

**CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO**



**Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de  
Darque**

**Relatório de Monitorização de execução – 2022**

junho 2023

R  
G. A  
L

d

## 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.....	6
8. Reabilitação do edificado.....	7
8.1. Intervenções no edificado .....	7
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 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 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-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 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 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 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 - Darque 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 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 Publico 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 Publico 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 publico do centro histórico de Darque					
1.1.15	Requalificação do Espaço Publico do setor nascente do centro historico de Darque -fase A					
1.1.16	Requalificação do Espaço Publico do setor nascente do centro historico 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 Bacalhou Centro Histórico de Darque					
<b>LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR</b>						
1.2.1	Execução de Via V33-Seca Canoagem					
<b>EQUIPAMENTOS</b>						
2.1.1	Interface rodoferroviário de Areia -Darque					
2.1.2	Reabilitação do Piso Envolvente ao Parque Infantil			O		
<b>EMPREENDIMENTOS PRIVADOS</b>						
2.3.1	Reabilitação de Edifícios Degradados					
<b>EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS -SOCIAL</b>						
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 2020, 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.

<b>Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento</b>		<b>Estado de execução</b>
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

<b>Largos e áreas a pedonalizar</b>		<b>Estado de execução</b>
	Sem ações realizadas	

<b>Equipamentos</b>		<b>Estado de execução</b>
2.1.2	Reabilitação do Piso Envolvente ao Parque Infantil	Ação executada

<b>Empreendimentos privados</b>		<b>Estado de execução</b>
2.3.1	Reabilitação de Edifícios Degradados	Execução parcial

<b>Empreendimentos públicos - Social</b>		<b>Estado de execução</b>
2.4.1	Reabilitação do Bairro Social de Darque	Ação executada

Tabela 2 - Estado de execução das ações

A seguir, são destacadas as ações realizadas recentemente, segundo previsto e calendarizado no PERU.

<b>Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento</b>	
<b>Ação 1.1.1 – Execução parcial – Requalificação da Quinta da Bouça</b>	
	

Tabela 3 - Levantamento fotográfico da ação executada.

## **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 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)	11	16	8	13	17
Alvarás de construção emitidos	3	6	6	7	2
Autorizações de utilização emitidas	6	6	16	11	19

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

Os valores obtidos no ano de 2022 revelam um aumento dos indicadores relativos aos processos de licenciamento e das autorizações de utilização emitidas. Por sua vez, verifica-se uma diminuição dos alvarás de construção emitidos.

Relativamente aos alvarás de utilização emitidos, o quadro seguinte destaca a diminuição de todas as tipologias, com a exceção da tipologia habitacional que obteve um aumento considerável.

<b>Autorizações de utilização emitidas</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Comércio	0	0	0	0	0
Serviços	0	0	0	0	0
Comércio e serviços	0	0	1	0	0
Estabelecimentos de restauração e bebidas	0	0	0	0	0
Comércio e serviços, restauração e bebidas	0	0	1	0	0
Garagem	0	0	0	1	0
Armazém	0	1	0	0	0
Posto de combustível	0	0	0	1	0
Tipologia habitacional (frações)	5	5	14	9	19

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 um aumento das tipologias T1, T2 e T3, tendo esta última verificado um aumento mais acentuado.

Autorizações de utilização emitidas (habitação)	2018	2019	2020	2021	2022
T0	0	0	1	0	0
T1	1	0	3	0	2
T2	2	2	7	2	3
T3	2	1	2	5	13
T4	0	2	1	2	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 de Darque.

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-Darque 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 funções de outros tipos de usos, tais como equipamentos, locais de culto, indústrias, armazéns, etc., que totalizaram 24% (60 ocorrências), seguido da função de comércio e serviços, com 18% e 18% (45 e 46 ocorrências registadas respetivamente), e pelos estabelecimentos de restauração e bebidas, com 9% (24 ocorrências), tendo as frações sem uso acabado por se revelar o maior grupo mais numeroso, com um peso de 31% do total (80 ocorrências).

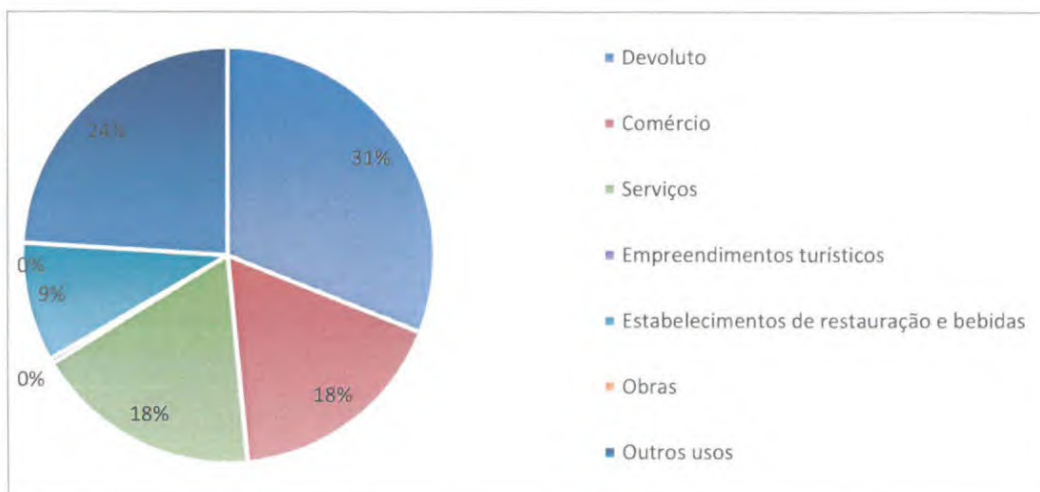


Gráfico 1 - Levantamento dos usos não habitacionais ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo – 2022. Fonte: CMVC

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 e uma diminuição de estabelecimentos de restauração e bebidas, de frações sem uso e frações em obras. O gráfico seguinte dá nota desse facto.

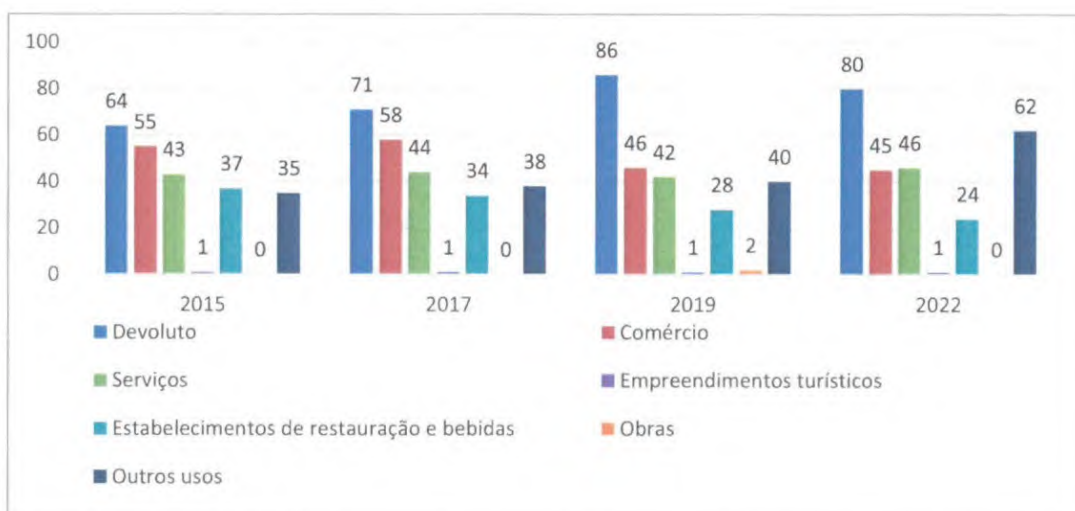
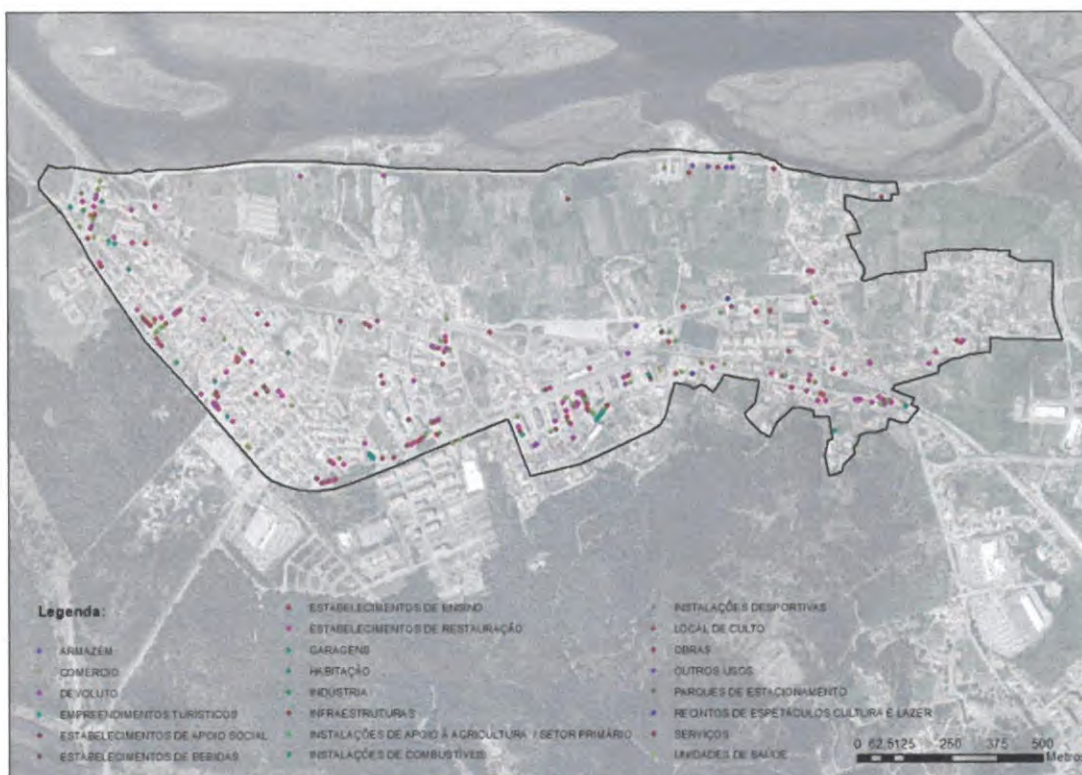


Gráfico 2 - Levantamento dos usos não habitacionais ao nível do R/C efetuado através de levantamento de campo nos anos de 2015, 2017, 2019 e 2022. Fonte: CMVC.

Relativamente à distribuição espacial das várias tipologias de atividades, poderá verificar-se no mapa seguinte um padrão de distribuição com uma maior influencia no eixo da EN13.



Mapa 1 - Levantamento dos usos – ARU-Darque 2022.

## 10. 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. Destaca-se a realização parcial da ação de pavimentação, infraestruturização e reperfilamento 1.1.1 - Requalificação da Quinta da Bouça.

Relativamente à reabilitação do edificado, poder-se-á concluir um aumento dos indicadores relativos aos processos de licenciamento e das autorizações de utilização emitidas. Por sua vez, verifica-se uma diminuição dos alvarás de construção emitidos.

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.