



**CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS: FÓRUM AVEIRO**



**CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS: FÓRUM AVEIRO**





**CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS: ESTAÇÃO VIANA**



**CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS: ESTAÇÃO VIANA**



## CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS

	Fórum Aveiro	Estação Viana
Promotor	Multi Development	Sonae Sierra
Inauguração	Set'1998	Nov'2003
Área Bruta Locável (ABL)	17.500 m <sup>2</sup>	18.556 m <sup>2</sup>
Nº de pisos	2	3
Nº de lojas	86	107
Volume de emprego (estimativa)	s.d.	≈ 800
Afluência diária (estimativa)	≈ 30.000	≈ 20.000
Lugares de estacionamento	1.080	600
Componente residencial	Sim (51 fogos)	Sim (s.d.)

© 2005 Sonae Sierra. All rights reserved

## CONDUÇÃO POLÍTICA DO PROCESSO

### ❖ Objectivos de regeneração urbana:

- Ambos os projectos foram entendidos como uma oportunidade de regeneração urbana e de revitalização comercial das áreas centrais de Aveiro e Viana do Castelo
- Aveiro: implantação numa bolsa informal de estacionamento à superfície
- Viana do Castelo: implantação em plena estação ferroviária (que acolheu também a central de camionagem)

### ❖ Preparação, avaliação e comunicação do processo:

- Ambos os projectos foram acompanhados de estudos, concursos e processos de participação conduzidos pelas respectivas Autarquias
- Em Viana do Castelo o processo é apelidado de pouco transparente, uma vez que o projecto triplicou em relação à dimensão originalmente prevista

### ❖ Negociação de contrapartidas:

- Ambos os projectos implicaram contrapartidas relevantes por parte dos respectivos promotores ao nível financeiro e material
- Grande parte (a maioria?) dessas contrapartidas foram dirigidas para intervenções na zona de implantação (p.ex. central de camionagem e espaço cultural, no caso de Viana do Castelo)

© 2005 Sonae Sierra. All rights reserved

## POSICIONAMENTO DOS STAKEHOLDERS

- ❖ As reacções a ambos os empreendimentos manifestaram-se sobretudo na fase inicial do processo (i.e. após comunicação da possibilidade/intenção de construção dos empreendimentos)
- ❖ As reacções em apreço foram maioritariamente protagonizadas por agentes ligados ao aparelho comercial já instalado: oposição generalizada a partir da percepção de impactes extremamente negativos sobre a sua actividade
- ❖ As reacções de outro tipo de agentes são bastante mais difusas (com excepção das forças políticas locais) por falta de organização colectiva e visibilidade externa
- ❖ No caso dos *city-users*/consumidores parece existir um suporte implícito aos novos empreendimentos, embora pouco formalizado e sobretudo visível após a sua entrada em funcionamento

© 2005 Sonae Sierra. All rights reserved

## IMPACTE LOCAL DOS EMPREENDIMENTOS

- ❖ Principais impactes positivos:
  - Aumento, diversificação e qualificação da oferta comercial de ambas as cidades
  - Criação de emprego
  - Reforço da capacidade local de atracção de consumidores
  - Requalificação urbana (incluindo envolvente dos empreendimentos)
  - Indução de processos de modernização do aparelho comercial pré-existente
- ❖ Principais impactes negativos:
  - Agravamento das condições de sobrevivência das actividades com maiores défices de modernização (conducentes, no limite, ao seu encerramento)
  - 'Migração' de estabelecimentos (normalmente 'lojas de marca') para o interior dos empreendimentos
  - 'Contentorização' dos (novos) fluxos de consumidores (i.e. 'efeito-ilha')

© 2005 Sonae Sierra. All rights reserved



## PRINCIPAIS LIÇÕES E ILAÇÕES A RETIRAR

- ❖ A intenção de implantação de conjuntos comerciais em meio urbano é sempre geradora de receios, tensões e conflitos, exigindo:
  - Enquadramento, fundamentação e avaliação de novos empreendimentos
  - Estratégia de comunicação e participação junto de *stakeholders* relevantes
- ❖ A implantação de conjuntos comerciais em áreas urbanas centrais parece confirmar-se *a posteriori* como:
  - Uma 'âncora' fundamental no reforço da sua centralidade e atractividade
  - Uma opção muitas vezes preferível à sua localização em áreas urbanas periféricas
  - Um veículo indutor de processos de modernização do comércio dito 'tradicional'
- ❖ É forçoso reconhecer que existem impactes negativos sobre uma parte relevante do aparelho comercial já instalado (ainda que os mesmos dependam em boa medida da capacidade de adaptação dos seus protagonistas)
- ❖ A atracção de investimentos deste tipo é gerador de contrapartidas muito relevantes para promover e financiar processos de regeneração urbana:
  - Contrapartidas financeiras
  - Investimento físico (espaço público, acessibilidades, equipamentos, etc.)
  - Etc.