



PROPOSTA

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Centro Histórico

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.

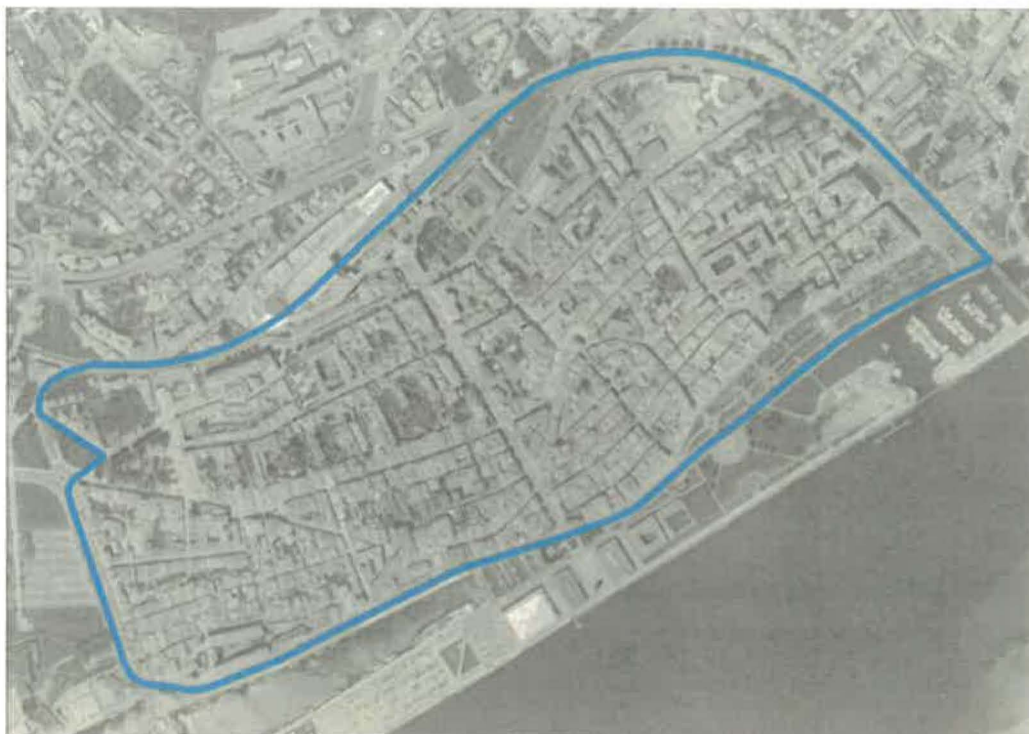
Assim leva-se ao conhecimento da Câmara Municipal o Relatório de Monitorização de Execução – 2024, da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Centro Histórico, devendo o mesmo ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

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 do
Centro Histórico 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 do CHVC (ORU-CHVC).....	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. Estado de conservação do edificado	10
10. Síntese conclusiva.....	13

2. Introdução

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo (ARU-CHVC) 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)

- 28-06-2013 Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da delimitação da ARU-CHVC.
- 09-07-2013 Remissão ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, do ato de aprovação da delimitação da ARU-CHVC.
- 19-07-2013 Publicação da aprovação da delimitação da ARU-CHVC em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 9320/2013 de 19 de julho de 2013.

3.2. Operação de Reabilitação Urbana do CHVC (ORU-CHVC)

- 12-02-2016 Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU-CHVC a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 1752/2016 de 11 de fevereiro de 2016.
- 25-02-2016

- a Período de discussão pública.
- 23-03-2016
- 02-03-2016 Emissão de parecer favorável pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana sobre o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ORU-CHVC.
- 22-04-2016 A Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo é aprovada em Assembleia Municipal.
- 13-05-2016 Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU-CHVC em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 6164/2016 de 13 de maio de 2016.

4. Procedimentos adotados

4.1. Divulgação

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU-CHVC, 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-CHVC, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o aviso da publicação em diário da república e a brochura informativa da ORU-CHVC. Com o mesmo âmbito, também foram afixados cartazes nos principais locais da cidade e elaborados desdobráveis com os objetivos e procedimentos da ORU-CHVC 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, realça-se os seguintes aspetos, constantes na deliberação da Assembleia Municipal de 23 de fevereiro de 2018:

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 do Centro Histórico 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-CHVC 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.

		2016	2017	2018	2019	2020	2021/2030
Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento							
1.1.1	Envolvente ao Jardim D. Fernando		○				
1.1.2	Rua de São Tiago		○				
1.1.3	Rua Infante D. Henrique (nascente) e Rua do Marquês						
1.1.4	Rua de Olivença		○				
1.1.5	Rua de Santa Clara, Travessa do Salgueiro, Travessa Luís Jácome e Rua do Anjinho						○
1.1.6	Rua dos Fornos						
1.1.7	Rua Sá de Miranda e Rua de Santo António						
1.1.8	Rua da Palha					○	
1.1.9	Rua da Videira					○	
1.1.10	Rua da Gramática					○	
1.1.11	Rua de Aveiro						
1.1.12	Rua da Bandeira (nascente)						○
1.1.13	Rua nova de São Bento						○
1.1.14	Envolvente ao Mercado Municipal						
1.1.15	Rua do Gontim						
1.1.16	Avenida Luis de Camões						

Largos e áreas a pedonalizar							
1.2.1	Jardim D. Fernando						○
1.2.2	Largo de Santa Catarina						
1.2.3	Largo Mestre César		○				
1.2.4	Jardim do Palácio dos Cunha						

Equipamentos							
2.1.1	Auditório da Escola de Música						
2.1.2	Mercado Municipal						

Valor patrimonial							
2.2.1	Igreja de Santa Cruz (S. Domingos)						
2.2.2	Casa dos Alpuim						○
2.2.3	Câmara Municipal						○
2.2.4	Antigos Paços do Concelho						

2.2.5	Hospital Velho			O			
2.2.6	Casa de João Velho			O			
2.2.7	Eixos e portas do Casco Medieval						
2.2.8	Igreja de S. Bento						

Empreendimentos privados							
2.3.1	Lotes 29,30 e 31 do Quarteirão 94 do PPCH						
2.3.2	Quarteirão do Armazém da Quimigal						
2.3.3	Edifício da Empresa de Pesca de Viana						
2.3.4	Edifício B1 do PPCH (Bingo)						
2.3.5	Hotel Vianasol						O
2.3.6	Lotes 3, 8, 15, 16 e 17 do Quarteirão 70 do PPCH						
2.3.7	Hotel Aliança						O
2.3.8	Lote 48 do Quarteirão 5 PPCH						
2.3.9	Edifício da Rua Arquileto José Fernandes Martins						O
2.3.10	Edifício da "Garagem do José Pequeno"						
2.3.11	Lote 26 do Quarteirão 1 PPCH						

Empreendimentos privados - setor social							
2.4.1	Edifícios na Rua General Luis do Rego						
2.4.2	Edifício na Rua Luís Jácome						O
2.4.3	Edifício da Misericórdia						
2.4.4	Edifícios na Praça 1º de Maio						
2.4.5	Edifícios na Rua Major Xavier da Costa						
2.4.6	Edifícios na Rua Roque de Barros						

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	Envolvente ao jardim D. Fernando	Ação executada
1.1.2	Rua de São Tiago	Ação executada
1.1.3	Rua Infante D. Henrique (nascente) e Rua do Marquês	Obra parcialmente executada
1.1.4	Rua de Olivença	Ação executada
1.1.5	Rua de Santa Clara. Travessa do Salgueiro, Travessa Luís Jácome e Rua do Anjinho	Obra parcialmente executada
1.1.7	Rua Sá de Miranda e Rua de Santo António	Projeto em elaboração
1.1.8	Rua da Palha	Ação executada
1.1.9	Rua da Videira	Ação executada
1.1.10	Rua da Gramática	Ação executada
1.1.11	Rua de Aveiro	Projeto em elaboração
1.1.12	Rua da Bandeira (nascente)	Ação executada
1.1.13	Rua Nova de São Bento	Ação executada
1.1.14	Envolvente ao Mercado Municipal	Projeto em elaboração
1.1.15	Rua do Gontim	Projeto em elaboração
1.1.16	Avenida Luis de Camões	Projeto em elaboração

Largos e áreas a pedonalizar		Estado de execução
1.2.1	Jardim D. Fernando	Ação executada
1.2.2	Largo de Santa Catarina	Projeto em elaboração
1.2.3	Largo Mestre César	Ação executada

Equipamentos		Estado de execução
2.1.1	Auditório da Escola de Música	Projeto em elaboração
2.1.2	Mercado Municipal	Obra parcialmente executada

Valor patrimonial		Estado de execução
2.2.1	Igreja de Sta. Cruz (S. Domingos)	Obra parcialmente executada
2.2.2	Casa dos Alpuim	Ação executada
2.2.4	Antigos Paços do Concelho	Estudo em elaboração
2.2.3	Câmara Municipal	Ação executada
2.2.5	Hospital Velho	Ação executada
2.2.6	Casa João Velho	Ação executada

Empreendimentos privados		Estado de execução
2.3.2	Quarteirão do Armazém da Quimigal	Obra em execução
2.3.5	Hotel Vianasol	Ação executada
2.3.6	Lotes 3, 8, 15, 16 e 17 do quarteirão 70 do PPCH	Obra parcialmente executada
2.3.7	Hotel Aliança	Ação executada
2.3.9	Edifício da Rua Arquiteto José Fernandes Martins	Ação executada

Empreendimentos privados - setor social		Estado de execução
2.4.2	Edifício na Rua Luís Jácome	Ação executada

Tabela 2 - Estado de execução das ações

A seguir, são destacadas as ações realizadas, segundo previsto e calendarizado no PERU.

Empreendimentos privados
Ação 2.3.9 – Edifício da Rua Arquiteto José Fernandes Martins


8. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU-CHVC 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)	27	35	31	47	42
Alvarás de construção emitidos	42	44	17	45	23
Autorizações de utilização emitidas	65	71	111	100	45

Tabela 3 – 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 por um lado uma diminuição de todas as tipologias, com a exceção da tipologia de comércio, serviços, restauração e bebidas que obteve um ligeiro aumento.

Autorizações de utilização emitidas	2020	2021	2022	2023	2024
Comércio	4	4	1	7	3
Serviços	2	0	0	5	0
Comércio e serviços	6	5	2	9	3

Empreendimentos turísticos	0	2	0	0	0
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0	2	0	1	0
Comércio, serviços, restauração e bebidas	1	0	0	2	3
Estabelecimentos de bebidas	1	0	0	1	1
Garagem	0	0	0	2	0
Tipologia habitacional (frações)	51	58	92	72	35

Tabela 4 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2020 - 2024). Fonte: CMVC

Com um olhar mais pormenorizado sobre a tipologia habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, registou-se uma diminuição de todas as tipologias, com a exceção da tipologia T1.

Numa análise diacrónica à evolução global das tipologias, verifica-se uma tendência de preferência em tipologias menores, em particular T0, T1 e T2).

Autorizações de utilização emitidas (habitação)	2020	2021	2022	2023	2024
T0	7	15	7	20	5
T1	26	31	39	17	20
T2	16	10	10	27	7
T3	2	2	2	6	3
T4	0	0	0	1	0
T5	0	0	0	1	0

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

9. Estado de conservação do edificado

O edificado existente na ARU-CHVC tem vindo a ser objeto de uma monitorização anual, relativamente ao seu estado de conservação. O último levantamento foi elaborado em outubro de 2024. Este estudo é sustentado pela identificação dos edifícios de acordo com 5 critérios de seleção, observáveis do espaço público e complementado com os dados constantes nos processos de determinação de obras.

Esses critérios são:

Nível 1 – parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados.

Nível 2 – edifício com deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente sem uso.

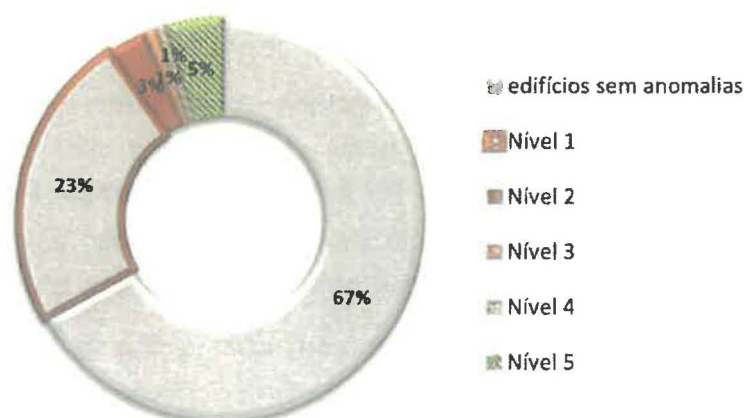
Nível 3 – edifício cujo estado implica reconstrução; apresenta colapso estrutural parcial ou total.

Nível 4 - Obra não concluída (com alvará inválido/ sem alvará) – edifício com obra que se encontra em curso ou inacabada sem que esteja abrangida pelo prazo concedido por uma licença válida para a sua execução.

Nível 5 - Obra não concluída (com alvará válido/sem necessidade de emissão de alvará) – edifício com obra que se encontra em curso ou inacabada que esteja abrangida pelo prazo concedido por uma licença válida para a sua execução / sem necessidade de emissão de alvará).

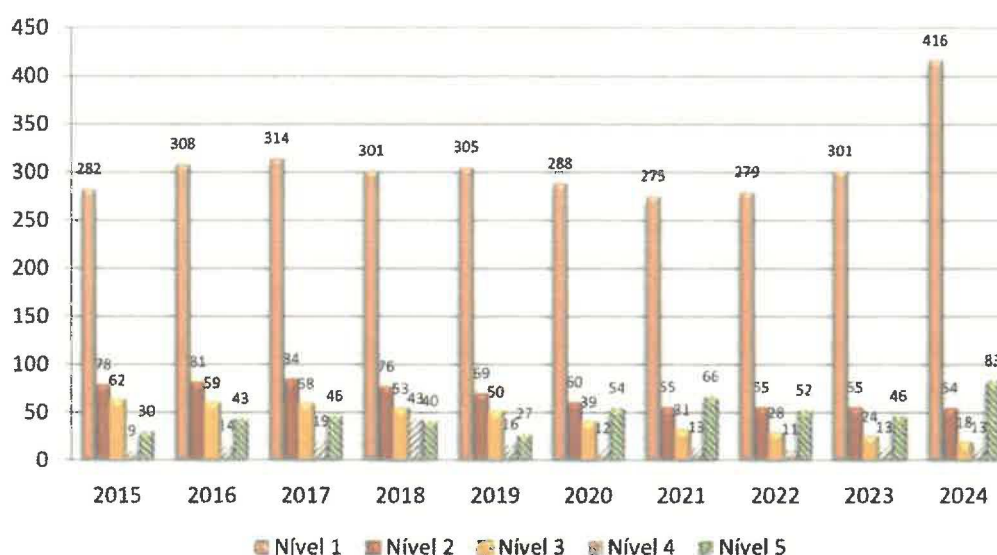
Este estudo, para além de ser uma ferramenta de avaliação do estado de conservação do edificado, também permite monitorizar a evolução do indicador, graças aos estudos de semelhante metodologia realizados desde o ano de 2005. Esta monitorização também poderá permitir avaliar os efeitos da aplicação de medidas de incentivo à reabilitação urbana.

Conforme se verifica gráfico seguinte, constata-se que em 67% dos edifícios não foram detetadas quaisquer anomalias construtivas, em 23% foram detetadas anomalias construtivas ligeiras (nível 1), e por fim, a soma dos níveis 2 e 3 (as mais graves que agregam as situações que justificam intervenções a curto prazo), com apenas 3%.



Levantamento do estado de conservação do edificado no ano de 2024. Fonte: CMVC

Quando feita uma análise temporal num espaço de 10 anos, assiste-se a uma tendência de diminuição do número de edifícios com graves problemas estruturais (nível 2) e em colapso estrutural (nível 3), verificando-se desde 2017 uma estabilização dos edifícios de ambos os níveis. Comparativamente ao ano de 2017, verifica-se uma diminuição de edifícios com graves problemas estruturais (nível 2), de 84 ocorrências em 2017 para 54 em 2024, e uma diminuição de edifícios em colapso estrutural (nível 3), de 58 ocorrências em 2017 para 18 ocorrências em 2024.



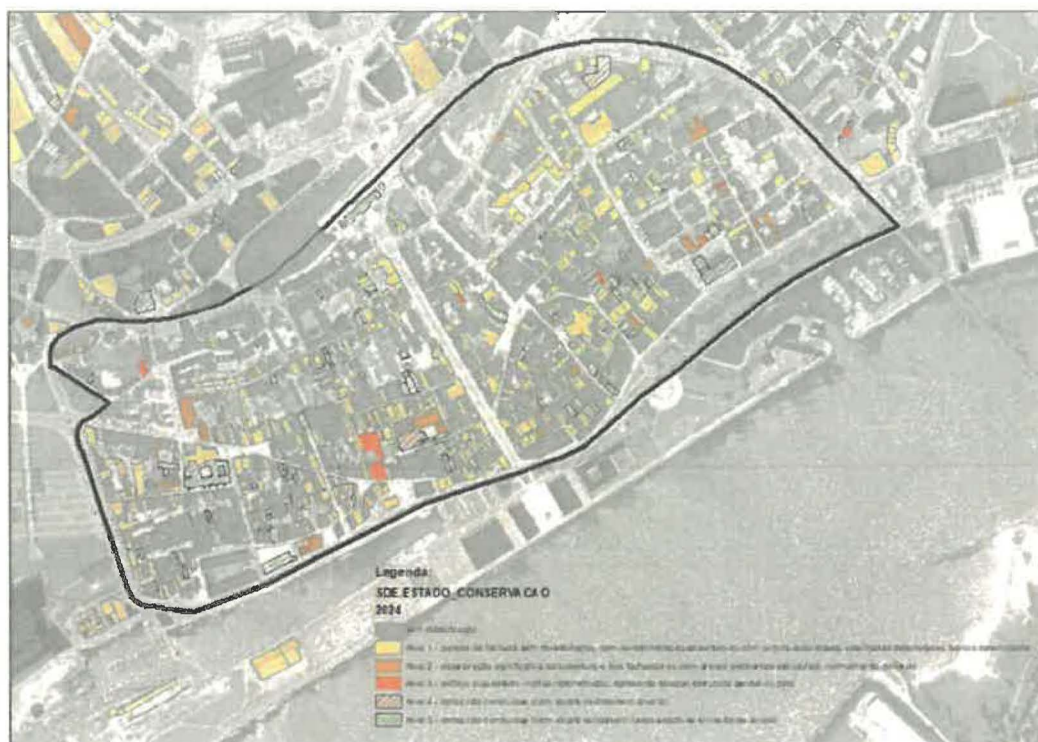
Levantamento do estado de conservação 2015 - 2024. Fonte: CMVC

Relativamente às obras inacabadas sem alvará válido (nível 4), verifica-se uma diminuição de 19 ocorrências em 2017 para 13 em 2024 e, por sua vez e contra tendência, um acentuado aumento do número de obras em curso com alvará válido (nível 5), de 27 ocorrências em 2019 para 83 em 2024.

Considera-se que os edifícios que apresentam problemas ao nível do estado de conservação são em número reduzido, relativamente ao total analisado. Comparativamente à análise efetuada nos anos anteriores, verifica-se que o processo de reabilitação urbana é estável, com uma tendência regular, em que as novas ocorrências registadas são compensadas pelas saídas de edifícios já reabilitados.

Relativamente à distribuição espacial das ocorrências, verifica-se, à semelhança dos anos anteriores, um padrão relativamente disperso do edificado com graves problemas

estruturais (nível 2) e em colapso estrutural (nível 3), com zonas de maior incidência na frente sul da ARU-CHVC.



Mapa 1 - Levantamento do estado de conservação do edificado no ano de 2024. Fonte: CMVC.

10. Síntese conclusiva

Considerando a metodologia adotada, é possível retirar algumas conclusões referentes a cada vertente adotada na avaliação da execução da ORU-CHVC, 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 em relação aos anos anteriores dos indicadores relativos aos processos de licenciamento novos, dos alvarás de construção emitidos e das autorizações de utilização emitidas.

Relativamente ao estado de conservação do edificado, nomeadamente os que apresentam anomalias de maior, são em número reduzido, relativamente ao total

estudado. Na análise num espectro temporal mais alargado, verifica-se que o processo de reabilitação urbana é estável, com uma tendência regular, em que as novas ocorrências registadas são compensadas pelas saídas de edifícios já reabilitados.

Neste ponto em particular, a informação recolhida para a elaboração deste relatório revela que se tem vindo a impedir o aumento da degradação do património edificado.

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