

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO



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

Relatório de Monitorização de execução – 2020

maio 2021

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
8. Reabilitação do edificado.....	8
8.1. Intervenções no edificado	8
9. Síntese conclusiva.....	9

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 2020, 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.

Para a realização deste relatório foram utilizados indicadores relativos ao ano de 2020. Quanto à análise dos indicadores relativos ao levantamento funcional dos Rés-do-Chão e estado de conservação do edificado, são realizados pela CMVC de dois em dois anos, e passa por perceber de que modo evoluem estas dinâmicas na Área de Reabilitação Urbana da Cidade Poente ao longo do tempo. Porém, dado o atual contexto de combate à pandemia COVID-19 verifica-se que inúmeros estabelecimentos estão encerrados, não sendo possível um correto levantamento. Por isso, o mesmo não será incluído neste relatório.

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					
1.1.2	Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor					
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					
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					

EMPREENDEMENTOS 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 2020, 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, infraestruturação e reperfilamento		Estado de execução
1.1.1	Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate	Obra em execução
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
2.1.3	Arranjos exteriores da EB1/J1 de Monserrate	Execução parcial

Empreendimentos privados		Estado de execução
	Sem ações realizadas.	

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

Tabela 2 - Estado de execução das ações

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)	Projeto em elaboração

A seguir, é destacada a transformação da ação realizada, segundo previsto e calendarizado no PERU.

Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento	
Ação 1.1.2 – Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor	
	
Antes	Depois

Tabela 3 - Levantamento fotográfico da ação executada.

Também existem ações previstas que já se encontram em fase de concurso público ou mesmo já em execução, o que aumenta a probabilidade de serem executadas.

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 2018 e 2020.

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	2018	2019	2020
Processos de licenciamento (entradas novas)	4	11	10
Alvarás de construção emitidos	3	5	6
Autorizações de utilização emitidas	22	19	5

Tabela 4 – Número de intervenções privadas (2018 - 2020). Fonte: CMVC

Os valores obtidos no ano de 2020 revelam um ligeiro aumento dos indicadores relativos aos alvarás de construção emitidos. Por sua vez, verifica-se uma diminuição considerável das autorizações de utilização emitidas. Relativamente aos processos de licenciamento, embora se verifique uma ligeira diminuição em relação ao ano de 2019, os valores estão acima do verificado em 2018.

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte indica-nos uma abrupta diminuição de todas as tipologias.

Autorizações de utilização emitidas	2018	2019	2020
Comércio	1	1	0
Serviços	2	0	0
Comércio e serviços	1	2	0
Empreendimentos turísticos	0	0	0
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0	0	0
Estabelecimentos de bebidas	0	0	0
Garagem	0	0	1
Tipologia habitacional (frações)	18	16	4

Tabela 5 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2018 - 2020). Fonte: CMVC

Com um olhar mais pormenorizado sobre o mercado habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, registou-se uma diminuição significativa de todas as tipologias, com exceção da tipologia T4.

Autorizações de utilização emitidas (habitação)	2018	2019	2020
T0	0	0	0
T1	4	3	0
T2	6	12	2
T3	7	0	0
T4	1	1	2
T5	0	0	0

Tabela 6 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (2018 - 2020). Fonte: CMVC

9. 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. Destaca-se a realização da ação 1.1.2 (Requalificação da rua Cidade do Recife/Largo João da Rocha/rua Ziguinchor).

Relativamente à reabilitação do edificado, poder-se-á concluir um aumento dos indicadores referentes aos alvarás de construção emitidos, e uma diminuição das autorizações de utilização. Relativamente aos processos de licenciamento, verifica-se uma tendência semelhante ao ano de 2019.

Relativamente às autorizações de utilização emitidas de tipologia habitacional, destaca-se a diminuição generalizada e uma tendência de preferências nas tipologias T2.

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.