

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, infraestruturação 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.

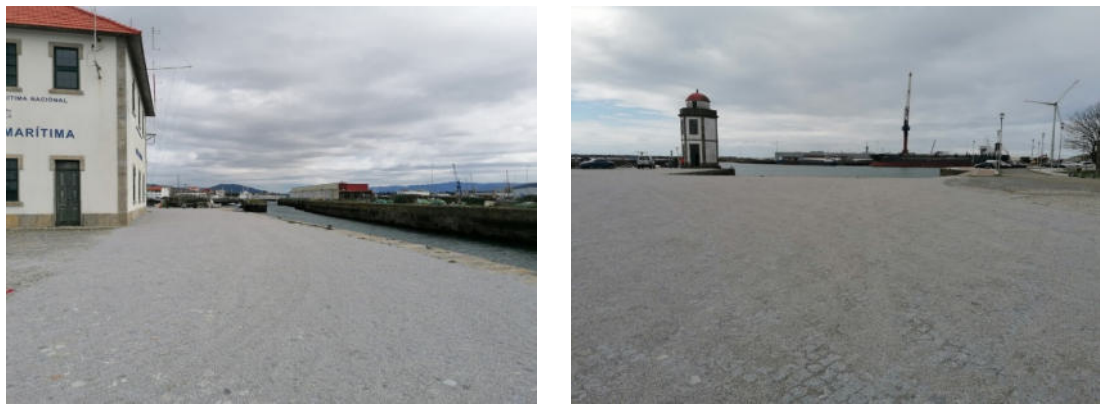
Empreendimentos privados
Ação 1.1.10 – Envolvente à Polícia Marítima

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.