plana e acabamento exterior em madeira incluindo caixilharias.

### Ampliação das instalações de apoio às actividades náuticas

O Clube Náutico de Ponte de Lima, com cerca de 20 anos de história, tem manifestado um crescimento exponencial com franca aposta em novas áreas de intervenção como o “Turismo Náutico, voltado para as populações permitindo a qualquer pessoa praticar canoagem, quer seja no aluguer de caiaques quer em descidas de rio com monitores, em Férias Desportivas, com o intuito de levar a modalidade aos mais jovens contribuindo para a ocupação dos tempos livres e criação de hábitos saudáveis, e no Desporto Escolar, um projecto de parceria com as escolas do concelho, que tem servido de forte meio de divulgação da modalidade e também como fonte de detecção de talentos”. Neste sentido, pretende-se levar a efeito a Ampliação das Instalações de Apoio a Actividades Náuticas, numa iniciativa de criar um equipamento que reúna no mesmo espaço diversas valências, nomeadamente, balneários, gabinete médico, sala de massagens e hidromassagem, sala de tratamentos, ginásio e instalações sanitárias adaptadas.

Este equipamento, essencialmente direccionado para apoiar a prática de actividades náuticas será ampliado em altura, mantendo a área de implantação e alterando apenas a área de construção e cêrcea com uma proposta que passa por criar uma estrutura independente em perfis metálicos capaz de suportar um novo piso e implantada sobre os dois corpos existentes. Não estão previstos quaisquer movimentos de terras mantendo-se toda a envolvente sem qualquer intervenção.



### Açude e Ponte Pedonal

Tirando partido do recurso natural que é o Rio Lima, pretende-se levar a cabo o projecto que promova a prática da canoagem e remo, actividade que se encontra amplamente desenvolvida no concelho. A existência de um local privilegiado para a prática destes desportos associados aos vários clubes no Norte de Portugal e na Galiza que praticam esta modalidade justificam a construção destas infra-estruturas. Se por um lado se pretende promover os desportos náuticos de alta competição, dando respostas às necessidades e exigências dos desportistas da região que competem ao mais alto nível internacional, por outro lado tenta-se incrementar estas actividades nas suas componentes de turismo e de lazer.

Espera-se que a existência desta infra-estrutura contribua para o aumento dos praticantes destas actividades na sua componente desportiva mas também turística e de lazer. Contribui-se para o aumento e diversidade de actividades disponíveis das quais os visitantes e turistas podem usufruir, podendo em muitas das situações e por si só constituir um factor de atractividade para um determinado sector do mercado. Todos os projectos relacionados com a hotelaria, restauração e animação turística.





Até ao momento e de uma forma faseada foram criadas importantes infra-estruturas da Cidade Equestre. Tendo sido considerado por muitos como um dos melhores espaços da Europa para a realização de eventos equestres, facto que se justifica não só pela qualidade dos projectos que integram o recinto, mas também pela sua própria articulação, funcionalidade e enquadramento na envolvente, tendo-se constituído como uma oportunidade única de valorização e dinamização sustentável das margens do rio Lima. A Feira do Cavalo, constitui-se como uma das grandes apostas do Município de Ponte de Lima e dos vários parceiros locais, conquistando uma significativa projecção internacional.

Este evento não só posiciona Ponte de Lima e Portugal no circuito mundial equestre, como é, sem dúvida, um motor de desenvolvimento que potencia os valores e produtos da região, promovendo o sector turístico a uma escala e dimensão global.

A fase que se pretende implementar consiste na construção de um conjunto de Boxes que permita criar as condições necessárias de acolhimento, em número e em qualidade, adequados para dar resposta às necessidades detectadas e permitir a consolidação e crescimento futuro deste ambicioso projecto.

### Projectos de Equipamentos de Apoio à valorização do Caminho de Santiago

Prevê-se o Ordenamento das margens do Rio Labruja procedendo-se à sua limpeza e tratamento para que seja possível definir um percurso ao longo deste rio criando-se a oportunidade de desfrutar da magnífica paisagem que este recurso proporciona, assim como a ligação à Ecovia que liga Ponte de Lima a Refóios do Lima e aos Espaços Verdes existentes nas margens do Lima.

### Projecto de Intervenção no Areal

Importa, reflectir sobre estratégias de minimização de debilidades existentes. Merece particular destaque a problemática do estacionamento no Areal do Rio Lima, desde logo por constituir um sinal inequívoco de que existe uma preocupação séria e simultaneamente ponderada que visa uma harmonização prática dos interesses em presença.

Reconhece-se a necessidade de alterar a situação de forma a minimizar o impacto ambiental e paisagístico do estacionamento naquele local, a par do interesse em devolver toda aquela área de fruição colectiva à população, contudo é importante reconhecer, igualmente, que aquele espaço funciona como agente de atractividade, enquanto garantia prévia e quase absoluta de se encontrar um local de estacionamento próximo do centro urbano, promovendo fortemente a dinâmica comercial e turística de Ponte de Lima. Reconhece-se que o areal, apesar de não constituir uma alternativa adequada do ponto de vista ambiental, paisagístico e do ordenamento, tem permitido garantir uma certa vitalidade do centro urbano, na medida em que oferece uma possibilidade de estacionamento virtualmente inesgotável, funcionando nessa perspectiva como elemento catalisador da dinâmica do próprio centro urbano.

### “Acqua Limia Camping”

Com o Parque de Campismo de Ponte de Lima pretende-se criar um equipamento público de interesse assente por um lado, na introdução de maior urbanidade e dinamização desta zona, por outro lado, na busca de uma integração plena, com naturalidade, valorizando o contexto paisagístico excepcional do terreno de intervenção, nas margens do rio, capacitando-o segundo valências múltiplas. O projecto de Arquitectura será o instrumento mediador do equilíbrio entre estes objectivos. O Parque de Campismo enquadra-se nos pressupostos legais coerentes com uma classificação de 3 estrelas, considerando 800 como

o número máximo de utentes. Destes, poderiam estar instalados em tendas (máximo de 700 campistas), em caravanas (no máximo de 35 caravanas) ou em bungalows (máximo de 30 unidades). O Parque de Campismo foi pensado como estando inserido numa estratégia mais global com as restantes valências de Ponte de Lima. A sua posição estratégica entre um dos acessos à vila de um lado e na linha de frente do núcleo urbano no outro e dentro da linha geral conduziu à exploração de dois conceitos.

Por um lado, a marcação das entradas na vila pelas opções de desenho urbano e a sua confrontação com os limites



do espaço privado e, por outro, a caracterização de um Parque de Campismo de carácter urbano, como complemento a outros parques já existentes de carácter mais rural/natural.

Assim, o Parque de Campismo compõe-se num primeiro momento através de uma “praça”, como zona de interface entre o espaço público e privado. Assume-se um forte recuo em relação ao plano de rua, criando numa primeira fase um alargamento do espaço público para passeio e numa segunda fase esse passeio prolonga-se para o interior, tornando-se praça e edifícios. Pretende-se que este espaço de interface possa funcionar de forma independente da generalidade do parque, para que se possa constituir como um equipamento de acesso público, mesmo que o parque esteja encerrado ou lotado.

No segundo ponto o reforço da proximidade com o centro de Ponte de Lima faz-se através da exploração da tipologia dos alojamentos e das conexões pedonais/ viárias com a malha urbana, numa perspectiva de que o Parque de Campismo se pode constituir uma alternativa válida ao alojamento convencional, podendo apoiar o alojamento para os diversos eventos de Ponte de Lima, seja o Festival dos Jardins, a Feira do Cavalo, as Feiras Novas, entre outros, numa perspectiva de grande continuidade e relação da malha urbana e também do seu ambiente de carácter mais urbano.

### Área de Lazer e Recreio da Veiga de Crasto

A construção do parque tem como objectivo dotar o centro urbano de um espaço que aproxime nos momentos de lazer a natureza e as pessoas. Pretende-se criar um espaço naturalizado, aprazível e multifacetado de elevado potencial ecológico. O objectivo é que, a partir da valorização dos recursos naturais, passem a existir condições para o desempenho de funções recreativas. Aposta-se na criação de espaços com uma forte componente identitária para a população, áreas de recreio activo e passivo e espaços de contemplação e memória.

### Área de Lazer de S. Gonçalo (margem direita do Rio Lima)

A necessidade de uma zona de praia fluvial devidamente qualificada constitui uma carência urgente e oportuna; não só como pólo de dinamização turística mas também como foco de lazer nos meses de Verão.

Verificou-se nos últimos anos a deslocação da praia fluvial da zona do Arnado para a zona a jusante do açude, para além da Ponte da Nossa Senhora da Guia. Neste local, devido à renovação da água através do açude aliada a uma bolsa de área considerável, tem propiciado condições mínimas para a prática balnear.

Pretende-se tirar partido das condições naturais da área potenciando-a ao nível da sua fruição turística.

Acções de reabilitação urbana	Calendarização	Tipologias de Intervenção:
Parque de Lazer e Recreio da Veiga de Crasto	2012 - 2020	Espaços verdes de utilização colectiva
Projecto de Intervenção no Areal	2010 - 2020	Espaços urbanos e verdes de utilização colectiva
Equipamentos de Apoio à valorização do Caminho de Santiago	2012 - 2017	Equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização colectiva
Cidade Equestre – Equipamentos de Apoio	2012 - 2015	Equipamentos
Ampliação de Instalações de Apoio às Actividades Náuticas	2012	Equipamentos
Açude e Passagem Pedonal	2015	Infra-estruturas urbanas
Beneficiação da Avenida dos Plátanos	2012	Espaços urbanos e verdes de utilização colectiva
Parque de Além Ponte	2013	Espaços urbanos e verdes de utilização colectiva
“Acqua Limia Camping”	2013	Equipamentos
Área de Lazer de S. Gonçalo (margem direita do Rio Lima)	2013	Espaços verdes de utilização colectiva

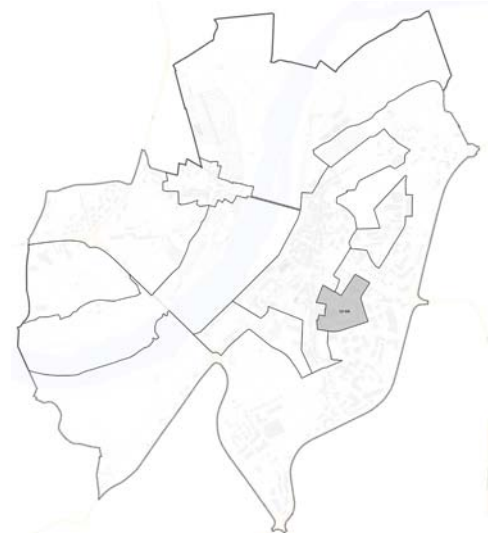
#### Unidade de Intervenção 4 – Bairro da Escola Técnica

A Unidade de Intervenção 4 correspondente ao Bairro da Escola Técnica, constituído pelo núcleo habitacional do IGAPHE, tem como objectivo principal a reabilitação do espaço urbano, das infra-estruturas e edifícios.

Esta área da Vila, do ponto de vista funcional acolhe uma zona residencial e de comércio/serviços (antigo Centro Comercial Ibérico). É conhecida como Bairro da Escola Técnica e constitui-se como uma estrutura urbana de grande importância em termos da organização do espaço público envolvente aos prédios que foram em tempos destinados a habitação social (IGAPHE).

No que concerne à vitalidade e ambiência importa referir que recentemente (2011) a Praceta Fernão Magalhães que integra este Bairro, foi alvo de uma intervenção que passou pela valorização estética, ambiental e funcional (parque radical e o ordenamento da área de estacionamento), criando-se novos espaços para o desporto e lazer.

A intervenção é pública e prevê a realização de acções de requalificação do espaço urbano e de infra-estruturas.



Acções de reabilitação urbana	Calendarização	Tipologias de Intervenção:
Valorização Urbanística do Bairro	2016	Edifícios, infra-estruturas urbanas

### Unidade de Intervenção 5 – Rua Conde de Bertandos e envolvente

A Unidade de Intervenção 5 corresponde à Rua Conde de Bertandos e sua envolvente próxima, abrangendo as áreas habitacionais do Bairro da Rua Dr. Luís da Cunha Nogueira, tem como objectivo principal a reestruturação desta área visando a requalificação e resultando numa acção de revitalização urbana.

Conforme referido anteriormente, a organização global do núcleo central de Ponte de Lima traduz uma grande homogeneidade de escala, consequência de um desenvolvimento não programado e que foi respondendo ao longo do tempo às necessidades dos seus habitantes.

É sempre importante referir que esta via constitui, não só o acesso à Universidade Fernando Pessoa e à Adegas Cooperativas, mas sobretudo, um dos acessos principais mais utilizados por veículos de emergência e utentes do Hospital Distrital Conde de Bertandos e Centro de Saúde de Ponte de Lima, uma vez que integra a rede viária estruturante da Vila.



A requalificação do espaço público é um factor vital para alterar a imagem desta zona e melhorar as condições e a qualidade de vida das populações locais.

A requalificação do espaço público pretende ser para além de um benefício, um acto de mudança. Acto que possa contribuir para renovar a apropriação pelas populações, tornando não apenas num prolongamento do espaço individual mas num verdadeiro bem comum e num recurso que faz parte duma estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental.

Objectivamente, propõe-se uma intervenção pública que visa a ocupação e o tratamento urbanístico de toda a unidade de intervenção por forma a beneficiar o ambiente e a qualidade urbana da Vila.

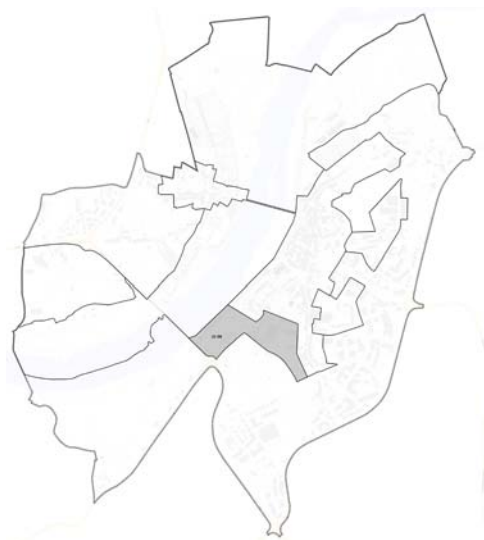
Acções de reabilitação urbana	Calendarização	Tipologias de Intervenção
Elaboração do projecto de Requalificação Urbanística Rua Conde de Bertandos e sua envolvente próxima	2019	Edifícios, infra-estruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e actividades económicas

### Unidade de Intervenção 6 – Envolvente do Teatro Diogo Bernardes

A Unidade de Intervenção 6 corresponde à envolvente do Teatro Diogo Bernardes e sua envolvente próxima. Tem como objectivo principal a renovação da envolvente urbana de uma área que constituirá um Pólo de Equipamentos Culturais da Vila.

Do outro lado a Sala de Espectáculos com um potencial de utilização mais versátil, nomeadamente para congressos, interage e consolida uma área onde já existem outros equipamentos. Estes pólos complementares justificam um percurso que atravessa a vila, ligando pontos importantes, começando na Sala de Espectáculos passa pelo Hotel de Nossa Senhora da Guia, o Teatro Diogo Bernardes, a Villa Moraes, o Gabinete Terra, o Mercado, a muralha, a ponte, e a margem do Rio Lima.

A intervenção é também o mote para reforçar o cuidado a ter com o tratamento das entradas na vila.







Dada a oferta existente de edifícios culturais na envolvente imediata a estratégia da proposta é incorporar as valências desses edifícios como “pertencentes” ao programa geral proposto, reduzindo assim o programa necessário para o edifício da Sala de Espectáculos, podendo assim almejar a ter eventos mais ambiciosos, uma vez que passam a funcionar em cooperação. Esta estratégia é o mote catalisador para um novo desenho urbano para o espaço público comum a estes equipamentos.

Conceptualmente este espaço público seria como um grande “foyer” que daria acesso aos diferentes Equipamentos, nomeadamente o Hotel de Nossa Senhora da Guia, o Teatro Diogo Bernardes, a Villa Moraes e o antigo edifício de turismo/ actual Gabinete Terra, importante na gestão dos eventos, apresentando uma oferta variada de programas e ambientes.

A intervenção é pública e prevê a criação de um Pólo Cultural.

<b>Ações de reabilitação urbana</b>	<b>Calendarização</b>	<b>Tipologias de Intervenção:</b>
Centro de Congressos	<b>2019</b>	Equipamentos
Valorização da Envolvente ao Edifício de Nossa Senhora da Guia	<b>2022</b>	Infra-estruturas urbanas

## BIBLIOGRAFIA

Almeida, C.B. (2007). Ponte de Lima uma vila histórica do Minho. Município de Ponte de Lima.

Câmara Municipal de Ponte de Lima (1997). –“Plano de Salvaguarda e Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Ponte de Lima”.

Câmara Municipal de Ponte de Lima (2002). –“Plano de Pormenor e Reabilitação Urbana de Além da Ponte”.

Câmara Municipal de Ponte de Lima (2005). Plano Director Municipal de Ponte de Lima.

Câmara Municipal de Ponte de Lima (2007) –“Estudo Integrado de Mobilidade e Sistema de Transportes no Centro Histórico de Ponte de Lima”.

Câmara Municipal de Ponte de Lima (2008) “Plano de Urbanização de Ponte de Lima”.

Fornelos, J. (2011) “Evolução Urbana de Ponte de Lima”

Reis, A. M. (2000). Ponte de Lima no tempo e o espaço. Ponte de Lima: Câmara Municipal de Ponte de Lima.

Massapina, V. et al (1984). Estudo de Preservação e Renovação Urbana de Ponte de Lima. Lisboa: Direcção Geral do Planeamento Urbanístico



## **FICHA TÉCNICA:**

### **Equipa do Município de Ponte de Lima**

#### **Coordenação:**

Dr.ª Susana Maria Zamith Soares Pereira

#### **Equipa Técnica:**

Dr. Carlos Manuel Rodrigues Pereira – Cartografia e Informação Geográfica

Helena Forte de Sá - Design Gráfico e Paginação

### **Assessoria Externa**

Mestre Isabel Maria Matias - Vastus, Gabinete de Projectos Planeamento e Ambiente, Ld.ª



MUNICÍPIO PONTE DE LIMA  
TERRA RICA DA HUMANIDADE