

**ARU DE VILA NOVA DE ANHA**

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



# **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

## **VILA NOVA DE ANHA**

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

Vila Nova de Anha encontra-se situada a sul da cidade de Viana do Castelo, a cerca de 4 Km da margem esquerda do Rio Lima. Ocupa uma área de aproximadamente 912 Há e confronta a norte com o Monte do Faro e a Freguesia de Darque, a poente com o Oceano Atlântico, a nascente pelas Freguesias de Mazarefes e Vila Fria, e a Sul, pela Freguesia de Chafé.

A área proposta para a delimitação da ARU tem cerca de 28,4 Ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011, é habitada por 387 indivíduos, correspondendo estes valores a 16,2% da população e a 3,02% da área da freguesia de Vila Nova de Anha.

Os dados atualmente disponíveis no Censos de 2021 para a freguesia, revelam um decréscimo de cerca de 6,5% na população residente (2415 indivíduos em 2011 e 2257 indivíduos em 2021) que se refletirão necessariamente na área da ARU.

A área é composta pelo núcleo central de Vila Nova de Anha, e reflete a sua ocupação distribuída no território ao longo da rede viária que a atravessa. Esta travessia apoia-se na Av. 9 de julho de 1985 que liga a EN-13 à antiga EN 13-3 passando por Chafé, e ramifica-se pela Av. da Estrada Real que atravessa o Monte de Faro até à freguesia de Darque.

Esta é uma área que constitui um ponto aglutinador de um conjunto de equipamentos (junta de freguesia, escola EB23, jardim de infância, igreja matriz, Capela do Senhor dos Aflitos e de S. Gonçalo, centro social e paroquial, casa do povo, complexo desportivo, 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, 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 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.

A centralidade da área como centro cívico da freguesia não se reflete no desenho do seu espaço público permanecendo ainda hoje configurada 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 parece prudente a adoção de medidas que contribuam para a sua reabilitação.

## **1.2 Enquadramento histórico e urbanístico**

Esta freguesia é uma povoação muito antiga, cuja fundação remonta aos tempos da reconquista e aparece nos documentos antigos como fazendo parte das Terras de Neiva, integrada no Senhorio da Casa de Bragança desde o século XV. Há porém documentos do final do século IX, que falam da origem desta povoação, após uma grande inundação de areia que submergiu a margem esquerda do Rio Lima, obrigando a transferência da Matriz para a Igreja de S. Tiago de Anha. Por volta do século XV Anha era a freguesia mais importante da região, pois tinha anexa a freguesia de S. Sebastião de Darque e Santa Maria de Mujães.

Vila Nova de Anha é elevada a Vila através da Lei n.º 63/85, publicada na série I, n.º 221, do Diário da República de 25-09-1985.

A centralidade da área é fortemente marcada pela rede viária que a atravessa, com uma possível origem no caminho de Santiago que passava pelas terras do Neiva e iria desembocar junto à foz do Lima, onde uma barca servia de ligação à margem direita.

O património arquitetónico e cultural edificado, as tradições ainda vivas, e o meio ambiente em que se insere, oferecem a Vila Nova de Anha inúmeras atrações de interesse turístico a serem aproveitadas em benefício do desenvolvimento local. Exemplo dessa dinâmica é o facto de Vila Nova de Anha ser atravessada por uma das rotas dos Caminhos de Santiago. Esta rota é um foco de atratividade, que ano após ano, mobiliza milhares de peregrinos oriundos dos mais diversos locais do mundo.

## **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 Vila Nova de Anha, 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 2,7% 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, constituindo 64% 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 Vila Nova de Anha, 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 Vila Nova de Anha

- Dados de licenciamento 2010 – 2021

Nº DE ALVARÁS EMITIDOS POR ANO E TIPO NO CONCELHO DE VIANA DO CASTELO COMPARATIVAMENTE À FREGUESIA DE V N ANHA

	CONCELHO 2010 - 2021	V N ANHA 2010 - 2021	% VN ANHA / CONCELHO	ARU 2010 - 2021	% ARU / FREGUESIA
USOS HABITACIONAIS	3 156	96	3,04%	18	18,75%
USOS MISTOS HABITAÇÃO/COMÉRCIO/SERVIÇOS	46	3	6,50%	3	100,00%
USOS NÃO HABITACIONAIS (ARMAZÉNS/COMERCIO/SERVIÇOS)	196	4	2,04%	2	50,00%
ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS	94	1	1,06%	0	0,00%
EQUIPAMENTOS SOCIAIS	39	1	2,56%	1	100,00%
EQUIPAMENTOS TURÍSTICOS	34	0	0,00%	0	0,00%
ATIVIDADES AGRÍCOLAS (ARRECADAÇÕES/ANEXOS/ESTUFAS)	40	0	0,00%	0	0,00%
LOTEAMENTOS	27	0	0,00%	0	0,00%
OUTROS *	1 931	44	2,27%	2	4,54%
<b>TOTAL SOMA Nº ALVARÁS CONSTRUÇÃO</b>	<b>5 563</b>	<b>149</b>	<b>2,67%</b>	<b>26</b>	<b>17,40%</b>

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

Dos 105 alvarás emitidos, 30 foram ampliações/reconstruções e 28 legalizações

Dos 24 alvarás emitidos na área da ARU, 11 foram ampliações/reconstruções e 6 legalizações

Da leitura dos dados estatísticos na área afeta à ARU, anos 2010 a 2021, regista-se que uma percentagem de cerca de 46% dos alvarás é relativa a obras de remodelação / ampliação de edifícios existentes e 25% 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 proposta e alvo de delimitação é confinada a sul, nascente e poente por espaços em solo rural e tem vindo a sofrer poucas transformações ao longo do tempo. Com esta delimitação, pretende-se consolidar o tecido urbano existente, visando obrigatoriamente a futura implementação de uma estratégia de reabilitação e de processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, a reorganização dos espaços de circulação viária e pedonal, bem como a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

O parque habitacional, em especial nas zonas de ocupação mais próximas do núcleo central da área proposta carecem de estímulos ao seu reaproveitamento, para evitar o esvaziamento da área devido ao envelhecimento da população residente. Pelo mesmo motivo, importa igualmente conservar, adaptar e melhorar os equipamentos e espaços públicos que servem estas populações, mantendo e melhorando o serviço prestado e em simultâneo, estimulando pelo exemplo a regeneração da área alvo de delimitação.

A concentração de uma diversidade de atividades económicas na área proposta para delimitação da ARU, concomitante com a rota instalada do Caminho Português da Costa dos Caminhos de Santiago, produz uma sinergia favorável ao esforço na valorização urbana desta área. Por isso, importa manter e potenciar, dinamizando a fixação de atividade económica, mantendo, adaptando e melhorando equipamentos e espaços públicos de forma a potenciar um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Em suma, dada a relevância da Área de Reabilitação Urbana Proposta, 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.

#### **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 Vila Nova de Anha encontra-se classificada maioritariamente em área de solo urbano (99,8%), predominantemente como solo urbanizado (68,5%) e zonas de construção de colmatação / continuidade (56,4%), acompanhando as ocupações ao longo dos principais eixos viários e integrando ainda zonas de equipamentos existentes (12,1%).

Periféricamente e na transição com os espaços em solo rural, a área é ainda classificada como solo urbano/solo de urbanização programada (31,3%), com zonas de construção tipo I (13,4%), do tipo II (7,2%), integrando igualmente zonas de equipamentos proposto (7,6%), 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 uma Unidade Operativa de Gestão de Tipo 6 (UOPG 33), que corresponde parcialmente à área delimitada, e que pretende garantir o ordenamento e ocupação do território, tendo presente a necessidade de melhoria ou de criação de espaço público de qualidade, assim como a localização de equipamentos e da articulação viária e pedonal.

Ao nível da rede viária proposta, está previsto e representado na planta de ordenamento um espaço canal, correspondente ao traçado que liga a Rua de Sendim (rede secundária de nível 1) à Avenida 9 de julho (rede primária de nível 2), que visa a estruturação do tecido urbano afetado.



## **2. Delimitação da ARU de Vila Nova de Anha**

### **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 Vila Nova de Anha 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"/>



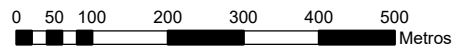
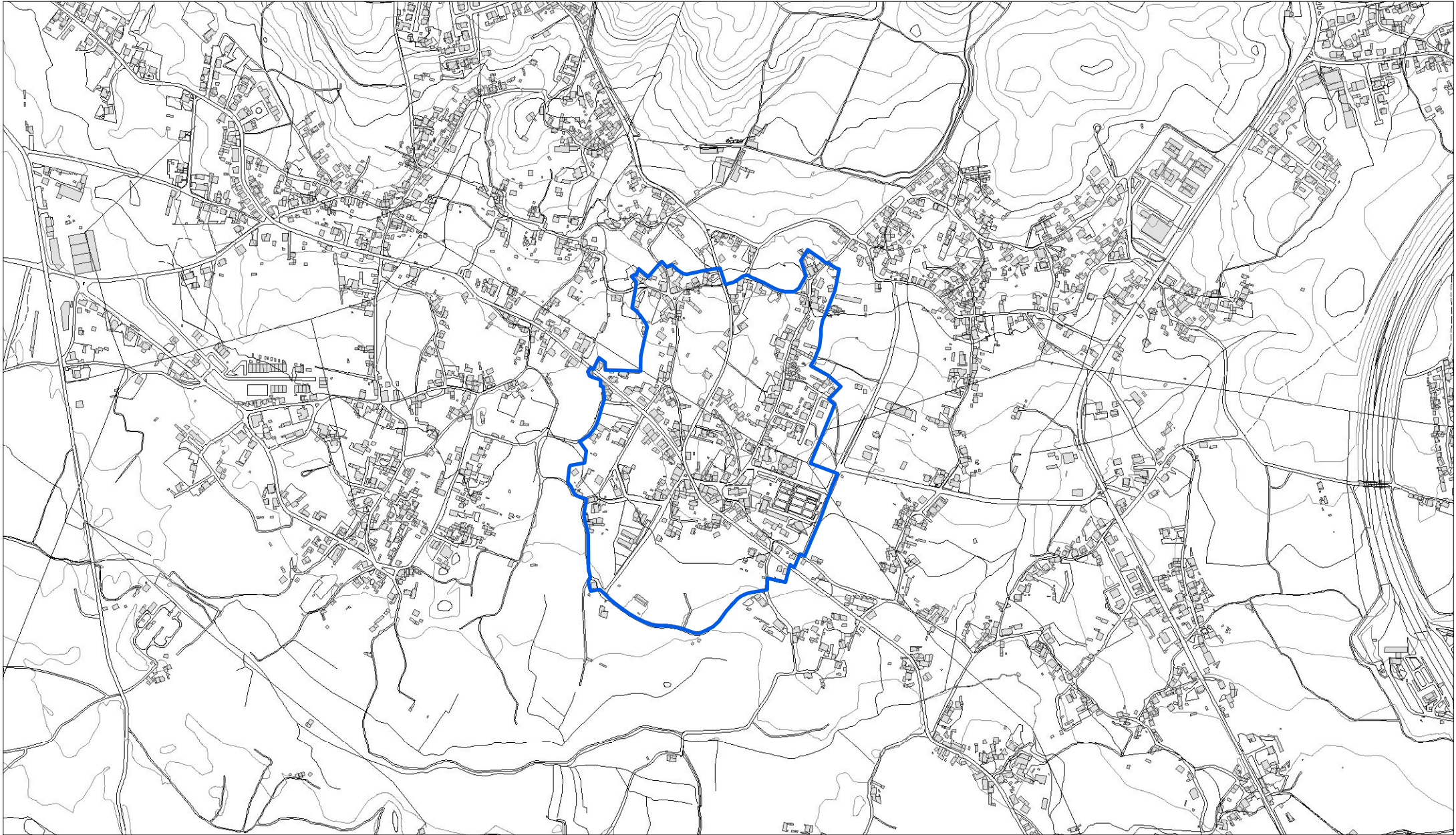
## QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

LIMITE DA ARU - VILA NOVA DE ANHA







CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

LIMITE DA ARU - VILA NOVA DE ANHA



0 50 100 200 300 400 500  
Metros

N  
fevereiro 2022