



PROPOSTA

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Cidade Norte

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 Norte, 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 Norte - 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 Norte	3
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.....	7
8. Reabilitação do edificado	8
8.1. Intervenções no edificado	8
9. Síntese conclusiva	9

2. Introdução

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte (ARU-CN) 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)

17-02-2017	Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da delimitação da ARU - Cidade Norte.
17-04-2017	Publicação da aprovação da delimitação da ARU - Cidade Norte - Alteração em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 4080/2017 de 17 de abril de 2017.
24-04-2017	Publicação em D.R. 2ª série, através da Declaração de Retificação n.º 304/2017 de 24 de abril relativo ao Aviso n.º 4080/2017 de 17 de abril de 2017.
02-03-2020	Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da alteração da delimitação da ARU - Cidade Norte.
01-04-2020	Publicação da aprovação da delimitação da ARU - Cidade Norte - Alteração em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 5584/2020 de 1 de abril de 2020.
28-04-2023	Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da alteração da delimitação da ARU - Cidade Norte.
26-05-2023	Publicação da aprovação da alteração da delimitação da ARU - Cidade Norte em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10436/2023 de 26 de maio de 2023.

3.2. Operação de Reabilitação Urbana da Cidade Norte

02-03-2023	Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU - Cidade Norte a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 4585-A/2023 de 2 de março de 2023.
02-03-2023 a 05-04-2023	Período de discussão pública.
28-04-2023	A Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Norte de Viana do Castelo é aprovada em Assembleia Municipal.
26-05-2023	Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU-Cidade Norte em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10435/2023 de 26 de maio de 2023.

4. Procedimentos adotados

4.1. Divulgação

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU - Cidade Norte, 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 disponibilização no site da CMVC, onde podem ser consultados todos os elementos referentes à ARU - Cidade Norte, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e o aviso da publicação em diário da república.

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 Cidade Norte 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 Norte 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 Cidade Norte tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área nas suas diversas componentes.

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento							
1.1.1	Requalificação do espaço público da Praça do Alto Minho						
1.1.2	Requalificação do espaço público do Bairro do Liceu						
1.1.3	Requalificação do espaço público do Bairro Jardim						
1.1.4	Requalificação do espaço público da Rua Portela de Cima						
1.1.5	Projeção da Rua Eça de Queirós						
1.1.6	Requalificação do espaço público da Rua Ramalho Ortigão, Rua Salvato Feijó e Rua Escritor Ruben Andersen Leitão						
1.1.7	Requalificação do espaço público da Avenida 25 de Abril						
1.1.8	Requalificação do espaço público da Estrada de Santa Luzia						
1.1.9	Requalificação do espaço público da Rua ponte de Lima e Rua Dr. Ribeiro da Silva						
1.1.10	Requalificação do espaço público da Estrada da Papanata (interior)						
1.1.11	Requalificação do espaço público da Quelha das Trincheiras						
1.1.12	Requalificação do espaço público da Rua Dom Moisés Alves Pinho						
1.1.13	Requalificação do espaço público da Rua José Espregueira						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Largos e áreas a pedonalizar							
1.2.1	Corredor verde da Ribeira de S. Vicente						
1.2.2	Arranjo Urbanístico de Valverde						
1.2.3	Arranjo urbanístico da Capela de São João de Arga						
1.2.4	Arranjo urbanístico do Largo da Papanata						
1.2.5	Arranjo urbanístico do loteamento da Rua Eça de Queirós						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Equipamentos							
2.1.1	Ampliação do JI n.º1 Abelheira						
2.1.2	Reabilitação e ampliação da Escola EB2/3 e EB1 - Abelheira						
2.1.3	Cooperativa Agrícola de Viana do Castelo						
2.1.4	Parque de estacionamento ULSAM						
2.1.5	Relocalização da Capela do Senhor do Alívio						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Empreendimentos privados							
2.2.1	Edifícios de habitação e serviços - Rua Dr. Ribeiro da Silva						
2.2.2	Edifícios de habitação - Av. 25 de Abril						
2.2.3	Edifício de serviços - Estrada da Papanata						
2.2.4	Edifícios de habitação - Estrada de Santa Luzia						
2.2.5	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata						
2.2.6	Edifícios de habitação - Rua Eça de Queirós						
2.2.7	Edifícios de habitação - Rua de São João						
2.2.8	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata						
2.2.9	Edifícios de habitação - Quelha da Papanata						
2.2.10	Edifícios de habitação - Rua de São José						
2.2.11	Edifícios de habitação - Rua Frei Joaquim de Santa Rosa						
2.2.12	Edifícios de habitação - Rua Aquilino Ribeiro						
2.2.13	Edifícios de habitação - Rua Dr. Tiago de Almeida						
2.2.14	Edifício de serviços - Rua Aquilino Ribeiro						
2.2.15	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva						
2.2.16	Edifícios de habitação - Praça Dr. António Feio Ribeiro da Silva						
2.2.17	Edifícios de habitação - Loteamento da Rua Eça de Queirós						
2.2.18	Reabilitação do edificado existente (nível 1/2/3)						

		2024	2026	2028	2031	2034	2037
Empreendimentos privados							
2.3.1	Hotel sénior e unidade ambulatório - Av. Capitão Gaspar de Castro						
2.3.2	Edifício do Seminário das Ursulinas - Unidade de Cuidados Continuados						
2.3.3	Edifício do Pavilhão Cirúrgico - Unidade de Cuidados Continuados						

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 no ano de 2023, 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.

1.1. - Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento		Estado de execução
1.1.6	Requalificação do espaço público da Rua Ramalho Ortigão, Rua Salvato Feijó e Rua Escritor Ruben Andersen Leitão	Estudo em elaboração
1.1.7	Requalificação do espaço público da Avenida 25 de Abril	Estudo em elaboração
1.1.8	Requalificação do espaço público da Estrada de Santa Luzia	Estudo em elaboração

1.2 - Largos e áreas a pedonalizar		Estado de execução
	Sem ações realizadas.	

2.1 - Equipamentos		Estado de execução
2.1.2	Reabilitação e ampliação da Escola EB2/3 e EB1 - Abelheira	Obra em curso
2.1.5	Relocalização da Capela de Nossa Senhora do Alívio	Estudo em elaboração

2.2 - Empreendimentos privados		Estado de execução
2.2.4	Edifícios de habitação - Estrada de Santa Luzia	Em licenciamento
2.2.8	Edifícios de habitação - Estrada da Papanata	Em licenciamento
2.2.9	Edifícios de habitação - Quelha da Papanata	Em licenciamento
2.2.10	Edifícios de habitação - Rua de São José	Obra em curso
2.2.12	Edifícios de habitação - Rua Aquilino Ribeiro	Em licenciamento
2.2.13	Edifícios de habitação - Rua Dr. Tiago de Almeida	Obra em curso

2.3 - Empreendimentos privados - social		Estado de execução
	Sem ações realizadas.	

Tabela 2 - Estado de execução das ações

8. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU - Cidade Norte 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 do número de operações referentes ao ano de 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	2024
Processos de licenciamento (entradas novas)	20
Alvarás de construção emitidos	6
Autorizações de utilização emitidas	8

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

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

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte indica-nos o registo das principais tipologias relativas ao ano de 2024.

Autorizações de utilização emitidas	2024
Comércio	0
Serviços	0
Comércio e serviços	0
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0
Garagem	0
Outros	0
Tipologia habitacional (frações)	8

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

Com um olhar mais pormenorizado sobre o mercado habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, regista-se uma predominância da tipologia T1.

Autorizações de utilização emitidas (habitação)	2024
T0	0
T1	6
T2	0
T3	1
T4	1
T5	0

Tabela 5 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (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 Norte, 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.

Os valores obtidos no ano de 2024 revelam um indicador positivo relativos aos processos de licenciamento e uma predominância da tipologia habitacional T1.

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