



**ARU DE LANHESES**

VIANA DO CASTELO  
BRAGA

**Câmara Municipal de Viana do Castelo**  
**Departamento de Gestão Territorial Coesão e Sustentabilidade**  
**fevereiro 2022**



# **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA LANHESES**

Enquadramento Geral

Memória Descritiva e Justificativa

Quadro de Benefícios Fiscais

Planta e Ortofotomapa com Delimitação da Área Abrangida

**Câmara Municipal de Viana do Castelo**

**Departamento de Gestão Territorial Coesão e Sustentabilidade**

**fevereiro de 2022**



## 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 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 constituir-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.





## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### 1. Enquadramento

#### 1.1 Enquadramento territorial

A área alvo de delimitação tem cerca de 44,83 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011, é composta por 344 indivíduos, correspondendo estes valores a 20,9 % da população e a 4,48 % da área da freguesia de Lanheses.

Os dados atualmente disponíveis no Censos de 2021 para a freguesia, revelam um decréscimo de cerca de 8,8 % na população residente (1645 indivíduos em 2011 e 1517 indivíduos em 2021) que se refletirão necessariamente na área da ARU.

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 Feira, centro urbano associado às principais acessibilidades e aos equipamentos religiosos e administrativos da freguesia;
- os lugares de Barreiro, Seixo, Sobral, Peitilha, Granja, Campelo, Forcada, Rocha, Taboneira, Baiouca, núcleos de dispersão urbana associados aos caminhos que atravessam os terrenos agrícolas delimitados pelas ribeiras de Golada e Sapeiras;
- os lugares de Corredoura, St. Antão, Roupeiras e Monte, implantados ao longo do traçado da EM 525, ligação para a freguesia vizinha de S. Pedro de Arcos (dispersão linear).

Em tempos mais recentes a construção da A27 criou um novo conjunto de acessibilidades à freguesia cujo reflexo mais significativo foi a formação do Parque Empresarial de Lanheses o qual se veio a localizar e desenvolver nos terrenos localizados a norte, no lugar de Salvaterra.

A área proposta para a delimitação da ARU corresponde genericamente ao primeiro daqueles núcleos, abrangendo o centro urbano da freguesia e estendendo-se ao longo das principais vias de acesso até ao limite das ocupações existentes.

Trata-se de uma área atravessada pela EN 202 que faz a ligação entre Viana do Castelo e Ponte de Lima e pelas ligações a S. Pedro de Arcos (EM 525) e à Zona Ribeirinha do rio Lima (Av. do rio Lima), constituindo um ponto aglutinador de um conjunto de equipamentos (escola primária e secundária junta de freguesia, associação cultural, igreja paroquial, centro paroquial, cemitério, etc.), para além de alguns comércios e serviços que qualificam esta área como uma centralidade urbana, na medida em que concentra serviços disponibilizados a um território mais vasto.

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 passeadeiras, 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).

A centralidade da área como centro cívico da freguesia não se reflete no desenho do seu espaço público permanecendo ainda hoje como um ponto de atravessamento de acessibilidades viárias.

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 e urbanístico**

Acerca da história de Lanheses, sabe-se pelos vestígios castrejos, que é uma terra muito antiga, a "Cividade de Lanheses" apresenta dados do séc. I AC, e antes da nossa nacionalidade, já se referenciava Lanheses no Inventário dos bens pertencentes ao Mosteiro de Guimarães e depois, também do Mosteiro de São Salvador da Torre.

Será nesse mosteiro que Lanheses tem a sua origem medieval.

Com estatuto de aldeia chegou a ser vila e sede de concelho, criado em 1793 com a designação de "Vila Nova de Lanheses" e foi extinto em 1835 no âmbito de uma reforma administrativa nacional.

Expandiu-se geograficamente em 1796, na altura em que se tornou sede de concelho. Para além de Lanheses, esse concelho era constituído pelas freguesias de Fontão, Meixedo e Vila Mou.

Em 1793, durante o governo da rainha D. Maria I, Sebastião de Abreu Pereira Cyrne Peixoto recebe o senhorio de Lanheses, onde já possuía solar e direitos de padroado, em troca do de Lindoso. A localidade é elevada a vila e sede de concelho, designada Vila Nova de Lanheses, não sem oposição por parte de Viana. O novo concelho não terá vida longa, sendo extinto em 1836, de acordo com a reforma administrativa do ano anterior.

Nesse contexto a vila de Lanheses tinha sede da câmara municipal (demolida em 1922), tribunal e cadeia e igualmente, o chamado Juízo ordinário ou julgado de paz, que em 1839 pertencia à comarca de Ponte de Lima, figurando em 1852 na comarca de Viana do Castelo.

Segundo escritos da época, em 1835, o dito juízo estaria instalado nas casas de morada do juiz residente, daí não estarem identificadas construções com a função agora descrita ou qualquer uma das outras, dado que se tratariam de edifícios adaptados como era costume à época.

Foi também nessa altura que a feira mercantil, que ainda aqui se mantém quinzenalmente aos sábados, foi trazida do lugar de Ferreira, em Meixedo.

Atravessando este centro da freguesia dois eixos viários:

Um, mais ancestral, que correspondia a um dos itinerários medievais do caminho de peregrinação para Santiago de Compostela que, julgámos, integrava a atual EM 525 para S. Pedro de Arcos e nascia na travessia do rio Lima, entre Lanheses e o Lugar da Passagem, na margem oposta.

Nesse percurso encontram-se a Capela da Barrosa (1737), a Capela do Senhor do Cruzeiro (1757/60) e a Igreja paroquial (1816) e o cemitério (1888).

O outro mais recente, a EN 202 cujo traçado foi iniciado em 1870 e que faz a ligação entre Viana do Castelo e Ponte de Lima.

A história da freguesia passou desde sempre pela afirmação da centralidade daquele espaço associada à história da sua criação e ocupação que lhe deu, em tempos, uma autonomia territorial e administrativa, reforçada pela sua ligação umbilical ao Paço de Lanheses classificado como monumento de interesse público pelo Instituto Português de Arqueologia (n.º IPA Antigo: PT011609150126).

A análise da cartografia existente permite verificar a sua importância nas formas da ocupação, em particular no centro da freguesia, já desde os finais do séc. XIX.

A confluência dos eixos viários constituídos pelo atravessamento da EN 202, pela EM 525 que liga a freguesia a S. Pedro de Arcos e pelos acessos ao rio Lima e mais a Norte às freguesias vizinhas de Vila Mou e Meixedo e à cidade de Viana do Castelo, concentram nesta área os principais equipamentos, comércio e serviços afirmando a sua centralidade.

A Igreja paroquial e o cemitério, 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.

Em contrapartida à concentração do aglomerado nestes eixos viários, no restante território da freguesia as ocupações apresentam características de dispersão associadas a um cadastro de parcelas de maior dimensão e algo irregular.

A Nascente, os lugares de Corredoura, St. Antão, Roupeiras e Monte apresentam uma dispersão linear associados à antiga ligação do centro da freguesia para a Igreja Paroquial e para a freguesia vizinha de S. Pedro de Arcos – atual EM 525 –, 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.

A Poente, a topografia mais suave dos terrenos, estendendo-se entre as ribeiras de Golada e Sapeiras, definem um cadastro alargado distribuído por uma malha de acessos onde se implantam as construções constituindo núcleos de dispersão urbana associados aos caminhos que atravessam os terrenos agrícolas.

A Sul, a proximidade ao rio Lima não atraiu atividades associadas à pesca, não apresentando grandes ocupações inclusive tendo em consideração os níveis de cheias apresentados naquelas áreas que afetam a sua capacidade edificatória.

Os terrenos aí existentes são utilizados preferencialmente para a atividade agrícola com a produção do milho e do centeio para a atividade pecuária e as ocupações reduzem-se à plataforma da EN 202, onde se distribuem algumas utilizações de carácter mais urbano com pequenos comércios e serviços.

A proposta de delimitação para a ARU de Lanheses corresponde assim a esse núcleo central da freguesia, abrangendo as principais acessibilidades e equipamentos existentes.

O perímetro definido abrange predominantemente áreas classificadas como solo urbano nas Cartas de Ordenamento do PDMVC, a norte estende-se até ao limite da área de equipamentos escolares integrando ainda a Igreja Paroquial, o cemitério, o novo Centro Social e o edifício da antiga escola primária, agora transformado em Junta de Freguesia; nos restantes limites, abrangendo toda a área de solo urbano entre as margens do rio Lima, a sul, e as ribeiras de Silveira e de Golada que fecham o aglomerado urbano pelos seus lados poente e nascente.

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.

As áreas mais periféricas a este centro 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 instalação de novos usos no centro da freguesia não foram acompanhados 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.

A importância da libertação do centro urbano da freguesia onde se localizam os principais

equipamentos e atividades comerciais permitiria a requalificação do seu espaço público com o reperfilamento dos arruamentos e a introdução de mobiliário urbano, arborização e novas soluções de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, permitindo de alguma forma recriar a ideia de um centro cívico e aportando nova atratividade à sua utilização.

### 1.3 Dinâmicas do Investimento privado no período de 2010 a 2021

Visando a contribuição para a fundamentação sobre a área delimitada para a ARU de Lanheses, procedeu-se à análise dos dados estatísticos sobre o investimento privado, entre 2010 e 2021.

A análise dos dados estatísticos, ao nível do licenciamento de operações urbanísticas promovidas por particulares, confirma que estamos perante uma freguesia que apresenta baixos valores percentuais, inferior a 2,4% dos alvarás emitidos no Concelho de Viana do Castelo entre 2010 e 2021, sendo que os edifícios afetos a habitação unifamiliar têm uma larga predominância, 50% da totalidade dos alvarás emitidos.

Uma análise detalhada da localização geográfica da totalidade dos alvarás emitidos, permite ainda aferir uma relativa (normal) proximidade destes ao centro da freguesia e dos equipamentos existentes.

A avaliação da localização, predominância e natureza dos investimentos privados e as características morfológicas do aglomerado de Lanheses, versus os objetivos estratégicos que consubstanciam a criação da ARU na freguesia, suportou a decisão relativa aos seus limites espaciais.

Concelho de Viana do Castelo/Freguesia Lanheses

– Dados de licenciamento 2010 – 2021

#### Nº DE ALVARÁS EMITIDOS POR ANO E TIPO NO CONCELHO DE VIANA DO CASTELO COMPARATIVAMENTE À FREGUESIA DE LANHESES

	CONCELHO 2010 - 2021	LANHESES 2010 - 2021	% LANHESES/ CONCELHO	ARU 2010 - 2021	% ARU/ FREGUESIA
USOS HABITACIONAIS	3 156	68	2,15%	4	5,90%
USOS MISTOS HABITAÇÃO/COMÉRCIO/SERVIÇOS	46	3	6,50%	3	100,00%
USOS NÃO HABITACIONAIS (ARMAZÉNS/COMERCIO/SERVIÇOS)	196	2	1,02%	2	100,00%
ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS	94	9	9,60%	0	0,00%
EQUIPAMENTOS SOCIAIS	39	2	5,12%	1	50,00%
EQUIPAMENTOS TURÍSTICOS	34	0	0,00%	0	0,00%
ATIVIDADES AGRÍCOLAS (ARRECADAÇÕES/ANEXOS/ESTUFAS)	40	4	10,00%	0	0,00%
LOTEAMENTOS	27	1	3,70%	0	0,00%
OUTROS *	1 931	47	2,43%	2	
<b>TOTAL SOMA Nº ALVARÁS CONSTRUÇÃO</b>	<b>5 563</b>	<b>136</b>	<b>2,44%</b>	<b>12</b>	<b>8,82%</b>

\* Aditamentos a alvarás de obras e loteamentos/anexos/ovp/alterações de fachada/alterações de utilização/etc;

Dos 89 alvarás emitidos, 27 reportam-se a remodelações/ampliações e 19 a legalizações.

Dos 10 alvarás emitidos na área da ARU, 5 foram remodelações/ampliações e 4 legalizações.

Da leitura dos dados estatísticos na área afeta à ARU, anos 2010 a 2021, regista-se que uma percentagem de 50% dos alvarás é relativa a obras de remodelação/ampliação de edifícios existentes e 40% a processos de legalização, valores que evidenciam a antiguidade da generalidade do parque edificado (mais de 30 anos), mas que estão em linha com as restantes freguesias do Concelho, considerando os vetores área da freguesia e nº de residentes.

Relativamente às tendências anuais, no período de 2010 a 2021, não há a registar variações com relevância.

#### **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 da A27 e o crescimento e consolidação do Parque Empresarial de Lanheses vieram reforçar a atratividade do território envolvente encorajando a fixação de atividades, fruto da melhoria da acessibilidade relativa e do efeito de aglomeração gerado.

A melhoria das acessibilidades, em que se inclui a ponte sobre o rio Lima, associada à atratividade de uma zona com alguma relevância histórica e patrimonial e com condições ambientais de referência com o rio Lima e a proximidade da Serra d'Arga, potenciam a área da ARU como a plataforma para o desenvolvimento de um conjunto de ações e funcionalidades que reforcem a condição de centro cívico que aquele local sempre apresentou.

Pretende-se manter elevados níveis de atratividade e de qualidade urbana, através da definição de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à regeneração urbana, enquanto processo que não se esgota na reabilitação das estruturas físicas (edificado e espaço público), mas que compreende medidas de incentivo, não só direto (através do processo que culmina na execução de obras) mas também por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Por este motivo, interessa definir um conjunto integrado de medidas que permitam reforçar o seu carácter de centralidade urbana, através da reabilitação do espaço público, ao nível do perfil dos arruamentos, dos espaços verdes, da qualidade dos materiais e da eliminação de barreiras arquitetónicas, da eficiência do sistema viário de circulação e estacionamento, articulado com os transportes públicos e da reabilitação do edificado, ao nível do seu estado de conservação e da sua eficiência energética.

Deste modo, a definição de uma ARU dotará esta área 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.”*

### 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, cuja revisão, da versão publicada por despacho do Ministro do Planeamento e Administração do Território no Diário da República nº 301, Série II, 7º Suplemento, de 31 de Dezembro de 1991, alterado pela Declaração nº 91/98, publicada no Diário da República nº 66, Série II, de 19 de Março, foi aprovada 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, com as sucessivas alterações, na sua atual redação.

De acordo com este plano, a área abrangida pela ARU de Lanheses encontra-se classificada quase exclusivamente em área de solo urbano, predominantemente como solo urbanizado – zonas de construção de colmatação / continuidade –, acompanhando as ocupações ao longo dos principais eixos viários e integrando ainda zonas de equipamentos existentes.

Nos espaços intersticiais 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 I e II -, integrando igualmente zonas de equipamentos proposto, seja para construção de novo edificado, seja para ampliação do existente.

A área delimitada para a ARU identifica ainda algumas prioridades de intervenção, em particular propondo duas Unidades Operativas de Gestão de Tipo 6 – Centralidades (UOPG 12 e UOPG 66), que correspondem parcialmente à área delimitada, e que pretendem garantir a estruturação do tecido urbano afetado pela construção das acessibilidades previstas em plano - espaço canal V3.1 e V3.2 correspondente ao traçado da via alternativa à EN 202 - e o ordenamento tendo presente a necessidade de melhoria ou de criação de espaço público de qualidade, assim como da localização de equipamentos e da articulação viária e pedonal.

A ARU de Lanheses inclui ainda a parcela de terreno correspondente ao Paço de Lanheses com uma área aproximada de 8,4 ha, a qual se encontra classificada como Solo Rural inserido em áreas de Reserva Agrícola Nacional. A classificação do Paço de Lanheses e do seu pelourinho estão protegidas por uma zona de proteção ao património que abrange parcialmente a área delimitada para a ARU.





## **2. Delimitação da ARU de Lanheses**

### **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 Lanheses 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;
- 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.

#### **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;
- Aumentar e estimular a oferta habitacional através de políticas adequadas.

### 2.3 Efeitos

A delimitação da ARU 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 propício 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"/>

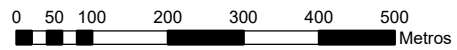
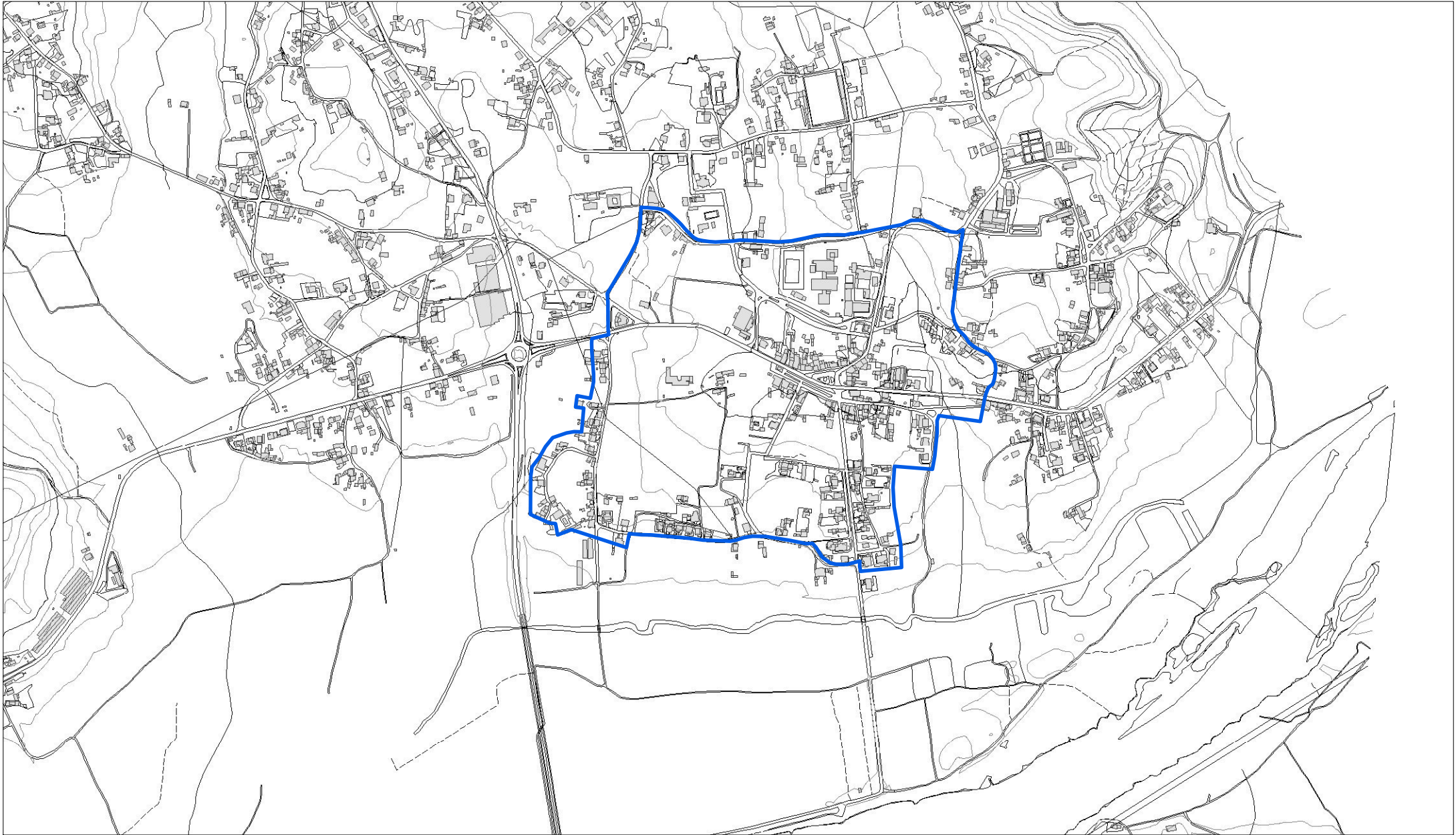


## QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

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.

LIMITE DA ARU - LANHESES





CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

LIMITE DA ARU - LANHESES



0 50 100 200 300 400 500  
Metros

N  
fevereiro 2022