

## **DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL**

**--- GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES COORDENADOR TÉCNICO DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS (DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL) DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO: -----**

**--- Certifico, ao abrigo do disposto na alínea f) do artigo 26 do Regimento da Assembleia Municipal, que da minuta da ata da sessão ordinária realizada em 27 de junho de 2025, da Assembleia Municipal deste concelho consta a seguinte deliberação:-----**

### **Ponto 13**

#### **ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE LANHESES**

**--- A Presidente da Assembleia submeteu à apreciação da Assembleia Municipal a proposta relativa ao assunto em título, a qual foi aprovada na reunião camarária realizada em 13 de maio findo (doc. n.º 22), tendo o Presidente da Câmara dado uma explicação sumária acerca deste assunto registou-se a intervenção do deputado municipal Júlio Vasconcelos. -----**

**--- Finda a intervenção, o Presidente da Câmara prestou esclarecimentos-----**

**--- De seguida, foi submetida à votação da Assembleia Municipal a proposta da Câmara tendo sido aprovada por maioria com 2 votos contra do Agrupamento do CDS/PP, pelo que a Assembleia Municipal deliberou aprovar a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lanheses. -----**

**--- Por último, pelo deputado municipal Júlio Vasconcelos (CDS/PP), em cumprimento do disposto no nº 2 do artº 42º do Regimento foi remetida, por escrito, a declaração de voto que, a pedido expresso do subscritor da mesma, se passa a transcrever: "DECLARAÇÃO DE VOTO DO CDS-PP – A proposta camarária é incompreensível e injustificável. Aderimos, na íntegra, á exposição e motivos da nossa vereadora, Ilda Maria Menezes de Araújo Novo. Lanheses, a nossa vila histórica e o seu Paço não mereciam tamanha discriminação negativa por parte da maioria socialista da nossa Câmara Municipal. O CDS vota contra. (a) Júlio Vasconcelos; (a) Filipe Pires."-----**

**--- Está conforme o original. -----**

**--- Mais se certifica que o documento em anexo está conforme o original e é constituído por catorze folhas.-----**

**--- A ata de que consta a transcrita deliberação foi aprovada em minuta no final da mesma reunião. -----**

**- - - Viana do Castelo e Departamento de Administração Geral, oito de julho do ano dois mil e vinte e cinco. -----**

**Georgina Maria Ferreira Marques  
Coordenador Técnico**

## CERTIDÃO

- - - GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES, COORDENADOR TÉCNICO DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS (DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL) DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO: -----

- - - Certifico, a requerimento verbal do Senhor Presidente desta Câmara Municipal e para uso exclusivo da mesma, que da ata da reunião ordinária desta mesma Câmara realizada no dia 13 de maio de 2025, consta a seguinte deliberação: -----

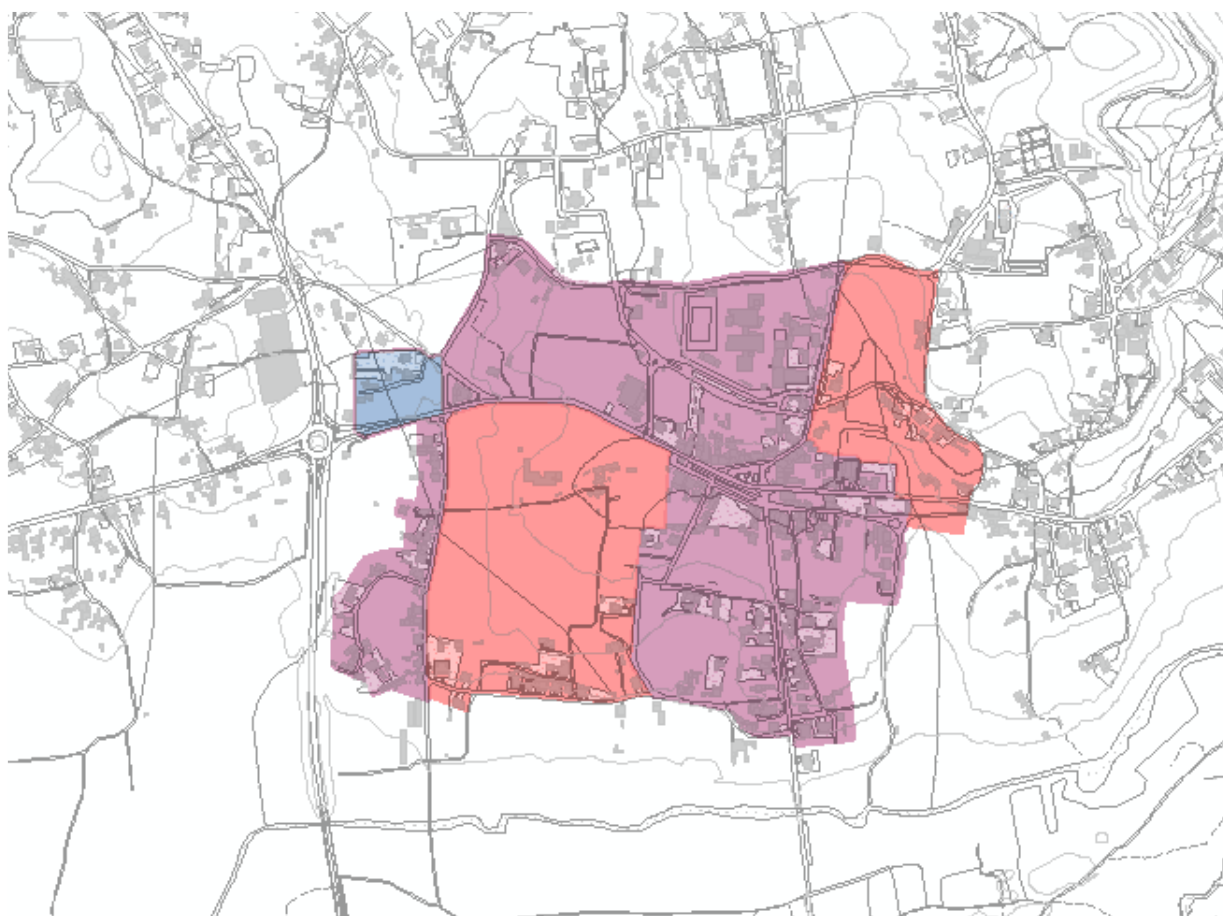
- - - **(24) ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

**(ARU) DE LANHESES** - Pela Vereadora Fabíola Oliveira foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA - ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LANHESES** - Considerando que: 1. A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lanheses foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 29 de abril de 2022, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IRHU) a 26 de maio de 2022, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 10666/2022, de 25 de maio de 2022. 2. A Câmara Municipal tem vindo a proceder à reavaliação da delimitação das ARU’s no concelho considerando, entre outros aspetos, o conjunto de obras que têm sido executadas no espaço público e o atual estado de conservação do edificado nas áreas delimitadas. 3. No caso da ARU de Lanheses, essa reavaliação (conforme documento anexo, que faz parte integrante desta proposta), prevê a inclusão de um pequeno núcleo urbano a Poente, integrando terrenos adjacentes à atual Junta de Freguesia e que sejam retiradas duas parcelas que integravam a área da mesma, a saber: a) A Quinta e Paço de Lanheses, a sua casa e capela e ainda os terrenos adjacentes. b) Um quarteirão a nascente, entre a estrada da Igreja, a rua da Torre e a Rua da Rebiqueira. 4. O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua versão atual), prevê que após a definição do limite da ARU é possível proceder à sua alteração, através dos procedimentos aplicáveis para a sua aprovação. Propõe-se: A aprovação da alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lanheses ao abrigo do n.º 1 e 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua versão atual), e remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. e **“ÁREA DE**

## **REABILITAÇÃO URBANA LANHESES - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO - INTRODUÇÃO**

A ARU de Lanheses foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 29 de abril de 2022, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IRHU) a 26 de maio de 2022, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 10666/2022, de 25 de maio de 2022. O presente documento procede à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lanheses, ao abrigo do n.º 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua versão atual), relativo à aprovação e alteração, segundo o qual após a definição do limite da ARU é possível proceder à sua alteração, através dos procedimentos aplicáveis para a sua aprovação. No seguimento dos objetivos elencados em anteriores documentos desenvolvidos no âmbito da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, pretende o município de Viana do Castelo estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível das ARU, criando condições que motivem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional. Nesse sentido, a Câmara Municipal tem vindo a proceder à reavaliação da delimitação das ARU's no concelho considerando, entre outros aspetos, o conjunto de obras que têm sido executadas no espaço público e o atual estado de conservação do edificado nas áreas delimitadas. Em relação à anterior proposta de delimitação, foram retiradas duas parcelas que integravam a área da ARU, a saber: a) A Quinta e Paço de Lanheses, a sua casa e capela e ainda os terrenos adjacentes. O conjunto está classificado como monumento de interesse público desde 2012, através da Portaria n.º 740-FD/2012, DR, 2ª série de 31 de dezembro de 2012. Dentro da sua mata, na entrada, está o Pelourinho de Lanheses, outro Monumento Nacional (classificado como IIP pelo Decreto n.º 12 122, de 11-10-1033), que representava o direito de justiça que os senhores desta Casa, antigamente, tinham sobre este desaparecido concelho e antes Vila Nova de Lanheses. Considerou-se que a classificação do Paço de Lanheses e a integração de todo o espaço da Quinta em áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN), condiciona já por si as obras de reabilitação nos edifícios existentes e a intervenção na requalificação do espaço público não se justificando a sua inclusão na área da ARU. b) Um quarteirão a nascente, entre a estrada da Igreja, a rua da Torre e a Rua da Rebiqueira, cuja área

se apresenta pouco urbanizada e sem construções, não se justificando a sua inclusão considerando os parâmetros aplicáveis para a reabilitação urbana. É uma área sujeita a expansão e sobre a qual incidirão as obras de infraestruturas para a sua posterior urbanização. Em contrapartida foi incluído na área da ARU um pequeno núcleo urbano a Poente da anterior delimitação, integrando terrenos adjacentes à atual Junta de Freguesia, onde se prevê virem a ser instalados alguns equipamentos, que, por esse motivo, justifica a requalificação das áreas e espaços públicos envolventes.



ARU DE LANHESES - Áreas a incluir na nova delimitação (a azul) e áreas a excluir (a vermelho) – Esc. 1/10000

Pretende-se com essa redelimitação concentrar o esforço da intervenção no espaço público na área urbana que constitui o núcleo principal da freguesia, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano. A redefinição desta ARU é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação e à atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros (segundo o mais recente quadro legislativo), mantendo-se na sua totalidade as propostas iniciais relativas às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas, que se entendem atuais e fundamentais para o estabelecimento

de um processo regenerador e [re]qualificador do tecido urbano. Assim, a presente a proposta de alteração de delimitação da ARU de Lanheses, de acordo com o ponto 2 do artigo 13.º do RJRU, contém os seguintes elementos: a) Enquadramento geral; b) Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir; c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais; e d) Planta com a delimitação da área abrangida. Mantêm-se no essencial os pressupostos que caracterizaram o anterior documento e que a seguir se transcrevem. **ENQUADRAMENTO GERAL** - A delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana** (ARU) encontra-se prevista pelo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), aprovado pelo DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*. A proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, enquadra-se na estratégia de desenvolvimento definida para o Município, que tem na reabilitação urbana e na melhoria do ambiente urbano um dos seus principais pilares de sustentação. A delimitação das ARU dotará o Município de ferramentas mais eficazes para contribuir para a prossecução da missão consagrada pelo plano estratégico em vigor para o período 2012 – 2020: *“Atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas económicas existentes / emergentes com sentido de inovação, num quadro de crescente coesão e sustentabilidade, contribuindo para a afirmação de Viana do Castelo nos planos regional e nacional.* Além da habilitação destas áreas a um conjunto de incentivos previstos pela legislação em vigor, discriminados em cada uma das propostas, pretende-se que estas áreas, para as quais foram identificados alguns problemas e algumas potencialidades venham a constituir-se como **focos de regeneração urbana** cujos efeitos sejam replicáveis e extensivos a áreas territoriais mais vastas. Com este fim, foram definidos 4 **domínios de atuação**, dentro dos quais são elencados os objetivos que estarão na base das ações a definir no âmbito das Operações de Reabilitação Urbana subsequentes à delimitação destas ARU:

**Crescimento Inteligente** - Os territórios inteligentes são aqueles que conseguem criar uma atmosfera propícia ao desenvolvimento e à circulação do conhecimento, das ideias, da aprendizagem e da inovação. Para tal, além da intervenção no sistema de inovação, composto pelas instituições, pelas organizações, pelas empresas, etc., torna-se necessário intervir nos sistemas digitais que permitem a comunicação e a difusão da informação, bem como no processo de capacitação da população em geral através do aumento dos níveis de educação e de competências.

**Crescimento Sustentável** - Embora a sustentabilidade, enquanto conceito alargado, esteja subjacente ao conceito estratégico desenvolvido e presente em todos os domínios de atuação, são incluídos neste domínio os objetivos que relacionam desenvolvimento com eficácia económica e sustentabilidade ambiental. Ganham, por isso destaque os temas relativos à difusão e adoção de práticas de intervenção preventiva sobre as estruturas construídas (edificado e infraestruturas), o programa de investimento público e fontes de financiamento, bem como à adoção de práticas nos domínios da construção e da mobilidade que contribuam para a diminuição dos custos energéticos e para a redução da poluição atmosférica e sonora. Ao nível de áreas onde cessaram atividades industriais e que, por esse motivo, permanecem desqualificadas e inaptas, interessa também promover a sua recuperação e descontaminação.

**Crescimento Inclusivo** - Integram este domínio de atuação as medidas relativas às condições de vida das populações, nomeadamente das comunidades desfavorecidas, da criação de empregos, da exclusão social e da resolução ou mitigação de alguns constrangimentos relacionados com a mobilidade e com o acesso a serviços de apoio à infância e à 3ª idade. Além deste aspeto, deverão ainda ser tomadas em consideração intervenções integradas que adicionem à vertente programática e assistencial, as intervenções físicas que melhorem as condições de habitações em bairros e em áreas deprimidas, bem como a requalificação dos espaços públicos envolventes.

**Administração e Gestão do Território** - Este domínio de atuação é constituído por medidas destinadas a tornar mais clara e assertiva a relação existente entre a administração e a população, tendo a reabilitação urbana como referência. Nesse sentido, pretende-se estabelecer um programa de investimento e de iniciativas públicas, um contexto regulamentar, económico e fiscal, bem como medidas de gestão adequadas que contribuam para a criação de um quadro de referência mais nítido e estável na gestão destas partes do território. Por fim, pretende-se também garantir que as entidades privadas e públicas tenham acesso preferencial a fontes de financiamento específicas para a reabilitação

urbana. **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA - 1. Enquadramento - 1.1 Enquadramento territorial** - A área alvo de delimitação tem cerca de 28,38 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011, é composta por 270 indivíduos, correspondendo estes valores a 16,4 % da população e a 2,95 % da área da freguesia de Lanheses. Os dados atualmente disponíveis no Censos de 2021 para a freguesia, revelam um decréscimo de cerca de 8,8 % na população residente (1645 indivíduos em 2011 e 1517 indivíduos em 2021) que se refletirão necessariamente na área da ARU. Esta é composta por vários núcleos ou lugares que refletem a sua ocupação distribuída no território ao longo da rede viária que a atravessa: □ o lugar da Feira, centro urbano associado às principais acessibilidades e aos equipamentos religiosos e administrativos da freguesia; □ os lugares de Barreiro, Seixo, Sobral, Peitilha, Granja, Campelo, Forcada, Rocha, Taboneira, Baiouca, núcleos de dispersão urbana associados aos caminhos que atravessam os terrenos agrícolas delimitados pelas ribeiras de Golada e Sapeiras; □ os lugares de Corredoura, St. Antão, Roupeiras e Monte, implantados ao longo do traçado da EM 525, ligação para a freguesia vizinha de S. Pedro de Arcos (dispersão linear). Em tempos mais recentes a construção da A27 criou um novo conjunto de acessibilidades à freguesia cujo reflexo mais significativo foi a formação do Parque Empresarial de Lanheses o qual se veio a localizar e desenvolver nos terrenos localizados a norte, no lugar de Salvaterra. A área proposta para a delimitação da ARU corresponde genericamente ao primeiro daqueles núcleos, abrangendo o centro urbano da freguesia e estendendo-se ao longo das principais vias de acesso até ao limite das ocupações existentes. Trata-se de uma área atravessada pela EN 202 que faz a ligação entre Viana do Castelo e Ponte de Lima e pelas ligações a S. Pedro de Arcos (EM 525) e à Zona Ribeirinha do rio Lima (Av. do rio Lima), constituindo um ponto aglutinador de um conjunto de equipamentos (escola primária e secundária junta de freguesia, associação cultural, igreja paroquial, centro paroquial, cemitério, etc.), para além de alguns comércios e serviços que qualificam esta área como uma centralidade urbana, na medida em que concentra serviços disponibilizados a um território mais vasto. Contudo, quando analisado o espaço público, esta área apresenta algumas debilidades, quer ao nível da sua estrutura, uma vez que se verificam descontinuidades entre partes do tecido urbano, resultantes de operações urbanísticas desarticuladas entre si, quer ao nível das suas características e qualidade, principalmente quando analisadas do ponto de vista do peão. A este nível, os arruamentos apresentam, em termos gerais, perfis desenhados em função do

automóvel, com faixas de rodagem muito largas e passeios demasiado exíguos, não havendo passadeiras, lancis rebaixados ou mobiliário urbano. A qualidade dos materiais de pavimento e do seu estado de conservação é também deficiente, obstaculizando a mobilidade em boas condições de pessoas com mobilidade reduzida ou condicionada (portadores de deficiência, idosos, crianças, pessoas com carrinhos de bebé). A centralidade da área como centro cívico da freguesia não se reflete no desenho do seu espaço público permanecendo ainda hoje como um ponto de atravessamento de acessibilidades viárias. Por fim, quando analisado o edificado existente nesta área, verifica-se que grande parte possui mais de 30 anos, pelo que se justifica a adoção de medidas que contribuam para a sua reabilitação. **1.2**

**Enquadramento histórico e urbanístico** - Acerca da história de Lanheses, sabe-se pelos vestígios castrejos, que é uma terra muito antiga, a "Cividade de Lanheses" apresenta dados do séc. I AC, e antes da nossa nacionalidade, já se referenciava Lanheses no Inventário dos bens pertencentes ao Mosteiro de Guimarães e depois, também do Mosteiro de São Salvador da Torre. Será nesse mosteiro que Lanheses tem a sua origem medieval. Com estatuto de aldeia chegou a ser vila e sede de concelho, criado em 1793 com a designação de "Vila Nova de Lanheses" e foi extinto em 1835 no âmbito de uma reforma administrativa nacional. Expandiu-se geograficamente em 1796, na altura em que se tornou sede de concelho. Para além de Lanheses, esse concelho era constituído pelas freguesias de Fontão, Meixedo e Vila Mou. Em 1793, durante o governo da rainha D. Maria I, Sebastião de Abreu Pereira Cyrne Peixoto recebe o senhorio de Lanheses, onde já possuía solar e direitos de padroado, em troca do de Lindoso. A localidade é elevada a vila e sede de concelho, designada Vila Nova de Lanheses, não sem oposição por parte de Viana. O novo concelho não terá vida longa, sendo extinto em 1836, de acordo com a reforma administrativa do ano anterior. Nesse contexto a vila de Lanheses tinha sede da câmara municipal (demolida em 1922), tribunal e cadeia e igualmente, o chamado Juízo ordinário ou julgado de paz, que em 1839 pertencia à comarca de Ponte de Lima, figurando em 1852 na comarca de Viana do Castelo. Segundo escritos da época, em 1835, o dito juízo estaria instalado nas casas de morada do juiz residente, daí não estarem identificadas construções com a função agora descrita ou qualquer uma das outras, dado que se tratariam de edifícios adaptados como era costume à época. Foi também nessa altura que a feira mercantil, que ainda aqui se mantém quinzenalmente aos sábados, foi trazida do lugar de Ferreira, em Meixedo. Atravessando este centro

da freguesia dois eixos viários: Um, mais ancestral, que correspondia a um dos itinerários medievais do caminho de peregrinação para Santiago de Compostela que, julgámos, integrava a atual EM 525 para S. Pedro de Arcos e nascia na travessia do rio Lima, entre Lanheses e o Lugar da Passagem, na margem oposta. Nesse percurso encontram-se a Capela da Barrosa (1737), a Capela do Senhor do Cruzeiro (1757/60) e a Igreja paroquial (1816) e o cemitério (1888). O outro mais recente, a EN 202 cujo traçado foi iniciado em 1870 e que faz a ligação entre Viana do Castelo e Ponte de Lima. A história da freguesia passou desde sempre pela afirmação da centralidade daquele espaço associada à história da sua criação e ocupação que lhe deu, em tempos, uma autonomia territorial e administrativa, reforçada pela sua ligação umbilical ao Paço de Lanheses classificado como monumento de interesse público pelo Instituto Português de Arqueologia (n.º IPA Antigo: PT011609150126). A análise da cartografia existente permite verificar a sua importância nas formas da ocupação, em particular no centro da freguesia, já desde os finais do séc. XIX. A confluência dos eixos viários constituídos pelo atravessamento da EN 202, pela EM 525 que liga a freguesia a S. Pedro de Arcos e pelos acessos ao rio Lima e mais a Norte às freguesias vizinhas de Vila Mou e Meixedo e à cidade de Viana do Castelo, concentram nesta área os principais equipamentos, comércio e serviços afirmando a sua centralidade. A Igreja paroquial e o cemitério, mais a norte, contribuem para reforçar essa ideia de espaço central. As construções implantam-se à face da via pública e assumem um carácter urbano com algum desenho do espaço público. Em contrapartida à concentração do aglomerado nestes eixos viários, no restante território da freguesia as ocupações apresentam características de dispersão associadas a um cadastro de parcelas de maior dimensão e algo irregular. A Nascente, os lugares de Corredoura, St. Antão, Roupeiras e Monte apresentam uma dispersão linear associados à antiga ligação do centro da freguesia para a Igreja Paroquial e para a freguesia vizinha de S. Pedro de Arcos – atual EM 525 –, e em que as construções de 1 ou 2 pisos se implantam à face da via pública apresentando ainda algumas características associadas às atividades agrícolas existentes. A Poente, a topografia mais suave dos terrenos, estendendo-se entre as ribeiras de Golada e Sapeiras, definem um cadastro alargado distribuído por uma malha de acessos onde se implantam as construções constituindo núcleos de dispersão urbana associados aos caminhos que atravessam os terrenos agrícolas. A Sul, a proximidade ao rio Lima não atraiu atividades associadas à pesca, não apresentando grandes ocupações inclusive tendo em consideração os níveis de cheias

apresentados naquelas áreas que afetam a sua capacidade edificatória. Os terrenos aí existentes são utilizados preferencialmente para a atividade agrícola com a produção do milho e do centeio para a atividade pecuária e as ocupações reduzem-se à plataforma da EN 202, onde se distribuem algumas utilizações de carácter mais urbano com pequenos comércios e serviços. A proposta de delimitação para a ARU de Lanheses corresponde assim a esse núcleo central da freguesia, abrangendo as principais acessibilidades e equipamentos existentes. O perímetro definido abrange predominantemente áreas classificadas como solo urbano nas Cartas de Ordenamento do PDMVC, a norte estende-se até ao limite da área de equipamentos escolares integrando ainda a Igreja Paroquial, o cemitério, o novo Centro Social e o edifício da antiga escola primária, agora transformado em Junta de Freguesia; nos restantes limites, abrangendo toda a área de solo urbano entre as margens do rio Lima, a sul, e as ribeiras de Silvareira e de Golada que fecham o aglomerado urbano pelos seus lados poente e nascente. A malha urbana existente reflete a forma de organização espacial, a qual foi desenhada sempre em função da rede viária que a atravessa, caracterizando-se ainda hoje como um lugar de cruzamento de vias ao longo das quais se foram instalando os diferentes equipamentos e edificações. As áreas mais periféricas a este centro mantêm esse princípio de ocupação, implantada ao longo das vias – ocupação existente – surgindo pontualmente algumas ocupações recentes de moradias unifamiliares com logradouro, sem reflexo no espaço público e que revelam espaços intersticiais por ocupar, sem estrutura viária clara e sem homogeneidade no edificado. A instalação de novos usos no centro da freguesia não foram acompanhados pela execução de infraestruturas de apoio com reflexo no espaço público que acusa inclusive alguma degradação, causada pelo desgaste natural ou por ausência de infraestruturas, como rede de drenagem de águas pluviais ou iluminação pública e na área da ARU, em geral, com a intermitência da rede de águas residuais instalada. A importância da libertação do centro urbano da freguesia onde se localizam os principais equipamentos e atividades comerciais permitiria a requalificação do seu espaço público com o reperfilamento dos arruamentos e a introdução de mobiliário urbano, arborização e novas soluções de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, permitindo de alguma forma recriar a ideia de um centro cívico e aportando nova atratividade à sua utilização. **1.3 Enquadramento estratégico** - A área alvo de delimitação tem vindo a sofrer transformações fruto das alterações na estrutura viária e funcional envolvente. A abertura da A27 e o crescimento e

consolidação do Parque Empresarial de Lanheses vieram reforçar a atratividade do território envolvente encorajando a fixação de atividades, fruto da melhoria da acessibilidade relativa e do efeito de aglomeração gerado. A melhoria das acessibilidades, em que se inclui a ponte sobre o rio Lima, associada à atratividade de uma zona com alguma relevância histórica e patrimonial e com condições ambientais de referência com o rio Lima e a proximidade da Serra d'Arga, potenciam a área da ARU como a plataforma para o desenvolvimento de um conjunto de ações e funcionalidades que reforcem a condição de centro cívico que aquele local sempre apresentou. Pretende-se manter elevados níveis de atratividade e de qualidade urbana, através da definição de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à regeneração urbana, enquanto processo que não se esgota na reabilitação das estruturas físicas (edificado e espaço público), mas que compreende medidas de incentivo, não só direto (através do processo que culmina na execução de obras) mas também por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica. Por este motivo, interessa definir um conjunto integrado de medidas que permitam reforçar o seu carácter de centralidade urbana, através da reabilitação do espaço público, ao nível do perfil dos arruamentos, dos espaços verdes, da qualidade dos materiais e da eliminação de barreiras arquitetónicas, da eficiência do sistema viário de circulação e estacionamento, articulado com os transportes públicos e da reabilitação do edificado, ao nível do seu estado de conservação e da sua eficiência energética. Deste modo, a definição de uma ARU dotará esta área de ferramentas mais eficazes para contribuir para a prossecução da missão consagrada pelo plano estratégico em vigor para o período 2012 – 2020: *“Atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas económicas existentes / emergentes com sentido de inovação, num quadro de crescente coesão e sustentabilidade, contribuindo para a afirmação de Viana do Castelo nos planos regional e nacional.”*

**1.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território** - O instrumento de gestão do território aplicável a esta área é o Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, cuja revisão, da versão publicada por despacho do Ministro do Planeamento e Administração do Território no Diário da República nº 301, Série II, 7º Suplemento, de 31 de Dezembro de 1991, alterado pela Declaração nº 91/98, publicada no Diário da República nº 66, Série II, de 19 de Março, foi aprovada em 11 de março de 2008 pela Assembleia Municipal e publicado através do Aviso nº 10601/2008 no Diário da República, Série II, de 4 de Abril de 2008, com as sucessivas

alterações, na sua atual redação. De acordo com este plano, a área abrangida pela ARU de Lanheses encontra-se classificada quase exclusivamente em área de solo urbano, predominantemente como solo urbanizado – zonas de construção de colmatação / continuidade –, acompanhando as ocupações ao longo dos principais eixos viários e integrando ainda zonas de equipamentos existentes. Nos espaços intersticiais e na transição com os espaços em solo rural, a área é ainda classificada como solo urbano/solo de urbanização programada – zonas de construção tipo I e II –, integrando igualmente zonas de equipamentos proposto, seja para construção de novo edificado, seja para ampliação do existente. A área delimitada para a ARU identifica ainda algumas prioridades de intervenção, em particular propondo uma Unidade Operativa de Gestão de Tipo 6 – Centralidades (UOPG 66), que corresponde parcialmente à área delimitada, e que pretendem garantir a estruturação do tecido urbano afetado pela construção das acessibilidades previstas em plano e o ordenamento tendo presente a necessidade de melhoria ou de criação de espaço público de qualidade, assim como da localização de equipamentos e da articulação viária e pedonal.

**Delimitação da ARU de Lanheses - 2.1 Competência** - A delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação publicado em Diário da República.

**2.2 Objetivos** - A definição da ARU de Lanheses tem os seguintes objetivos:

**a) Promover o Crescimento Inteligente**

- Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos;
- Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas.

**b) Promover o Crescimento Sustentável**

- Apoiar a atividade económica;
- Melhorar o ambiente urbano;
- Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente;
- Melhorar a eficiência energética do edificado.

**c) Promover o Crescimento Inclusivo**

- Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao comércio e aos serviços;
- Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos.

**d) Ao nível da Administração e gestão do território:**

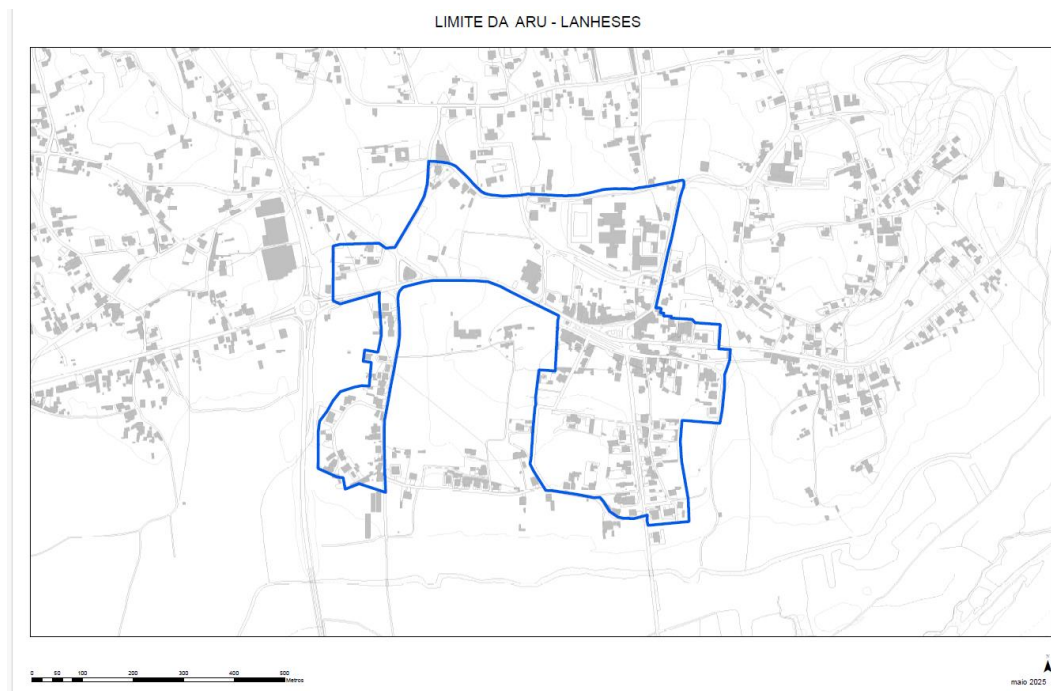
- Reforçar a política de reabilitação que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio;
- Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação;
- Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana;
- Adotar medidas de gestão adequadas à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz;
- Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e

encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis; □ Aumentar e estimular a oferta habitacional através de políticas adequadas. **2.3 Efeitos** - A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos: a) **Simplifica e agiliza** os procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas; b) **Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais**, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT); c) **Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC); d) **Permite o acesso facilitado a financiamento** para obras de reabilitação; e) **Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana** para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU. **3. Proposta** - 3.1 Para os efeitos referidos na alínea b) do ponto 2.3, propõem-se para além dos benefícios fiscais que constam nos artigos 45º e 71º do **Estatuto dos Benefícios Fiscais** e do **Código do IVA** as seguintes medidas: a) Propõe-se que 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. b) Propõe-se ainda, como medida adicional de incentivo, a redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei.

**MATRIZ DE OBJETIVOS**

Crescimento Inteligente	Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos	<input type="radio"/>
	Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas	<input type="radio"/>
Crescimento sustentável	Apoiar a atividade económica	<input type="radio"/>
	Melhorar o ambiente urbano	<input type="radio"/>
	Recuperar e descontaminar áreas industriais abandonadas	<input type="radio"/>
	Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo	<input type="radio"/>
	Modernizar e geir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente	<input type="radio"/>
	Melhorar a eficiência energética do edificado	<input type="radio"/>
	Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação	<input type="radio"/>
Crescimento inclusivo	Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços	<input type="radio"/>
	Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos	<input type="radio"/>
	Apoiar os setores sociais mais vulneráveis	<input type="radio"/>
Administração e Gestão do Território	Reforçar a política de reabilitação que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio	<input type="radio"/>
	Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação	<input type="radio"/>
	Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana	<input type="radio"/>
	Adotar medidas de gestão adequadas à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz	<input type="radio"/>
	Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis	<input type="radio"/>

**QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS** - A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, tem como efeito a concessão de **benefícios fiscais**: 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). 4. Para esta área propõe-se, como medida adicional de incentivo, a **redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação**, nos termos definidos pela lei.





(a) Fabíola Oliveira.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por maioria com os votos favoráveis do Presidente da Câmara e dos Vereadores Manuel Vitorino, Carlota Borges, Ricardo Rego, Fabíola Oliveira, Eduardo Teixeira, Paulo Vale, José Ramos e o voto contra da Vereadora Ilda Araújo Novo que apresentou a seguinte Declaração de Voto:- **“DECLARAÇÃO DE VOTO** - Na proposta de alteração da delimitação da área de reabilitação urbana de Lanheses, refere-se que se pretende incluir um pequeno núcleo urbano a poente, integrando terrenos adjacentes à actual Junta de Freguesia, e que sejam retiradas as duas parcelas que nomeia. Na justificação de reavaliação que acompanha a proposta são elencadas as razões para as alterações. Conquanto se entenda a justificação apresentada para a inclusão do núcleo urbano e a retirada da parcela - o quarteirão, a nascente, entre a estrada da Igreja, a Rua da Torre e a Rua da Rebiqueira -, já o mesmo não sucede quanto à Quinta e Paço, ou seja, a casa e capela (o edificado), que deixaram de ser consideradas. A Classificação do Paço de Lanheses e a integração de todo o espaço da quinta em áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN) condiciona já por si as obras de reabilitação nos edifícios existentes. Retirar o seu edificado da ARU, significa retirar-lhe os benefícios fiscais e incentivos financeiros fundamentais para fomentar a sua conservação e impedir a sua degradação. A existência do Paço, um solar do século XVI e da Quinta, explorado como Turismo

Rural, é um elemento fundamental, com importância histórica, um valioso património arquitetónico e cultural, que contribuiu para o reconhecimento e elevação de Lanheses a Vila Histórica. Não concordando, de todo, com a proposta de retirada do Paço da ARU, o CDS vota contra. (a) Ilda Araújo Novo.”. -----  
-----

**--- Está conforme o original. -----**

**- - - A ata de que consta a transcrita deliberação foi aprovada em minuta no final da mesma reunião. -----**

**- - - Viana do Castelo e Departamento de Administração Geral, dezoito de junho do ano de dois mil e vinte e cinco. - -----**

## **DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL**

- - - GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES COORDENADOR TÉCNICO DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS (DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL) DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO: - - - - -

- - - Certifico, a requerimento verbal do Senhor Presidente desta Câmara Municipal e para uso exclusivo da mesma, que da minuta da ata da reunião ordinária desta mesma Câmara realizada no dia 8 de julho de 2025, consta a seguinte deliberação: - - - - -

- - - **(02) DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE 27 DE JUNHO DE 2025:- (...) L) ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE LANHESES** – Presente o ofício AM-270, de 30 de junho findo pelo qual é dado conhecimento de que a Assembleia Municipal, na sua sessão realizada em 27 de junho de 2025, deliberou aprovar a proposta que, sobre o assunto indicado em título, foi formulada por deliberação tomada por esta Câmara Municipal em sua reunião de 13 de maio de 2025. Ciente.- - - - -

- - - **Está conforme o original.** - - - - -

- - - A ata de que consta a transcrita deliberação foi aprovada em minuta no final da mesma reunião. - - - - -

- - - Viana do Castelo e Departamento de Administração Geral, oito de julho do ano de dois mil e vinte e cinco. - - - - -

**Georgina Maria Ferreira Marques**  
Coordenador Técnico