

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO



Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Centro Histórico de Viana do Castelo

Relatório de Monitorização de execução – 2021

maio 2022

1. Índice

1. Índice.....	1
2. Introdução.....	2
3. Processo de aprovação	2
3.1. Área de Reabilitação Urbana (ARU)	2
3.2. Operação de Reabilitação Urbana do CHVC (ORU-CHVC).....	2
4. Procedimentos adotados	3
4.1. Divulgação.....	3
4.2. Incentivos fiscais	3
5. Metodologia	4
6. Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)	4
7. Execução das ações.....	6
8. Reabilitação do edificado	8
8.1. Intervenções no edificado	8
9. Estado de conservação do edificado	10
10. Levantamento funcional dos Rés-do-Chão	13
11. Síntese conclusiva.....	17

2. Introdução

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo (ARU-CHVC) é do tipo sistemático, tendo sido determinado um horizonte temporal de 15 anos para a sua execução, sendo a Câmara Municipal de Viana do Castelo (CMVC) a entidade gestora.

Conforme o previsto no número 1 e 2 do artigo 20º.- A, do Decreto – Lei 307/09 de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela lei n.º32/2012 de 14 de agosto, cabe à entidade gestora da área de reabilitação urbana, elaborar anualmente um relatório de monitorização e de avaliação o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O presente relatório visa apresentar uma avaliação da execução da ORU face ao previsto de reabilitação urbana sistemática em curso, abordando o processo de gestão e os resultados obtidos.

3. Processo de aprovação

3.1. Área de Reabilitação Urbana (ARU)

- 28-06-2013 Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da delimitação da ARU-CHVC.
- 09-07-2013 Remissão ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, do ato de aprovação da delimitação da ARU-CHVC.
- 19-07-2013 Publicação da aprovação da delimitação da ARU-CHVC em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 9320/2013 de 19 de julho de 2013.

3.2. Operação de Reabilitação Urbana do CHVC (ORU-CHVC)

- 12-02-2016 Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU-CHVC a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 1752/2016 de 11 de fevereiro de 2016.
- 25-02-2016 Período de discussão pública.

a

23-03-2016

02-03-2016 Emissão de parecer favorável pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana sobre o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ORU-CHVC.

22-04-2016 A Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo é aprovada em Assembleia Municipal.

13-05-2016 Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU-CHVC em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 6164/2016 de 13 de maio de 2016.

4. Procedimentos adotados

4.1. Divulgação

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU-CHVC, a CMVC procurou difundir de uma forma generalizada o conteúdo do programa, assim como a informação sobre os vários aspetos do mesmo. Entre outras formas, destaca-se a apresentação pública à população para divulgação da estratégia da reabilitação urbana, a disponibilização no site da CMVC, onde podem ser consultados todos os elementos referentes à ARU-CHVC, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o aviso da publicação em diário da república e a brochura informativa da ORU-CHVC. Com o mesmo âmbito, também foram afixados cartazes nos principais locais da cidade e elaborados desdobráveis com os objetivos e procedimentos da ORU-CHVC e respetiva divulgação no serviço de atendimento ao munícipe.

4.2. Incentivos fiscais

Relativamente aos incentivos fiscais, estes revelam importância no estímulo às operações de reabilitação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo de adesão ao PERU. Neste ponto, realça-se os seguintes aspetos, constantes na deliberação da Assembleia Municipal de 23 de fevereiro de 2018:

1. Que constam nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
2. A isenção de IML, seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a

habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.

3. Os benefícios resultantes da aplicação do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA).

Importa igualmente realçar, que para além dos incentivos atrás descritos, a CMVC promoveu também a criação de um regime de incentivos, no que diz respeito à cobrança de taxas das operações urbanísticas de reabilitação urbana, como a redução em 50% do valor final das taxas de urbanização e edificação, e 100% nas taxas de ocupação de domínio público.

A atribuição de benefícios fiscais aos proprietários dos imóveis englobados pela ARU do Centro Histórico de Viana do Castelo pressupõe a realização de ações de reabilitação nos imóveis, nos termos aplicáveis do Estatuto de Benefícios Fiscais, Código do IVA e da deliberação da Assembleia Municipal de 23 de fevereiro de 2018.

5. Metodologia

Entendeu-se que o conteúdo dos relatórios de monitorização da ORU-CHVC devia reportar-se ao ano civil, garantido assim a harmonia e a compatibilidade entre o presente relatório e a informação gerada pelos vários departamentos da Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Para a realização deste relatório foram utilizados indicadores relativos ao ano de 2021.

Neste relatório, é feita a análise do levantamento funcional dos Rés-do-Chão, que se realizou em abril de 2022 e visa perceber de que modo evolui a dinâmica funcional do Centro Histórico ao longo do tempo.

6. Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

A calendarização das medidas previstas pelo PERU para execução da ORU tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área nas suas diversas componentes.

		2016	2017	2018	2019	2020	2021/2030
Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento							
1.1.1	Envolvente ao Jardim D. Fernando						
1.1.2	Rua de São Tiago						
1.1.3	Rua Infante D. Henrique (nascente) e Rua do Marquês						
1.1.4	Rua de Olivença						
1.1.5	Rua de Santa Clara, Travessa do Salgueiro, Travessa Luís Jácome e Rua do Anjinho						
1.1.6	Rua dos Fornos						
1.1.7	Rua Sá de Miranda e Rua de Santo António						
1.1.8	Rua da Palha						
1.1.9	Rua da Videira						
1.1.10	Rua da Gramática						
1.1.11	Rua de Aveiro						
1.1.12	Rua da Bandeira (nascente)						
1.1.13	Rua nova de São Bento						
1.1.14	Envolvente ao Mercado Municipal						
1.1.15	Rua do Gontim						
1.1.16	Avenida Luís de Camões						

Largos e áreas a pedonalizar							
1.2.1	Jardim D. Fernando						
1.2.2	Largo de Santa Catarina						
1.2.3	Largo Mestre César						
1.2.4	Jardim do Palácio dos Cunha						

Equipamentos							
2.1.1	Auditório da Escola de Música						
2.1.2	Mercado Municipal						

Valor patrimonial							
2.2.1	Igreja de Santa Cruz (S. Domingos)						
2.2.2	Casa dos Alpuim						
2.2.3	Câmara Municipal						
2.2.4	Antigos Paços do Concelho						

2.2.5	Hospital Velho						
2.2.6	Casa de João Velho						
2.2.7	Eixos e portas do Casco Medieval						
2.2.8	Igreja de S. Bento						

Empreendimentos privados							
2.3.1	Lotes 29,30 e 31 do Quarteirão 94 do PPCH						
2.3.2	Quarteirão do Armazém da Quimigal						
2.3.3	Edifício da Empresa de Pesca de Viana						
2.3.4	Edifício B1 do PPCH (Bingo)						
2.3.5	Hotel Vianasol						
2.3.6	Lotes 3, 8, 15, 16 e 17 do Quarteirão 70 do PPCH						
2.3.7	Hotel Aliança						
2.3.8	Lote 48 do Quarteirão 5 PPCH						
2.3.9	Edifício da Rua Arquiteto José Fernandes Martins						
2.3.10	Edifício da "Garagem do José Pequeno"						
2.3.11	Lote 26 do Quarteirão 1 PPCH						

Empreendimentos privados - setor social							
2.4.1	Edifícios na Rua General Luís do Rego						
2.4.2	Edifício na Rua Luís Jácome						
2.4.3	Edifício da Misericórdia						
2.4.4	Edifícios na Praça 1º de Maio						
2.4.5	Edifícios na Rua Major Xavier da Costa						
2.4.6	Edifícios na Rua Roque de Barros						

Tabela 1 - Calendarização das ações previstas.

7. Execução das ações

No quadro seguinte, é indicado o estado de execução das ações vistas no ponto anterior, assim como aquelas que já iniciaram um processo com vista à sua execução.

Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento		Estado de execução
1.1.1	Envolvente ao jardim D. Fernando	Ação executada
1.1.2	Rua de São Tiago	Ação executada

1.1.3	Rua Infante D. Henrique (nascente) e Rua do Marquês	Obra parcialmente executada
1.1.4	Rua de Olivença	Ação executada
1.1.5	Rua de Santa Clara, Travessa do Salgueiro, Travessa Luís Jácome e Rua do Anjinho	Obra em execução
1.1.7	Rua Sá de Miranda e Rua de Santo António	Projeto em elaboração
1.1.8	Rua da Palha	Ação executada
1.1.9	Rua da Videira	Ação executada
1.1.10	Rua da Gramática	Ação executada
1.1.11	Rua de Aveiro	Projeto em elaboração
1.1.12	Rua da Bandeira (nascente)	Obra em execução
1.1.13	Rua Nova de São Bento	Obra em execução
1.1.14	Envolvente ao Mercado Municipal	Projeto em elaboração
1.1.15	Rua do Gontim	Projeto em elaboração
1.1.16	Avenida Luis de Camões	Projeto em elaboração

Largos e áreas a pedonalizar		Estado de execução
1.2.1	Jardim D. Fernando	Projeto em elaboração
1.2.2	Largo de Santa Catarina	Projeto em elaboração
1.2.3	Largo Mestre César	Ação executada

Equipamentos		Estado de execução
2.1.1	Auditório da Escola de Música	Projeto em elaboração
2.1.2	Mercado Municipal	Obra em execução

Valor patrimonial		Estado de execução
2.2.1	Igreja de Sta. Cruz (S. Domingos)	Execução parcial
2.2.2	Casa dos Alpuim	Obra em execução
2.2.3	Câmara Municipal	Obra em execução
2.2.5	Hospital Velho	Ação executada
2.2.6	Casa João Velho	Ação executada

Empreendimentos privados		Estado de execução
2.3.2	Quarteirão do Armazém da Quimigal	Obra em execução
2.3.6	Lotes 3, 8, 15, 16 e 17 do quarteirão 70 do PPCH	Execução parcial
2.3.7	Hotel Aliança	Obra em execução

2.3.9	Edifício da Rua Arquiteto José Fernandes Martins	Obra em execução
-------	--	------------------

Empreendimentos privados - setor social		Estado de execução
2.4.2	Edifício na Rua Luís Jácome	Ação executada

Tabela 2 - Estado de execução das ações

Também existem ações previstas que já se encontram em fase de licenciamento, o que aumenta a probabilidade de serem executadas.

8. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU-CHVC e reguladas no RJRU, atualmente abrangido pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a CMVC tem acompanhado projetos de iniciativa privada, na análise técnica dos projetos (verificação da conformidade com as disposições legais em vigor e emissão de alvarás).

Nos pontos seguintes, são expostos indicadores relativos à reabilitação do edificado.

8.1. Intervenções no edificado

A partir do registo de operações urbanísticas existente na CMVC, procedeu-se a uma análise da evolução do número de operações entre os anos de 2017 e 2021.

Foram contabilizados separadamente os valores constantes dos procedimentos com autorização de utilização, os valores dos procedimentos com alvará de construção e o número de processos de licenciamento novos.

Os processos de licenciamento novos correspondem às intenções de realização das operações urbanísticas, os alvarás de construção correspondem a operações com elevada probabilidade de serem efetivadas, e por último, as autorizações de utilização correspondem às operações já realizadas por unidade de utilização.

Intervenções no edificado	2017	2018	2019	2020	2021
Processos de licenciamento (entradas novas)	54	79	25	27	35
Alvarás de construção emitidos	22	19	34	42	44
Autorizações de utilização emitidas	52	64	66	65	71

Tabela 3 – Número de intervenções privadas (2017 - 2021). Fonte: CMVC

Os valores obtidos no ano de 2021 revelam um aumento em relação aos anos anteriores dos indicadores relativos aos processos de licenciamento, os alvarás de construção emitidos e das autorizações de utilização emitidas.

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte destaca por um lado uma diminuição nas tipologias de serviços e comércio e serviços, por outro lado um aumento das tipologias de empreendimentos turísticos, de estabelecimentos de restauração e bebidas e das tipologias habitacionais.

Autorizações de utilização emitidas	2017	2018	2019	2020	2021
Comércio	2	6	4	4	4
Serviços	0	1	0	2	0
Comércio e serviços	13	4	5	6	5
Empreendimentos turísticos	1	0	0	0	2
Estabelecimentos de restauração e bebidas	2	1	5	0	2
Comércio, serviços, restauração e bebidas	0	0	0	1	0
Estabelecimentos de bebidas	1	1	0	1	0
Garagem	1	1	0	0	0
Tipologia habitacional (frações)	32	50	52	51	58

Tabela 4 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2017 - 2021). Fonte: CMVC

Com um olhar mais pormenorizado sobre a tipologia habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, registou-se uma relativa manutenção das tipologias T3, uma diminuição da tipologia T2 e um significativo aumento das tipologias T0 e T1.

Numa análise diacrónica à evolução global das tipologias, verifica-se uma tendência de preferência em tipologias menores, em particular T0 e T1).

Autorizações de utilização emitidas (habitação)	2017	2018	2019	2020	2021
T0	1	12	13	7	15
T1	6	25	24	26	31
T2	11	13	8	16	10
T3	11	0	6	2	2
T4	2	0	1	0	0
T5	1	0	0	0	0

Tabela 5 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (2017 - 2021). Fonte: CMVC

9. Estado de conservação do edificado

O edificado existente na ARU-CHVC tem vindo a ser objeto de uma monitorização anual, relativamente ao seu estado de conservação. O último levantamento foi elaborado em outubro de 2021. Este estudo é sustentado pela identificação dos edifícios de acordo com 5 critérios de seleção, observáveis do espaço público e complementado com os dados constantes nos processos de determinação de obras.

Esses critérios são:

Nível 1 – parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados.

Nível 2 – edifício com deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente sem uso.

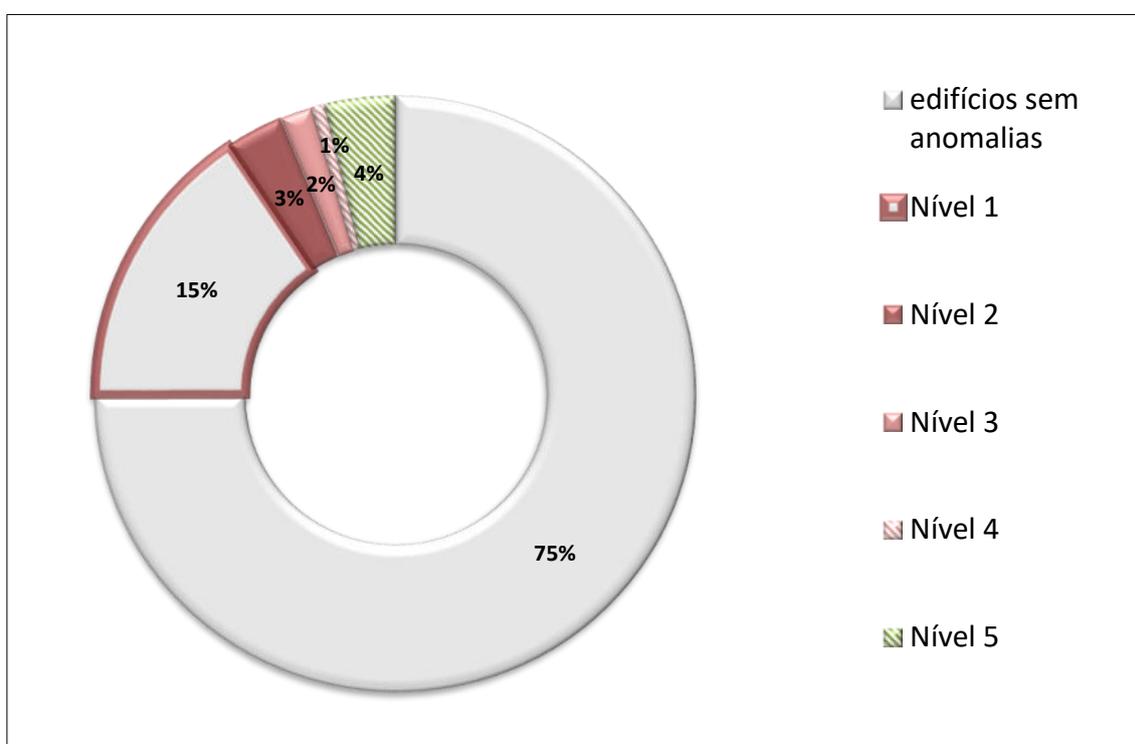
Nível 3 – edifício cujo estado implica reconstrução; apresenta colapso estrutural parcial ou total.

Nível 4 - Obra não concluída (com alvará inválido/ sem alvará) – edifício com obra que se encontra em curso ou inacabada sem que esteja abrangida pelo prazo concedido por uma licença válida para a sua execução.

Nível 5 - Obra não concluída (com alvará válido/sem necessidade de emissão de alvará) – edifício com obra que se encontra em curso ou inacabada que esteja abrangida pelo prazo concedido por uma licença válida para a sua execução / sem necessidade de emissão de alvará).

Este estudo, para além de ser uma ferramenta de avaliação do estado de conservação do edificado, também permite monitorizar a evolução do indicador, graças aos estudos de semelhante metodologia realizados desde o ano de 2005. Esta monitorização também poderá permitir avaliar os efeitos da aplicação de medidas de incentivo à reabilitação urbana.

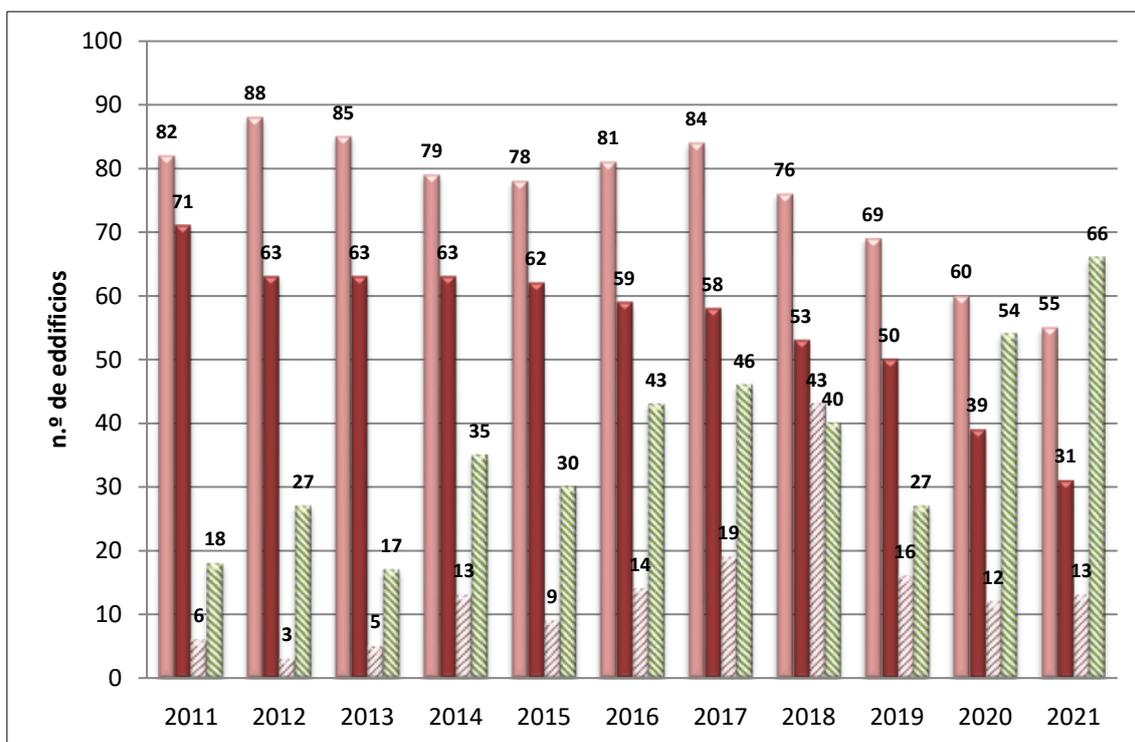
Conforme se verifica gráfico seguinte, constata-se que em 75% dos edifícios não foram detetadas quaisquer anomalias construtivas, em 15% foram detetadas anomalias construtivas ligeiras (nível 1), e por fim, a soma dos níveis 2 e 3 (as mais graves que agregam as situações que justificam intervenções a curto prazo), com apenas 5%.



Levantamento do estado de conservação do edificado no ano de 2021. Fonte: CMVC

Quando feita uma análise temporal num espaço de 10 anos, assiste-se a um aumento ligeiro e constante até ao ano de 2012, do número de edifícios com graves problemas estruturais (nível 2) e em colapso estrutural (nível 3). De 2012 até 2015, a situação geral foi de recuperação e estabilização. Até 2017, verifica-se um ligeiro aumento de edifícios com graves problemas estruturais (nível 2), de 78 ocorrências em 2015 para 84 em 2017, e uma ligeira diminuição de edifícios em colapso estrutural (nível 3), de 62 ocorrências em 2015 para 58 ocorrências em 2017.

Por fim, no último ano de avaliação, verificou-se uma diminuição dos edifícios de todos os níveis. Comparativamente ao ano de 2017, verifica-se uma diminuição de edifícios com graves problemas estruturais (nível 2), de 84 ocorrências em 2017 para 55 em 2021, e uma diminuição de edifícios em colapso estrutural (nível 3), de 58 ocorrências em 2017 para 31 ocorrências em 2021.



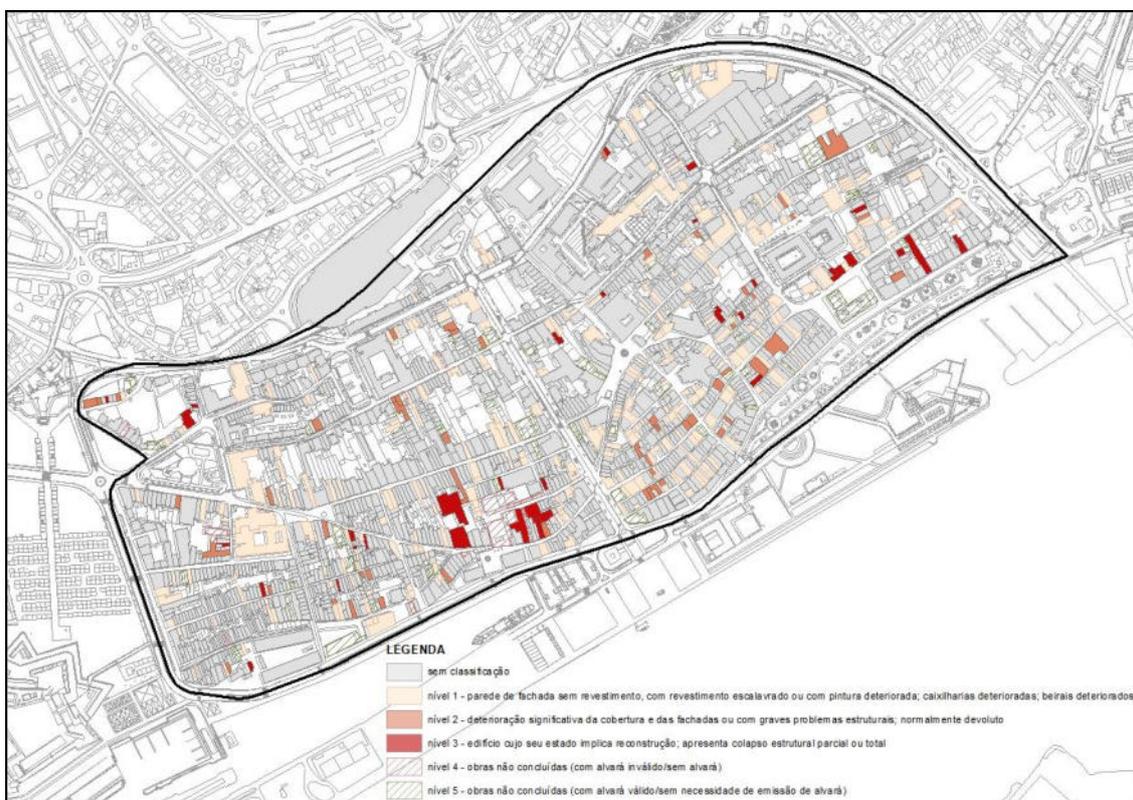
Levantamento do estado de conservação 2011 - 2021. Fonte: CMVC

Relativamente às obras inacabadas sem alvará válido (nível 4), verifica-se uma diminuição de 19 ocorrências em 2017 para 13 em 2021 e, por sua vez e contra tendência, um acentuado aumento do número de obras em curso com alvará válido (nível 5), de 27 ocorrências em 2019 para 66 em 2021.

Considera-se que os edifícios que apresentam problemas ao nível do estado de conservação são em número reduzido, relativamente ao total analisado. Comparativamente à análise efetuada nos anos anteriores, verifica-se que o processo de reabilitação urbana é estável, com uma tendência regular, em que as novas ocorrências registadas são compensadas pelas saídas de edifícios já reabilitados.

Relativamente à distribuição espacial das ocorrências, verifica-se, à semelhança dos anos anteriores, um padrão relativamente disperso do edificado com graves problemas estruturais (nível 2) e em colapso estrutural (nível 3), com zonas de maior incidência na

frente sul da ARU-CHVC, com particular ênfase nos quarteirões confinantes à Rua dos Manjovos.



Mapa 1 - Levantamento do estado de conservação do edificado no ano de 2021. Fonte: CMVC.

10. Levantamento funcional dos Rés-do-Chão

Durante o mês de abril de 2022, foi efetuado um levantamento funcional aos pisos correspondentes ao rés-do-chão (doravante designado por R/C) dos edifícios do Centro Histórico de Viana do Castelo, circunscritos na ARU-CHVC

O objetivo deste trabalho é por um lado caracterizar o modo em como estão distribuídas as funções económicas dentro desta área, e por outro lado, comparar com os levantamentos efetuados nos anos de 2011, 2015, 2017 e 2019, e assim, analisar de que modo evoluiu a dinâmica funcional do Centro Histórico nos últimos 10 anos. A análise desta evolução terá especial atenção ao aumento/diminuição de atividades económicas, de parcelas habitacionais e de edifícios ou frações sem uso.

Conforme se verifica gráfico seguinte, os resultados revelaram que a função habitacional é a mais representativa, com 29% (670 ocorrências registadas), seguida da função comercial, com 16% (379 ocorrências), pelos serviços, com 15% (337 ocorrências), por outros tipos de usos, tais como equipamentos, locais de culto, indústrias, armazéns, garagens, etc., que totalizaram 11% (247 ocorrências) e pelos estabelecimentos de restauração e bebidas, com 7% (173 ocorrências), tendo as frações sem uso acabado por se revelar o segundo grupo mais numeroso, com um peso de 21% do total (486 ocorrências).

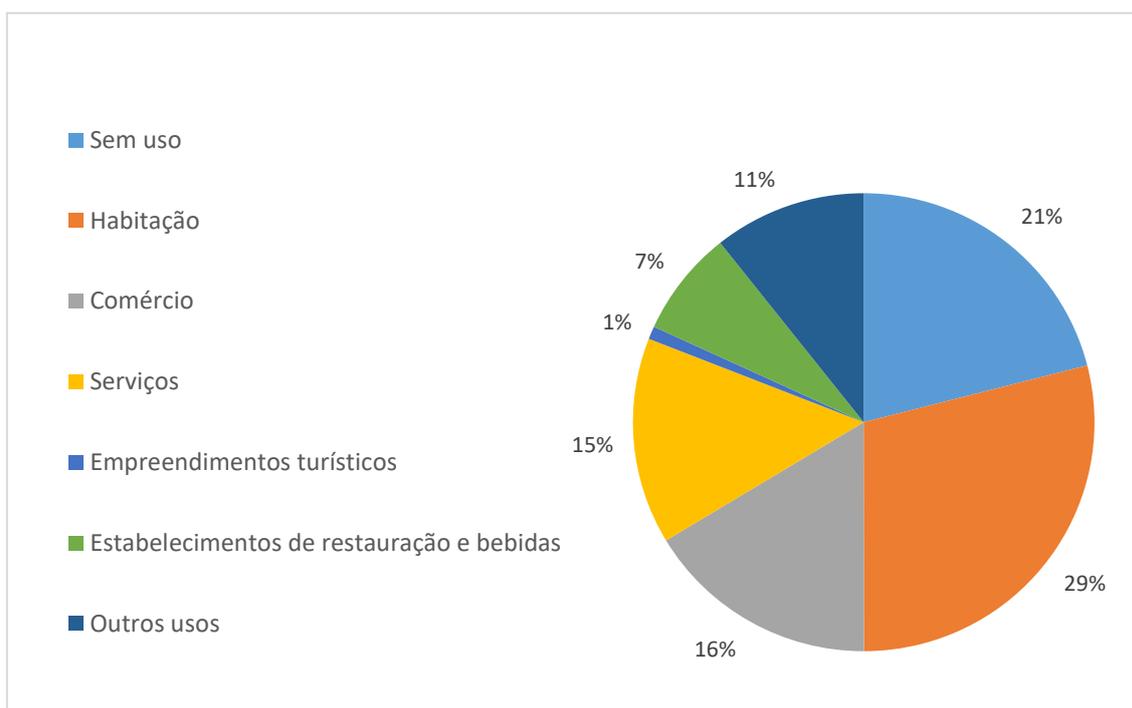


Gráfico 1 - Levantamento dos usos ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo – 2022.
Fonte: CMVC

Comparativamente com os levantamentos efetuados nos anos anteriores, as ocorrências mantêm sensivelmente os mesmos registos. No entanto, realça-se um pequeno aumento em relação aos serviços, uso habitacional, empreendimentos turísticos e uma diminuição de frações sem uso, de comércio e estabelecimentos de restauração e bebidas. O gráfico seguinte dá notas desse facto.

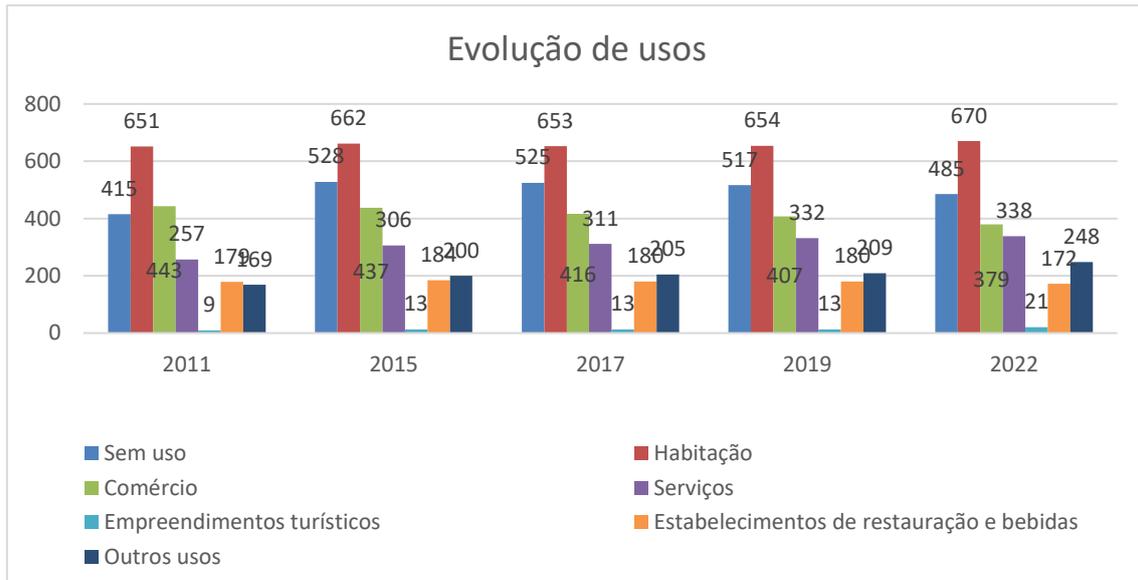
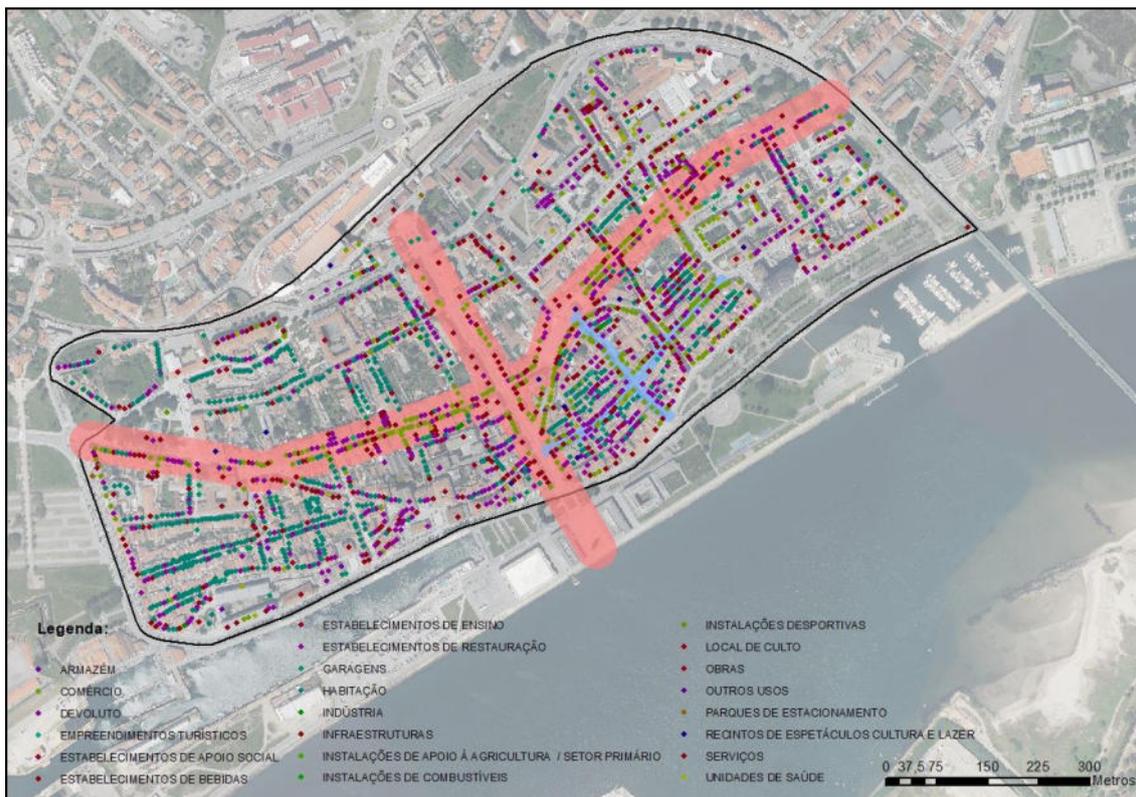


Gráfico 2 - Levantamento dos usos ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo nos anos de 2011, 2015, 2017, 2019 e 2022. Fonte: CMVC.

Relativamente à distribuição espacial das várias tipologias de atividades, poderá verificar-se no mapa seguinte, uma maior concentração de frações habitacionais na área localizada a poente da Av. dos Combatentes, nos quarteirões mais a sul e na malha medieval extensível até à Capela das Almas.

Também a atividade comercial mantém a tendência dos últimos anos, localizando-se principalmente a nascente da Av. dos Combatentes e na área de influência do eixo rua Manuel Espregueira – praça da república – rua da bandeira. Também os serviços mantem um padrão de localização difuso. Relativamente às atividades mais ligadas diretamente ao turismo, como os estabelecimentos de restauração e bebidas e os empreendimentos turísticos, mantém uma localização de maior densidade na envolvente da Praça da República e na zona de influência da parte sul da avenida dos combatentes.

Por fim, a distribuição espacial das frações sem atividade, são a segunda tipologia com maior número de ocorrências e apresenta um padrão de distribuição uniforme, o qual cobre praticamente toda a ARU-CHVC.



Mapa 2 - Levantamento dos usos 2022.

Relativamente aos eixos comerciais, também eles identificados no mapa anterior, verifica-se um conservar do número de ocorrências registados em 2019. Apura-se 27% do total de ocorrências circunscritos nos eixos comerciais, relativamente ao CHVC. A função comercial continua a ser a mais representativa, com 37% das ocorrências, seguida pela prestação de serviços, com 18% das ocorrências.

A importância relativa de cada eixo continua a recair sobre o eixo nascente – ponte, constituído pelas ruas da Bandeira e Manuel Espregueira, com um total de 414 ocorrências referenciadas, das quais, 142 são referentes à atividade comercial.

Assim, para os efeitos da presente monitorização, estes eixos continuam a apresentar um perfil de especialização na área comercial, destacando-se de forma evidente as ruas Manuel Espregueira e da Bandeira.

11. Síntese conclusiva

Considerando a metodologia adotada, é possível retirar algumas conclusões referentes a cada vertente adotada na avaliação da execução da ORU-CHVC, face ao previsto no PERU, abordando o processo de gestão e os resultados obtidos.

No que diz respeito à execução das ações previstas e calendarizadas no PERU, verifica-se que estão no intervalo previsto para execução.

Relativamente à reabilitação do edificado, poder-se-á concluir um aumento em relação aos anos anteriores dos indicadores relativos aos processos de licenciamento, os alvarás de construção emitidos e das autorizações de utilização emitidas.

Relativamente ao estado de conservação do edificado, nomeadamente os que apresentam anomalias de maior, são em número reduzido, relativamente ao total estudado. Na análise num espectro temporal mais alargado, verifica-se que o processo de reabilitação urbana é estável, com uma tendência regular, em que as novas ocorrências registadas são compensadas pelas saídas de edifícios já reabilitados.

Neste ponto em particular, a informação recolhida para a elaboração deste relatório revela que se tem vindo a impedir o aumento da degradação do património edificado.

Em suma, pela experiência obtida das intervenções realizadas e vigentes na Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo, confirma que existem condições para gerar dinâmicas e incentivos que promovam a reabilitação urbana.