



CERTIDÃO

--- GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES, TÉCNICO SUPERIOR 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 segunda reunião realizada em 30 de Abril da sessão ordinária iniciada em 24 de abril de 2026, da Assembleia Municipal deste concelho consta a seguinte deliberação:-----

Ponto 6

Alteração da Delimitação da ARU Frente Marítima da Amorosa

--- 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 2 de março findo (doc. n.º 6). Tendo o Presidente da Câmara dado uma explicação sumária acerca deste assunto registaram-se as intervenções dos seguintes deputados municipais: - Luis Jorge Videira, Presidente da Junta de Freguesia de Barroselas, Marta Silva, Júlio Vasconcelos, Marília Nunes (doc. nº 7). -----

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

--- De seguida, 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 da delimitação da ARU Frente Marítima da Amorosa. -----

--- Por último, pelo Agrupamento do IL foi apresentada declaração de voto (doc. nº 8) e o deputado municipal Júlio Vasconcelos (CDS/PP), em cumprimento do disposto no nº 2 do artº 42º do Regimento remeteu, 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 Praia da Amorosa e a Vila de Barroselas são dois importantes núcleos urbanos do nosso concelho que são objeto de projetos municipais de reabilitação urbana. As propostas ora apresentadas pela senhora Vereadora Fabíola Oliveira visam, em boa hora, melhor redefinir e redelimitar as áreas de intervenção das ARU quer da Frente Marítima da Amorosa, quer da Vila de Barroselas. Os objetivos visados de reabilitação urbana e de requalificação do espaço público destas duas áreas territoriais são louváveis e constituem aspirações legítimas dos seus residentes. A senhora Vereadora, Engª Fabíola Oliveira está de parabéns pela oportunidade e cuidado destas suas iniciativas. O CDS vota favoravelmente as duas propostas. (a) Júlio Vasconcelos; (a) Filipe Pires.". --

--- Está conforme o original. -----

--- Mais se certifica que os documentos em anexo estão conforme o original e são constituídos 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, doze de maio do ano dois mil e vinte e seis. -----

Georgina Marques



Câmara Municipal de Viana do Castelo

CERTIDÃO

- - - GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES TÉCNICO SUPERIOR 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 2 de março de 2026, consta a seguinte deliberação: - - -

--- (20) ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU FRENTE MARÍTIMA DA AMOROSA - Pela Vereadora Fabiola Oliveira foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve: -
"PROPOSTA – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA FRENTE MARÍTIMA DA AMOROSA - ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO - A presente proposta e o documento técnico que dela faz parte integrante visa proceder à 3ª alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Frente Marítima da Amorosa, 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), 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. Assim propõe-se a aprovação da alteração em título, bem como, ao abrigo do disposto no n.º 1 e 6 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão atual, remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. (a) Fabiola Oliveira." A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. Mais foi deliberado que o relatório anexo à proposta não ficasse transcritos na ata, pelo que, depois de assinado por todos os Membros presentes da Câmara Municipal e por eles rubricado 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 presente a totalidade de membros



Câmara Municipal de Viana do Castelo

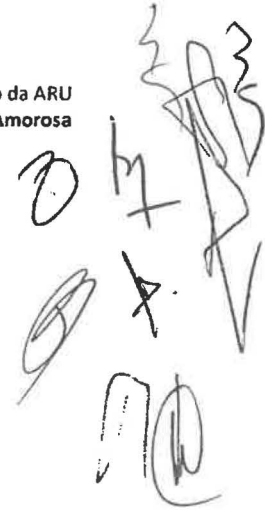
em efetividade de funções. Por último, foi apresentada a seguinte declaração de voto –
 “DECLARAÇÃO DE VOTO DO PSD –O PSD vota favoravelmente este ponto por considerar que a
 exclusão das áreas inseridas nas faixas de salvaguarda do Programa da Orla Costeira constitui
 uma medida coerente e responsável do ponto de vista do ordenamento do território. Esta
 alteração permite concentrar os incentivos à reabilitação urbana nas áreas efetivamente
 consolidadas, promovendo uma utilização mais adequada dos recursos disponíveis. (a) Paulo de
 Moraes; Duarte Martins; Joana Ranhada.”. - - - - -

- - - **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, vinte e quatro de abril do
 ano dois mil e vinte e seis.** - - - - -

Georgina Tamy



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
FRENTE MARÍTIMA DA AMOROSA
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 Frente Marítima da Amorosa foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 17 de fevereiro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana (IRHU) a 10 de março de 2017, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 4078/2017, de 17 de abril de 2017, retificado pela Declaração de Retificação n.º 305/2017 de 17 de maio de 2017.

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 2 de março de 2020, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IRHU) a 3 de março de 2020, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 5586/2020, de 1 de abril de 2020.

Posteriormente, a ARU foi objeto de uma segunda alteração aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 23 de fevereiro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IRHU) a 13 de março de 2023, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 5325/2023, de 13 de março de 2023.

O presente documento procede à 3ª alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Frente Marítima da Amorosa, 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 FRENTE MARITIMA DA AMOROSA - Áreas a excluir na nova delimitação (a vermelho)

investimento público e que serão materializadas em instrumento próprio através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

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 Frente Marítima Amorosa, 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 caraterizaram 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.

MEMÓRIA 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 n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 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 **32,08 ha** e a população residente, de acordo com os Censos de 2011, é composta por cerca de 1051 indivíduos, correspondendo estes valores a 36,9% da população e a 4,06 % da área da freguesia de Chafé.

Os dados atualmente disponíveis no Censos de 2021 para a freguesia, revelam um aumento de cerca de 21,3 % na população residente (2841 indivíduos em 2011 e 3447 indivíduos em 2021) que se refletirão necessariamente na área da ARU.

Na sua génese, a área delimitada para a ARU da Frente Marítima da Amorosa caracteriza-se essencialmente por duas realidades distintas. A sul da Av. do Atlântico, por um núcleo de origem piscatória com uma tipologia de ocupação do solo algo desordenada, com um misto de moradias e armazéns de aprestos de pesca. Adjacente a este núcleo, uma franja a sul de estrutura com ocupação linear ao longo da Rua da Amorosa.

A norte da Av. do Atlântico, um conjunto urbano consolidado que assume uma desproporção evidente, é constituído por habitações unifamiliares mais próximas do mar, e de habitação coletiva mais afastada do mar. A assimetria existente também se reflete ao nível da população residente, onde o conjunto urbano a norte apresenta uma parte significativa da população residente da área alvo de delimitação como ARU da Frente Marítima da Amorosa.

1.3 Enquadramento histórico e urbanístico

A área delimitada como ARU da Frente Marítima da Amorosa pertence à freguesia de Chafé. Esta freguesia foi constituída através da Lei n.º 90/85, publicada na série I, n.º 229, do Diário da

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.”*

1.5 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, 13 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 da Frente Marítima da Amorosa encontra-se classificada como solo urbano, na sua grande maioria como solo urbanizado – zonas de construção de colmatação / continuidade, com existência de zonas de equipamentos existentes. Relativamente ao solo Rural, a área abrangida pela ARU sobrepõe nas suas fronteiras com Espaços Agrícolas e Espaços Naturais (Zonas de Mata de Proteção do Litoral, Zonas de Vegetação Rasteira e Arbustiva e Praias).

A área proposta é ainda abrangida pelo limite da Área de Intervenção do Programa da Orla Costeira de Caminha-Espinho (POC-CE) e o Plano Sectorial Rede Natura 2000 (PSRN2000). De salientar que, o limite poente da ARU proposta, confina com a delimitação com o domínio público marítimo publicado no DR pelo Auto de Delimitação nº 246, de 24 de outubro de 1986.

Refere-se que, face à publicação da Lei nº 31/2014 de 30 de maio, que aprova as bases gerais da política de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, e posteriormente do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o conteúdo do plano em revisão foi adaptado ao novo enquadramento legal, segundo o qual os planos especiais passam a ser designados por programas especiais.

O Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE), foi aprovado em Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2021 de 11 de agosto e transposto para o PDM através de um procedimento de alteração por adaptação publicado através do Aviso n.º 5538/2022 de 15 de março.

Handwritten signatures and initials in blue and black ink.

h

- 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:

- Simplifica e agiliza** os procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- 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).
- 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).
- Permite o acesso facilitado a financiamento** para obras de reabilitação.
- 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:

- 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.
- 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.

12/12
R
A
B
1

Esta página foi deixada em branco propositadamente

1

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.

13 13
H
B
A
H
B

19

Ponto 5 - ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU FRENTE MARÍTIMA DA AMOROSA
Ponto 6 - ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU BARROSELAS

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) são zonas delimitadas pelas câmaras municipais com o objetivo de promover a requalificação e recuperação de áreas urbanas degradadas ou antigas.

Relativamente à ARU da frente marítima da amorosa estamos na 3ª alteração e na ARU de Barrocelas esta será a 2ª alteração. E isto não tem nada de negativo. Isto é perceber que se tem de corrigir situações e se possível de forma mais eficiente, mais fundamentada que nos permita disponibilizar aos munícipes instrumentos capazes de promover o desenvolvimento do nosso concelho.

Os documentos apresentados são bastante elucidativos do que aqui se pretende aprovar, pelo que o PSD num primeiro momento quer ressaltar a forma estruturada como os documentos foram delineados, definindo os 4 domínios de actuação:

- o crescimento inteligente,
- o crescimento sustentável,
- o crescimento inclusivo,
- a administração e gestão do território.

No documento estão ainda definidos os enquadramentos das áreas propostas assim como os objectivos e efeitos das mesmas.

E aqui ressaltamos o que entendemos ser útil para o município

- a simplificação e agilização dos procedimentos de licenciamento,
- a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais,
- o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação,
- permite o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação

E mais do que um instrumento de trabalho as ARU's deveriam servir como veículo incentivador dadas as oportunidades que criam, e é aqui que temos apenas a chamada de atenção de que deve o município juntamente com todos os executivos de cada uma das freguesias disponibilizar o máximo de informação que permite aos proprietários e prováveis investidores aceder a toda a informação de forma a reabilitar estes centros e criar oportunidades valoráveis para o desenvolvimento de cada um destes núcleos. Cabe também a cada presidente de junta de cada uma dessas freguesias procurar e incentivar os seus fregueses a usufruir das oportunidades criadas.

De acordo com a posição dos nossos eleitos na câmara municipal o PSD concorda com a alteração proposta à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Frente Marítima da Amorosa que introduz a exclusão da faixa litoral agora identificada, uma vez que se trata de áreas incluídas nas faixas de salvaguarda definidas pelo Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho, associadas

a riscos de erosão, galgamento e inundação costeira não promovendo assim a sobreposição de especificidades sabendo que os próprios instrumentos de ordenamento do território definidos nessa área já condicionam fortemente a sua utilização futura.

Esta alteração permite também concentrar os esforços de reabilitação na área urbana consolidada da Amorosa, contribuindo para uma intervenção mais eficaz na recuperação do edificado e na qualificação do espaço público promovendo uma gestão mais coerente e responsável do território.

A inclusão das áreas agora identificadas na delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barrocelas parece-nos adequada, uma vez que correspondem a zonas de expansão urbana previstas nos instrumentos de planeamento territorial e que justificam um enquadramento coerente ao nível das políticas de reabilitação urbana. Esta alteração permitirá assegurar um alinhamento de critérios entre as áreas já incluídas na ARU e as zonas adjacentes em desenvolvimento, contribuindo para uma melhor qualificação do espaço urbano.

O PSD votará favoravelmente estes pontos por considerar uma medida coerente e responsável do ponto de vista do ordenamento do território e para o desenvolvimento equilibrado da de cada uma das freguesias aqui mencionadas.

Estas alterações permitem concentrar os incentivos à reabilitação urbana nas áreas efetivamente consolidadas e alargar os incentivos à reabilitação a zonas em expansão urbana, promovendo uma utilização mais adequada dos recursos disponíveis e uma maior coerência na gestão do território

marília nunes

Agrupamento Político do PSD

DECLARAÇÃO DE VOTO

A Iniciativa Liberal não se opõe à alteração da delimitação da ARU da Frente Marítima da Amorosa, reconhecendo a importância de continuar a criar instrumentos que permitam qualificar aquele território. No entanto, este voto favorável não dispensa um conjunto de reservas e preocupações quanto à forma como o plano é apresentado e executado.

Desde logo, causa-nos estranheza a ausência, ao longo de quase uma década, de uma Operação de Reabilitação Urbana associada a esta ARU, apesar de o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prever claramente essa obrigação após a aprovação da área de reabilitação.

Estamos, perante a terceira alteração da ARU desde 2017 — a segunda já sob responsabilidade do actual Executivo — sem que exista uma demonstração clara dos resultados alcançados, nem garantias de que os objetivos agora apresentados terão execução efetiva.

Por outro lado, a própria caracterização estratégica constante do documento parece-nos excessivamente genérica e desajustada da realidade concreta da Amorosa. A referência a “territórios inteligentes”, à criação de ecossistemas de inovação e circulação de conhecimento, embora conceptualmente apelativa, dificilmente encontra correspondência na configuração urbana e territorial daquela frente marítima.

Entendemos que a realidade da Amorosa é distinta e deve ser assumida como tal: trata-se de uma zona com forte vocação turística e de segunda habitação, inserida numa envolvente ambiental particularmente sensível, marcada pela proximidade da Mata de Proteção Litoral e condicionada pelos regimes da Rede Natura 2000, REN e RAN. A estratégia deveria, por isso, centrar-se mais na valorização da paisagem natural, na qualificação do espaço público, num plano de intervenção das fachadas do edificado existente e na integração da identidade histórica ligada às actividades piscatórias.

Importa também reconhecer que a configuração urbana actualmente existente resulta de opções de planeamento do passado que criaram uma mancha edificada sem verdadeira lógica de cidade. Precisamente por isso, seria importante que o Executivo apresentasse uma visão mais clara, realista e coerente para o futuro daquela zona.

A Iniciativa Liberal vota favoravelmente esta alteração por entender que a reabilitação e qualificação da Frente Marítima da Amorosa são importantes para o concelho. No entanto, deixa o alerta para a necessidade de maior rigor na definição dos objetivos, maior transparência na monitorização dos instrumentos urbanísticos e, sobretudo, maior capacidade de execução para que esta não seja apenas mais uma alteração administrativa sem resultados concretos no território.

Viana do Castelo, 04 de maio de 2026

