



Assembleia Municipal de Viana do Castelo

CERTIDÃO

- - - **GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES, COORDENADORA TÉCNICA 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 ata da reunião extraordinária realizada em vinte e um de novembro de 2025, da Assembleia Municipal deste concelho consta a seguinte deliberação:-** - - -

(...)

PONTO 5

ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVARÃES

- - - A Presidente da Assembleia submeteu à apreciação da Assembleia Municipal a proposta referida em título, a qual foi aprovada na reunião camarária realizada em 29 de setembro findo (doc. n.º 11). Tendo o Presidente da Câmara dado uma explicação sumária acerca deste assunto registaram-se as intervenções dos seguintes deputados municipais – Marta Silva e Júlio Vasconcelos. - - -

- - - Findas as intervenções, o Presidente da Câmara prestou esclarecimentos- - -

- - - Seguidamente, foi submetida à votação da Assembleia Municipal a proposta da Câmara tendo sido aprovada por unanimidade pelo que a Assembleia Municipal deliberou aprovar a Alteração de delimitação da área de reabilitação urbana de Alvarães. - - -

- - - 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 – O CDS- PP entende que as áreas de reabilitação urbana têm-se revelado um sucesso na reabilitação, renovação, reorganização e dinamização dos espaços urbanos das nossas freguesias. Pelo que as propostas de alteração destas ARU de Darque e Alvarães, que se traduzem nalguns ajustamentos do seu âmbito territorial, vão no bom sentido, a sua continuação, tornando mais coeso o território do nosso concelho. Por tudo isto, que não é pouco, o CDS dá os seus parabéns à senhora vereadora, Engª Fabíola Oliveira, a quem cabe, em bom tempo, a autoria e execução destas propostas. (a) Júlio Vasconcelos; (a) Filipe Pires; (a) Nuno Rocha.”- - -

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

- - - **Mais se certifica que o documento em anexo está conforme o original e é constituído por quinze 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, vinte e nove de dezembro do ano dois mil e vinte e cinco.** - - -

Georgina Marques



Câmara Municipal de Viana do Castelo

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 minuta da ata da reunião ordinária desta mesma Câmara realizada no dia 11 de novembro de 2025, consta a seguinte deliberação:-----

- - - (23) ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVARÃES - Pela Vereadora Fabíola Oliveira foi apresentada a proposta que seguidamente se

transcreve:- **"PROPOSTA – ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE**

ALVARÃES - Considerando que: 1. A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alvarães foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 28 de junho de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana (IRHU) a 16 de julho de 2019, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 12850/2019, de 12 de agosto de 2019, retificado pela Declaração de Retificação n.º 721/2019 de 17 de setembro de 2019. 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 Alvarães, pretende-se com essa redelimitação concentrar o esforço da intervenção no espaço público na área urbana que constitui o centro cívico de Alvarães, 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, associada a um programa de investimento público e que serão materializadas em instrumento próprio através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). 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. Propõem-se: 1. 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, a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alvarães de acordo com o documento anexo. 2. Remeter para deliberação da Assembleia Municipal. (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. Foi deliberado ainda, que o mencionado documento não ficasse transcrito na ata, pelo que, depois de assinado por todos os Membros presentes da



Câmara Municipal de Viana do Castelo

Câmara Municipal e por eles rubricados em todas as folhas, fica arquivado na pasta anexa ao livro de atas, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 45.362, de 21 de novembro de 1963, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 334/82, de 19 de agosto. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presentes o Presidente da Câmara e os Vereadores Manuel Vitorino, Ricardo Rego, Fabíola Oliveira, Paulo de Moraes, Duarte Martins, Joana Ranhada e Eduardo Teixeira. -----

--- Está conforme o original. -----

- - - Mais se certifica que o documento em anexo está conforme o original e é constituído por treze 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, vinte e um de novembro do ano dois mil e vinte e cinco. -----

Georgina Jung

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and several smaller marks.

ARU ALVARAES

VIANA DO CASTELO
BRAGA

Câmara Municipal de Viana do Castelo
Departamento de Gestão Territorial e Sustentabilidade
outubro 2025

Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
ALVARÃES
ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO

Introdução

Enquadramento Geral

Memória Descritiva e Justificativa

Quadro de Benefícios Fiscais

Planta com Delimitação da Área Abrangida



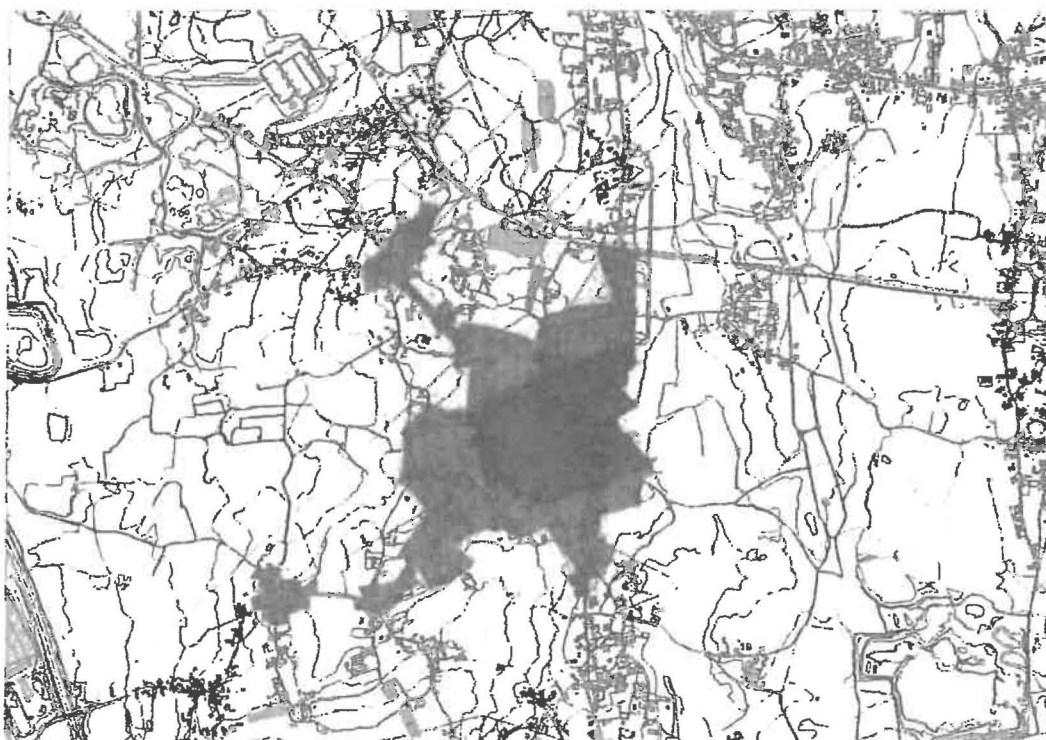
CÂMARA MUNICIPAL
VIANA DO CASTELO

INTRODUÇÃO

A ARU de Alvarães foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 28 de junho de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana (IRHU) a 16 de julho de 2019, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 12850/2019, de 12 de agosto de 2019, retificado pela Declaração de Retificação n.º 721/2019 de 17 de setembro de 2019.

Posteriormente, a presente ARU foi objeto de uma primeira alteração aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 30 de setembro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IRHU) a 21 de novembro de 2022, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 20553/2022, de 26 de outubro de 2022, retificado pela Declaração de Retificação n.º 931/2022 de 4 de novembro de 2022.

O presente documento procede à 2ª alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alvarães, 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.



ARU ALVARÃES - Áreas a excluir na nova delimitação (a vermelho)

- o Centro de Saúde de Alvarães, localizado próximo ao cemitério, obra no valor de cerca de 2,7 milhões de euros e que irá constituir um novo polo de atratividade da freguesia, reforçando a importância do centro cívico atualmente existente;
- a Via de acesso ao Vale do Neiva, um investimento de cerca de 13,5 milhões de euros e que irá transformar-se num eixo estruturante da freguesia, ligando a A27 e a A28 às áreas empresariais e às restantes freguesias do Vale do Neiva.

Inclui-se ainda neste reforço da centralidade, o Centro Social e Paroquial de Alvarães, adjacente à Igreja Paroquial, cuja futura ampliação e renovação, está incluída num plano de requalificação urbana para o centro cívico de Alvarães, com vista à melhoria das infraestruturas sociais, valorização do espaço público e promoção da acessibilidade e mobilidade urbana da freguesia.

Exclui-se da área da atual ARU um conjunto de áreas edificadas, localizadas ao longo dos arruamentos limítrofes do centro da freguesia e para as quais foram sendo executadas obras de reabilitação no edificado existente, não havendo muitas intervenções de carácter recente que justifiquem a sua continuidade na área da ARU.

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 Alvarães, 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;
- 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 construir-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.

MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Enquadramento

1.1 Enquadramento legal

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.”*

1.2 Enquadramento territorial

A área alvo de delimitação tem cerca de 20,84 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011, é composta por cerca de 217 indivíduos, correspondendo estes valores a 8,2 % da população e a 2,3 % da área da freguesia de Alvarães.

Os dados atualmente disponíveis no Censos de 2021 para a freguesia, revelam um decréscimo de cerca de 6,1 % na população residente (2623 indivíduos em 2011 e 2462 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 Igreja, centro urbano associado às principais acessibilidades rodó e ferroviárias e aos equipamentos religiosos e administrativos da freguesia;
- os lugares de Souto do Monte e Valverde que se desenvolvem sobre a estrada para Vila Fria e a antiga ligação a Darque e Viana do Castelo, confinante com as concessões mineiras aí existentes;
- o lugar da Costeira, principal localização das jazidas de caulinos, estendendo-se na planície até ao rio Neiva e onde se implantam as antigas unidades industriais;
- os lugares de Viso, Padrão, Sião ou Meiriços, implantados ao longo do traçado da rua dos Cruzeiros, antiga ligação para o convento de S. Romão do Neiva, em tempos igreja matriz da freguesia.

Esta freguesia pertenceu às Terras de Neiva, no «Termo» de Barcelos e só em 1835 passou para o concelho e distrito de Viana do Castelo.

Localizada na área do Vale do Neiva, a região era composta de terras férteis, onde se concentravam pequenas propriedades destinadas à prática de agricultura de subsistência e à cultura do vinho, proporcionando a dispersão das ocupações.

O rio Neiva, delimitando o território a sul, possuía alguma importância comercial refletida nas atividades produtivas que ali se desenvolviam - ao longo de seu percurso instalaram-se moinhos e azenhas para a moagem de cereais - e na construção de acessibilidades para os concelhos vizinhos de Esposende e Barcelos.

As características desses terrenos, em particular, a bacia de Alvarães a norte do rio Neiva, criaram uma depressão na qual se depositaram sedimentos fluviais e lacustres do Quaternário que vieram a constituir um recurso geológico importante para a região.

A história de Alvarães passou desde sempre pela extração de argilas para o fabrico de telhas, tijolos e blocos de barro e ainda hoje existem fornos antigos que foram preservados como é o caso do forno telheiro de Alvarães classificado como monumento pelo Instituto Português de Arqueologia (n.º IPA 160902011).

A partir dos finais do séc. XIX, a disponibilidade da matéria-prima e a qualidade das acessibilidades existentes, em particular o caminho-de-ferro e a excelente rede de estradas existentes transformaram o sistema produtivo com a construção de grandes edifícios industriais como a Cerâmica Campos e a Cerâmica Rosas que tratavam e comercializavam os produtos extraídos para todo o território nacional.

Atualmente as concessões mineiras existentes, ainda importantes na economia da região, reduzem-se em particular à extração de caulinos deixando os edifícios das antigas indústrias em estado de abandono e degradação.

A diversidade destas dinâmicas moldou e caracterizou o território da freguesia, refletindo-se no desenho e evolução das suas ocupações.

A extensa rede viária que atravessa o território, de perfil sinuoso e adaptado ao cadastro e topografia dos terrenos, serve de elemento aglutinador dessas ocupações, dispersas em vários núcleos e lugares, mas ao longo das quais se implantam invariavelmente as construções.

A análise da cartografia existente permite verificar a sua importância nas formas da ocupação, em particular no centro da freguesia, já desde os princípios do séc. XX.

A confluência dos eixos viários constituídos pelo atravessamento da antiga EN 305, pela Rua dos Cruzeiros (EM 543) e pelos acessos a Vila Fria, Darque e à cidade de Viana do Castelo, concentram nesta área os principais equipamentos, comércio e serviços afirmando a sua centralidade.

Esta realidade manteve-se ao longo dos anos e apenas recentemente surgem novas dinâmicas de ocupação com a execução de um arruamento interior ao centro da freguesia – Av. Santa Cruz -, onde se estão a instalar novos equipamentos como a capela mortuária e o Centro Social, trazendo com isso uma progressiva transformação do desenho do centro urbano.

A execução da variante à travessia da linha do caminho-de-ferro com o fecho da passagem de nível existente e consequente descontinuidade viária do troço da antiga EN 305, e a previsibilidade de execução da nova via estruturante a sul que fará a ligação entre o centro de Barroselas e o nó da A28 (em fase de estudo prévio do traçado) complementam a intenção de desviar o tráfego viário daquele centro urbano e reformular a sua utilização.

Esta necessidade ganha reforço considerando a natureza do tráfego pesado atualmente existente e a localização de diversas empresas de transportes de veículos pesados em zonas periféricas ou mesmo interiores à ARU, influenciando negativamente a circulação viária naquela área e a utilização do seu espaço público.

A instalação de novos usos no centro da freguesia não foi acompanhada 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.

1.4 Enquadramento estratégico

A área alvo de delimitação tem vindo a sofrer transformações fruto das alterações na estrutura viária e funcional envolvente. A abertura do IC 1/A 28 e a consolidação da Zona Industrial do Neiva, vieram reforçar a atratividade do território envolvente encorajando a fixação de atividades, fruto da melhoria da acessibilidade relativa e do efeito de aglomeração gerado.

Trazem consigo o potencial para a intensificação do tráfego de atravessamento para o eixo de ligação entre aquela zona e o nó da zona Industrial do IC 1/ A 28. Este é constituído pela antiga estrada nacional 305/Rua da igreja/Rua de Alvarães e pela antiga estrada municipal 543/ Rua dos Cruzeiros, vias que ligam aquele nó à estrada regional 308, a única que une longitudinalmente todo o troço final vale do rio Neiva, a nascente da barreira formada pelos montes do Galeão, Monte Largo e Monte da Guilheta. Potenciam também a fixação de atividades de apoio, designadamente logística, geradores de tráfego na envolvente àquele polo industrial.

2. Delimitação da ARU de Alvarães

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 Alvarães 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

- Melhorar o ambiente urbano;
- Apoiar a atividade económica;
- 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 turismo, 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;

MATRIZ DE OBJETIVOS

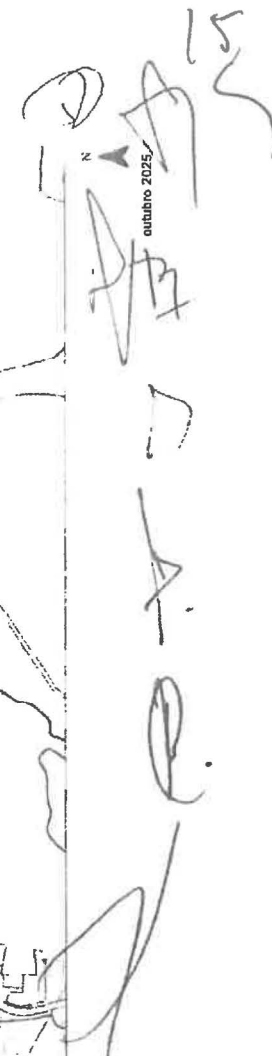
Crescimento Inteligente	Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos	☐
	Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas	☐
Crescimento sustentável	Apoiar a atividade económica	☐
	Melhorar o ambiente urbano	☐
	Recuperar e descontaminar áreas industriais abandonadas	
	Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo	☐
	Modernizar e geir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente	☐
	Melhorar a eficiência energética do edificado	☐
	Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação	☐
Crescimento inclusivo	Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços	☐
	Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos	☐
	Apoiar os setores sociais mais vulneráveis	
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, ônus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis	☐

QUADRO DOS 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. 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.

This is a detailed black and white map of a coastal town, likely a harbor or port area. The map shows a central urban area with numerous buildings, streets, and a prominent waterfront. A large body of water, possibly a bay or harbor, is visible on the right side. The map is oriented with North at the top. The central urban area is densely packed with buildings, while the waterfront area is less developed. The map is a high-contrast, black and white image, possibly a photocopy or a scan of a historical map.



October 2025

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO
LIMITE DA ARU ALVARÃES



0 50 100 200 300 400 500
Metros

Handwritten signatures and a date stamp.

outubro 2025

16