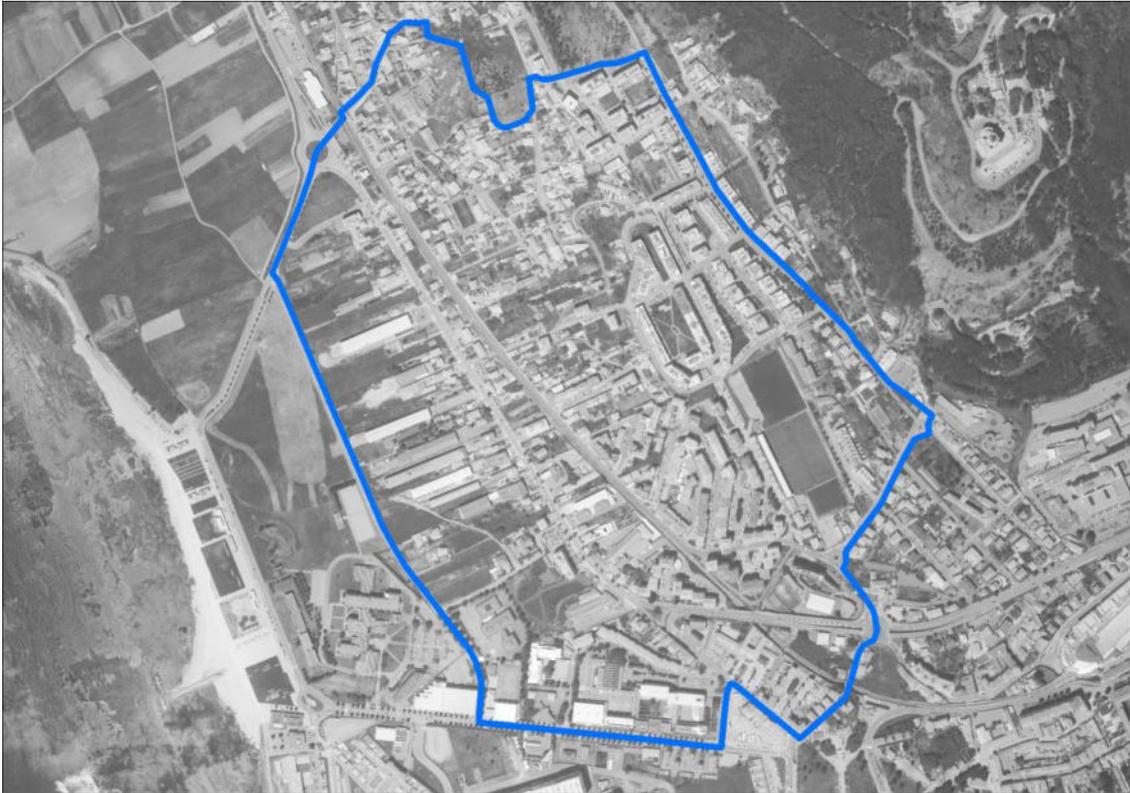


## **CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO**



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

#### **Relatório de Monitorização de execução – 2022**

junho 2023

## 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. Levantamento funcional não habitacional dos Rés-do-Chão .....	9
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 2022, 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 2022.

Quanto à análise dos indicadores relativos ao levantamento funcional dos Rés-do-Chão, é realizada pela CMVC de dois em dois anos, 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
<b>PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO</b>						
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 repavimentação das Av. 2 de fevereiro e Av. São João Bosco)					
1.1.5	Rede Terciária Existente (alargamento e repavimentação 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			
<b>EQUIPAMENTOS</b>						
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					
<b>EMPREENHIMENTOS PRIVADOS</b>						
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					
<b>REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS</b>						
	Estado de conservação dos edifícios - Nível 2/3					
<b>EMPREENHIMENTOS PRIVADOS - SOCIAL</b>						
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)			O	
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)				O

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 2022, 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	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
2.1.3	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
2.3.7	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)	Estudo elaborado sem Plano de Pormenor

Tabela 2 - Estado de execução das ações

A seguir, é destacada a transformação das ações realizadas, segundo previsto e calendarizado no PERU.

Pavimentação, infraestruturaração e reperfilamento	
Ação 1.1.1 – Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate	
	

Tabela 3 - Levantamento fotográfico da ação executada.

## 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 2022.

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.

<b>Intervenções no edificado</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Processos de licenciamento (entradas novas)	4	11	10	6	11
Alvarás de construção emitidos	3	5	6	8	4
Autorizações de utilização emitidas	22	19	5	17	8

Tabela 4 – Número de intervenções privadas (2018 - 2022). Fonte: CMVC

Os valores obtidos no ano de 2022 revelam um aumento dos indicadores relativos aos dos processos de licenciamento. Por sua vez, verifica-se uma diminuição 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.

<b>Autorizações de utilização emitidas</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Comércio	1	1	0	0	0
Serviços	2	0	0	0	0
Comércio e serviços	1	2	0	0	1
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0	0	0	0	1
Garagem	0	0	1	2	1
Outros	0	0	0	2	0
Tipologia habitacional (frações)	18	16	4	13	5

Tabela 5 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2018 - 2022). Fonte: CMVC

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

<b>Autorizações de utilização emitidas (habitação)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
T0	0	0	0	0	0
T1	4	3	0	1	0
T2	6	12	2	5	1
T3	7	0	0	6	3
T4	1	1	2	1	1
T5	0	0	0	0	0

Tabela 6 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (2018 - 2022). 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).

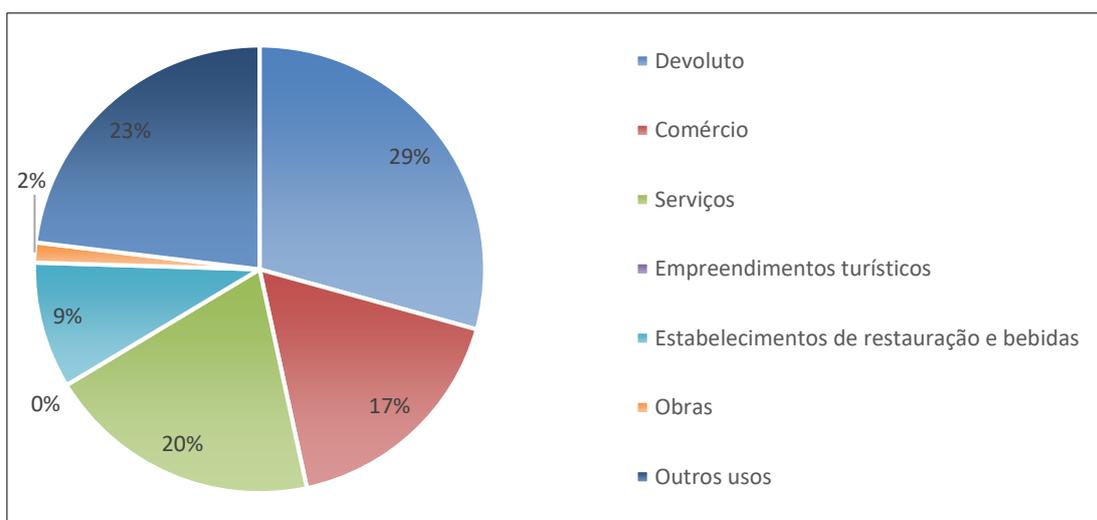


Gráfico 1 - Levantamento dos usos não habitacionais ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo – 2022. Fonte: CMVC

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.

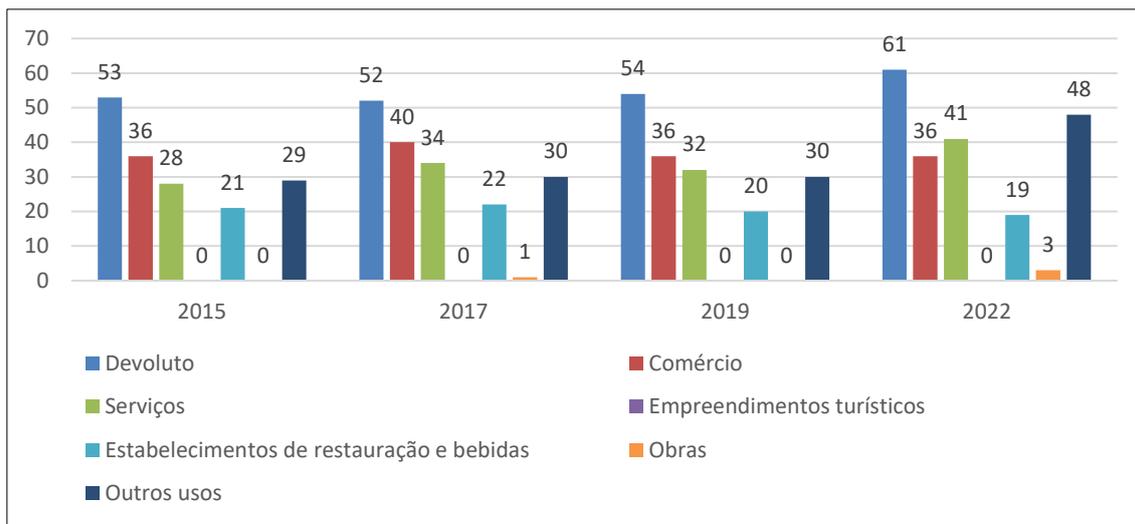
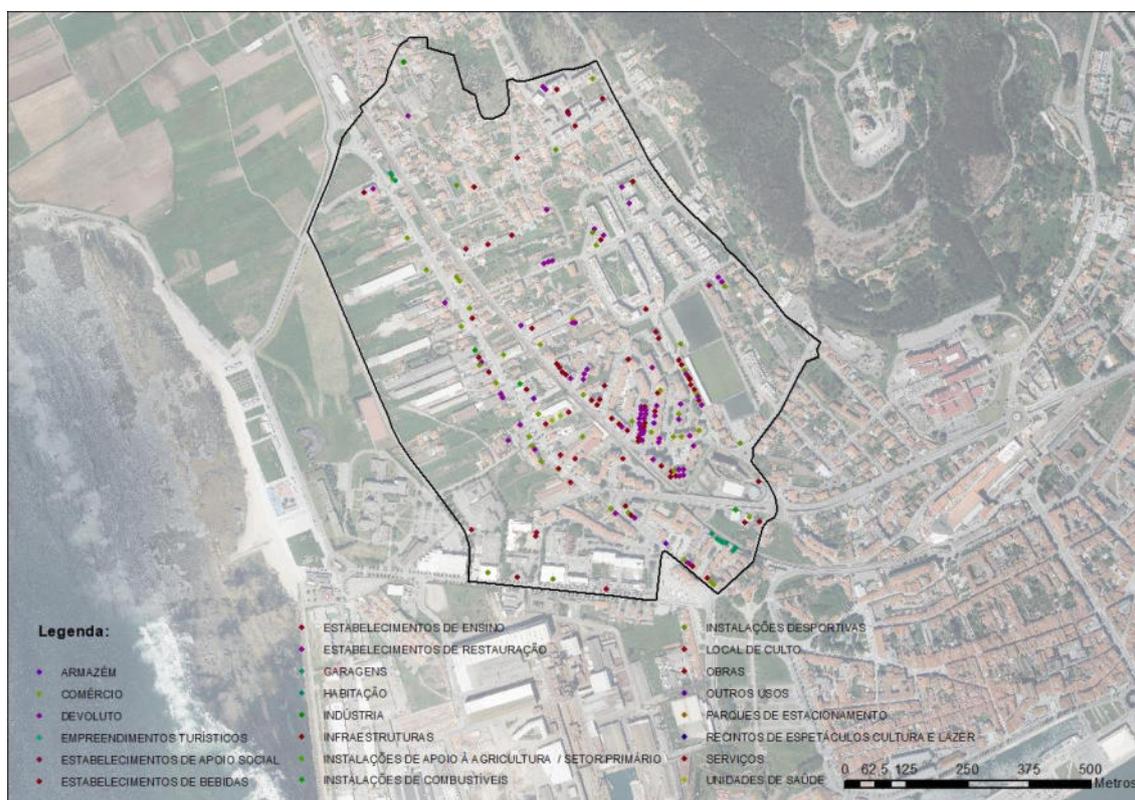


Gráfico 2 - Levantamento dos usos não habitacionais ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo nos anos de 2011, 2015, 2017, 2019 e 2022. Fonte: CMVC.

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.



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. Destaca-se a realização da ação 1.1.1 Requalificação do espaço público da Quinta de Monserrate e 3.1.2 – Estudos a realizar - PUC - UP1 (Plano de Pormenor da Área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica) – Estudo elaborado sem Plano de Pormenor.

Relativamente à reabilitação do edificado, poder-se-á concluir um aumento dos indicadores relativos aos processos de licenciamento. Por sua vez, verifica-se uma diminuição 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.