

## **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - DARQUE**

### **MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

#### **1. Enquadramento**

##### **1.1 Enquadramento legal**

A delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana** (ARU) encontra-se prevista **pele 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.”

##### **1.2 Enquadramento territorial**

A área alvo de delimitação tem cerca de 165,48 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011 é composta por 5167 indivíduos, correspondendo estes valores a 66,10% da população e 18,43% da área da freguesia de Darque. Esta é composta por três grandes unidades: planície costeira, limitada a nascente pela EN. 13, a segunda unidade dispõe-se ao longo da encosta norte do Monte Galeão estendendo-se até ao rio, e a 3ª engloba a encosta e meia encosta nascente até ao limite da freguesia de Mazarefes.

A área alvo de delimitação corresponde genericamente à área urbana desta segunda unidade de Darque, essencialmente a norte da E. N. 13, englobando, parcialmente a sul desta, o loteamento da Quinta da Bouça e a parte superior do núcleo histórico de Darque.

Encontra-se inserida numa freguesia historicamente referenciada pela fertilidade dos campos, localização favorável ao comércio, no encontro entre as estradas de Braga, Ponte do Lima e Porto, pela presença de 2 cais (novo a poente, velho a nascente), pontos de chegada do tráfego fluvial de mercadorias e, até a construção das pontes de madeira e posteriormente ponte metálica, de atravessamento para a margem norte da cidade. Junto ao primeiro, vai-se localizar a fábrica de Louça de Viana e posteriormente a empresa de pesca e a seca do Bacalhau.

O segundo, a nascente, mais protegido da influência atlântica vai, em conjunto com o entroncamento das estradas anteriormente referidas, possivelmente a norte da atual Igreja paroquial, dar origem ao atual núcleo histórico de Darque.

Tanto o traçado da Estrada Nacional 13 como a linha do Minho, vieram introduzir um corte na malha urbana, ficando a parte alta de menor dimensão, separada do núcleo central, por este duplo atravessamento.

Do Cais Novo partem as principais vias estruturantes. Para além da atual E.N. 13, a Rua da Seca, onde se apoiam os edifícios da Empresa de Pescas de Viana, e cujo traçado se pensa corresponder à antiga estrada Viana Barcelos, e paralela a esta a Rua e a Travessa das Rosas. É nesta, nas respetivas perpendiculares que se dirigem para o monte do Galeão e na Estrada Nacional 13, que se apoiam as mais antigas edificações exteriores ao núcleo histórico referenciadas em cartografia, concentradas em particular a poente, na proximidade dos edifícios da Empresa de Pescas de Viana, da ponte Eiffel e a nascente, do núcleo histórico de Darque.

Tirando aquele núcleo, os eixos e edificações referenciados anteriormente, a ocupação urbana é de gestação recente, com início da década de 60 do século passado, encontrando-se em grande parte estabilizada no final da década de 80, embora se tenha procedido posteriormente a colmatações de alguns vazios existentes, sendo as mais significativas a construção de equipamentos ou habitação social.

É composta por três grandes setores de tecido consolidado, a poente, sul e nascente, embora de gestação diversa, e uma grande área central contida por aqueles e pelo rio Lima a norte, heterogénea no que respeita a usos, grau de urbanização e época de ocupação.

Os dois primeiros setores tem origem na 2ª metade do século 20, são estruturados por malha ortogonal apoiada na Estrada Nacional 13 e com uso predominantemente habitacional. O terceiro, composto pelo núcleo histórico, de gestação e/ou desenvolvimento mais antiga, com origem provavelmente, no avanço das areias que forçam a deslocação da Igreja Paroquial de Santa Maria das Areias (Darque Maior) para a localização atual (Darque Menor - S. Sebastião).

A área central, possui ocupação mais densa, a sul da linha de caminho de ferro, mas com áreas intersticiais por ocupar, sem estrutura viária clara, sem homogeneidade no edificado, no que respeita a épocas de gestação, cércias ou tipologia. A norte da via férrea e a poente do núcleo histórico de Darque e estendendo-se até à margem do rio Lima, a ocupação é ainda pouca densa, principalmente composta por habitação concentrada em pequenos núcleos, separados entre si por ocupações industriais, por vezes abandonadas, ou bolsas de terrenos, nunca urbanizadas, onde dispersas no seu interior se localizam habitações ou pequenas oficinas, muitas delas dependentes, para acesso, do estradão que acompanha a conduta exutora da "Portucel" ao longo da margem esquerda do rio Lima.

Em acréscimo, o espaço público acusa degradação, causada quer pelo desgaste natural ou por ausência de infraestruturas, como rede de drenagem de águas pluviais. Junte-se a esta, falta de continuidade de percursos, a ausência de passeios, ou mesmo pavimentação em casos extremos. Existem no terreno ações de requalificação, que importa reforçar dadas as carências existentes. No edificado nota-se uma associação entre idade da edificação e o grau de degradação e abandono.

### **1.3 Enquadramento estratégico**

Espraiada ao longo da margem esquerda do rio Lima, toda a área está fundamentalmente dependente das ligações com o lado norte da cidade, particularmente da Ponte Eiffel, dada a grande concentração de funções não habitacionais no centro histórico, a excentricidade e caráter de autoestrada das alternativas.

É atravessada por infraestruturas viárias importantes do ponto de vista de acessibilidades regionais que, pela sua natureza ou desenho, cortam o espaço urbano, e no caso rodoviário são em simultâneo, o principal elemento unificador deste.

A área a norte esteve cativa para a expansão do Porto de Mar. Dado ocupar o espaço mais próximo do rio contribuiu para a indefinição da área envolvente, dada a natureza estruturante deste tipo de equipamento, nomeadamente a nível da relação com rio, de tráfego e atividades envolventes.

Pese estas condicionantes, a freguesia onde se insere assistiu a um crescimento demográfico elevado, em especial entre 1961 e 1981, porventura proveniente de migração de zonas rurais. Possivelmente em resultado de um processo de integração de segmentos significativos da população por solidificar, a zona concentra hoje ainda níveis relativamente elevados, face à envolvente, de desemprego e população inativa, refletida num número relativamente alto de beneficiários de Rendimento Social de Inserção na freguesia.

A construção de um apeadeiro no lugar da Areia, veio melhorar a acessibilidade da zona. Em acréscimo, a Linha do Minho foi alvo de um programa de encerramento de passagens de nível, levado a cabo pela Câmara Municipal e REFER, o qual veio melhorar a segurança dos atravessamentos desta. Contudo, o espaçamento de número de pontos de atravessamento, que permanece ainda inadequado a espaços urbanos, veio limitar os efeitos desta intervenção no que respeita à desarticulação existente do tecido urbano, com origem na ausência de desenho unificador deste.

Também neste momento a relação da Estrada Nacional 13 com a envolvente ainda é desadequada face ao desenvolvimento urbano que ali ocorreu.

No respeitante à indefinição da área a norte, esta veio progressivamente a ser reduzida com a revisão do Plano Diretor Municipal, onde a área afeta ao Porto de Mar fica limitada à zona a jusante da Ponte Eiffel.

A nascente o núcleo histórico mantém a sua estrutura e preserva um conjunto edificado que, pese embora a agregação de edificações mais recentes, ainda possui um caráter distintivo da envolvente, uma vez que, ao contrário das zonas mais próximas do centro de Viana do Castelo, não sofreu grandes transformações.

Fruto da sua configuração, onde os edifícios de maior valor patrimonial se dispõem ao longo de arruamentos que unem a parte alta, pontuada pela Igreja de S. Sebastião, com o Rio Lima, possui um potencial turístico passível de aproveitamento.

A revisão do Plano Diretor Municipal, a alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Cidade e a elaboração em paralelo do Plano de Pormenor para a área marginal ao Rio Lima, entre a ponte Eiffel e a ponte do IC 1 em Darque, vieram introduzir alterações nas perspetivas de desenvolvimento da zona.

O acesso revisto ao Porto de Mar, liberta a frente ribeirinha, preservando a relação entre núcleo histórico e rio. Desaparece, a poente do núcleo histórico, a área prevista para expansão do Porto de Mar e propõe-se a aproximação do espaço urbano da beira-rio. Para servir, estruturar e rematar o espaço urbano, resultante do desaparecimento daquela área de reserva para expansão a montante da Ponte Eiffel, é proposta uma via de carácter urbano entre pontes.

Toda a frente ribeirinha, ainda livre de edificação a norte desta via, é reservada para usos de lazer ou equipamentos de apoio a atividades náuticas. Destes, foi já edificado o Centro de Canoagem, componente do Projeto de Centro de Mar, cujo objetivo é o reforço do papel de Viana do Castelo na náutica de recreio do espaço atlântico.

A Câmara aprovou em 5 de Março de 2012 a revisão do Plano Estratégico com um horizonte até 2020. Este assenta numa visão, missão e valores, elementos de referência que, refletem o resultado esperado da sua execução, servem para mobilizar e orientar o processo de desenvolvimento do concelho aí delineados.

Estes elementos de referência são:

Visão: Viana do Castelo, destino atlântico associado aos valores da sustentabilidade, motor de uma economia baseada no mar e nas energias renováveis e espaço de ambiências, urbanas e rurais, que reinterpreta a tradição regional em contextos de inovação e contemporaneidade

Missão: 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.

Valores:

Contemporaneidade no sentido de obrigar à adoção e integração das dimensões de inovação e de sustentabilidade nos sistemas cultural, social e económico e nas estruturas locais;

Coesão enquanto garantia de crescente equidade nas estruturas, social e territorial, locais perante as oportunidades e no acesso a bens e serviços públicos;

Participação traduzida no envolvimento ativo e sistemático dos agentes, públicos e privados, na prossecução da estratégia de desenvolvimento formulada e na execução e regulação do respetivo plano de ação;

Cooperação no duplo sentido, de interação interna e de abertura e relacionamento com o exterior, assegurando a Viana do Castelo um posicionamento ativo no contexto das dinâmicas de globalização.

Para além destes elementos, o Plano Estratégico define um conjunto de objetivos dos quais, face ao enquadramento da área de reabilitação a delimitar se salientam os seguintes:

Garantir uma evolução territorial harmoniosa, abrangendo as dimensões da ocupação e gestão do território, da mobilidade e do acesso aos serviços coletivos;

Qualificar o mercado de trabalho e melhorar o seu funcionamento;

Promover a qualificação das pessoas num sentido de melhoria da sua qualidade de vida e de desenvolvimento da dimensão humana e num quadro de abertura à diversidade e ao multiculturalismo;

Promover e valorizar o capital cultural local e regional e favorecer a sua transformação em fatores de qualificação das pessoas, de melhoria da sua qualidade de vida e de fomento das artes e da criatividade;

Aprofundar respostas inovadoras, multidisciplinares e integradas, para os problemas sociais e da exclusão.

Promover a salvaguarda e valorização das áreas ambientalmente mais sensíveis, designadamente, a orla costeira, as zonas ribeirinhas e outras áreas de Rede de Natura;

Reforçar o concelho de Viana do Castelo como destino turístico, sustentável e diferenciador, baseado na diversidade de recursos e ativos locais e regionais.

#### **1.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território**

A área de reabilitação urbana a delimitar é gerida pelo Plano de Urbanização da Cidade aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 92/99, publicado no Diário da República n.º 188,

Série I-B de 13 de Agosto e no Diário da Republica n.º 229/99 Série I B, 3º Suplemento de 30 de Dezembro, alterado e republicado pelo Aviso 20245 /2008 publicado no Diário da República n.º 136 Serie II, de 16 de Julho.

É abrangida parcialmente a norte pela área de aplicação do Plano de Pormenor para a área marginal ao Rio Lima entre a Ponte Eiffel e a Ponte do IC 1 em Darque, aprovado pela Assembleia Municipal de viana do Castelo de 4 de Janeiro de 2010, publicado pelo Aviso n.º 1269/2010 no Diário da República n.º 12, Série II de 19 de Janeiro e pela Declaração de Rectificação n.º 152/10 no D. R. n.º 17 Serie II de 26 de Janeiro.

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

### **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 Darque 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
- Recuperar e descontaminar as áreas industriais abandonadas
- Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo
- Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente
- Melhorar a eficiência energética do edificado
- Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação

### **c) Promover o Crescimento Inclusivo**

- Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços
- Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos
- Apoiar os setores sociais mais vulneráveis

### **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

## **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 os seguintes **benefícios fiscais** para os imóveis abrangidos pela ARU de Darque alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:

- a) Isenção de IMI por um período de 5 anos
- b) Isenção de IMT de prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa

3.2 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, realizadas em imóveis abrangidos pela ARU de Darque.

## MATRIZ DE OBJETIVOS

Crescimento inteligente	Consolidar e reforçar a rede de <b>equipamentos públicos</b>	<input type="radio"/>
	Consolidar e <b>reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas</b>	<input type="radio"/>
Crescimento sustentável	<b>Apoiar a atividade económica</b>	<input type="radio"/>
	<b>Melhorar o ambiente urbano</b>	<input type="radio"/>
	<b>Recuperar e descontaminar áreas industriais abandonadas</b>	<input type="radio"/>
	<b>Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo</b>	<input type="radio"/>
	<b>Modernizar e geir adequadamente as infraestruturas existentes</b> , com vista a um desempenho mais eficiente	<input type="radio"/>
	Melhorar a <b>eficiência energética</b> do edificado	<input type="radio"/>
	Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua <b>reabilitação</b>	<input type="radio"/>
Crescimento inclusivo	<b>Manter e criar empregos</b> nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços	<input type="radio"/>
	<b>Melhorar a acessibilidade</b> a bens, serviços e equipamentos	<input type="radio"/>
	<b>Apoiar os setores sociais mais vulneráveis</b>	<input type="radio"/>
Administração e Gestão do Território	Reforçar a <b>política de reabilitação</b> que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio	<input type="radio"/>
	Definir um <b>contexto regulamentar</b> , económico e fiscal propício à reabilitação	<input type="radio"/>
	Assegurar o <b>acesso a fontes de financiamento</b> para a reabilitação urbana	<input type="radio"/>
	Adotar <b>medidas de gestão adequadas</b> 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 <b>incentivos disponíveis</b>	<input type="radio"/>

## DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - DARQUE

### QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

1. A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, tem como efeito a concessão dos seguintes **benefícios fiscais** aos imóveis abrangidos, desde que sejam objeto de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:
  - c) Isenção de IMI por um período de 5 anos.
  - d) Isenção de IMT de prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa.
  
2. A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana tem ainda como efeito proporcionar o acesso aos **benefícios fiscais consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e na Lei do Orçamento do Estado** para os imóveis alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:
  - a) **IVA** à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.
  - b) Dedução à coleta para efeitos de liquidação de **IRS** até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis.
  - c) Tributação de **IRS** à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados.
  - d) Tributação de **IRS** à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
  - e) Isenção de **IRC** para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.
  
3. Para esta área foi também aprovada, 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.