



PROPOSTA

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Darque

Relatório de Monitorização de Execução - 2024

No cumprimento do previsto no número 1 do artigo 20º - A, do Decreto-Lei nº 307/09, de 23 de outubro (RJRU), na redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora da área de reabilitação urbana, Câmara Municipal de Viana do Castelo, elaborar anualmente um relatório de monitorização.

Assim leva-se ao conhecimento da Câmara Municipal o Relatório de Monitorização de Execução – 2024, da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Darque, devendo o mesmo ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Viana do Castelo, 25 de novembro de 2025

A Vereadora do Planeamento e Gestão Urbanística,

Fabíola Oliveira

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO



Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Darque

Relatório de Monitorização de execução – 2024

outubro 2025

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 de Darque	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)	4
7. Execução das ações.....	5
8. Reabilitação do edificado.....	6
8.1. Intervenções no edificado	7
9. Síntese conclusiva.....	9

2. Introdução

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) implementada na Área de Reabilitação Urbana de Darque (ARU-Darque) 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.º 32/2012 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-Darque.
- 15-09-2015 Remissão ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, do ato de aprovação da delimitação da ARU-Darque.
- 21-09-2015 Publicação da aprovação da delimitação da ARU-Darque em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10702/2015 de 21 de setembro de 2015.

3.2. Operação de Reabilitação Urbana de Darque

- 12-04-2018 Publicação da submissão pela CMVC do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU-Darque a discussão pública em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 4921/2018 de 12 de abril de 2018.
- 19-04-2018
a Período de discussão pública.
- 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-Darque.
- 07-06-2018 A Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Darque é aprovada em Assembleia Municipal.
- 26-07-2018 Publicação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU-Darque em D.R. 2ª série, através do Aviso n.º 10090/2018 de 26 de julho de 2018.

4. Procedimentos adotados

4.1. Divulgação

No âmbito da divulgação do conteúdo da ORU-Darque, 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-Darque, assim como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o aviso da publicação em diário da república e a brochura informativa da ORU-Darque. Com o mesmo âmbito, também foram afixados cartazes nos principais locais da cidade e elaborados desdobráveis com os objetivos e procedimentos da ORU-Darque 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 2024, 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 de Darque 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-Darque 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 2024.

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 da Quinta da Bouça					
1.1.2	Acesso Marginal de Darque ao IC 1					

1.1.3	Requalificação da Marginal Ribeirinha de Darque Nascente								
1.1.4	Requalificação do Espaço Público na Envolvente do Edificado - Areia			O					
1.1.5	Alargamento da Rua da Seca								
1.1.6	Passagem Inferior Rua das Dálias								
1.1.7	Restabelecimento Poente de Acesso ao Centro Histórico de Darque								
1.1.8	Requalificação do Espaço Público Envolvente ao Bairro Social de Darque			O					
1.1.9	Prolongamento da Avenida Herculana Pita Soares								
1.1.10	Requalificação da rua das Rosas, Travessa das Rosas e Rua das Margaridas (norte)								
1.1.11	Requalificação da Rua das Tulipas e Rua das Margaridas (central)								
1.1.12	Requalificação da Rua da Escola de Darque Rua das Margaridas e Rua das Violetas								
1.1.13	Requalificação da Rua da Escola de Darque Rua das Margaridas e Rua das Violetas								
1.1.14	Requalificação do setor sul do espaço público do centro histórico de Darque								
1.1.15	Requalificação do Espaço Público do setor nascente do centro histórico de Darque -fase A								
1.1.16	Requalificação do Espaço Público do setor nascente do centro histórico de Darque -fase B								
1.1.17	Requalificação dos Arruamentos Pedonais da Quinta do Sequeiro - setor sul								
1.1.18	Requalificação dos Arruamentos Pedonais da Quinta do Sequeiro - setor norte								
1.1.19	Execução de V05 Seca do Bacalhau Centro Histórico de Darque								

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

1.2.1	Execução de Via V33-Seca Canoagem								
-------	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

EQUIPAMENTOS

2.1.1	Interface rodoferroviário de Areia -Darque								
2.1.2	Reabilitação do Piso Envolvente ao Parque Infantil						O		

EMPREENHIMENTOS PRIVADOS

2.3.1	Reabilitação de Edifícios Degradados								
-------	--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

EMPREENHIMENTOS PÚBLICOS -SOCIAL

2.4.1	Reabilitação do Bairro Social de Darque						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 2023, 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, infraestruturização e reperfilamento		Estado de execução
1.1.1	Requalificação da Quinta da Bouça	Execução parcial
1.1.4	Requalificação do Espaço Público na Envolvente do Edificado - Areia	Ação executada
1.1.5	Alargamento da Rua da Seca	Execução parcial
1.1.8	Requalificação do Espaço Público Envolvente ao Bairro Social de Darque	Ação executada

Largos e áreas a pedonalizar		Estado de execução
	Sem ações realizadas	

Equipamentos		Estado de execução
2.1.2	Reabilitação do Piso Envolvente ao Parque Infantil	Ação executada

Empreendimentos privados		Estado de execução
2.3.1	Reabilitação de Edifícios Degradados	Execução parcial

Empreendimentos públicos - Social		Estado de execução
2.4.1	Reabilitação do Bairro Social de Darque	Ação executada

Tabela 2 - Estado de execução das ações

8. Reabilitação do edificado

No âmbito das competências da entidade gestora da ARU-Darque 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 2020 e 2024.

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	2020	2021	2022	2023	2024
Processos de licenciamento (entradas novas)	8	13	17	22	12
Alvarás de construção emitidos	6	7	2	8	13
Autorizações de utilização emitidas	16	11	19	12	8

Tabela 3 – Número de intervenções privadas (2020 - 2024). Fonte: CMVC

Os valores obtidos no ano de 2024 revelam uma diminuição dos indicadores relativos aos processos de licenciamento e das autorizações de utilização emitidas. Por sua vez, verifica-se um aumento dos alvarás de construção emitidos.

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte destaca o número baixo de tipologias não habitacionais. Relativamente às tipologias habitacionais, verifica-se em 2024 uma diminuição em relação ao ano de 2023.

Autorizações de utilização emitidas	2020	2021	2022	2023	2024
Comércio	0	0	0	0	0
Serviços	0	0	0	0	0
Comércio e serviços	1	0	0	0	2
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0	0	0	0	0
Comércio e serviços, restauração e bebidas	1	0	0	0	1
Garagem	0	1	0	0	0
Armazém	0	0	0	0	0

Posto de combustível	0	1	0	0	0
Tipologia habitacional (frações)	14	9	19	12	4

Tabela 4 - Tipologias resultantes das intervenções urbanísticas (2020 - 2024). Fonte: CMVC

Com um olhar mais pormenorizado sobre o mercado habitacional, e conforme demonstra o quadro seguinte, registou-se uma diminuição generalizada das tipologias, verificando-se uma tendência de preferência em tipologias médias (T2 e T3).

Autorizações de utilização emitidas (habitação)	2020	2021	2022	2023	2024
T0	1	0	0	0	0
T1	3	0	2	3	0
T2	7	2	3	6	1
T3	2	5	13	3	3
T4	1	2	1	0	0
T5	0	0	0	0	0

Tabela 5 – Tipologias habitacionais resultantes das intervenções urbanísticas (2020 - 2024). 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-Darque, 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.

Relativamente à reabilitação do edificado, poder-se-á verificar um aumento dos indicadores relativos aos alvarás de construção emitidos e uma diminuição dos processos de licenciamento novos 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 de Darque, confirma que existem condições para gerar dinâmicas e incentivos que promovam a reabilitação urbana.