



## **PROPOSTA**

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

#### **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.

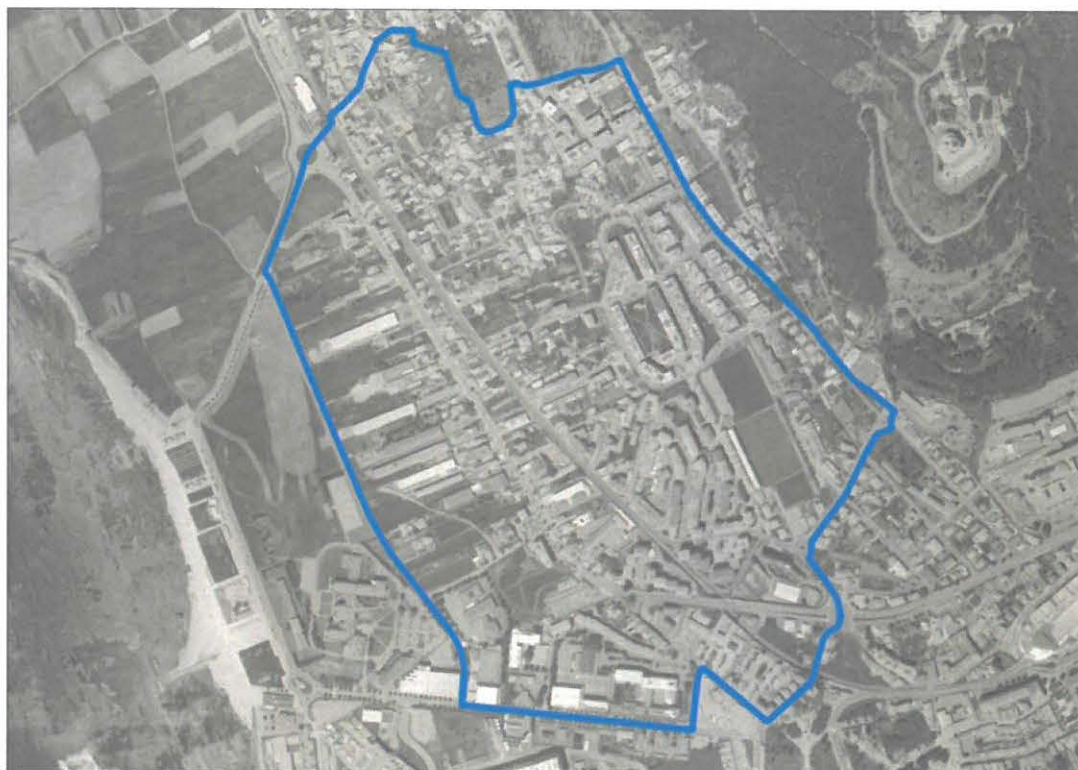
Assim leva-se ao conhecimento da Câmara Municipal o Relatório de Monitorização de Execução – 2024, da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Cidade Poente, devendo o mesmo ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

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  
Cidade Poente 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 Cidade Poente.....	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.....	7
8.1. Intervenções no edificado.....	7
9. Síntese conclusiva.....	9

## **2. Introdução**

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana da Cidade Poente (ARU-CP) 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 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 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-Cidade Poente.
- 15-09-2015 Remissão ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, do ato de aprovação da delimitação da ARU-Cidade Poente.
- 21-09-2015 Publicação da aprovação da delimitação da ARU-Cidade Poente em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10704/2015 de 21 de setembro de 2015.

### **3.2. Operação de Reabilitação Urbana da Cidade Poente**

- 12-04-2018 Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU-Cidade Poente a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 4919/2018 de 12 de abril de 2018.
- 19-04-2018
  - a Período de discussão pública.

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 Cidade Poente de Viana do Castelo é aprovada em Assembleia Municipal.

26-07-2018 Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU-Cidade Poente em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10089/2018 de 26 de julho de 2018.

## **4. Procedimentos adotados**

### **4.1. Divulgação**

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU-Cidade Poente, 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-Cidade Poente, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o aviso da publicação em diário da república e a brochura informativa da ORU-Cidade Poente. Com o mesmo âmbito, também foram afixados cartazes nos principais locais da cidade e elaborados desdobráveis com os objetivos e procedimentos da ORU-Cidade Poente 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 2023, 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 Cidade Poente 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 - Cidade Poente 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
<b>PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO</b>						
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate				0	

1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor				O			
1.1.3	Rede Terciária Proposta (ligação entre a Rua Luís Filipe e a rua interior do loteamento 45/90)							
1.1.4	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento das Av. 2 de fevereiro e Av. São João Bosco)							
1.1.5	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento da Rua da Parinheira)							
1.1.6	Construção de troço de ciclovia (Av. de Angola)							
1.1.7	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua da Povoença)							
1.1.8	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua do Bom Pastor)							
1.1.9	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua S. Pedro da Areosa)							
1.1.10	Rede Viária - Núcleo do Lamoso (Rua do Lamoso)							
1.1.11	Rede Viária - Núcleo do Matadouro (Rua Dr. Pedro Barbosa)							
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização				O			
<b>EQUIPAMENTOS</b>								
2.1.1	SOMAVICA							
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo							
2.1.3	Arranjos exteriores da EB1/J1 de Monserrate							
<b>EMPREENHIMENTOS PRIVADOS</b>								
2.3.1	45/90 LOT_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio							
2.3.2	2/99 LOT_N - Lotes 4/5/14/15/16 - Edifícios Habitação unifamiliar							
2.3.3	25/88 LOT_C - Lote 21 - Edifício Habitação Multifamiliar							
2.3.4	24/83 LOT_N - Lotes 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11 - Edifícios Habitação Unifamiliar							
2.3.5	50/85 LOT_N - Lotes 2/3 - Edifício Comércio/Edifício Habitação Multifamiliar							
2.3.6	84/84 LOT_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio							
2.3.7	5/00 LOT_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio							
<b>REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS</b>								
	Estado de conservação dos edifícios - Nível 2/3				O	O	O	
<b>EMPREENHIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL</b>								
2.4.1	Reabilitação/Requalificação do Núcleo de Habitação Precária do Bairro do Padre Constantino							
<b>EMPREENHIMENTOS PÚBLICOS - SOCIAL</b>								
2.5.1	REQUALIFICAÇÃO DO BAIRRO SOCIAL DA ESCOLA TÉCNICA (IHRU)				O			
<b>ESTUDOS A ELABORAR</b>								
3.1.1	PUC - UES (Estudo de Reconversão do Bairro dos Cabeços em Areosa)							
3.1.2	PUC - UP1 (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica)							

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.

<b>Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento</b>		<b>Estado de execução</b>
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate	Ação executada
1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor	Ação executada
1.1.6	Construção de troço de ciclovia (Av. de Angola)	Estudo prévio
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização	Ação executada

<b>Equipamentos</b>		<b>Estado de execução</b>
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo	Ação em execução
2.1.3	Arranjos exteriores da EB1/J1 de Monserrate	Execução parcial

<b>Empreendimentos privados</b>		<b>Estado de execução</b>
2.3.1	45/90-LOTE_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	Execução parcial
2.3.3	25/88-LOTE_C - Lote 21 - Edifício Habitação Multifamiliar	Ação em execução
2.3.6	84/84 LOTE_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	Execução parcial
2.3.7	5/00 LOTE_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio	Execução parcial

<b>Empreendimentos privados - social</b>		<b>Estado de execução</b>
	Sem ações realizadas.	

<b>Empreendimentos públicos - social</b>		<b>Estado de execução</b>
2.5.1	Requalificação do bairro social da escola técnica (IHRU)	Ação executada

Estudos a elaborar		Estado de execução
3.1.2	PUC - UP1 (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica)	PP em elaboração

Tabela 2 - Estado de execução das ações

## 8. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU-Cidade Poente 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)	10	6	11	9	16
Alvarás de construção emitidos	6	8	4	8	4
Autorizações de utilização emitidas	5	17	8	13	2

Tabela 3 – Número de intervenções privadas (2020 - 2024). Fonte: CMVC

Os valores obtidos no ano de 2024 revelam um aumento dos indicadores relativos aos processos de licenciamento. Por sua vez, verifica-se uma diminuição dos alvarás de construção e das autorizações de utilização emitidas.

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte indica-nos um registo de diminuição da tendência relativamente aos anos anteriores das principais tipologias.

<b>Autorizações de utilização emitidas</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Comércio	0	0	0	0	0
Serviços	0	0	0	0	0
Comércio e serviços	0	0	1	1	0
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0	0	1	0	0
Garagem	1	2	1	2	0
Outros	0	2	0	0	0
Tipologia habitacional (frações)	4	13	5	10	2

Tabela 4 - 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 uma diminuição de todas as tipologias.

<b>Autorizações de utilização emitidas (habitação)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
T0	0	0	0	0	0
T1	0	1	0	2	0
T2	2	5	1	4	0
T3	0	6	3	3	2
T4	2	1	1	1	0
T5	0	0	0	0	0

Tabela 5 – 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-Cidade Poente, 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 um aumento dos indicadores relativos aos dos processos de licenciamento. Por sua vez, verifica-se uma diminuição dos alvarás de construção e das autorizações de utilização emitidas.

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