



## CERTIDÃO

- - - GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES, COORDENADORA TÉCNICA DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS (DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL) DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO: - - - - -

- - - Certifico, ao abrigo do disposto na alínea f) do artigo 26 do Regimento da Assembleia Municipal, que da minuta da ata da reunião extraordinária realizada em sete de Fevereiro de 2025, da Assembleia Municipal deste concelho consta a seguinte deliberação: - - - - -

### PONTO 9

#### DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ALVARÃES SUL

- - - A Presidente da Assembleia submeteu à apreciação da Assembleia Municipal a proposta referida em título, a qual foi aprovada na reunião camarária realizada em 21 de janeiro findo (doc. n.º 13). Tendo o Presidente da Câmara dado uma explicação sumária acerca deste assunto registou-se a intervenção do deputado municipal Júlio Vasconcelos. - - - - -

- - - De seguida, o Presidente da Câmara prestou esclarecimentos. - - - - -

- - - Seguidamente foi submetida à votação da Assembleia Municipal a proposta da Câmara tendo sido aprovada por unanimidade pelo que a Assembleia Municipal deliberou ao abrigo do disposto no n.º 1 e 6 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Alvarães Sul. - - - - -

- - - Por último, pelo deputado municipal Júlio Vasconcelos, o qual em cumprimento do disposto no n.º 2 do art.º 42º do Regimento, remeteu por escrito a declaração de voto que, a pedido expresso do subscritor da mesma, seguidamente se transcreve: “DECLARAÇÃO DE VOTO DO CDS-PP – Contrariamente à proposta anterior – o parque de estacionamento da Browning – deficientemente instruída, mal fundamentada e sustentada, a presente proposta, da autoria da senhora Vereadora, Eng<sup>a</sup> Fabíola Oliveira, para lá da sua bondade e justeza urbanísticas, está devidamente sustentada e fundamentada, tudo em benefício da Vila de Alvarães e dos seus fregueses e da coesão territorial de todo o Município de Viana do Castelo. Como não podia deixar de ser, o CDS vota favoravelmente a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana – Alvarães Sul. (a) Júlio Vasconcelos; (a) Filipe Pires”. - - - - -

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

- - - **Mais se certifica que o documento em anexo está conforme o original e é constituído por onze folhas.** - - - - -

- - - **A ata de que consta a transcrita deliberação foi aprovada em minuta no final da mesma reunião.** - - - - -

- - - **Viana do Castelo e Departamento de Administração Geral, vinte e oito de Fevereiro do ano dois mil e vinte e cinco.** - - - - -



## CERTIDÃO

--- GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES COORDENADOR TÉCNICO DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS (DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL) DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO: -----

--- Certifico, a requerimento verbal do Senhor Presidente desta Câmara Municipal e para uso exclusivo da mesma, que da ata da reunião ordinária desta mesma Câmara realizada no dia 21 de Janeiro de 2025, consta a seguinte deliberação:-----

--- **(15) DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ALVARÃES SUL -**

Pela Vereadora Fabíola Oliveira foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve: - “PROPOSTA – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ALVARÃES SUL - DELIMITAÇÃO - A presente proposta e o documento técnico que dela faz parte integrante visa proceder à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Alvarães Sul, ao abrigo 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. 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 delimitação da ARU em título ao abrigo do disposto no nº n.º 1 e 6 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão atual, remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal.

### **DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ALVARÃES SUL**

#### **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*



Câmara Municipal de Viana do Castelo

2

*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.

## **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVARÃES SUL**

### **MEMÓRIA DESCRITIVA**

#### **1. Enquadramento**

##### **1.1 Enquadramento territorial**

A área alvo de delimitação tem cerca de 57,7 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2021, é composta por cerca de 440 indivíduos, correspondendo estes valores a 18% da população e a 6% da área da freguesia de Alvarães.

Esta é composta por vários núcleos ou lugares que refletem a sua ocupação distribuída no território ao longo da rede viária que a atravessa:

- o lugar da Igreja, centro urbano associado às principais acessibilidades rodó e ferroviárias e aos equipamentos religiosos e administrativos da freguesia;
- os lugares de Souto do Monte e Valverde que se desenvolvem sobre a estrada para Vila Fria e a antiga ligação a Darque e Viana do Castelo, confinante com as concessões mineiras aí existentes;



- o lugar da Costeira e Pego, principal localização das jazidas de caulinos, estendendo-se na planície até ao rio Neiva e onde se implantam as antigas unidades industriais;
- os lugares de Viso, Padrão, Sião ou Meiriços, implantados ao longo do traçado da rua dos Cruzeiros, antiga ligação para o convento de S. Romão do Neiva, em tempos igreja matriz da freguesia.

A área proposta para a delimitação da ARU corresponde genericamente ao núcleo localizado nos lugares da Costeira e Pego, abrangendo um núcleo urbano a sul da freguesia de Alvarães, entre a EN103 e a EN305.

Trata-se de uma área atravessada pelas Rua da Costeira e Rua da Feira, constituindo para além de um núcleo principalmente habitacional, também um ponto aglutinador de um conjunto de estabelecimentos de comércio e serviços.

Contudo, quando analisado o espaço público, esta área apresenta algumas debilidades, quer ao nível da sua estrutura, uma vez que se verificam descontinuidades entre partes do tecido urbano, resultantes de operações urbanísticas desarticuladas entre si, quer ao nível das suas características e qualidade, principalmente quando analisadas do ponto de vista do peão.

A este nível, os arruamentos apresentam, em termos gerais, perfis desenhados em função do automóvel, com faixas de rodagem muito largas e passeios demasiado exíguos, não havendo passadeiras, lancis rebaixados ou mobiliário urbano. A qualidade dos materiais de pavimento e do seu estado de conservação é também deficiente, obstaculizando a mobilidade em boas condições de pessoas com mobilidade reduzida ou condicionada (portadores de deficiência, idosos, crianças, pessoas com carrinhos de bebé).

Por fim, quando analisado o edificado existente nesta área, verifica-se que grande parte possui mais de 30 anos, pelo que se justifica a adoção de medidas que contribuam para a sua reabilitação.

## 1.2 Enquadramento histórico

A freguesia de Alvarães tem a sua génese na paróquia de S. Miguel de Alvarães que teve a sua origem na edificação da igreja com o mesmo nome cuja construção atual veio substituir a igreja antiga, tendo sido concluída no ano de 1937.

Alvarães teve como primeira matriz a igreja do mosteiro beneditino de São Romão do Neiva, mas por volta de 1450, dada a sua distância e a dificuldade dos acessos à povoação, os habitantes desta paróquia decidiram construir uma nova igreja no lugar hoje conhecido por esse nome e que deu o seu nome original – S. Miguel de Alvarães.

Em 1524, o rei D. Manuel elevou-a a freguesia, e foi já no recente ano de 2004 elevada à categoria de vila. Esta freguesia pertenceu às Terras de Neiva, no «Termo» de Barcelos e só em 1835 passou para o concelho e distrito de Viana do Castelo.



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

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

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

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

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

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

### 1.3 Enquadramento urbanístico

As diversidades das dinâmicas referidas no ponto anterior moldaram e caracterizaram o território da freguesia, refletindo-se no desenho e evolução das suas ocupações.

A extensa rede viária que atravessa o território, de perfil sinuoso e adaptado ao cadastro e topografia dos terrenos, serve de elemento aglutinador dessas ocupações, dispersas em vários núcleos e lugares, mas ao longo das quais se implantam invariavelmente as construções. A análise da cartografia existente permite verificar a sua importância nas formas da ocupação, em particular no centro da freguesia, já desde os princípios do séc. XX.

A confluência dos eixos viários constituídos pelo atravessamento da antiga EN 305, pela Rua dos Cruzeiros (EM 543) e pelos acessos a Vila Fria, Darque e à cidade de Viana do Castelo, concentram nesta área os principais equipamentos, comércio e serviços afirmando a sua centralidade. A Igreja paroquial, o cemitério e o apeadeiro dos caminhos-de-ferro, mais a norte, contribuem para reforçar essa ideia de



espaço central. As construções implantam-se à face da via pública e assumem um carácter urbano com algum desenho do espaço público.

A Poente, os núcleos do Viso, Padrão, Sião ou Meiriços apresentam uma dispersão linear associados à antiga ligação do centro da freguesia para o convento de S. Romão do Neiva – antiga igreja matriz paroquial – e atual EM 343, e em que as construções de 1 ou 2 pisos se implantam à face da via pública apresentando ainda algumas características associadas às atividades agrícolas existentes.

Para Norte, a estruturação das ocupações desenvolve-se ao longo da antiga EN 103 na ligação para Vila Fria, apresentando algumas bolsas de concentração nos lugares de Souto do Monte e Valverde que parecem refletir alguma densificação face à proximidade das concessões mineiras aí existentes.

A Sul, o lugar da Costeira associado aos terrenos de exploração dos caulinos e aos seus centros de produção, apresenta uma dispersão de ocupações assente numa malha urbana com um desenho muito irregular. As ocupações possuem um carácter pobre, reflexo de áreas degradadas em termos económicos e sociais.

A proposta de delimitação para a ARU de Alvarães Sul corresponde a esse núcleo central da freguesia, abrangendo as principais acessibilidades ao edificado habitacional e equipamentos existentes.

A malha urbana existente reflete a forma de organização espacial, a qual foi desenhada sempre em função da rede viária que a atravessa, caracterizando-se ainda hoje como um lugar de cruzamento de vias ao longo das quais se foram instalando os diferentes equipamentos e edificações habitacionais.

As áreas mais periféricas a este núcleo mantêm esse princípio de ocupação, implantada ao longo das vias – ocupação existente – surgindo pontualmente algumas ocupações recentes de moradias unifamiliares com logradouro, sem reflexo no espaço público e que revelam espaços intersticiais por ocupar, sem estrutura viária clara e sem homogeneidade no edificado.

A intenção de melhoramento das condições de utilização do tráfego viário deste núcleo ganha reforço considerando a natureza do tráfego pesado atualmente existente e a localização de diversas empresas em zonas periféricas à ARU, em particular da zona industrial existente a nascente e a zona de atividades económicas existente a poente, influenciando negativamente a circulação viária naquela área e a utilização do seu espaço público.

No que concerne à habitação social nos limites da ARU Alvarães Sul, reúne a existente Urbanização da Costeira com 24 fogos, a intervenção na Urbanização de S. José que passou pela demolição do bairro existente e está em curso a construção de 22 lotes unifamiliares em banda suportado por um novo arruamento (Rua de São José), e por fim, a Urbanização das Telheiras onde serão dimensionados 10 lotes unifamiliares em banda suportado por um arruamento reestruturado (Rua das Telheiras).



7  
8

A evolução da ocupação do edificado não foi acompanhado pela execução de infraestruturas de apoio com reflexo no espaço público que acusa inclusive alguma degradação, causada pelo desgaste natural ou por ausência de infraestruturas, como rede de drenagem de águas pluviais ou iluminação pública e na área da ARU, em geral, com a intermitência da rede de águas residuais instalada.

#### **1.4 Enquadramento estratégico**

A área alvo de delimitação tem vindo a sofrer transformações fruto das alterações na estrutura viária e funcional envolvente. A abertura do IC1 / A28 e a consolidação da Zona Industrial do Neiva, vieram reforçar a atratividade do território envolvente encorajando a fixação de atividades, fruto da melhoria da acessibilidade relativa e do efeito de aglomeração gerado.

No sentido de articular equilibradamente essa fixação de atividades com a malha urbana e respetiva paisagem natural visando o eficaz ordenamento do espaço, prevê-se por um lado a implantação de equipamentos e qualificação do espaço público na área alvo de delimitação da ARU e, por outro lado, intervenções consideradas em solo urbano e rústico na envolvente à delimitação da ARU.

Esta requalificação e infraestruturização do espaço público, promoverá uma melhor harmonia entre a qualidade do ambiente urbano e acessibilidade, indispensável à atratividade económica, geração de emprego e fixação de população.

#### **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 1ª alteração ao seu regulamento, aprovada em 12 de dezembro de 2014 pela Assembleia Municipal e publicada através do Aviso nº 1817/2014 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 de Alvarães Sul encontra-se classificada exclusivamente em área de solo urbano, predominantemente como solo urbanizado – zonas de construção de colmatação / continuidade, Zonas de Construção de Transição e Zonas de Equipamentos Existentes.

Periféricamente e na transição com os espaços em solo rural, a área é ainda classificada como solo urbano / solo de urbanização programada – zonas de construção tipo II -, integrando igualmente zonas de equipamentos Existentes.



A área delimitada para a ARU identifica ainda algumas prioridades de intervenção, em particular propondo uma Unidade Operativa de Gestão de Tipo III – Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas (UOPG 56) e UOPG de Tipo IV – Áreas Urbanas a Reconverter (UOPG 57).

## **2. Delimitação da ARU de Alvarães Sul**

### **2.1 Competência**

A delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação publicado em Diário da República.

### **2.2 Objetivos**

A definição da ARU de Alvarães Sul 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 áreas industriais abandonadas;
- Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente;
- Melhorar a eficiência energética do edificado.

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

- Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao comércio e aos serviços;
- Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos;
- Apoiar os setores sociais mais vulneráveis.

#### **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 de Alvarães Sul 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	<input type="radio"/>
	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	<input type="radio"/>
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	<input type="radio"/>
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 propicio 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"/>

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVARÃES SUL**



Câmara Municipal de Viana do Castelo

### QUADRO DE 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.

(a) Fabíola Oliveira.” A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e consequentemente remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando a totalidade de membros em efetividade de funções. Por último, foram apresentadas as seguintes declarações de voto - “DECLARAÇÃO DE VOTO DO CDS/PP - A delimitação da Área de Reabilitação Urbana tem por objectivo, entre outros, permitir às populações o acesso a incentivos fiscais e financiamento, proporcionando condições benéficas para requalificarem as suas habitações e melhorar a respectiva eficiência energética. Por outro lado, dá azo às entidades públicas para recuperar e descontaminar áreas abandonadas, industriais e outras, e, em simultâneo, permite a simplificação e agilização do licenciamento das operações urbanísticas. O CDS vota favoravelmente. (a) Ilda Araújo Novo.”. -----

--- 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, sete de Fevereiro do ano dois mil e vinte e cinco.-----

*Georgina Tavares*



Câmara Municipal de Viana do Castelo

## CERTIDÃO

--- GEORGINA MARIA FERREIRA MARQUES COORDENADOR TÉCNICO DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS (DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL) DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO: -----

--- Certifico, a requerimento verbal do Senhor Presidente desta Câmara Municipal e para uso exclusivo da mesma, que da ata da reunião ordinária desta mesma Câmara realizada no dia 10 de Fevereiro de 2025, consta a seguinte deliberação:-----

---(02) DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL – (...) H) DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ALVARÃES SUL - Presente o ofício AM-233, de 7 de Fevereiro corrente pelo qual é dado conhecimento de que a Assembleia Municipal, na sessão realizada em 7 de Fevereiro de 2025, deliberou aprovar a proposta que, sobre o assunto indicado em título, foi formulada por deliberação tomada por esta Câmara Municipal em sua reunião de 21 de Janeiro findo. Ciente. -----

--- 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 oito de Fevereiro do ano dois mil e vinte e cinco.-----

*Georgina Marques*