



**ARU FRENTE MARITIMA AMOROSA**

**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 de Viana do Castelo**

**Departamento de Gestão Territorial Coesão e Sustentabilidade**

**Fevereiro de 2020**

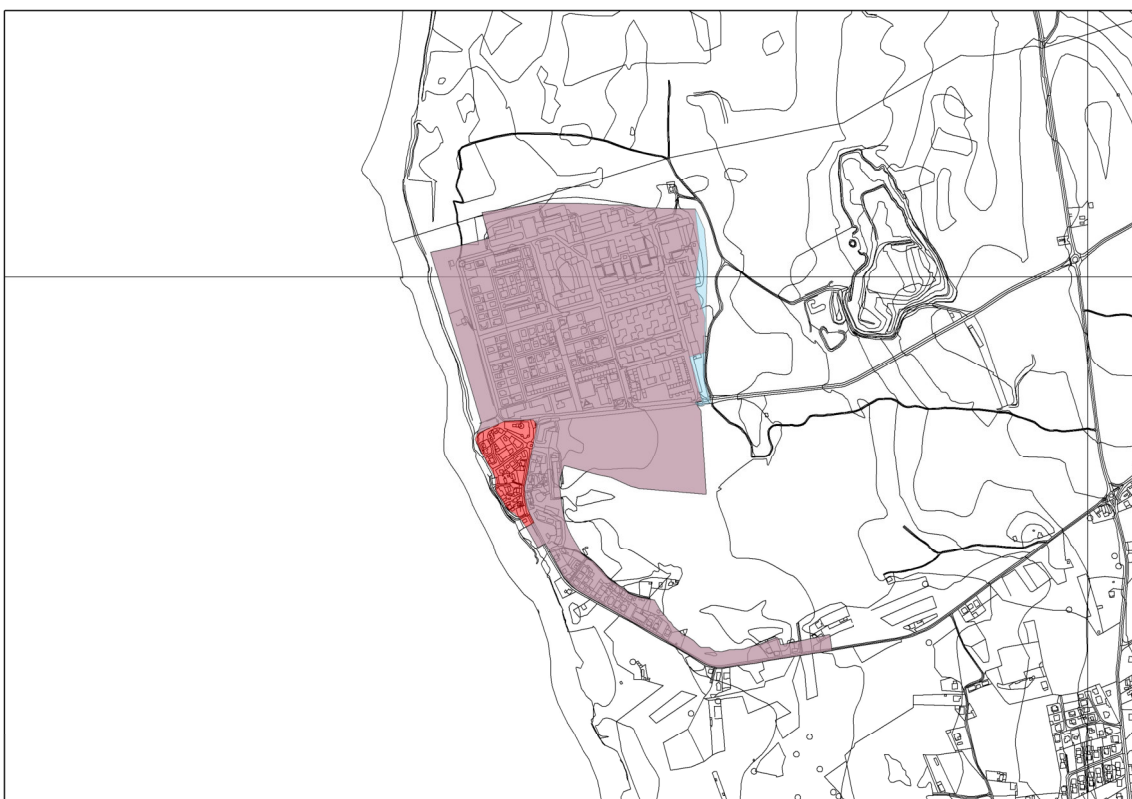


## INTRODUÇÃO

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.

O presente documento procede à 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.

A presente proposta de alteração de delimitação consiste essencialmente em retirar da área da ARU um pequeno quarteirão de construções que surge designado na proposta do Programa da Orla Costeira (POC) de Caminha-Espinho (em fase de aprovação) como Áreas Críticas/Recuo Planeado - Viana do Castelo (AC10).



ARU FRENTE MARITIMA DA AMOROSA - Áreas a incluir na nova delimitação (a azul) e áreas a excluir (a vermelho)

Considerando esse pressuposto - retirada progressiva de edifícios em risco em cima das dunas -, faz todo o sentido que se exclua da área da ARU essas edificações, deixando as mesmas de estar abrangidas por um programa de reabilitação com diversos tipos de incentivos e benefícios fiscais, quando na realidade se prevê a sua demolição.

Procede-se ainda à retificação do limite da ARU na área que confina com a estrema Nascente do terreno da urbanização da Amorosa (empreendimento Socitul) aí edificada.

Com a sobreposição entre os novos ortofotomapas e a delimitação da ARU existente, verificou-se que o limite nascente anteriormente desenhado intersetava parcialmente um conjunto de lotes pertencentes àquela urbanização assim como o eixo viário e espaço público adjacente que a liga à Av. do Atlântico a sul.

Tal facto resultou da desatualização dos elementos cartográficos utilizados, originando que o limite do loteamento nessa estrema, embora acompanhando a delimitação do espaço urbano na carta de ordenamento do PDMVC, não coincida com a implantação das construções e com o espaço público confinante pertencentes àquele loteamento.

Não estando em causa questões de ordenamento dado que a ARU assegura sobretudo a requalificação de construções ..., procedeu-se a essa retificação de forma a assegurar a capacidade de intervenção a todo o conjunto edificado.

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 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 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.”*

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.

### **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

### 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 para a qual se pretende delimitar a ARU possui 45,9 ha e 1095 residentes correspondentes a 5,8% da área e 38,6% da população da freguesia de Chafé (censos 2011).

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 89,5% da totalidade 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 República de 04-10-1985, na qual é apresentada linha divisória entre as Freguesias de Anha a norte e Chafé a sul.



A origem de ocupação urbana do Lugar da Amorosa remonta a 1911, quando os primeiros habitantes tiravam o melhor partido das condições de pesca que a Praia da Amorosa oferecia e construíram as suas vernáculas habitações em pleno areal, paralelamente à principal duna de praia. A localização e forma do aglomerado justifica-se pela intenção de proteção dos ventos marítimos, das intempéries invernosas e dos verões quentes com ventos de norte e noroeste.

A malha urbana existente reflete a forma de organização espacial, a qual se foi consolidando e, nos anos 50, foi concluída a primeira via de ligação à Estrada Nacional 13. É nesta época que se inicia também a construção da capela de Nossa Senhora da Bonança.

Nos anos 70, inicia-se uma nova fase de desenvolvimento do lugar da Amorosa, despoletada por um estudo no qual se projeta um plano estrutural, urbanístico e de construção, concomitante com a criação da segunda estrada da Amorosa. Esta nova via situada a norte e Noroeste do casco original, foi a primeira estrutura de uma área inocupada, impulsionando a exploração urbana do extenso Pinhal dos Cubos.

Surgia, assim, uma nova pequena centralidade, com novas infraestruturas, ruas e avenidas, habitações unifamiliares e edifícios multifamiliares, com lugar a alguma oferta de comércio e serviços.

Em suma, a Amorosa é hoje um composto de urbanidade e ruralidade, que estabelece uma relação de cumplicidade com as freguesias envolventes, com a cidade de Viana do Castelo e em última análise, com as vivências de outras cidades, apontando a Amorosa como uma alternativa de ócio, que justifica a posse de uma segunda habitação.

Recentemente, e ainda em curso, decorre o reordenamento e qualificação da frente marítima do núcleo da Amorosa, que inclui a beneficiação de parte do espaço público da Amorosa Nova e Amorosa Velha. É uma intervenção promovida pela Polis Litoral Norte, que engloba a renovação de infraestruturas, beneficiação de vias internas e a criação de áreas de estacionamento.

#### 1.4 Enquadramento estratégico

Assumindo que esta área desempenha o papel relevante (Residencial e turístico), 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.”*

### **1.5 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, aprovado 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, tendo havido uma alteração ao seu regulamento, aprovada em 12 de dezembro de 2014 pela Assembleia Municipal e publicada através do Aviso nº 1816/2014 no Diário da República, Série II, de 6 de fevereiro de 2014.

Posteriormente o documento foi objeto de uma 2ª alteração por adaptação ao POOC (Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha/Espinho) – Aviso n.º 4754/2017 de 2 de maio – e de uma 3ª alteração por adequação ao RERAE (Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas) – Aviso n.º 15613/2018 de 29 de outubro.

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. Pontualmente, a área intercepta com solo de urbanização programada – zonas de empreendimentos turísticos propostos e Espaços públicos de recreio e lazer em solo urbano. 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 também intercepta o Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho (POOC) 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 a revisão do POOC de Caminha-Espinho, determinada pelo Despacho n.º 22401/2009 de 9 de outubro, alterado pelo Despacho n.º 7171/2010 de 23 de abril, teve início em outubro de 2014.

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), após o período de discussão pública que decorreu entre 5 de novembro e 14 de dezembro de 2018, encontra-se em fase de aprovação final.

## **2. Delimitação da ARU da Frente Marítima da Amorosa**

### **2.1 Competências**

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 Frente Marítima da Amorosa 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
- Recuperar e descontaminar as áreas industriais abandonadas
- Modernizar e gerir 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

#### **c) Promover o Crescimento Inclusivo**

- Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços
- Apoiar os setores sociais mais vulneráveis
- 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

### **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	
	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	
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	
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 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. 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.





CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO  
LIMITE DA ARU DA FRENTE MARITIMA DA AMOROSA



fevereiro 2020