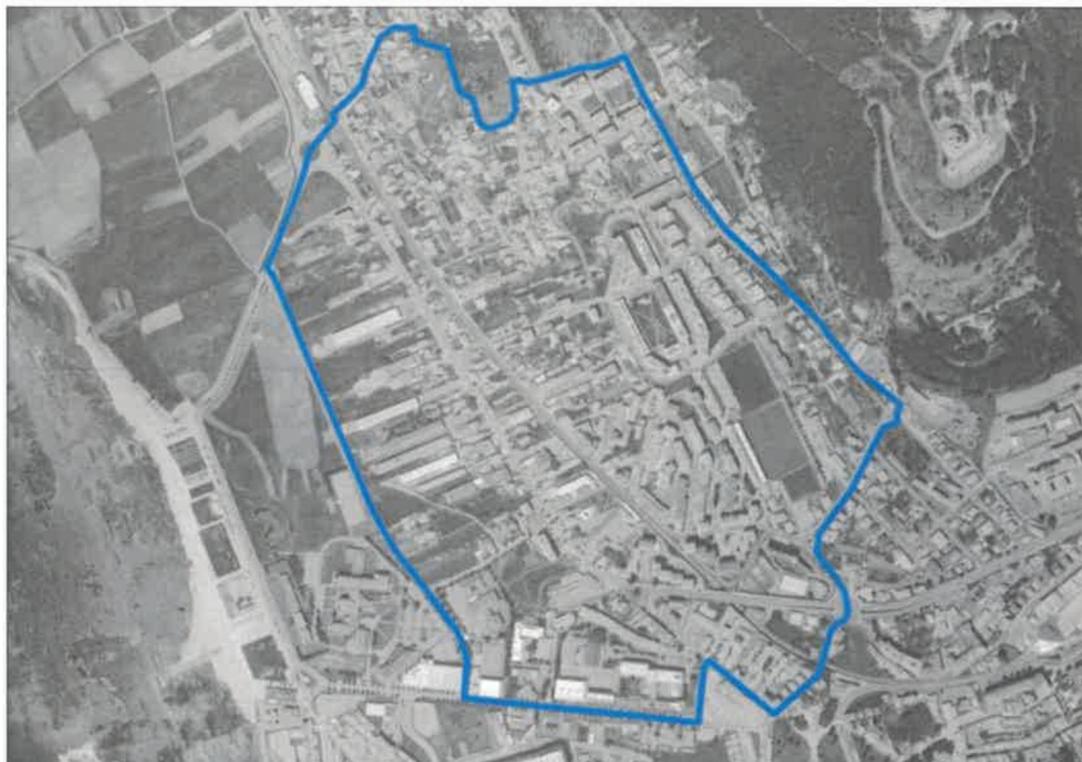


AC. EM CÂMARA

(20) OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA CIDADE POENTE - RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE EXECUÇÃO – 2023 - Pela Vereadora Fabíola Oliveira foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA CIDADE POENTE - RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE EXECUÇÃO – 2023** - Conforme o previsto no número 1 do artigo 20º - A, do Decreto-Lei nº 307/09, de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora da área de reabilitação urbana, Câmara Municipal de Viana do Castelo, elaborar anualmente um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Nesse sentido, junto em anexo Relatório de Monitorização de Execução – 2023, da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Cidade Poente. (a) Fabíola Oliveira.”. A Vereadora Ilda Araújo Novo fez a intervenção que seguidamente se transcreve - “Os dados constantes nos relatórios, quer quanto à execução das acções previstas, quer quanto à evolução das intervenções, são ainda insuficientes, o que se compreende, dado o período temporal previsto de 15 anos. Não obstante, reconhece-se serem indicadores importantes para os objectivos finais pretendidos, a reabilitação urbana das áreas em causa. São de realçar as informações ao nível das intervenções no edificado, tal como as decorrentes do levantamento funcional não habitacional dos rés-do-chão. Na Cidade Poente verifica-se uma diminuição dos indicadores relativos aos processos de licenciamento mas, por outro lado verifica-se um aumento dos alvarás de construção emitidos e das autorizações de utilização emitidas. Os resultados dos levantamentos efectuados parecem relevantes para se poder considerar medidas complementares, com vista ao eventual aumento das actividades económicas assim como suprir as debilidades detectadas. (a) Ilda Araújo Novo.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta, e em consequência, ao abrigo do disposto no número 1 do artigo 20º-A, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, remeter para apreciação da Assembleia Municipal o Relatório de Monitorização de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Cidade Poente relativo ao ano de 2023. Foi deliberado ainda, que os mencionados documentos não ficassem transcritos na ata, pelo que, depois de assinados por todos os Membros presentes da Câmara Municipal e por eles rubricados em todas as folhas, ficam arquivados na pasta anexa ao livro de atas, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei número 45.362, de 21 de Novembro de 1963, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei número 334/82, de 19 de Agosto. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presente a totalidade de membros em efetividade de funções.

9 de Julho de 2024

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO



**Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da
Cidade Poente de Viana do Castelo**

Relatório de Monitorização de execução – 2023

junho 2024

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

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 da Cidade Poente.....	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)	5
7. Execução das ações.....	6
7.1. Avaliação dos investimentos das ações executadas.....	7
8. Reabilitação do edificado.....	8
8.1. Intervenções no edificado.....	8
9. Levantamento funcional não habitacional dos Rés-do-Chão	10
10. Síntese conclusiva.....	12

2. Introdução

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana da Cidade Poente (ARU-CP) 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 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 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)

- 04-09-2015 Aprovação na Assembleia Municipal de Viana do Castelo, da delimitação da ARU-Cidade Poente.
- 15-09-2015 Remissão ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, do ato de aprovação da delimitação da ARU-Cidade Poente.
- 21-09-2015 Publicação da aprovação da delimitação da ARU-Cidade Poente em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10704/2015 de 21 de setembro de 2015.

3.2. Operação de Reabilitação Urbana da Cidade Poente

- 12-04-2018 Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU-Cidade Poente a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 4919/2018 de 12 de abril de 2018.
- 19-04-2018 Período de discussão pública.

a

18-05-2018

12-04-2018 Emissão de parecer favorável pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana sobre o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ORU-Cidade Poente.

07-06-2018 A Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Poente de Viana do Castelo é aprovada em Assembleia Municipal.

26-07-2018 Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU-Cidade Poente em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10089/2018 de 26 de julho de 2018.

4. Procedimentos adotados

4.1. Divulgação

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU-Cidade Poente, 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-Cidade Poente, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o aviso da publicação em diário da república e a brochura informativa da ORU-Cidade Poente. Com o mesmo âmbito, também foram afixados cartazes nos principais locais da cidade e elaborados desdobráveis com os objetivos e procedimentos da ORU-Cidade Poente 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, e relativamente ao ano de 2023, realça-se os seguintes aspetos, constantes na deliberação da Assembleia Municipal de 23 de fevereiro de 2018, a saber:

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).

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 da Cidade Poente 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 - Cidade Poente 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.

Conforme o previsto no número 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 um relatório de avaliação a cada 5 anos de vigência da ORU. Por isso, é incluído neste relatório de avaliação a relação de investimentos públicos e privados das ações executadas.

Para a realização deste relatório foram utilizados indicadores relativos ao ano de 2023.

Quanto à análise dos indicadores relativos ao levantamento funcional dos Rés-do-Chão, é realizada pela CMVC, e passa por perceber de que modo evolui a dinâmica funcional da ARU - Cidade Poente ao longo do tempo. Neste relatório, é feita a análise do levantamento realizado em abril de 2022.

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.

		2018	2019	2020	2026	2033
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO						
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate				O	
1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor			O		
1.1.3	Rede Terciária Proposta (ligação entre a Rua Luis Filipe e a rua interior do loteamento 45/90)					
1.1.4	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento das Av. 2 de fevereiro e Av. São João Bosco)					
1.1.5	Rede Terciária Existente (alargamento e reperfilamento da Rua da Parinheira)					
1.1.6	Construção de troço de ciclovia (Av. de Angola)					
1.1.7	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua da Povoença)					
1.1.8	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua do Bom Pastor)					
1.1.9	Rede Viária - Núcleo dos Cabeços (Rua S. Pedro da Areosa)					
1.1.10	Rede Viária - Núcleo do Lamoso (Rua do Lamoso)					
1.1.11	Rede Viária - Núcleo do Matadouro (Rua Dr. Pedro Barbosa)					
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização		O			
EQUIPAMENTOS						
2.1.1	SOMAVICA					
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo					
2.1.3	Arranjos exteriores da EB1/J1 de Monserrate					
EMPREENHIMENTOS PRIVADOS						
2.3.1	45/90 LOT_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio					
2.3.2	2/99 LOT_N - Lotes 4/5/14/15/16 - Edifícios Habitação unifamiliar					
2.3.3	25/88 LOT_C - Lote 21 - Edifício Habitação Multifamiliar					
2.3.4	24/83 LOT_N - Lotes 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11 - Edifícios Habitação Unifamiliar					
2.3.5	50/85 LOT_N - Lotes 2/3 - Edifício Comércio/Edifício Habitação Multifamiliar					
2.3.6	84/84 LOT_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio					
2.3.7	5/00 LOT_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio					
REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS						
	Estado de conservação dos edifícios - Nível 2/3					
EMPREENHIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL						
2.4.1	Reabilitação/Requalificação do Núcleo de Habitação Precária do Bairro do Padre Constantino					

EMPREENHIMENTOS PÚBLICOS - SOCIAL			
2.5.1	REQUALIFICAÇÃO DO BAIRRO SOCIAL DA ESCOLA TÉCNICA (IHRU)		
ESTUDOS A ELABORAR			
3.1.1	PUC - UE5 (Estudo de Reconversão do Bairro dos Cabeços em Areosa)		
3.1.2	PUC - UP1 (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica)		

Tabela 1 - Calendarização das ações previstas.

7. Execução das ações

Conforme a calendarização do PERU, vista no ponto anterior, foram previstas a execução de várias ações no ano de 2023, englobando todas as tipologias. No quadro seguinte, é indicado o estado de execução dessas ações, assim como aquelas que já iniciaram um processo com vista à sua execução.

Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento		Estado de execução
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate	Ação executada
1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor	Ação executada
1.1.6	Construção de troço de ciclovia (Av. de Angola)	Estudo prévio
1.1.12	Requalificação da Av. 2 de fevereiro - área de apoio à pedonalização	Ação executada

Equipamentos		Estado de execução
2.1.2	Espaço de Memória, Tradição e Imagem - Equipamento Coletivo	Projeto em elaboração
2.1.3	Arranjos exteriores da EB1/J1 de Monserrate	Execução parcial

Empreendimentos privados		Estado de execução
2.3.1	45/90 LOTE_N - Lotes 2/7/11 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	Execução parcial
2.3.6	84/84 LOTE_N - Lotes 1/2/4/5 - Edifícios Habitação Multifamiliar/Comércio	Ação em execução
2.3.7	5/00 LOTE_N - Lotes 1/2/16/17/18 - Edifícios Habitação Unifamiliar/Edifício Comércio	Ação em execução

Empreendimentos privados - social		Estado de execução
	Sem ações realizadas.	

Empreendimentos públicos - social		Estado de execução
2.5.1	Requalificação do bairro social da escola técnica (IHRU)	Ação executada

Estudos a elaborar		Estado de execução
3.1.2	PUC - UP1 (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica)	PP em elaboração

Tabela 2 - Estado de execução das ações

7.1. Avaliação dos investimentos das ações executadas

Os valores que fazem parte da previsão de investimento do PERU - Cidade Poente têm um caráter indicativo, porque resultam de estimativas que têm como base, na sua maioria, a aplicação de um preço por m² sobre uma área bruta, medida em cartografia.

Os valores globais sintetizados no quadro seguinte, representam uma análise de forma desagregada dos valores de investimento estimados, adjudicados e de concretização final das ações previstas entre os anos de 2019 e 2023.

Investimento Público	Estimativa	Valor adjudicado	Valor final
Pavimentações, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos	4.819.470,00€	4.482.460,31€	4.706.983,44€
Equipamentos	7.038.000,00€	50.398,47€	50.398,47€
Empreendimentos privados	23.343.315,00€	-----	2.146.814,36€
Empreendimentos privados - setor social	3.500.000,00€	-----	-----
Empreendimentos públicos - setor social	654.354,00€	455.725,84€	455.725,84€

Tabela 3 Investimento público das ações executadas (2019 - 2023). Fonte: CMVC

Tal como é previsto no PERU - Cidade Poente, verifica-se uma prioridade dada à execução das intervenções de reabilitação do espaço público, através das obras de pavimentação, infraestruturização e reperfilamento de arruamentos.

Relativamente ao investimento privado, os valores referentes aos alvarás de construção emitidos e certidões de construção de comunicações prévias para operações urbanísticas indicam uma dinâmica positiva que reflete um interesse económico em integrar o edificado reabilitado no mercado.

Os valores representados no quadro seguinte, indicam de forma desagregada os valores de investimento privado entre os anos de 2019 e 2023, onde se torna evidente o crescente aumento dos investimentos privados.

Investimento privado				
2019	2020	2021	2022	2023
451.892,10€	1.430.262,58€	615.007,20€	2.359.132,26€	1.643.406,82€

Tabela 4 Investimento privado das ações executadas (2019 - 2023). Fonte: CMVC

8. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU-Cidade poente 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 2019 e 2023.

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	2019	2020	2021	2022	2023
Processos de licenciamento (entradas novas)	11	10	6	11	9
Alvarás de construção emitidos	5	6	8	4	8
Autorizações de utilização emitidas	19	5	17	8	13

Tabela 5 – Número de intervenções privadas (2019 - 2023). Fonte: CMVC

Os valores obtidos no ano de 2023 revelam uma diminuição dos indicadores relativos aos dos processos de licenciamento. Por sua vez, verifica-se um aumento dos alvarás de construção emitidos e das autorizações de utilização emitidas.

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte indica-nos um registo de tendência idêntico aos anos anteriores das principais tipologias.

Autorizações de utilização emitidas	2019	2020	2021	2022	2023
Comércio	1	0	0	0	0
Serviços	0	0	0	0	0
Comércio e serviços	2	0	0	1	1
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0	0	0	1	0
Garagem	0	1	2	1	2
Outros	0	0	2	0	0
Tipologia habitacional (frações)	16	4	13	5	10

Tabela 6 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2019 - 2023). Fonte: CMVC

Com um olhar mais pormenorizado sobre o mercado habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, registou-se um aumento das tipologias T1 e T2.

Autorizações de utilização emitidas (habitação)	2019	2020	2021	2022	2023
T0	0	0	0	0	0
T1	3	0	1	0	2
T2	12	2	5	1	4
T3	0	0	6	3	3
T4	1	2	1	1	1
T5	0	0	0	0	0

Tabela 7 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (2019 - 2023). Fonte: CMVC

9. Levantamento funcional não habitacional dos Rés-do-Chão

Durante o mês de abril de 2022, foi efetuado um levantamento funcional não habitacional dos pisos correspondentes ao rés-do-chão (doravante designado por R/C) da Área de Reabilitação Urbana da Cidade Poente.

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 2015, 2017, 2019 e 2022, e assim, analisar de que modo evoluiu a dinâmica funcional da ARU-Cidade Poente nos últimos 7 anos. A análise desta evolução terá especial atenção ao aumento/diminuição de atividades económicas, e de edifícios ou frações sem uso.

Conforme se verifica gráfico seguinte, os resultados revelaram que a função de outros tipos de usos, tais como equipamentos, locais de culto, indústrias, armazéns, garagens, etc., que totalizaram 23% (48 ocorrências) é a mais representativa, seguida da função de serviços, com 20% (41 ocorrências registadas), da função comercial, com 17% (36 ocorrências), pelos estabelecimentos de restauração e bebidas, com 9% (19 ocorrências) e pelas frações em obras, com 1% (3 ocorrências), tendo as frações sem uso acabado por se revelar o maior grupo mais numeroso, com um peso de 29% do total (61 ocorrências).

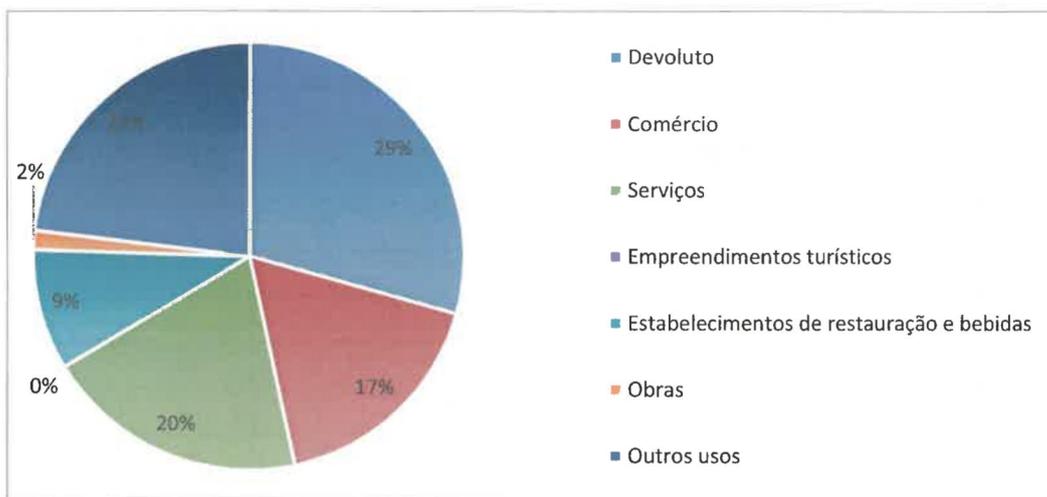


Gráfico 1 - Levantamento dos usos não habitacionais ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo – 2022. Fonte: CMVC

Comparativamente com os levantamentos efetuados nos anos anteriores (2015, 2017 e 2019), as ocorrências mantêm sensivelmente os mesmos registos. No entanto, realça-se um pequeno aumento em relação aos serviços, de frações sem uso, frações em obras e outros usos e uma diminuição de estabelecimentos de restauração e bebidas. O gráfico seguinte dá notas desse facto.

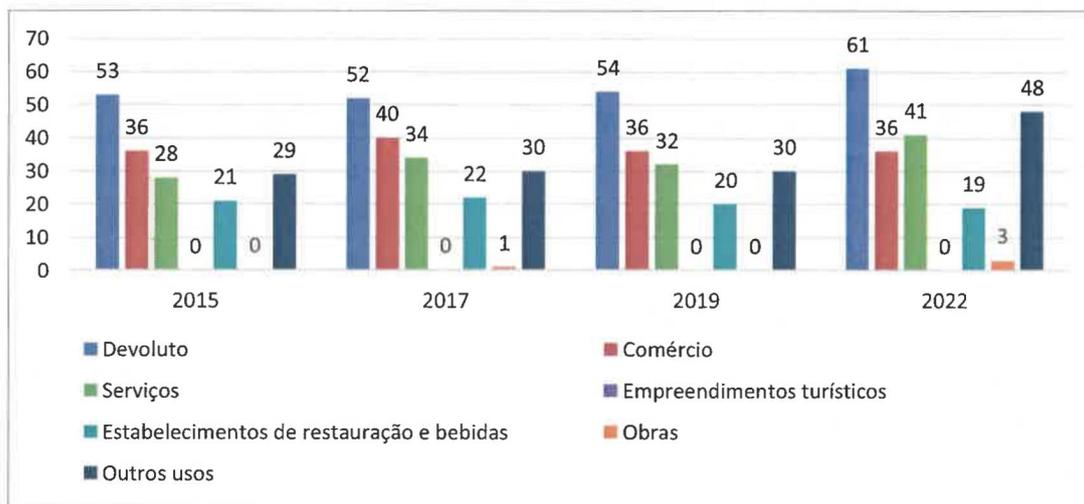
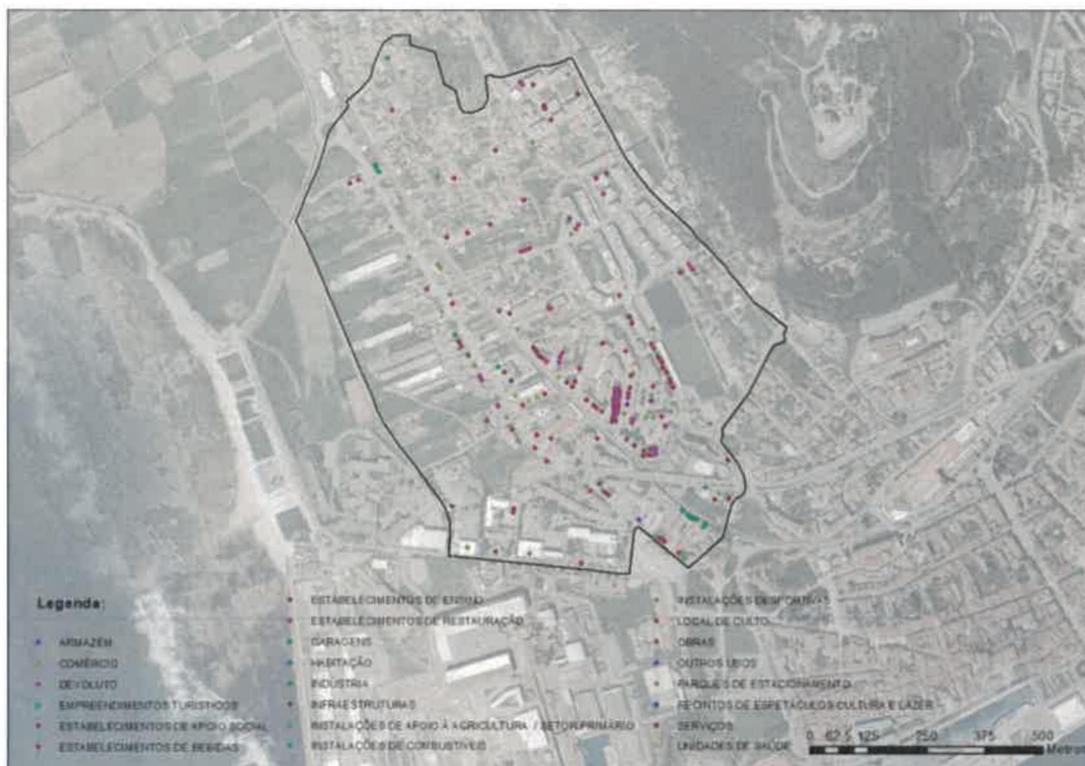


Gráfico 2 - Levantamento dos usos não habitacionais ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo nos anos de 2011, 2015, 2017, 2019 e 2022. Fonte: CMVC.

Relativamente à distribuição espacial das várias tipologias de atividades, poderá verificar-se no mapa seguinte um padrão de distribuição uniforme, o qual cobre praticamente toda a ARU-CP, com uma maior influencia no eixo da EN13 e na envolvente à Quinta de Monserrate.

[Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature at the top and several smaller ones below it.]



Mapa 1 - Levantamento dos usos – ARU-CP 2022.

10. Síntese conclusiva

Considerando a metodologia adotada, é possível retirar algumas conclusões referentes a cada vertente adotada na avaliação da execução da ORU-Cidade Poente, 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 verificar uma diminuição dos indicadores relativos aos processos de licenciamento. Por sua vez, verifica-se um aumento dos alvarás de construção emitidos e das autorizações de utilização emitidas.

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