



CÂMARA MUNICIPAL
VIANA DO CASTELO

PROPOSTA

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Frente Ribeirinha

Relatório de Monitorização de Execução - 2024

No cumprimento do previsto no número 1 do artigo 20º - A, do Decreto-Lei nº 307/09, de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora da área de reabilitação urbana, Câmara Municipal de Viana do Castelo, elaborar anualmente um relatório de monitorização.

Assim leva-se ao conhecimento da Câmara Municipal o Relatório de Monitorização de Execução – 2024, da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Frente Ribeirinha, devendo o mesmo ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Viana do Castelo, 25 de novembro de 2025

A Vereadora do Planeamento e Gestão Urbanística,

Fabíola Oliveira

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO



Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo

Relatório de Monitorização de execução – 2024

outubro 2025

1. Índice

| | |
|---|----|
| 1. Índice..... | 1 |
| 2. Introdução..... | 2 |
| 3. Processo de aprovação | 2 |
| 3.1. Área de Reabilitação Urbana (ARU) | 2 |
| 3.2. Operação de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha | 2 |
| 4. Procedimentos adotados | 3 |
| 4.1. Divulgação..... | 3 |
| 4.2. Incentivos fiscais | 3 |
| 5. Metodologia | 4 |
| 6. Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) | 4 |
| 7. Execução das ações..... | 6 |
| 8. Reabilitação do edificado | 8 |
| 8.1. Intervenções no edificado | 9 |
| 9. Síntese conclusiva | 11 |

2. Introdução

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo (ARU-FR) é do tipo sistemático, tendo sido determinado um horizonte temporal de 15 anos para a sua execução, sendo a Câmara Municipal de Viana do Castelo (CMVC) a entidade gestora.

Conforme o previsto no número 1 e 2 do artigo 20º.- A, do Decreto – Lei 307/09 de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela lei n.º32/2012 de 14 de agosto, cabe à entidade gestora da área de reabilitação urbana, elaborar anualmente um relatório de monitorização e de avaliação o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O presente relatório visa apresentar uma avaliação da execução da ORU face ao previsto de reabilitação urbana sistemática em curso, abordando o processo de gestão e os resultados obtidos.

3. Processo de aprovação

3.1. Área de Reabilitação Urbana (ARU)

- 04-09-2015 Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da delimitação da ARU - Frente Ribeirinha.
- 15-09-2015 Remissão ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, do ato de aprovação da delimitação da ARU-Frente Ribeirinha.
- 21-09-2015 Publicação da aprovação da delimitação da ARU - Frente Ribeirinha em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10703/2015 de 21 de setembro de 2015.

3.2. Operação de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha

- 12-04-2018 Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU – Frente Ribeirinha a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 4920/2018 de 12 de abril de 2018.
- 19-04-2018 Período de discussão pública.

a

18-05-2018

12-04-2018 Emissão de parecer favorável pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana sobre o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ORU-Cidade Poente.

07-06-2018 A Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo é aprovada em Assembleia Municipal.

26-07-2018 Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU - Frente Ribeirinha em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10091/2018 de 26 de julho de 2018.

4. Procedimentos adotados

4.1. Divulgação

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU - Frente Ribeirinha, a CMVC procurou difundir de uma forma generalizada o conteúdo do programa, assim como a informação sobre os vários aspetos do mesmo. Entre outras formas, destaca-se a apresentação pública à população para divulgação da estratégia da reabilitação urbana, a disponibilização no site da CMVC, onde podem ser consultados todos os elementos referentes à ARU - Frente Ribeirinha, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o aviso da publicação em diário da república e a brochura informativa da ORU - Frente Ribeirinha. Com o mesmo âmbito, também foram afixados cartazes nos principais locais da cidade e elaborados desdobráveis com os objetivos e procedimentos da ORU - Frente Ribeirinha e respetiva divulgação no serviço de atendimento ao munícipe.

4.2. Incentivos fiscais

Relativamente aos incentivos fiscais, estes revelam importância no estímulo às operações de reabilitação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo de adesão ao PERU. Neste ponto, e relativamente ao ano de 2024, realça-se os seguintes aspetos, constantes na deliberação da Assembleia Municipal de 23 de fevereiro de 2018, a saber:

1. Que constam nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

2. A isenção de IMI, seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.
3. Os benefícios resultantes da aplicação do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA).

Importa igualmente realçar, que para além dos incentivos atrás descritos, a CMVC promoveu também a criação de um regime de incentivos, no que diz respeito à cobrança de taxas das operações urbanísticas de reabilitação urbana, como a redução em 50% do valor final das taxas de urbanização e edificação, e 100% nas taxas de ocupação de domínio público.

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

5. Metodologia

Entendeu-se que o conteúdo dos relatórios de monitorização da ORU - Frente Ribeirinha devia reportar-se ao ano civil, garantido assim a harmonia e a compatibilidade entre o presente relatório e a informação gerada pelos vários departamentos da Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Para a realização deste relatório foram utilizados indicadores relativos ao ano de 2024.

6. Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

A calendarização das medidas previstas pelo PERU para execução da ORU tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área nas suas diversas componentes.

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2026 | 2033 |
|---|--|------|------|------|------|------|
| PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO | | | | | | |
| 1.1.1 | Construção de troço de ciclovia nascente | | | | | |
| 1.1.2 | Envolvente ao Edifício de Apoio à Marina | | | | | |
| 1.1.3 | Envolvente ao Terminal Marítimo do lote 8 do PPRCA | | | | | |
| 1.1.4 | Envolvente aos armazéns de aprestos | | | | | |
| 1.1.5 | Envolvente ao Lote 12 PPRCA | | | | | |
| 1.1.6 | Construção de troço de ciclovia poente | | | O | | |
| 1.1.7 | Envolvente ao Centro de Alto Rendimento Vela | | | | | |
| 1.1.8 | Envolvente ao Departamento de Pilotagem do Porto de VC | | O | | | |
| 1.1.9 | Envolvente à Doca Duarte Pacheco | | | | | |
| 1.1.10 | Envolvente à Polícia Marítima | | | | O | |
| 1.1.11 | Envolvente ao Lote 24 PPRCA | | | | | |
| 1.1.12 | Envolvente ao novo edificado do Campo da Agonia | | | | | |
| 1.1.13 | Envolvente norte à Associação Industrial do Minho | | | | | |
| 1.1.14 | Construção de troço de ciclovia Campo da Agonia | | O | | | |
| 1.1.15 | Envolvente sul à Associação Industrial do Minho | | | | | |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|--|--|--|
| LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR | | | | | | |
| 1.2.1 | Requalificação da Frente Ribeirinha a Nascente da Ponte Eiffel | | | | | |
| 1.2.2 | Requalificação da Envolvente à Praça de Viana | | | | | |
| 1.2.3 | Requalificação do Parque Ecológico Urbano (PEU) | | | | | |
| 1.2.4 | Construção de bancada fluvial | | O | | | |
| 1.2.5 | Requalificação da frente ribeirinha poente | | O | | | |

| | | | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|---|--|
| EQUIPAMENTOS | | | | | | |
| 2.1.1 | Ampliação do CMIA | | | | | |
| 2.1.2 | Reabilitação e refuncionalização da Praça de Viana | | | | O | |
| 2.1.3 | Equipamento - PPPC - Lote g | | | | | |
| 2.1.4 | Centro de Interpretação Ambiental do Mar - Gil Eanes | | | | | |
| 2.1.5 | Terminal Marítimo - Lote 8 - PPRCA | | | | | |
| 2.1.6 | Centro de Alto Rendimento Vela | | | | | |

| | | | | | | |
|--------------------------|---------------------------|--|--|--|--|--|
| VALOR PATRIMONIAL | | | | | | |
| 2.2.1 | Castelo Santiago da barra | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|---|--|--|
| EMPREENHIMENTOS PRIVADOS | | | | | | |
| 2.3.1 | PPPC - UP1 - Lote 1/2/3 - Edifícios de habitação | | | | | |
| 2.3.2 | PPPC - UP2 - Lote 4/5/6 - Edifícios de habitação | | | O | | |
| 2.3.3 | PPPC - UP3 - Lote 7/8/9 - Edifícios de habitação / comércio | | | | | |
| 2.3.4 | PPPC - UP4 - Lote 10/11/12 - Edifícios de habitação / comércio | | | | | |
| 2.3.5 | PPPC - UP5 - Lote 13/14/15 - Edifícios de habitação | | | | | |

| | | | | | | |
|--------|--|---|---|---|--|--|
| 2.3.6 | PPPC - UP6 - Lote 16/17/18 - Edifícios de habitação | | | | | |
| 2.3.7 | PPPC - UP7 - Lote 19/20/21 - Edifícios de habitação | | | | | |
| 2.3.8 | PPPC - UP8 - Lote 22/23/24 - Edifícios de habitação | | | | | |
| 2.3.9 | PPPC - UP9 - Lote 25/26 - Edifícios de habitação | | | | | |
| 2.3.10 | PPPC - UP10 - Lote 27/28 - Edifícios de habitação | | | | | |
| 2.3.11 | Parque da Cidade - Lote o - Equipamento de ensino / social / saúde / desportivo / atividades tempos livres | | | | | |
| 2.3.12 | PPPC - Lote l - Equipamento turístico | | | | | |
| 2.3.13 | PPPC - Lote n - Equipamento desportivo | | | | | |
| 2.3.14 | PPPC - Lote P (a) - Equipamento desportivo | | | | | |
| 2.3.15 | PPPC - Lote P (b) - Equipamento desportivo | | | | | |
| 2.3.16 | PPPC - Equipamento recreio e lazer | | | | | |
| 2.3.17 | PPPC - Equipamento recreio e lazer | | | | | |
| 2.3.18 | PPFRCA - Lote 12 - Edifício de comércio / serviços / restauração e bebidas | | | | | |
| 2.3.19 | PPFRCA - Lote 15 - Equipamento / comércio / serviços / armazém | | | | | |
| 2.3.20 | PPFRCA - Lote 19 - Edifício de comércio / restauração e bebidas | | | | | |
| 2.3.21 | PPFRCA - Lote 23 - Edifício de habitação | | | | | |
| 2.3.22 | PPFRCA - Lote 24 - Quarteirão Porto Seguro - Edifício de habitação / comércio / serviços / restauração e bebidas | | | | | |
| 2.3.23 | Campo da Agonia nascente - Edifícios de habitação / comércio / Serviços (cálculo índice = 0,8) | | | | | |
| 2.3.24 | Campo da Agonia poente - Edifícios de habitação / comércio / Serviços (cálculo índice = 0,8) | | | | | |
| 2.3.25 | Reabilitação do edifício da Associação Industrial do Minho | | | | | |
| 2.3.26 | Reabilitação do edificado existente (nível 1/2/3) | O | O | O | | |

Tabela 1 - Calendarização das ações previstas.

7. Execução das ações

Conforme a calendarização do PERU, vista no ponto anterior, foram previstas a execução de várias ações até ao ano de 2024, englobando todas as tipologias. No quadro seguinte, é indicado o estado de execução dessas ações, assim como aquelas que já iniciaram um processo com vista à sua execução.

| Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento | | Estado de execução |
|--|---|--------------------|
| 1.1.1 | Construção de troço de ciclovia nascente | Execução parcial |
| 1.1.6 | Construção de troço de ciclovia poente | Ação executada |
| 1.1.8 | Envolve ao Departamento de Pilotagem do Porto de Viana do Castelo | Ação executada |
| 1.1.10 | Envolve à Polícia Marítima | Ação executada |

| | | |
|--------|---|----------------|
| 1.1.14 | Construção de troço de ciclovia Campo da Agonia | Ação executada |
|--------|---|----------------|

| Largos e áreas a pedonalizar | | Estado de execução |
|-------------------------------------|---|---------------------------|
| 1.2.2 | Requalificação da Envolvente à Praça de Viana | Execução parcial |
| 1.2.3 | Requalificação do Parque Ecológico Urbano (PEU) | Ação executada |
| 1.2.4 | Construção de bancada fluvial | Ação executada |
| 1.2.5 | Requalificação da Frente Ribeirinha ponte | Ação executada |

| Equipamentos | | Estado de execução |
|---------------------|--|---------------------------|
| 2.1.2 | Reabilitação e refuncionalização da Praça de Viana | Ação executada |

| Valor patrimonial | | Estado de execução |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | Sem ações realizadas. | |

| Empreendimentos privados | | Estado de execução |
|---------------------------------|--|---------------------------|
| 2.3.2 | Edifícios de habitação - Lote 4/5/6 da UP2 do PPPC | Ação executada |
| 2.3.3 | Edifícios de habitação / comércio - Lote 7/8/9 da UP3 do PPPC | Execução parcial |
| 2.3.4 | Edifícios de habitação / comércio - Lote 10/11/12 da UP4 do PPPC | Execução parcial |
| 2.3.5 | PPPC - UP5 - Lote 13/14/15 - Edifícios de habitação | Execução parcial |
| 2.3.10 | PPPC - UP10 - Lote 27/28 - Edifícios de habitação | Execução parcial |

Tabela 2 - Estado de execução das ações

A seguir, é destacada a transformação das ações realizadas, segundo previsto e calendarizado no PERU.

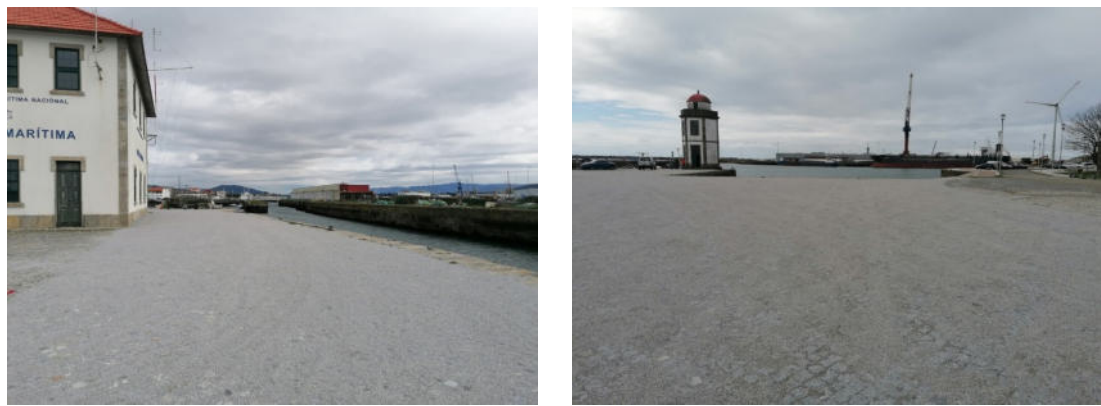

| |
|--|
| Empreendimentos privados |
| Ação 1.1.10 – Envolvente à Polícia Marítima |
|  |
| Ação 2.1.2 – Reabilitação e refuncionalização da Praça de Viana |
|  |

Tabela 3 - Levantamento fotográfico da ação executada.

8. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU - Frente Ribeirinha e reguladas no RJRU, atualmente abrangido pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a CMVC tem acompanhado projetos de

iniciativa privada, na análise técnica dos projetos (verificação da conformidade com as disposições legais em vigor e emissão de alvarás).

Nos pontos seguintes, são expostos indicadores relativos à reabilitação do edificado.

8.1. Intervenções no edificado

A partir do registo de operações urbanísticas existente na CMVC, procedeu-se a uma análise da evolução do número de operações entre os anos de 2020 e 2024.

Foram contabilizados separadamente os valores constantes dos procedimentos com autorização de utilização, os valores dos procedimentos com alvará de construção e o número de processos de licenciamento novos.

Os processos de licenciamento novos correspondem às intenções de realização das operações urbanísticas, os alvarás de construção correspondem a operações com elevada probabilidade de serem efetivadas, e por último, as autorizações de utilização correspondem às operações já realizadas por unidade de utilização.

| Intervenções no edificado | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Processos de licenciamento (entradas novas) | 5 | 3 | 3 | 2 | 2 |
| Alvarás de construção emitidos | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| Autorizações de utilização emitidas | 20 | 16 | 74 | 23 | 2 |

Tabela 4 – Número de intervenções privadas (2020 - 2024). Fonte: CMVC

Os valores obtidos no ano de 2024 revelam uma diminuição em relação ao ano de 2023 dos indicadores relativos aos processos de licenciamento, dos alvarás de construção emitidos e às autorizações de utilização emitidas,

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte destaca a diminuição das tipologias habitacionais.

| Autorizações de utilização emitidas | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Comércio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Serviços | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comércio e serviços | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Empreendimentos turísticos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---|----|----|----|----|---|
| Estabelecimentos de restauração e bebidas | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Estabelecimentos de bebidas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Garagem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tipologia habitacional (frações) | 18 | 16 | 74 | 23 | 2 |

Tabela 5 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2020 - 2024). Fonte: CMVC

Com um olhar mais pormenorizado sobre o mercado habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, registou-se no ano de 2024 uma diminuição da generalidade das tipologias.

Numa análise diacrónica, verifica-se uma tendência de preferência em tipologias médias (T1, T2 e T3).

| Autorizações de utilização emitidas (habitação) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| T0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T1 | 3 | 2 | 18 | 3 | 0 |
| T2 | 9 | 7 | 22 | 11 | 0 |
| T3 | 6 | 6 | 34 | 9 | 2 |
| T4 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tabela 6 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (2020 - 2024). Fonte: CMVC

9. Síntese conclusiva

Considerando a metodologia adotada, é possível retirar algumas conclusões referentes a cada vertente adotada na avaliação da execução da ORU da Frente Ribeirinha, face ao previsto no PERU, abordando o processo de gestão e os resultados obtidos.

No que diz respeito à execução das ações previstas e calendarizadas no PERU, verifica-se que estão no intervalo previsto para execução.

Relativamente à reabilitação do edificado, poder-se-á verificar uma diminuição dos indicadores relativos aos processos de licenciamento, das autorizações de utilização emitidas e dos indicadores relativos aos alvarás de construção emitidos.

Em suma, pela experiência obtida das intervenções realizadas e vigentes na Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo, confirma que existem condições para gerar dinâmicas e incentivos que promovam a reabilitação urbana.