

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Darque



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Aprovação em instrumento próprio

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO 2018



Capítulo I - ASPETOS GERAIS

- 1. Limites e Dados Gerais**
- 2. ENQUADRAMENTO NAS ESTRATÉGIAS E NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO**
 - 2.1. Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia
 - 2.2. Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal
 - 2.3. Enquadramento face ao Plano de Pormenor para a Área Marginal do Rio Lima, entre a Ponte Eiffel e a Ponte do IC 1, em Darque
 - 2.4. Delimitação da ARU de Darque
 - 2.5. Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU
- 3. Caraterização da ARU**
 - 3.1. Indicadores demográficos e sociais
 - 3.2. Famílias
 - 3.3. Indivíduos
 - 3.4. Indicadores relativos às atividades
 - 3.4.1. Distribuição espacial
 - 3.5. Estado de conservação do edificado
- 4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU**
 - 4.1. Investimento público
 - 4.2. Investimento privado
- 5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO**
 - 5.1. Análise interna – Pontos fortes
 - 5.2. Análise interna – Pontos fracos
 - 5.3. Análise externa – Oportunidades
 - 5.4. Análise externa – Ameaças
- 6. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO**
 - 6.1. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana
 - 6.2. Prazo da Operação de Reabilitação Urbana

Capítulo II – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- 1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS**

2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS

- 2.1. Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade e vida**
- 2.2. Cidade sustentável**
- 2.3. Cidade inteligente**
- 2.4. Mobilidade**
- 2.5. Governação**
- 2.6. Quadro- resumo da estratégia de intervenção**

3. IMPLEMENTAÇÃO

- 3.1. Princípios de gestão**
- 3.2. Intervenções no espaço público**
- 3.3. Intervenções Prioritárias**
- 3.4. Reabilitação do edificado degradado**
- 3.5. Edificado inserido nas áreas preferenciais para delimitação de unidade de intervenção**
- 3.6. Regime de execução**
- 3.7. Modelo de Gestão**
 - 3.7.1. Princípios**
 - 3.7.2. Níveis de Gestão**
- 3.8. Investimento em obras de reabilitação**
- 3.9. Calendarização**
- 3.10. Concretização do financiamento**
 - 3.10.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI**
 - 3.10.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU 2020**
 - 3.10.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**
- 3.11. Apoios e incentivos**
 - 3.11.1. Benefícios fiscais à reabilitação urbana**
 - 3.11.2. Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana**

ANEXO I - Dados estatísticos relativos aos indivíduos, aos alojamentos e aos indivíduos na ARU de Darque
Fonte: INE

ANEXO II - Fichas das ações previstas

Capítulo I - ASPETOS GERAIS

Área de intervenção – delimitação e caracterização

1. Limites e Dados Gerais

A área alvo de operação de reabilitação urbana 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. Perdeu 12 % dos habitantes entre 2001 e 2011. O território da freguesia é composto 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 antigas 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, cêrceas 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.

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.

2. ENQUADRAMENTO NAS ESTRATÉGIAS E NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

2.1. Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento europeia

Como forma de superar as deficiências estruturais da economia europeia, melhorar a sua competitividade e produtividade e assegurar uma economia social de mercado sustentável União Europeia definiu a Estratégia Europeia 2020, que, em termos gerais, consiste num plano a favor do crescimento mas também a implementação de um novo modelo de desenvolvimento inteligente, sustentável e inclusivo.

As prioridades da referida estratégia são as seguintes:

- Crescimento inteligente, através da criação de um mercado único digital baseado na internet de banda larga rápida ou ultra-rápida e na interoperabilidade; na reorientação da política de I&D para os grandes temas atuais (alterações climáticas, eficiência energética, saúde e evolução demográfica); através do apoio a estudantes para estudar no estrangeiro, preparar melhor para o mercado de trabalho, melhorar o desempenho e a capacidade das universidades europeias, bem como os sistemas de educação e de formação
- Crescimento sustentável, através da redução da emissão de CO₂, promoção de maior segurança energética, redução da intensidade de utilização de recursos; apoio ao empreendedorismo
- Crescimento inclusivo, através do apoio à aquisição de novas competências e adaptação ao mercado laboral em mutação; da modernização do mercado de trabalho para assegurar a sustentabilidade do modelo social europeu; assegurando a coesão económica, social e territorial, garantindo o respeito pelos direitos fundamentais das

peças em situação de pobreza ou de exclusão social e mobilizando recursos para facilitar a integração das pessoas nas comunidades onde vivem

É de grande importância alinhar a estratégia e prioridades definidas localmente com as linhas gerais emanadas, como forma de garantir o enquadramento com os diversos níveis de planeamento estratégico que daí decorrem, bem como garantir um correto enquadramento face aos fundos que sejam disponibilizados para a implementação da referida estratégia.

Não são conhecidas à data elaboração deste documento as linhas estratégicas que orientarão a política europeia após 2020.

2.2. Enquadramento face à estratégia de desenvolvimento municipal

A estratégia de desenvolvimento municipal encontra-se consagrada no Plano Estratégico de Viana do Castelo 2010 – 2020, aprovado em março de 2012. Neste documento de orientação estratégica, são definidos vetores estratégicos de desenvolvimento a médio prazo dentro de um referencial de 10 domínios associados aos “recursos e às problemáticas estruturantes no processo de desenvolvimento futuro de concelho”.

Analisados os respetivos domínios e tendo presença as características da Área de intervenção da ORU destacam-se pela sua pertinência os seguintes domínios e respetivas prioridades de intervenção:

Coesão social

- O aproveitamento de um forte enraizamento cultural/comunitário da população local face ao espaço vivido enquanto estratégia de enraizamento e exemplo de funcionamento eficaz dos mecanismos de sociedade providência, assegurando patamares de integração sócio-espacial importantes;
- A valorização e promoção de experiências de abertura a modos de vida diferenciados e a uma crescente multiculturalidade, enquanto desafios plurais de integração e de intervenção na e face à diferença;

Conectividade interna e externa

- A melhoria das condições de mobilidade interna (abrangendo diversas componentes como a rede viária, os transportes públicos, o estacionamento, etc.), com soluções adequadas às diferentes situações e problemas específicos das áreas urbanas e das áreas rurais.

Faixas costeira e ribeirinha

- O desenvolvimento económico de fileiras e a requalificação de espaços associadas ao interface terra/água e ao Monte de Santa Luzia.
- A intervenção integrada no âmbito das zonas ribeirinhas, associando um posicionamento face a futuras oportunidades inerentes ao POLIS Rios (em articulação com outros municípios).

2.3. Enquadramento face ao Plano de Pormenor para a Área Marginal do Rio Lima, entre a Ponte Eiffel e a Ponte do IC 1, em Darque

Abrangendo a área a norte da Linha do Minho e eixo constituído pela Avenida Rocha Páris, ruas do Poço, Betoca e Rio Covo entre Ponte Eiffel e a Ponte do IC 1 está em vigor desde 19 de janeiro de 2010 o Plano de Pormenor para a Área Marginal do Rio Lima, entre a Ponte Eiffel e a Ponte do IC 1, em Darque publicado através do Aviso 1269/2010 publicado no Diário da Republica 2ª série nº 12.

O plano caracteriza a área como “heterogénea sob o ponto de vista da ocupação existente, caracteriza-se pela débil dinâmica urbanística nas últimas décadas, evidenciada quer pelo fraco crescimento do tecido urbano, quer pelo défice de infraestruturação, circunstâncias a que não é estranho o facto de ter estado durante largos anos cativa como reserva para expansão do Porto de Mar”

Dentro dos objetivos deste plano destacam-se pela pertinência para a presente operação de reabilitação urbana:

- A requalificação ambiental e paisagística, sobretudo das áreas marginais;
- A requalificação urbana e funcional, designadamente das áreas expectantes ou a reconverter.

2.4. Delimitação da ARU de Darque

A delimitação da área de reabilitação urbana de Darque foi aprovada pela Assembleia Municipal de Viana do Castelo, sob proposta da Câmara Municipal em 4 de setembro de 2015 e publicada através do aviso 10702/2015.

- Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos;
- Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas;
- 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;
- 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;
- 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.

2.5. Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU

De acordo com as regras estabelecidas pelo Acordo de Parceria e pelos Programas Operacionais, foi desenvolvido em 2015 um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) com o objetivo de contratualizar as prioridades de investimento inscritas no eixo urbano do Programa Operacional Regional.

Uma das componentes deste PEDU é o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), desenvolvido para centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas incluídas em Áreas de Reabilitação Urbana.

O PARU definiu três eixos de intervenção estratégica:

- Reforçar a atratividade de Viana do Castelo, qualificando as suas funções urbanas âncora e sofisticando o ambiente urbano e as experiências de uso que oferece;
- Apostar na afirmação das principais vocações e fileiras económicas da cidade e do território, através da promoção de dinâmicas de natureza empreendedora e da projeção da identidade competitiva da cidade;

- Promover a articulação do tecido urbano e a geração de novas atmosferas colaborativas e inclusivas, que integrem e gerem complementaridades entre as diferentes centralidades existentes e que energizem processos bottom-up de capacitação e inovação económica e social.

Como forma de materializar estes eixos de intervenção estratégica foi definido um conjunto de obras, de iniciativa pública e privada, com incidência na requalificação de espaço público ou de edificações.

De acordo com o objetivo geral da ORU, que é o de promover a “reabilitação urbana de uma determinada área”, as ações do PARU que se inscreverem neste objetivo integrarão a estratégia a definir.

3. Caraterização da ARU

Com o objetivo de estabelecer a quantificação de alguns parâmetros de referência para a definição de medidas de gestão desta área, estabeleceram-se alguns domínios de análise que permitem estabelecer bases de caraterização desta parte do território, tendo em consideração o objetivo de aumentar a intensidade do processo de reabilitação urbana já em curso.

Assim, estabelecem-se três áreas de análise, tendo em consideração o caráter sistémico e interdependente dos fenómenos que se traduzem depois, socialmente em pessoas e famílias, fisicamente em infraestruturas e edificado e economicamente em atividades.

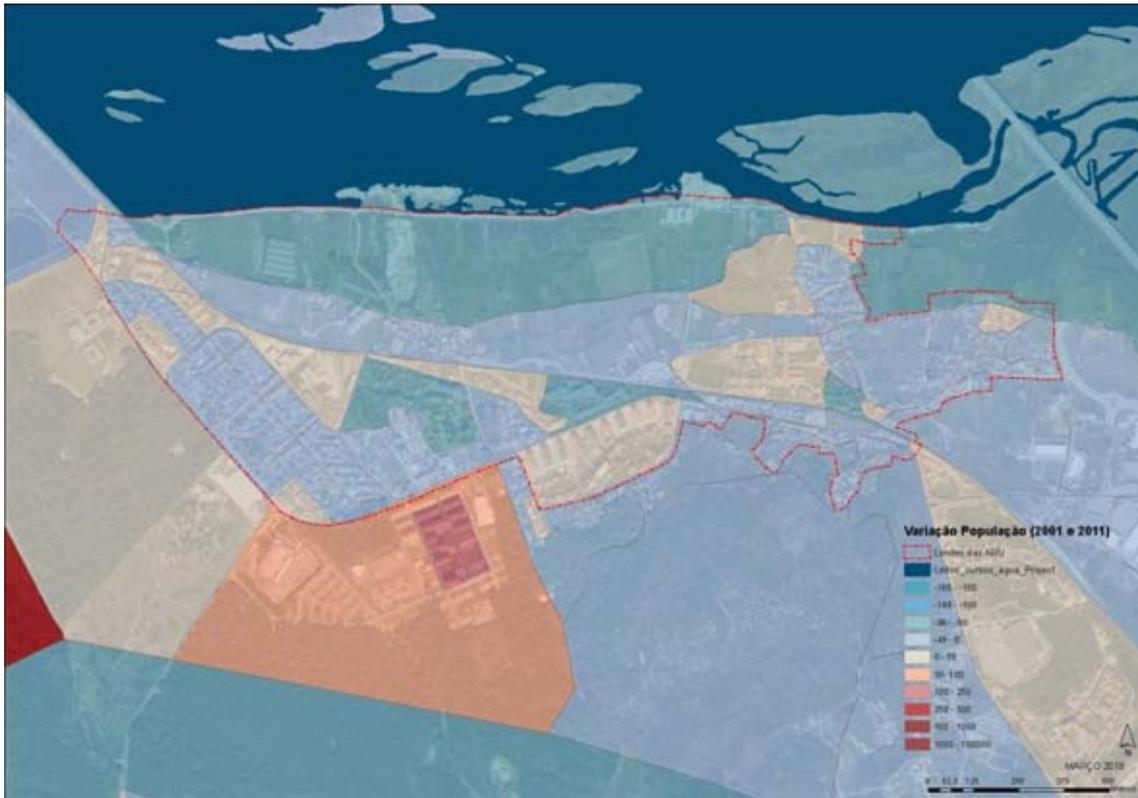
Além do diagnóstico, que este tipo de análises proporcionam, no que diz respeito à identificação dos problemas e das potencialidades desta área, espera-se que possam contribuir também para o estabelecimento de um referencial de partida que permita monitorizar ao longo do desenrolar da ORU os efeitos e a pertinência das medidas entretanto aplicadas.

Os indicadores correspondentes às três áreas de análise estabelecidas foram

- Indicadores demográficos e sociais, tendo como referência os Censos de 2011, realizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE);
- Indicadores relativos às atividades económicas instaladas na ARU, ao nível do R/C, tendo como referência o levantamentos realizado em 2017, pela CMVC;
- Indicadores relativos ao estado de conservação do edificado, tendo como referência o levantamento anuais realizado pela CMVC em 2017.

3.1. Indicadores demográficos e sociais

Em 2011 a ARU contava com uma população de 5167 indivíduos, cerca de 66% da população de Darque. Sofreu uma acentuada redução entre 2001 e 2011 de cerca de 12%, mais marcada na zona ribeirinha a norte das ruas da Seca e Eiteiro (com exceção do centro histórico de Darque) e a sul da linha do Minho na envolvente à rua de 3 julho de 1986 e bairro do IHRU.



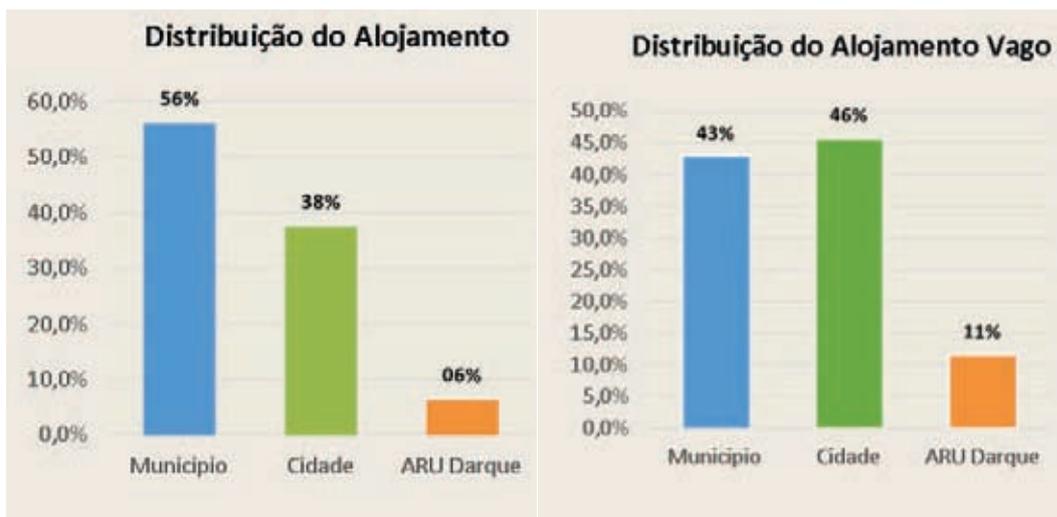
VARIAÇÃO DE POPULAÇÃO ENTRE 2001 E 2011 As cores frias e escuras correspondem a zonas com maior perda de população

Fonte: Censos 2001 e 2011, INE (tratamento CMVC)

3.2. Alojamentos

Foram analisados a ocupação, regime de propriedade, áreas e tipologias dos fogos disponibilizados nos últimos 10 anos. Os valores relativos à ARU foram comparados com a situação verificada na cidade, concelho, Alto Minho, Região Norte e Portugal continental.

A área de reabilitação urbana de Darque, de acordo com os dados do Censos de 2011 possuía 3056 alojamentos ou 6% do alojamento total do concelho. Destes, 518 ou 17% encontravam-se vagos, constituindo 11% dos alojamentos vagos do concelho. Na cidade a proporção de alojamento vago era de 12%, enquanto que para o concelho e para o Minho-Lima era apenas de 9%, subindo para 11% na Região Norte e 12% para o continente. Comparada a percentagem de alojamentos vagos na ARU com a das unidades de referência, esta era a que possuía os valores mais elevados.



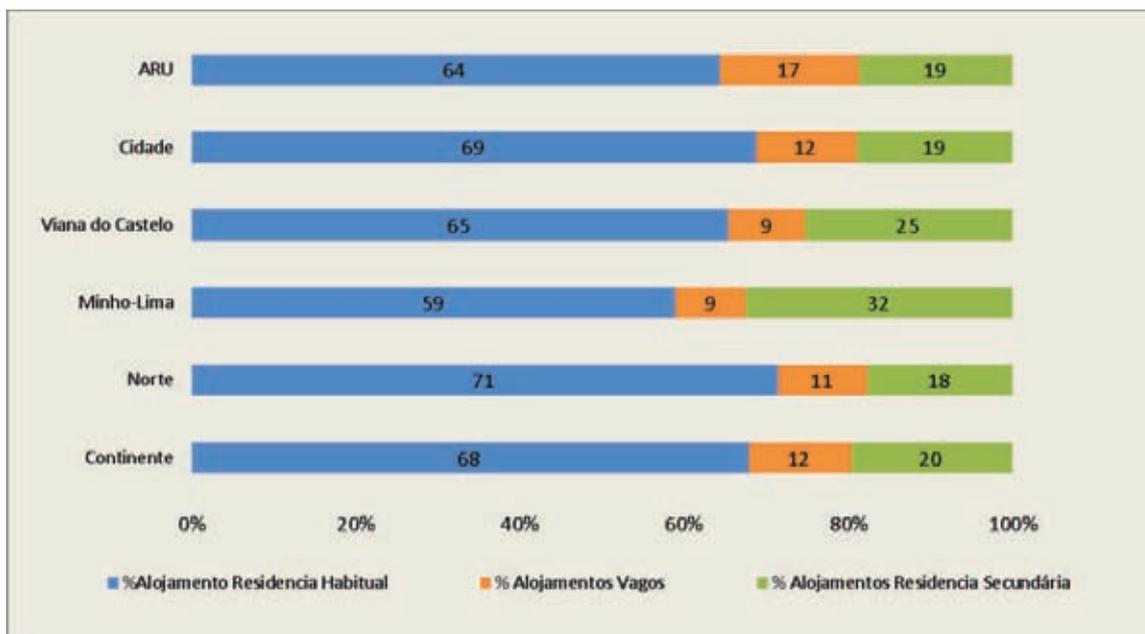
ALOJAMENTOS - REGIME DE OCUPAÇÃO (valores para a cidade e município não incluem a população da ARU).

Fonte: Censos 2011, INE

A percentagem de alojamentos dedicados a residência habitual era na área da ARU em 2011 de 64% enquanto que a percentagem destes destinados a residências secundárias ficava-se pelos 19%. Estes valores eram inferiores aos verificados na cidade, no que respeita aos alojamentos ocupados com residência habitual, 69%, e idênticos no respeitante à residência secundária. Comparados com os valores equivalentes para o concelho, a parcela de alojamentos ocupados com residência habitual era semelhante, enquanto que no que respeita à fatia ocupada com residência secundária era inferior, 19% contra 25%.

Comparados com os dados para o concelho, verifica-se que a fatia de alojamento ocupada com residência habitual era semelhante, de 64% na ARU e 65% no concelho, a percentagem de residência secundária era inferior e a fatia de alojamentos vagos superior, 25% versus 19% e 10% contra 17%.

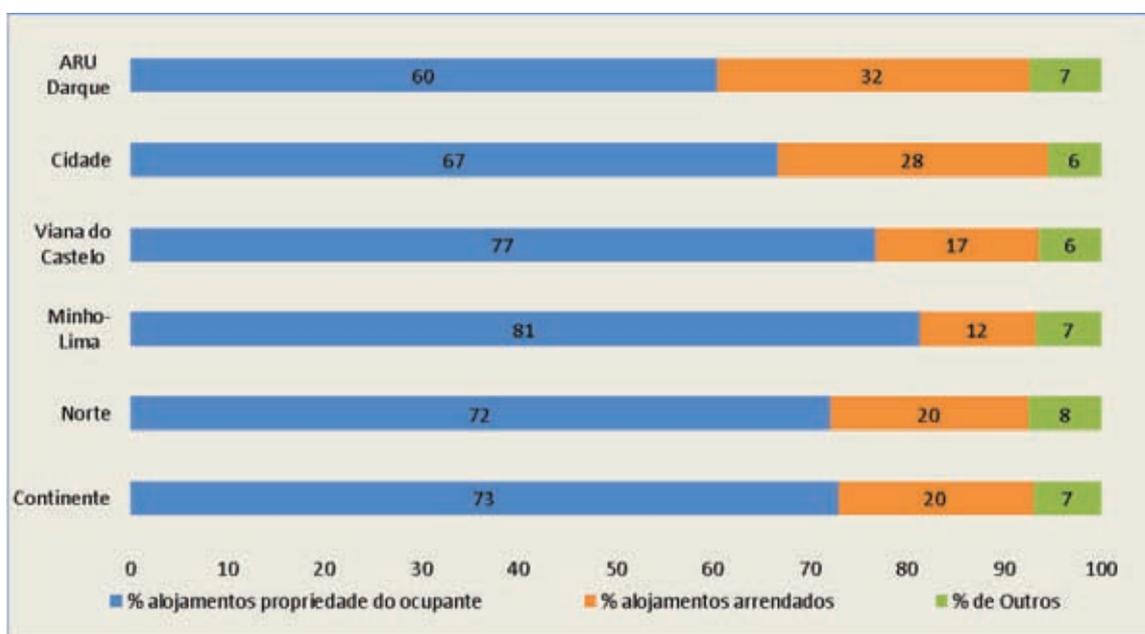
A situação relativamente à ocupação de alojamentos na ARU caracterizava-se pelo peso comparativamente baixo de residência secundário, peso relativamente elevado de alojamentos vagos e a parcela dedicada a residência habitual comparável à situação do concelho mas inferior à cidade.



ALOJAMENTOS - REGIME DE OCUPAÇÃO

Fonte: Censos 2011, INE

No respeitante ao regime de propriedade, a área caracteriza-se por uma menor proporção de alojamentos propriedade dos ocupantes e maior peso de alojamentos arrendados quando comparados com as unidades geográficas de referência. Os alojamentos em 2011, 60% eram propriedade do ocupante, os arrendados constituíam 32% do total.

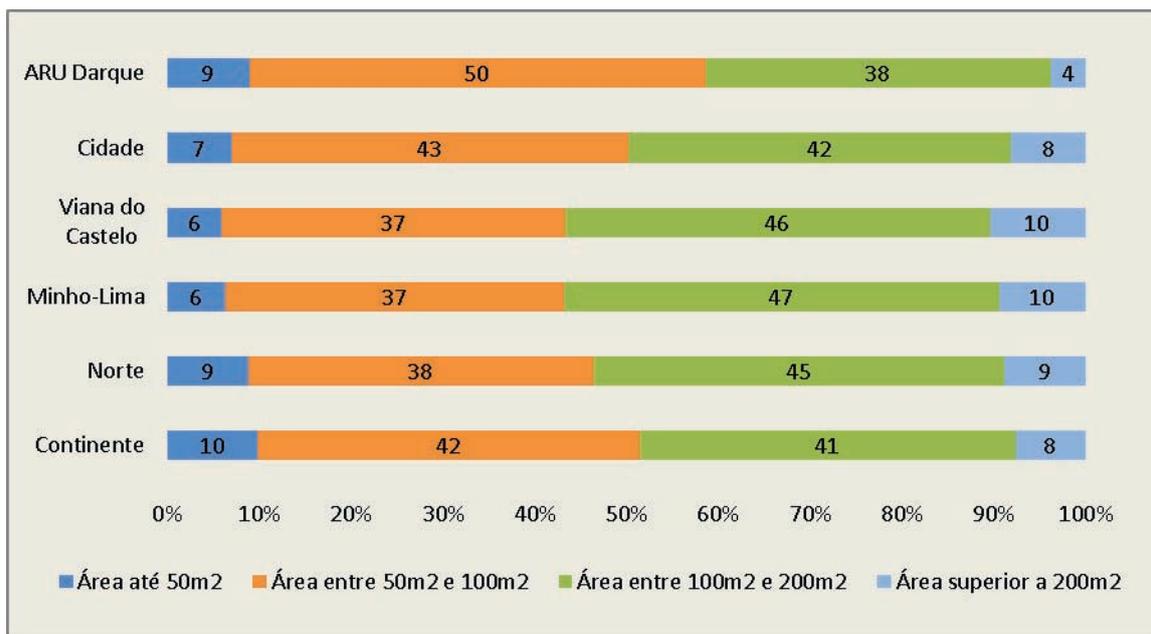


ALOJAMENTOS - REGIME DE PROPRIEDADE

Fonte: Censos 2011, INE

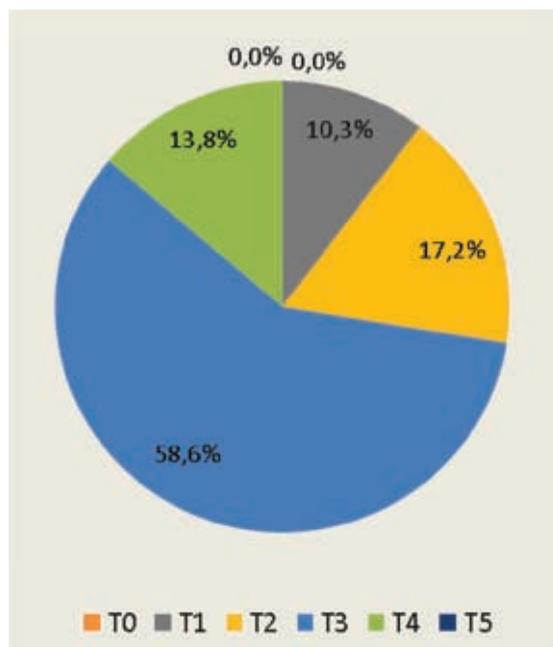
No respeitante às áreas dos alojamentos predominavam em 2011 os alojamentos de menor área quando comparados com as unidades geográficas de referência. A maior parcela ou 50%

dos alojamentos tinha área correspondente entre 50 e 100 m², 37% tinha área compreendida entre 100 e 200 m², 2% área inferior a 50 m². A fatia de alojamentos com áreas superiores a 200 m² ficava-se pelos 4%. Quando comparados com os valores equivalentes para a cidade verifica-se que a percentagem de alojamentos com áreas entre 50 e 100m² era superior, 50 % contra 43%, relação que se inverteia no que respeita aos alojamentos entre 100 e 200 m², com 37% na ARU e 42% na cidade. A parcela de alojamentos com áreas inferiores a 50 m² era superior na ARU aos valores verificados na cidade 9% contra 7% enquanto que a relação respeitante a alojamentos com áreas superiores a 200m² era metade dos valores verificados na cidade no seu todo.



% ALOJAMENTOS EM FUNÇÃO DA ÁREA NA ARU DARQUE E UNIDADES DE REFERÊNCIA

Fonte: Censos 2011, INE



TIPOLOGIAS HABITACIONAIS ENTRE 2008 E 2018 AN ARU DE DARQUE

Fonte CMVC

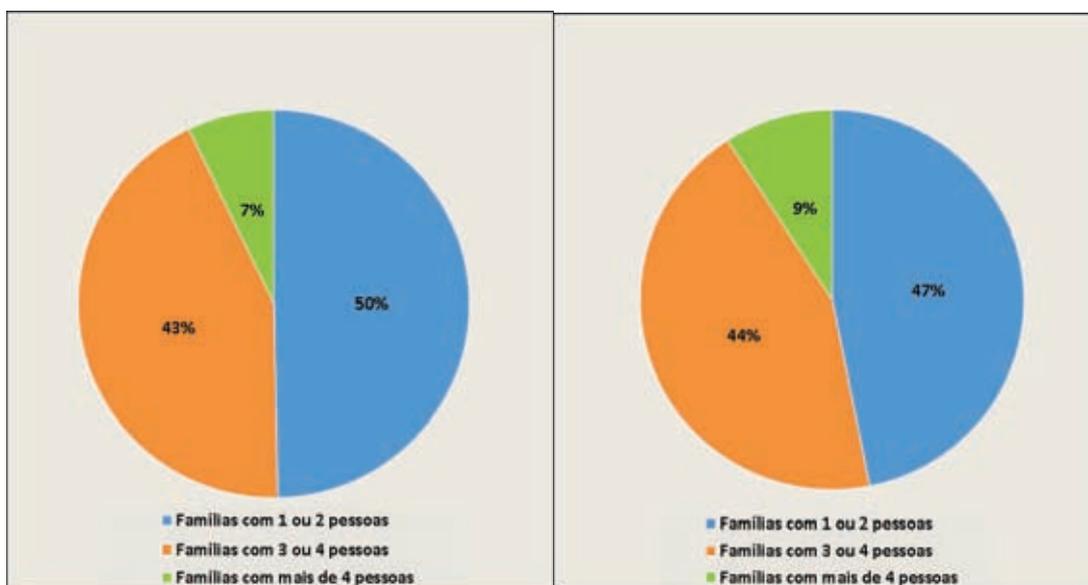
A análise dos alvarás de utilização mostra que foram disponibilizados 29 fogos para habitação entre 2008 e 2017 sendo a maior parcela destes constituída por T3 com 17 fogos seguidos por T2, T4 e T1 com 5, 4 e 3 fogos respetivamente. Em síntese no respeitante ao alojamento a ARU caracterizava-se por:

- Elevada proporção de alojamentos vagos;
- Baixa percentagem de alojamento ocupados como segunda habitação;
- Percentagem comparativamente elevada de alojamentos arrendados;
- Predominância de alojamentos com áreas inferiores ao verificado nas unidades de referência;
- Pouca atividade de produção de habitações, (menos de 3 por ano), maioritariamente concentrada em tipologias T3 e T2.

3.3. Famílias

Na ARU, 50% das famílias clássicas eram compostos por uma ou duas pessoas, seguindo-se com 43% as famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas. As famílias com mais de 4 pessoas ficavam-se pelos 7%. Estes eram valores bastantes semelhantes aos da cidade com 52%, 42% e 6% respetivamente. Quando comparados com os valores equivalentes para o concelho verificava-se que a percentagem de famílias clássicas com uma ou duas pessoas era superior ao verificado no concelho, 50 contra 47% e ligeiramente inferior, 43% contra 44%, no respeitante às famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas. Comparados com a Região Norte a

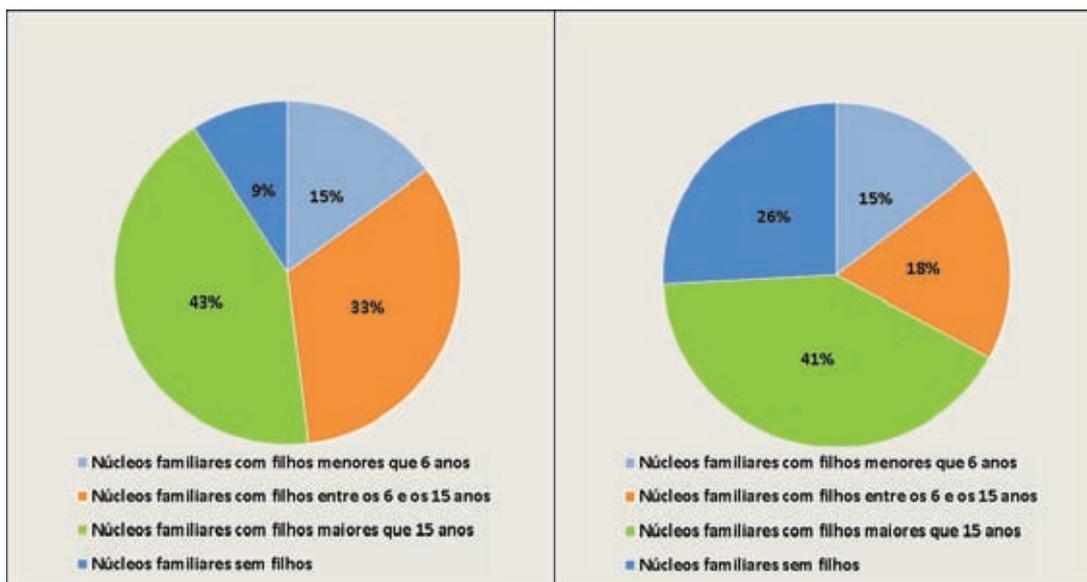
proporção de famílias clássicas com um ou dois elementos era superior na ARU, 50% contra 47%, enquanto que no respeitante às famílias com 3 ou 4 pessoas a relação invertia-se com 43% na ARU contra 45% na Região Norte. A dimensão das famílias clássicas na ARU não divergia marcadamente das unidades de referência sendo o tamanho destas ligeiramente superior quando comparadas com a cidade e ligeiramente inferior quando comparado com as restantes unidades de referência.



COMPOSIÇÃO DE FAMÍLIAS CLÁSSICAS NA ARU DE DARQUE (À ESQUERDA) E VIANA DO CASTELO

Fonte: Censos 2011, INE

A ARU distinguia-se das unidades de referência pela maior presença de filhos nos núcleos familiares. 43 % dos núcleos familiares tinham filhos maiores de 15 anos, valor que descia para 33% para núcleos com filhos de idade compreendidas entre os 6 e os 15 anos. O valor que no respeitante a núcleos familiares com filhos menores que 6 anos descia para menos de metade deste sendo de 15%. A fatia de núcleos familiares sem filhos ficava-se pelos 9%, valor claramente inferior ao verificado na cidade e concelho onde esta percentagem é quase 3 vezes superior, sendo a percentagem, relativamente a núcleos familiares com filhos compreendidos entre os 6 e 15 anos, perto do dobro da verificada na cidade e concelho, 33% contra 18%.



NÚCLEOS FAMILIARES COM FILHOS E SEM FILHOS NA ARU E EM VIANA DO CASTELO

Fonte: Censos 2011, INE

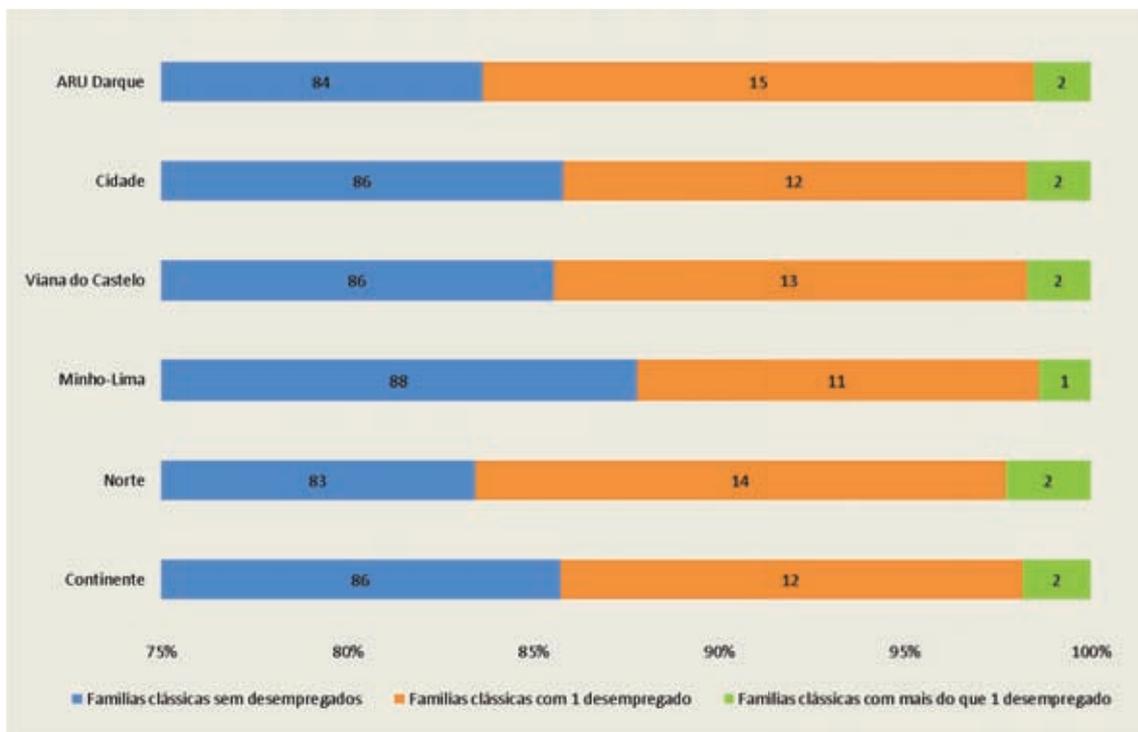
Comparados com a Região Norte verifica-se que os valores são comparáveis no respeitante aos núcleos familiares com filhos maiores que 15 anos, 43% contra 42% e núcleos familiares com filhos menores que 6 anos - 15% e mais favoráveis no respeitante a núcleos familiares com filhos entre os 6 e 15 anos, 33% contra 20% e núcleos familiares sem filhos, valor que comparados com os 9% na ARU ultrapassa o dobro na Região Norte, 23% e triplica no Continente, 28%.

No respeitante a presença de desempregados nas famílias verifica-se que a fatia maior, 84% não possuía qualquer desempregado no seu seio, enquanto que 15% possuía 1 desempregado e 1% tinha mais que um desempregado. Estes valores embora próximos eram menos favoráveis que os valores comparáveis para a cidade e concelho, onde os valores relativos a famílias com pelo menos 1 desempregado somavam 14 e 15%, comparados com 16% na ARU. Apenas os valores das famílias com mais que 1 desempregado no seu seio eram ligeiramente inferiores na ARU aos da cidade e concelho com 1% contra 2% naquelas duas unidades de referência. Comparados com a Região Norte a percentagem de famílias clássicas com pelo menos 1 desempregado no seu seio era idêntico, 16%, divergindo apenas na subdivisão entre famílias com apenas 1, valor mais favorável na ARU 1% contra 2%. Quando comparados com os valores para o Continente os valores eram ligeiramente mais desfavoráveis, com 16% de famílias clássicas com pelo menos 1 desempregado comparados com 14% para o Continente.

Em síntese no respeitante às famílias a ARU caracterizava-se por

- Maior numero de famílias com de 2 pessoas quando comparado com o registado na cidade mas inferiores ao do concelho;

- Maior presença de núcleos familiares com filhos, em especial no escalão entre os 6 e 15 anos;
- Maior número de famílias clássicas com pelo menos 1 desempregado no seu seio quando comparado com as restantes unidades de referencia com exceção da Região Norte.



FAMÍLIAS CLÁSSICAS E ESEMPREGO

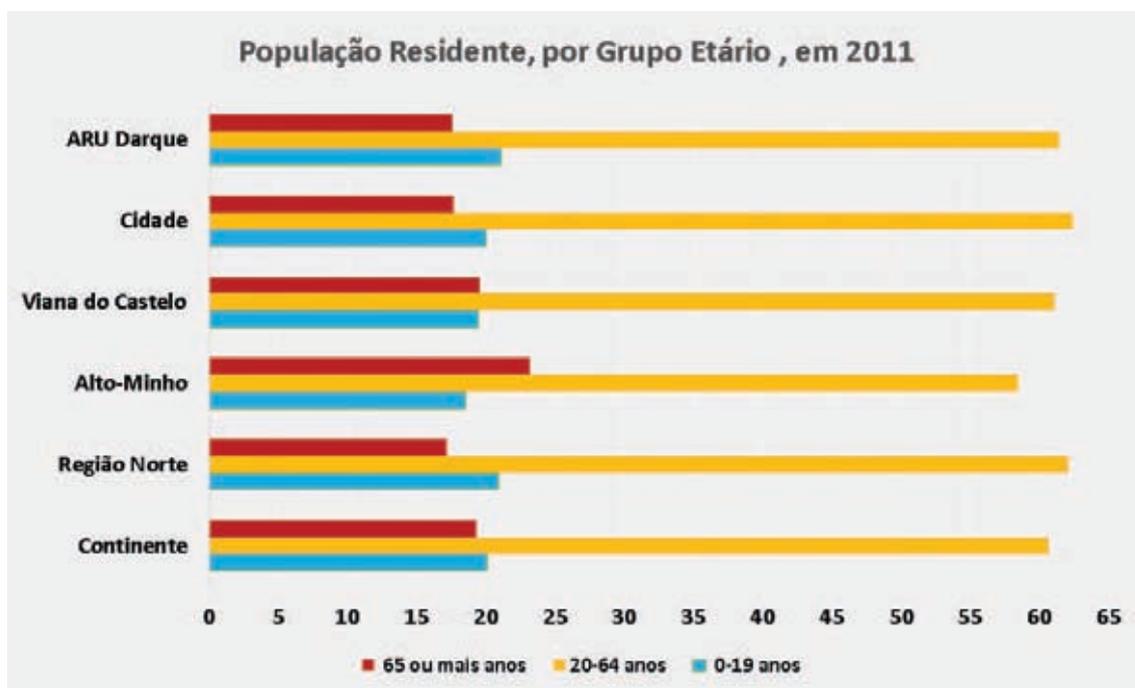
Fonte: Censos 2011, INE

3.4. Indivíduos

Entre 2001 e 2011 a população da ARU sofreu uma diminuição de 12% distribuída de forma aproximada entre o sexo feminino e masculino. Analisada a distribuição espacial das perdas verifica-se a concentração das mesmas na zona ribeirinha a norte da linha do Minho com exceção do centro histórico e a sul desta, na envolvente sul da rua das Rosas e bairro do IHRU.

No que respeita à população da ARU, de 5167 indivíduos, em particular à composição por grupo etário em 2011, 61% da população tinha idade compreendida entre os 20 e os 64 anos, 21% tinha idade igual ou inferior a 19 anos e 18% tinha idade igual ou superior a 65 anos. Estes valores eram semelhantes aos verificados na cidade e concelho, com os valores comparáveis de 62%, 20% e 18% no primeiro caso e 61% 19% e 20 % no segundo. Valores semelhantes podiam ser encontrados na Região Norte com 62%, 21% e 17% e no Continente

com 61%, 20% e 19% e ligeiramente mais favoráveis comparativamente aos registados no Alto-Minho onde estes eram respetivamente 58%, 19% e 23%.

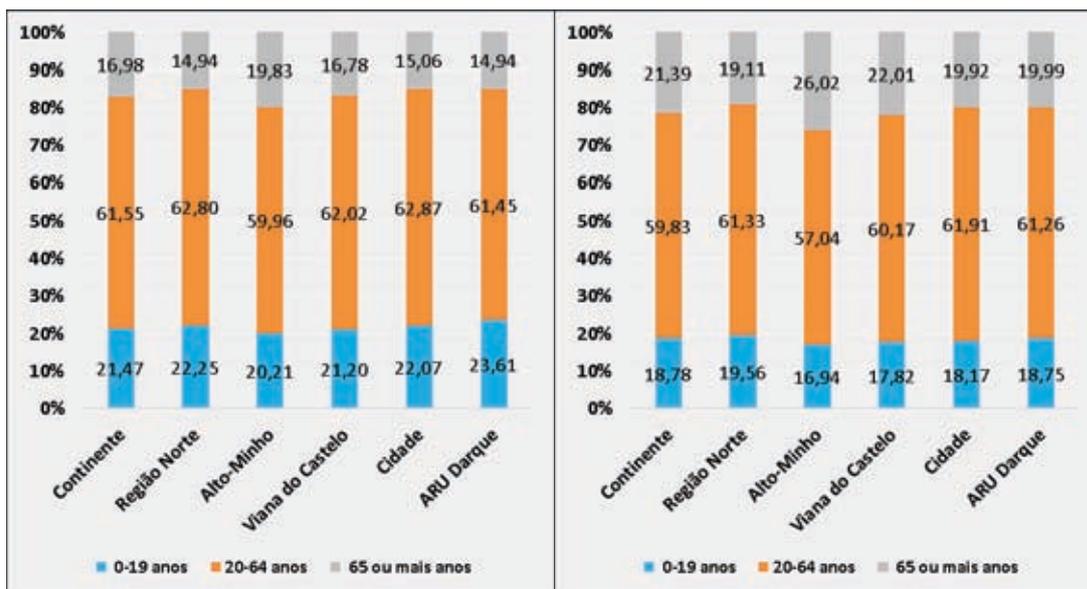


POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPO ETÁRIO

Fonte: Censos 2011, INE

No que respeita à distribuição etária por sexo, 62% da população masculina tinha idade compreendida entre 20 e 64 anos, enquanto que o valor correspondente para a população feminina era de 61%. No respeitante ao escalão dos 0 aos 19 anos, o valor para a população masculina e feminina eram respetivamente de 24% e 18%, enquanto no referente ao escalão etário com idade igual ou superior a 65 anos, os valores percentuais da população masculina era de 15% e 20% para a população feminina. Esta tendência para o equilíbrio no escalão dos 20 aos 64 anos podia ser encontrada na cidade 63% na população masculina contra 62% na feminina e embora a situação fosse ligeiramente menos equilibrada no concelho e no Alto Minho onde os valores equivalentes eram de 62% e 60% e 60% e 57% sendo os valores na região Norte e continente ligeiramente mais equilibrados com 63% e 61% e 62 e 60%.

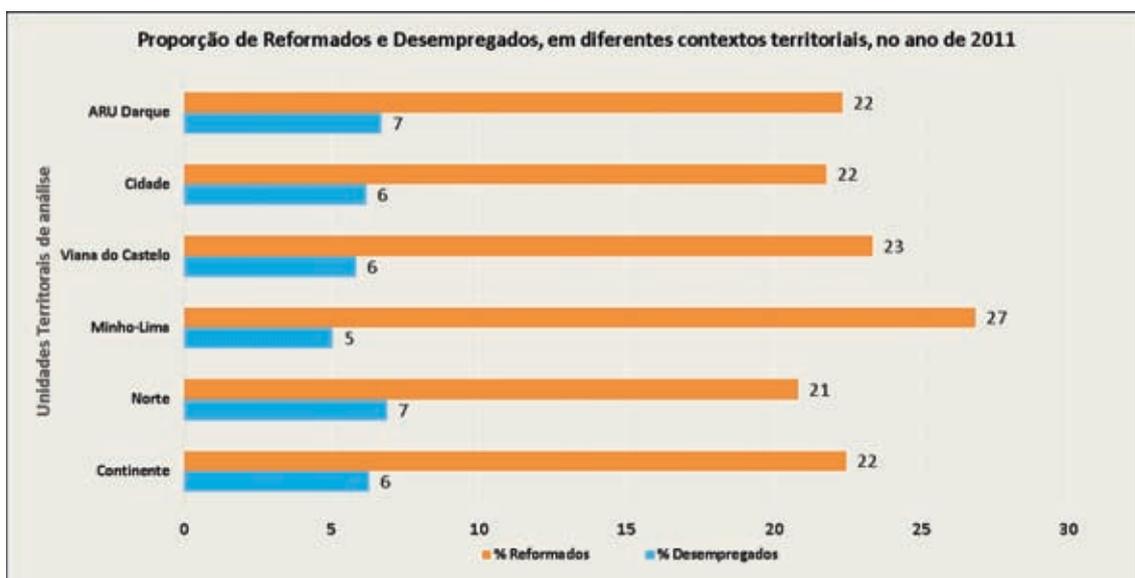
Também no escalão do 0 aos 19 a tendência para uma concentração superior da população masculina neste escalão quando comparada com o escalão equivalente da população feminina podia-se encontrar na cidade, 22% contra 18%, concelho, 21% versus 18%, Alto Minho, 20% contra 17%, Região Norte, 22% contra 20% e Continente 22% e 19%. Repetição da tendência para maior concentração de população feminina no escalão etário de 65 ou mais anos podia ser encontrado na cidade, concelho, Alto Minho, Região Norte e Continente, todos com diferenças de valores compreendidas entre 4% e 6%, com a esta ser mais acentuada no Alto Minho e menos marcada na Região Norte.



POPULAÇÃO RESIDENTE POR SEXO E GRUPO ETÁRIO (à esquerda sexo masculino)

Fonte: Censos 2011, INE

Os valores do desemprego na ARU, 6,7% em 2011 eram semelhantes às restantes unidades de análise, o mesmo se passando com os reformados, 22,3 %.



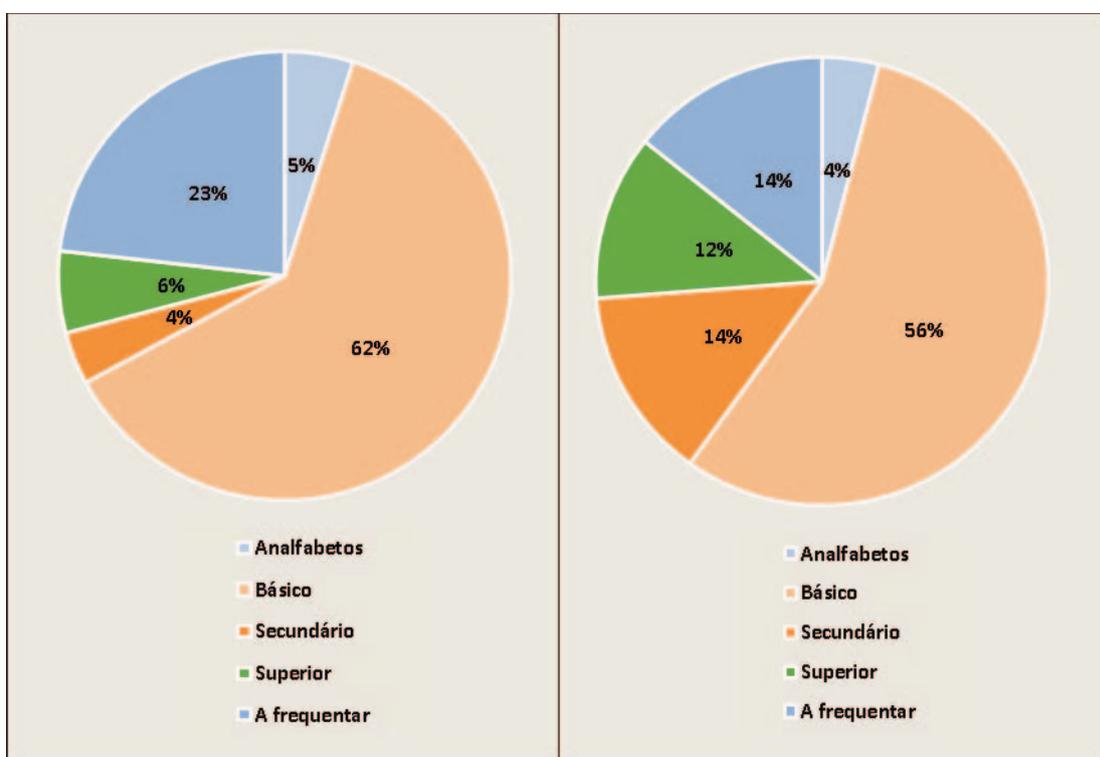
REFORMADOS E DESEMPREGADOS (%)

Fonte: Censos 2011, INE

No respeitante ao nível de escolaridade da população residente é de salientar a elevada percentagem de população que apenas concluiu o ensino básico quando comparado com a cidade, 62% contra 51%, valores mais próximos mas ainda superiores contudo aos da Região Norte. Também os baixos valores da população com ensino secundário e superior 4% e 6% divergiam dos valores da cidade com 16 e 17% sendo os valores mais próximos destes os respeitantes ao Alto-Minho e Região Norte, o primeiro com 12% e 9% e a segunda com 13% e

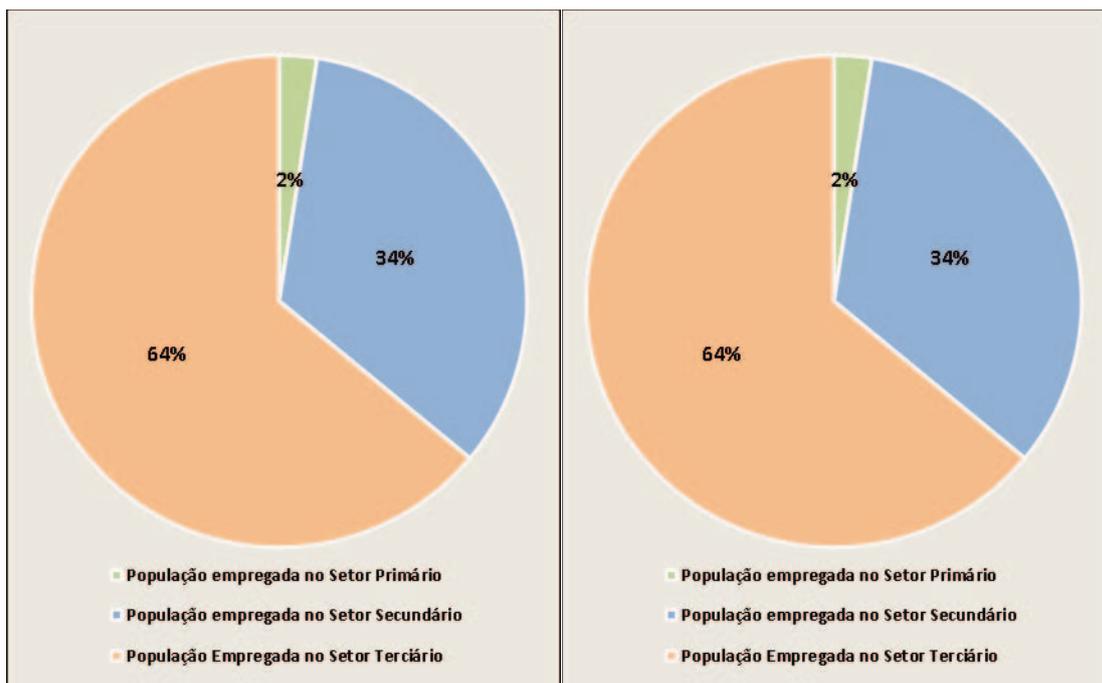
10%. De notar ainda a relativamente elevada percentagem de população a frequentar o ensino, 23% na ARU contra 13% na cidade, encontrando o valor mais próximo na unidade Alto-Minho com 15%.

No respeitante à população residente empregada por setores de atividade o predomínio do emprego no setor terciário, inferior no entanto ao indicador equivalente na cidade como um todo, 64% na ARU contra 75% na cidade. Diferença de valores que tinha o seu inverso na população empregue no setor secundário onde 34% da população da ARU se encontrava aí empregue contra 24% da população da cidade. A distribuição de população residente por setores de atividade de resto não divergia muito da do concelho, Alto Minho e Região Norte.



POPULAÇÃO RESIDENTE POR NÍVEL DE ESCOLARIDADE, À ESQUERDA ARU À DIREITA O CONCELHO

Fonte: Censos 2011, INE



POPULAÇÃO RESIDENTE EMPREGADA POR SETOR DA ATIVIDADE NA ARU (À ESQUERDA) E NO CONCELHO

Fonte: Censos 2011, INE

No respeitante a indivíduos a ARU caracterizava-se em 2011 por:

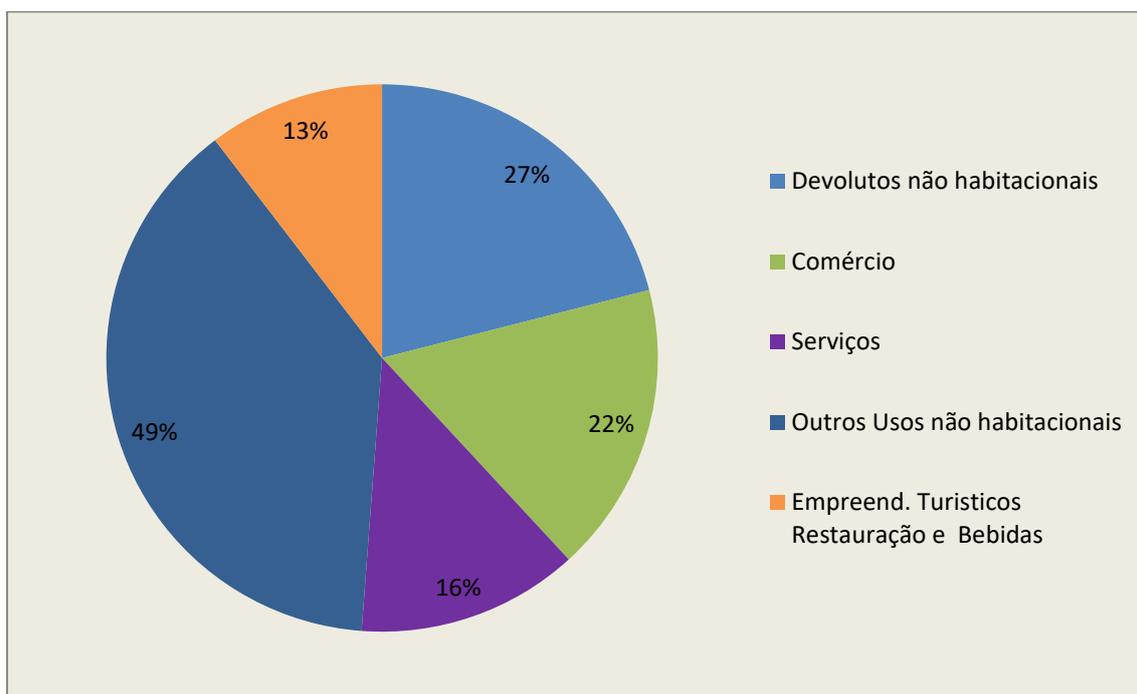
- População ligeiramente mais jovem que as restantes unidades de referência com exceção da Região Norte;
- Predominância dos indivíduos de sexo masculino no escalão etário dos 0 aos 19 anos e do sexo feminino no escalão etário com idade igual ou superior a 65 anos
- Percentagem ligeiramente superior de desempregados quando comparado com as unidades de referência;
- Valores percentuais semelhantes de reformados quando comparado com a cidade mas inferiores ao verificado no concelho e Minho Lima;
- Valores proporcionalmente mais elevados de população empregue no setor secundário quando comparados com a cidade;
- Valores elevados de população com apenas o ensino básico concluído e frequentar o ensino quando comparado com as unidades de referência em especial a cidade.

3.5. Indicadores relativos às atividades

Na área da ARU foram efetuados levantamentos de usos em 2015 e 2017. Tendo presente a extensão das áreas a levantar e dado estes tipos de usos se situarem maioritariamente no rés-do-chão e a habitação ser o uso dominante, o levantamento incidiu apenas sobre os usos no piso térreo e exclui o uso habitacional. Dentro destes usos o uso dominante era o comércio,

com 22% (58 ocorrências) seguido pelos serviços com 16% (44 ocorrências) e do conjunto formado pelos empreendimentos turísticos, estabelecimentos de restauração e bebidas com 13% (35 ocorrências).

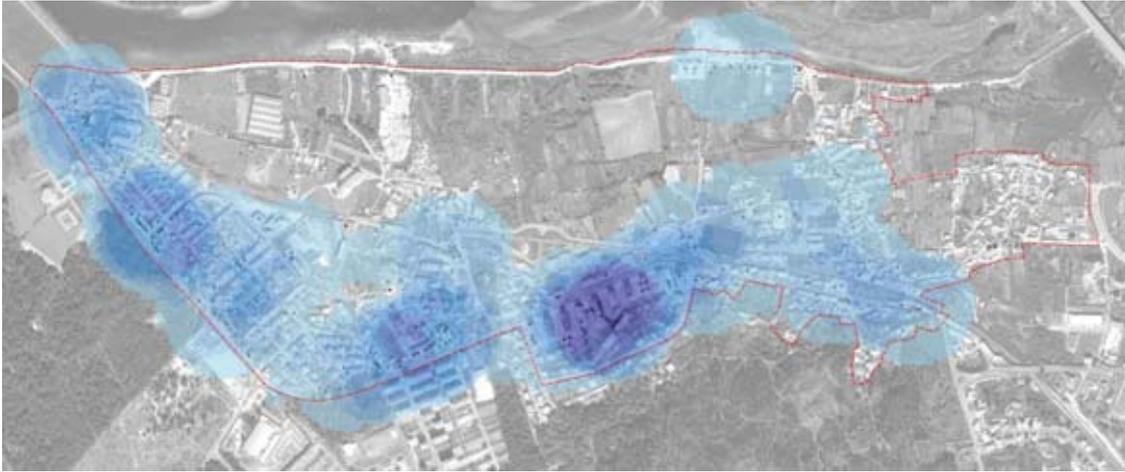
Dos restantes usos nenhum ultrapassava os 10% (incluindo-se aqui nomeadamente indústria e armazenagem, equipamentos e apoio a infraestruturas entre outros) atingindo no seu conjunto 49% do total de usos levantados. Com valor relativamente elevado seguiam-se os edifícios com r/c não habitacional mas que se encontravam devolutos com 27% do total de usos levantados (71 das ocorrências).



LEVANTAMENTO DE USOS NÃO HABITACIONAIS AO NÍVEL DO R/C - 2017

3.5.1. Distribuição espacial

Analisada a localização verifica-se uma predominância destes usos não habitacionais ao longo da estrada nacional 13 com especial ênfase na zona do Cais Novos, setor central dos loteamentos da Quinta do Sequeiro, Quinta da Bouça e com concentrações de menor dimensão na zona fronteiriça ao loteamento da Cidade Nova, Igreja e Cais Velho.



LEVANTAMENTO DE USOS NÃO HABITACIONAIS - zonas de concentração

Fonte CMVC



LEVANTAMENTO DE USOS NÃO HABITACIONAIS - zonas de concentração de comércio

Fonte CMVC

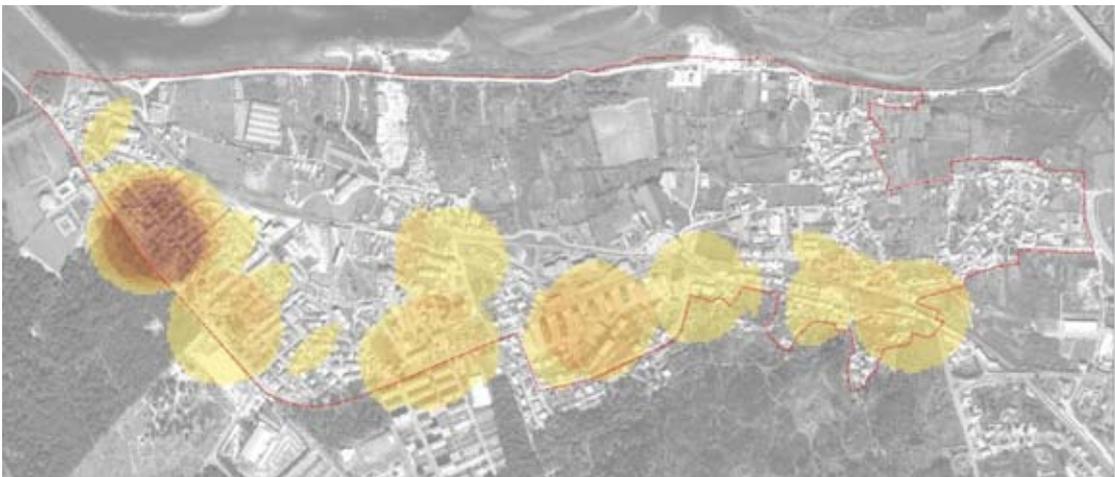
Os usos comerciais distribuindo-se ao longo da E.N.13 concentravam-se com especial ênfase na zona fronteira à urbanização da Cidade Nova e na urbanização da quinta da Bouça. No respeitante aos serviços seguiam genericamente o mesmo padrão de distribuição mas com um pólo de concentração adicional situado na envolvente ao entroncamento da rua dos Lilazes com a E.N. 13.



LEVANTAMENTO DE USOS NÃO HABITACIONAIS - zonas de concentração de serviços

Fonte CMVC

Neste mesmo entroncamento centrava-se igualmente a zona de concentração de empreendimentos turísticos e estabelecimentos restauração e bebidas.



LEVANTAMENTO DE USOS NÃO HABITACIONAIS

Zonas de concentração de empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e bebidas

Fonte CMVC

Estes 3 polos, constituídos por este entroncamento, e pelas zonas fronteiras à urbanização da Cidade Nova e pela urbanização da Quinta das Bouças concentravam igualmente a ocorrência de devolutos não habitacionais porventura indiciando que a causa para a sua ocorrência não advém de fator interno à ARU mas sim de fator ou conjunto de fatores exterior à mesma e que atua de forma generalizada sobre a mesma.



LEVANTAMENTO DE USOS NÃO HABITACIONAIS - ZONA DE CONCENTRAÇÃO DE DEVOLUTOS

Fonte CMVC

3.6. Estado de conservação do edificado

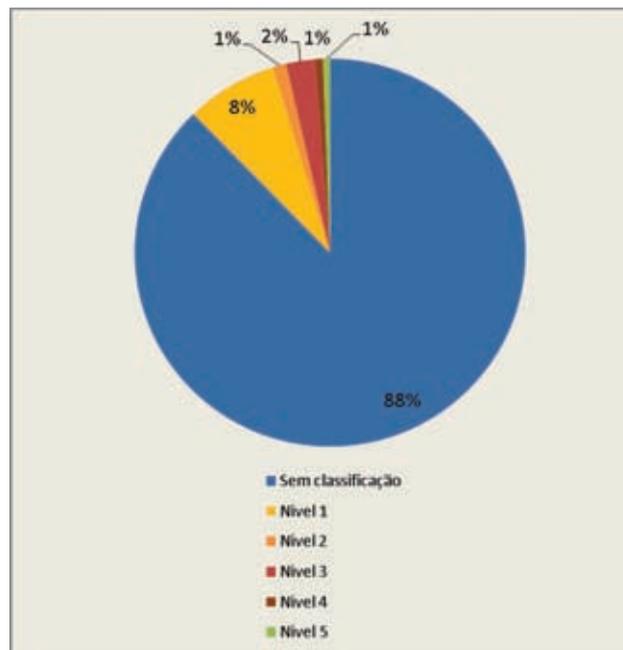
Para determinar o levantamento de estado de conservação do edificado foram levantados 1708 edifícios. Constituindo o nível edificado mais antigo, os edifícios de sistema construtivo tradicional, com construção em paredes de pedra e com pisos e cobertura suportados em estrutura de madeira, alguns ainda apresentando tipologia típicas de casa rural com alpendres em pedra e loja no rés-do-chão, apresentam como característica dominante o aspeto sóbrio associado à não utilização de guarnições em cantarias, sobretudo associados a edifícios de pequena área ou, quando estas aparecem, assumindo um caráter minimalista.

Aparecem concentrados sobretudo no casco histórico, na envolvente próxima do Cais Novo e no arruamento tradicional de ligação entre este e o casco histórico, a antiga Rua das Rosas.

Foi executado um levantamento do estado de conservação do edificado, aplicando os critérios de classificação utilizados no levantamento idêntico realizado no centro histórico da cidade com o objetivo de determinar o estado de conservação na ARU, monitorizar a sua evolução durante o período da operação de reabilitação e avaliar os efeitos de aplicação das medidas de incentivo a reabilitação. Foram utilizados os 5 níveis de classificação dos edifícios definidos para a classificação do centro histórico da cidade, tendo em consideração o seu estado de conservação, sendo a avaliação desse estado efetuada através de inspeção visual, a partir da via pública e complementada nos casos em que exista, com informação contida em processos administrativos existentes na Câmara Municipal (licenciamentos, obras de conservação, vistorias para determinação de obras, etc.):

- **Nível 1** – Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou pintura deteriorada, caixilharias deterioradas; beirais deteriorados;

- **Nível 2** – Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais, normalmente devoluto;
- **Nível 3** – Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total;
- **Nível 4** – Obras não concluídas, sem alvará ou com alvará inválido;
- **Nível 5** – Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará.



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 2017

Fonte MVC C

Analisados o levantamento (realizado em dezembro de 2017), constata-se que 88% dos edifícios não apresentavam quaisquer anomalias construtivas detetáveis por inspeção visual do exterior, tendo sido detetadas em 8%, anomalias construtivas ligeiras, enquanto que os edifícios classificados nos dois níveis mais elevados de gravidade não ultrapassavam 3% do total.



Fig. 1 Estado de conservação do edificado 2015



Fig. 2 Levantamento do estado de conservação do edificado-densidade de ocorrências

Estas últimas ocorrências tinham maior incidência na zona da seca do bacalhau onde os edifícios da antiga empresa de pescas constituem um polo de degradação importante e em menor escala a zona sudeste do casco histórico de Darque.

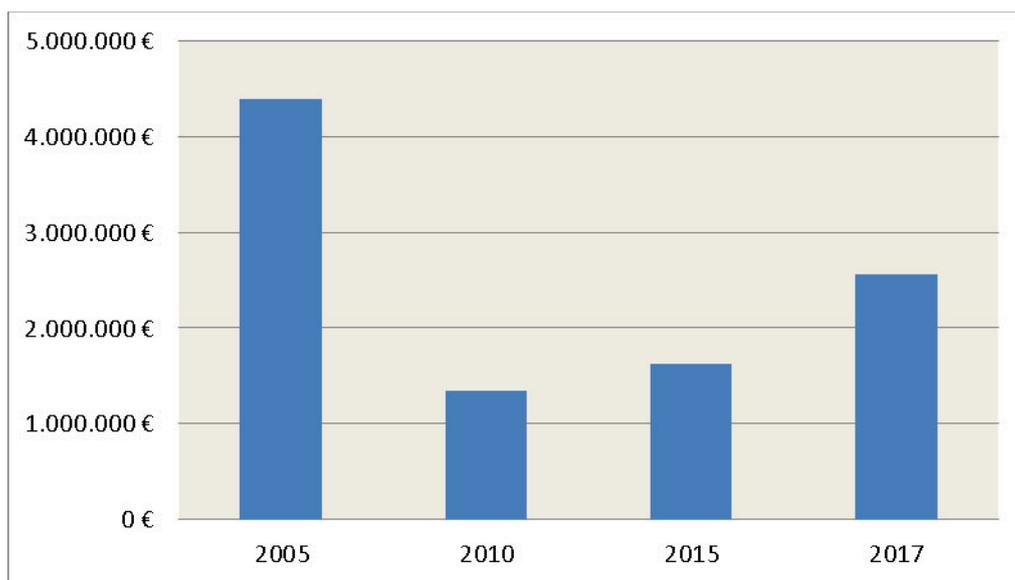
Dado este ter sido o primeiro levantamento edificado nesta área de reabilitação urbana não é possível ainda efetuar análise sobre a evolução do estado de conservação. Não obstante o elevado número de alojamento sem residentes bem como o de instalações de água desligadas são motivos de preocupação quanto a evolução futura na ausência de medidas que melhorem a atratividade da área.

4. INVESTIMENTO RECENTE NA TRANSFORMAÇÃO FÍSICA DA ARU

4.1. Investimento público

A área de reabilitação urbana de Darque tem vindo a ser alvo de intervenção pública por parte de varias entidades. Para efeitos da caracterização foram apuradas as ações realizadas por

parte da Câmara Municipal Serviços, Municipalizados (valores de investimento estimados) e Junta de Freguesia. Embora o investimento tenha sido extensivo, analisados os valores verifica-se que apenas 9 superam o valor unitário de 75 €/m² embora aqui por vezes o fato de o mesmo espaço ter sido alvo de empreitadas conduzidas por donos de obra diferentes pode influenciar estes valores. Não obstante, a extensão da área, as necessidades de intervenção e meios disponíveis, bem como o período em análise ter incluído um período de contração económica, ajudam a explicar o perfil de investimento realizado nesta área.



VALOR DE INVESTIMENTO PÚBLICO EM EMPREITADAS NO PERÍODO 2002 E 2017

Valor relativo a empreitadas de infraestruturação, arranjo de superfície e construção de edifícios

Fonte CMVC, SMSBVC e J.F. de Darque

Analisada a distribuição espacial do investimento público verifica-se uma maior concentração nas mesmas na área central da ARU, em especial a sul da Linha do Minho e uma menor intensidade nos seus extremos nascente e poente, pese embora naquele se verifiquem intervenções na infraestrutura ao nível de redes de abastecimento água e de saneamento, embora parcelas do setor central como a Quinta da Bouça ainda careçam de intervenção. A norte da linha do Minho, as intervenções concentram-se no interior do espaço urbano consolidado e ao nível das ligações entre os núcleos central e nascente e o cais novo, Na zona da Quinta do Sequeiro, o extremo norte mais próximo do Cais Novo apresenta alguma ausência de investimento nestes 15 anos e do lado oposto, a zona envolvente aos terrenos da Empresa de Pescas de Viana não assistiram a volumes significativos de investimento para além da construção da passagem inferior da seca e respetivos acessos.

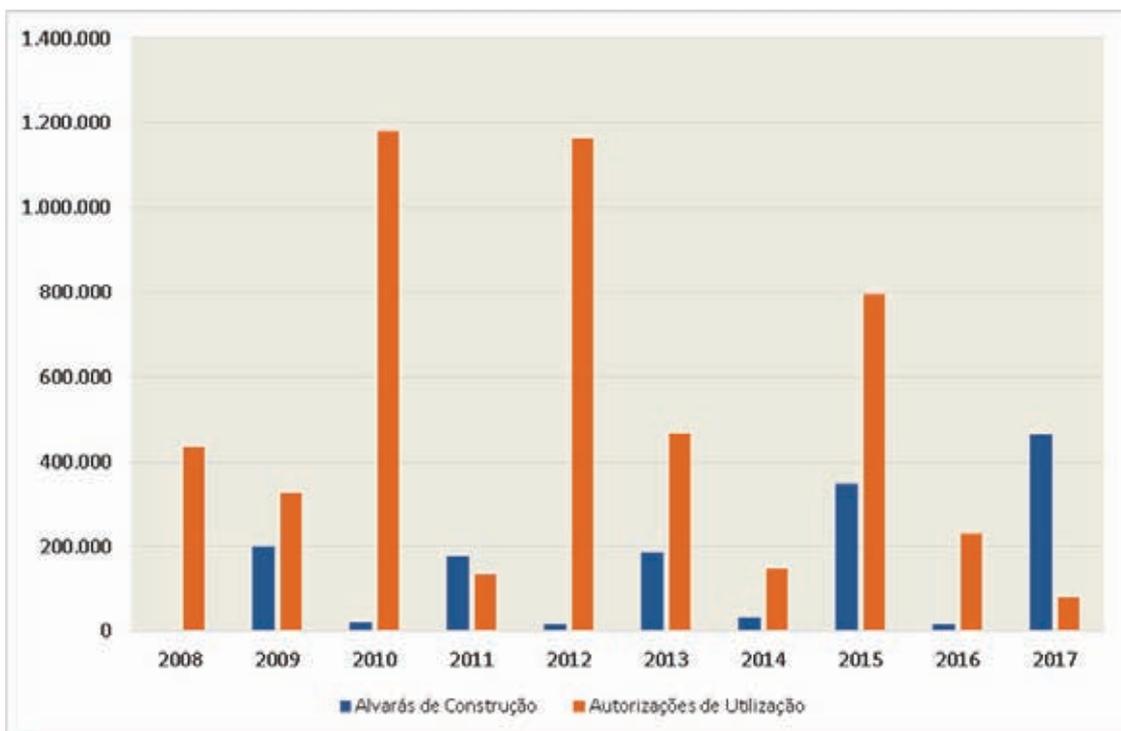


INVESTIMENTO PÚBLICO -LOCALIZAÇÃO DAS OBRAS PÚBLICAS REALIZADAS ENTRE 2002 E 2017.

Fonte CMVC Junta Freguesia de Darque e SMSBVC.

4.2. Investimento privado

Foi efetuada igualmente a análise do investimento privado realizado a partir do registo de operações urbanísticas tendo com base as estimativas orçamentais que constam do processo de licenciamento tendo sido incluídos os processos onde foram emitidas de licenças de utilização ou de construção nos casos em que aquelas não existam, que deram entrada no período entre 2008 e 2017.



VALOR ESTIMADO EM INVESTIMENTO PRIVADO EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Valor contabilizado a partir de alvarás de construção e autorizações de utilização concedidas pela CMVC no período entre 2008 e 2017

Fonte CMVC

O valor apurado de 6,5 M€ para o conjunto de alvarás e autorizações de utilização concentra-se sobretudo nos anos de 2010 e 2012, sendo a maior fatia constituída por autorizações de utilizações com 1,5 M€.

Estes valores apresentam uma tendência de crescimento acentuado até 2010 e uma tendência para a retração suave após esta data, pese embora a existência de oscilações anuais.

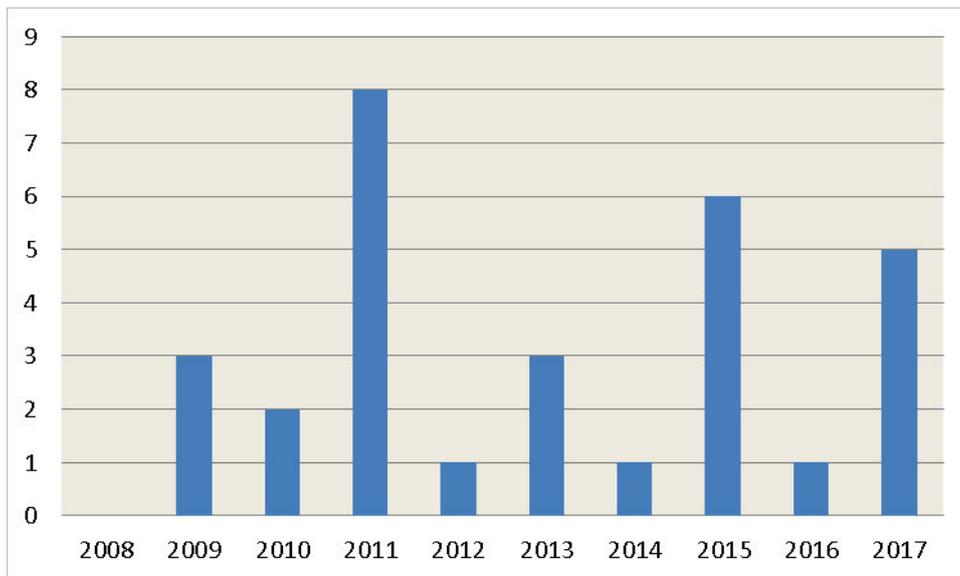


LOCALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO PRIVADO EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Localização das obras com alvarás de construção e autorizações de utilização concedidas pela CMV no período entre 2008 e 2017

Fonte CMVC

Observando a distribuição do nº de alvarás de construção ao longo do mesmo período de tempo verifica-se que replicam a mesma tendência de crescimento até 2010 seguida de declínio pouco acentuado caracterizado por oscilações anuais significativas.



NÚMERO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO EMITIDOS POR ANO

Alvarás de construção concedidos pela CMVC no período entre 2008 e 2017

Fonte CMVC

5. SÍNTESE E DIAGNÓSTICO

5.1. Análise interna – Pontos fortes

- Reduzida percentagem de imóveis com níveis graves de degradação;
- Presença de casco histórico de apreciável dimensão apresentando características distintivas designadamente mistura de tipos edificatórios de caráter urbano/rural;
- Boa qualidade ambiental ao nível de ruído e qualidade do ar;
- Relevo natural pouco acidentado favorável ao uso de modos suaves
- Área atrativa do ponto de vista ambiental paisagístico

5.2. Análise interna – Pontos fracos

- Acentuada quebra demográfica;
- Existência de focos de degradação em especial na zona a nascente do cais novos e zona nascente do casco histórico;
- Baixo níveis de qualificação da população residente;
- Elevado número de alojamentos vagos.

5.3. Análise externa – Oportunidades

- As orientações contidas na estratégia europeia “Europa 2020” poderão ser o mote para a reorientação do investimento em medidas mais focadas nas pessoas (aumento das qualificações, competências, emprego);
- O quadro fiscal atual contempla benefícios relevantes para intervenções de reabilitação urbana levadas a cabo em ARU;
- O quadro legal atual, nomeadamente ao nível da legislação que enquadra a realização de operações urbanísticas define regimes excecionais mais favoráveis para intervenções de reabilitação de imóveis;
- Regista-se um aumento da afluência de turismo ao norte do país, sendo a cidade do Porto a referência territorial e o aeroporto Sá Carneiro a porta de entrada;
- Participação em redes temáticas de cidades (Eixo Atlântico, Municípios com Centro Histórico, Cidades Saudáveis, Cidades Portuárias, etc.);
- Modernização da linha do Minho.

5.4. Análise externa – Ameaças

- Verifica-se algum atraso na afirmação deste território como destino turístico, face a cidades como Porto, Braga ou Guimarães;
- O território de referência, ao nível da NUT Minho – Lima, apresenta indicadores demográficos recessivos.

6. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO

6.1. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste, de acordo com o definido na alínea h) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto no “conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.

De acordo com o nº 4 do Art. 7º do RJRU, a cada ARU corresponde uma ORU. Esta, de acordo com o nº 1 do Art. 8º, poderá ser simples ou sistemática.

A ORU a implementar na ARU de Darque deverá ser do tipo sistemática, uma vez que deverá consistir “numa intervenção integrada de reabilitação urbana desta área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público” (ver nº3 do Art. 8º do RJRU).

De acordo com o nº4 do Art. 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), podendo ser aprovadas através de plano de pormenor de reabilitação urbana ou através de instrumento próprio, cuja competência para aprovação pertence à AM, sob proposta da CM.

Dado a extensão da área de reabilitação urbana entende-se que a ORU deverá ser aprovada através de instrumento próprio.

Nestes casos, dado que, de acordo com o artigo 32º do RJRU, a sua aprovação constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões, a aprovação da ORU em instrumento próprio é precedida de parecer não vinculativo do IHRU (15 dias), sendo submetida a discussão pública, nos

termos previstos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) para os planos de pormenor (20 dias), produzindo efeitos com a publicação em Diário da República.

6.2. Prazo da Operação de Reabilitação Urbana

Prevê-se que o prazo de vigência previsto para a ORU seja de 15 anos tal como previsto pelo Art. 20º do RJRU.

De acordo com o previsto pelo Art. 20º-A do mesmo diploma, a execução desta operação será acompanhada pela Assembleia Municipal, que apreciará os relatórios de monitorização anual, podendo a programação ser alterada a cada cinco anos.

Capítulo II – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

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.”

2. DOMÍNIOS DE ATUAÇÃO E OBJETIVOS

Os objetivos para a reabilitação foram definidos tendo em consideração 5 domínios de atuação, Cidade Inclusiva, valorizada e com qualidade de vida; Cidade sustentável; Cidade inteligente; Mobilidade; Governação.

2.1. Cidade inclusiva, valorizada e com qualidade e vida

Integram este domínio de atuação as medidas relativas à condição de vida dos moradores, nomeadamente os constrangimentos relativamente a mobilidade, a melhoria da relação com o rio, esperando-se que a intervenção nestes domínios sejam fator de atração de residentes, tirando partido da disponibilidade de alojamento, da disponibilidade de transporte público e da envolvente paisagística.

Estas medidas pretendem promover o acesso a habitação e serviços bem como a espaços públicos com melhores níveis de segurança e conforto.

- **Privilegiar a função residencial**
 - Valorizar a habitação social e qualificar a envolvente desta;
 - Incentivar a oferta de tipologias familiares (iguais ou superiores a T2) nomeadamente através de medidas de discriminação positiva;
 - Adotar medidas de acalmia de tráfego, o incentivo a uso de modos suaves no interior da ARU.
- **Melhorar a qualidade ambiental**
 - Melhorar a qualidade do ar;
 - Adotar medidas de diminuição dos níveis do ruído.
- **Eliminar barreiras arquitetónicas**
 - Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos;
 - Incentivar a adoção de soluções técnicas adequadas nas obras de reabilitação do edificado;
 - Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.)

2.2. Cidade sustentável

Embora a sustentabilidade, enquanto conceito alargado, esteja subjacente ao conceito estratégico desenvolvido e presente em todos os domínios de atuação, é dado destaque neste domínio aos objetivos que relacionam desenvolvimento com eficácia económica e sustentabilidade ambiental.

Ganham, por isso predominância os temas relativos à difusão e adoção de práticas de intervenção preventiva sobre as estruturas construídas (edificado e infraestruturas), ao 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.

- **Criar dinâmica de conservação corrente/preventiva do edificado**
 - Adotar medidas pró-ativas de relacionamento com todos os intervenientes no processo;
 - Incentivar a adoção de práticas de manutenção preventiva dos edifícios;

- Apoiar a realização de obras de manutenção dos edifícios.
- **Valorizar o património e melhorar a atratividade turística**
 - Proteger a paisagem urbana consolidada;
 - Promover o património cultural e arquitetónico;
 - Aumentar a dinâmica cultural.
- **Fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental**
 - Promover a eficiência energética nas operações de reabilitação de imóveis;
 - Incentivar o uso de transporte público;
 - Incentivar a mobilidade ciclável;
 - Incentivar a mobilidade pedonal.
- **Mobilizar e atrair os recursos financeiros necessários para a execução da operação**
 - Programar o investimento público;
 - Utilizar as fontes de financiamento disponíveis;
 - Atrair o investimento privado.

2.3. Cidade inteligente

As cidades inteligentes são aquelas 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.

Por estes motivos, ganham destaque neste domínio de atuação a identificação e o apoio a setores de conhecimento aplicado, a criação de redes com instituições de conhecimento e inovação, a desmaterialização e a difusão de informação, bem como o investimento na infraestrutura digital de suporte

- **Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação**
 - Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade;

- Implementar zonas públicas de acesso livre à internet sem fios.
- **Combater a monofuncionalidade e estimular a criatividade desta área**
 - Identificar e divulgar ocorrências diferenciadoras;
 - Potenciar e apoiar a criação e fixação de atividades empresariais;
 - Promover a realização de seminários, workshops, exposições.
- **Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação**
 - Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade;
 - Promover e participar no desenvolvimento e implementação de soluções inovadoras;
 - Promover ações de formação que aumentem as competências dos moradores e dos utilizadores desta área nos domínios do acesso a serviços e informação desmaterializada.

2.4. Mobilidade

É necessário continuar a melhoria e qualificação do espaço público desta área designadamente na melhoria da conectividade interna combatendo efeito barreira provocado por infraestruturas de atravessamento.

Importa igualmente promover e melhorar a conectividade externa da área bem como garantir uma correta articulação entre os diversos níveis da rede viária de forma a garantir a segurança e conforto de todos os utentes da mesma.

- **Identificar e implementar soluções para os constrangimentos à mobilidade dos residentes e dos utilizadores da cidade**
 - Melhoria da circulação pedonal entre os diversos setores que compõe a área em especial as ligações entre as metades norte-sul da ARU (separadas pela Linha do Minho);
 - Melhoria das ligações este-oeste a norte da E.N.13;
 - Melhoria da conectividade externa rodoferroviária à ARU;
 - Incentivar o uso de modos alternativos ao automóvel.

2.5. Governação

Este domínio de atuação congrega as medidas que visam a adequação e o aumento da eficácia da ação da administração, através da melhoria das medidas, da sua clareza e consensualização.

Nesse sentido, pretende-se implementar um modelo de gestão orientado por princípios de auscultação, de monitorização, de acompanhamento e de ação.

Pretende-se ainda estabelecer um programa de investimento e de iniciativas públicas que garantam a coerência e a utilidade da sua implementação e que contribua para a criação de um quadro de referência nítido e estável para a gestão desta parte do território.

Assim, as medidas abrangem as áreas da eficácia e simplificação da gestão administrativa das intervenções promovidas por entidades privadas, da criação de um maior envolvimento e comprometimento dos diversos agentes com a estratégia e da identificação das áreas prioritárias de intervenção através da delimitação de unidades de intervenção.

- **Implementar um modelo participado de gestão da ORU**
 - Criar estrutura de acompanhamento (Comissão de Acompanhamento);
 - Monitorizar indicadores de execução e de impacte;
 - Publicitar informação relevante relativa à execução da ORU

- **Definir um conjunto de incentivos que melhorem a visibilidade da área face aos investidores nas áreas da promoção imobiliária e da construção**
 - Implementar incentivos fiscais (decorrentes da delimitação da ARU);
 - Acompanhar processos através de procedimentos de gestão pró-ativos que imprimam confiança e celeridade entre a administração e os investidores;

- **Criar condições para que possam ser aplicáveis a esta área as medidas adequadas, dentro das previstas na lei para a execução de operações de reabilitação urbana**
 - Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
 - Empreitada única;
 - Demolição de edifícios;
 - Direito de preferência;
 - Arrendamento forçado;
 - Constituição de servidões necessárias;
 - Declaração de utilidade pública da expropriação e da venda forçada;
 - Reestruturação de propriedade.

- **Apontar áreas preferenciais para delimitação de unidades de intervenção**
 - Identificar as ações estruturantes da reabilitação urbana desta área;
 - Definir objetivos operacionais (calendarização e quadro de investimento).

2.6. Quadro- resumo da estratégia de intervenção

CIDADE INCLUSIVA, VALORIZADA E COM QUALIDADE DE VIDA

Privilegiar a função residencial	Valorizar a habitação social e qualificar a envolvente desta
	Incentivar a oferta de tipologias familiares (iguais ou superiores a T2) nomeadamente através de medidas de discriminação positiva;
	Adotar medidas de acalmia de tráfego, o incentivo a uso de modos suaves no interior da ARU.
Melhorar a qualidade ambiental	Melhorar a qualidade do ar;
	Adotar medidas de diminuição dos níveis do ruído.
Eliminar barreiras arquitetónicas	Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos
	Incentivar a adoção de soluções técnicas adequadas nas obras de reabilitação do edificado;
	Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.)
CIDADE SUSTENTÁVEL	
Criar dinâmica de conservação corrente/preventiva do edificado	Adotar medidas pró-ativas de relacionamento com todos os intervenientes no processo;
	Incentivar a adoção de práticas de manutenção preventiva dos edifícios
	Apoiar a realização de obras de manutenção dos edifícios.
Valorizar o património e melhorar a atratividade turística	Proteger a paisagem urbana consolidada;
	Promover o património cultural e arquitetónico;
	Aumentar a dinâmica cultural.
Fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental	Promover a eficiência energética nas operações de reabilitação de imóveis;
	Incentivar o uso de transporte público;
	Incentivar a mobilidade ciclável;
	Incentivar a mobilidade pedonal.

Mobilizar e atrair os recursos financeiros necessários para a execução da operação	Programar o investimento público;
	Utilizar as fontes de financiamento disponíveis;
	Atrair o investimento privado.

CIDADE INTELIGENTE

Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação	Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade
	Implementar zonas públicas de acesso livre à internet sem fios
Combater a monofuncionalidade e estimular a criatividade desta área	Identificar e divulgar ocorrências diferenciadoras
	Potenciar e apoiar a criação e fixação de atividades empresariais
	Promover a realização de seminários, workshops, exposições
Melhorar a infraestrutura digital de armazenamento e distribuição de informação	Garantir a implementação de redes de acesso à internet de alta velocidade
	Promover e participar no desenvolvimento e implementação de soluções inovadoras
	Promover ações de formação que aumentem as competências dos moradores e dos utilizadores desta área nos domínios do acesso a serviços e informação desmaterializada

Identificar e implementar soluções para os constrangimentos à mobilidade dos residentes e dos utilizadores da cidade	Melhoria da circulação pedonal entre os diversos setores que compõe a área em especial as ligações entre as metades norte-sul da ARU (separadas pela Linha do Minho)
	Melhoria das ligações este-oeste a norte da E.N.13

	Melhoria da conectividade externa rodoferroviária à ARU
	Incentivar o uso de modos alternativos ao automóvel
MOBILIDADE	
GOVERNAÇÃO	
Implementar um modelo participado de gestão da ORU	Criar estrutura de acompanhamento (Comissão de Acompanhamento)
	Monitorizar indicadores de execução e de impacte
	Publicitar informação relevante relativa à execução da ORU
Definir um conjunto de incentivos que melhorem a visibilidade da área face aos investidores nas áreas da promoção imobiliária e da construção	Implementar incentivos fiscais (decorrentes da delimitação da ARU)
	Acompanhar processos através de procedimentos de gestão pró-ativos que imprimam confiança e celeridade entre a administração e os investidores
Criar condições para que possam ser aplicáveis a esta área as medidas adequadas, dentro das previstas na lei para a execução de operações de reabilitação urbana	Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas
	Empreitada única
	Demolição de edifícios
	Direito de preferência
	Arrendamento forçado
	Constituição de servidões necessárias
	Declaração de utilidade pública da expropriação e da venda forçada
	Reestruturação de propriedade
Apontar áreas preferenciais para delimitação de unidades de intervenção	Identificar as ações estruturantes da reabilitação urbana desta área

	Definir objetivos operacionais (calendarização e quadro de investimento)
--	--

3. IMPLEMENTAÇÃO

3.1. Princípios de gestão

Os princípios de gestão previstos neste programa estabelecem um quadro de referência para adoção de medidas por parte da entidade gestora ao longo da execução da ORU e para a relação que essa entidade gestora estabelece com os diversos agentes que participam no processo.

Dado o longo período temporal previsto para a execução da ORU (15anos), os efeitos das medidas de gestão adotadas terão que ser monitorizadas e avaliadas, sendo previsível que as medidas devam ser alteradas, complementadas ou substituídas por outras que se revelem mais adequadas.

Procurando garantir o equilíbrio, a coerência e a eficiência dos processos de transformação desta área prevê-se a adoção dos seguintes princípios de gestão:

- **Fixação e captação de residentes**
 - Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da produção de tipologias habitacionais destinadas a agregados familiares com filhos, nomeadamente iguais ou superiores à tipologia T2;
 - Melhoria continuada dos equipamentos de apoio aos setores da população mais vulneráveis.

- **Uso do espaço público**
 - Desenvolvimento e implementação de regulamentação e de instrumentos de planeamento que proporcionem a integração e a coerência de medidas setoriais;
 - Melhoria dos processos de fiscalização e de acompanhamento.

- **Gestão urbanística**
 - Implementação de procedimentos de gestão pró-ativos, através da dinamização, valorização e formação de gestores de procedimento especializados;
 - Simplificação e agilização dos procedimentos relativos a obras de reparação e manutenção do edificado.

- **Reabilitação/manutenção do edificado**
 - Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras de reabilitação de edifícios;
 - Realização de campanhas de sensibilização para a realização de manutenção periódica preventiva nos edifícios;
 - Desenvolvimento e divulgação de soluções técnicas adequadas.

- **Sustentabilidade ambiental**
 - Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras com maior eficiência energética e com recurso a fontes de energia renováveis;
 - Promoção dos modos suaves de mobilidade, nomeadamente pedonal e ciclável, através do estudo e da divulgação das respetivas redes de mobilidade segundo uma lógica de trajeto / serviço / tempo;
 - Desenvolvimento de informação clara sobre a rede de transportes públicos;
 - Alargamento da rede a zonas não servidas a medida que a intervenção na rede viária o permita.

- **Património**
 - Proteção da paisagem urbana consolidada através da manutenção e desenvolvimento de um quadro legal adequado (medidas de salvaguarda, intervenções específicas, etc);
 - Promoção da relação da cidade com os caminhos de S. Tiago;
 - Promoção do património arquitetónico, através da criação de roteiros, exposições, vistas, etc.

- **Parcerias e protocolos**
 - Celebração de protocolos com parceiros nas áreas relacionadas com a reabilitação, com vista ao desenvolvimento de soluções tecnológicas, técnicas de execução, capacitação de executantes, etc.;
 - Estabelecimento de parcerias com entidades detentoras de conhecimento técnico e científico para a otimização de práticas adquiridas e desenvolvimento de soluções inovadoras e ambientalmente sustentáveis.

- **Captação de investimento**
 - Adoção de política de taxas e gestão de impostos municipais ativa e seletiva;
 - Divulgação de legislação, de programas e de oportunidades de acesso a fontes de financiamento, bem como apoio a investidores privados;
 - Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da promoção de fogos destinados ao mercado de arrendamento.

- **Monitorização**
 - Atualização e divulgação de indicadores demográficos e sociais, relativos às atividades económicas e ao estado de conservação do edificado;

- Atualização e divulgação de indicadores relativos à execução da ORU.

3.2. Intervenções no espaço público

As obras incluídas neste grupo de ações destinam-se a prosseguir a estratégia de requalificação urbana que tem vindo a ser implementada nesta parte da cidade melhorar a mobilidade urbana melhorando as condições de convivência entre os diversos tipos de tráfego, protegendo o peão com implementação e requalificação de passeios adequando o uso de materiais aos espaços, eliminando barreiras arquitetónicas, tratando espaços verdes, modernizando com a melhoria das redes de abastecimento de água e drenagem de águas pluviais e residuais, ampliação das redes de água para combate a incêndios, de abastecimento de gás, de telecomunicações e de ecopontos.

Código	Designação	Tipologia
1.1.1	Requalificação da Quinta da Bouça	Pavimentação, infraestruturação e reperfilamento
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	
1.1.5	Alargamento da Rua da Seca	
1.1.6	Passagem Inferior Rua das Dálías	
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	
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 Dos Girassois	
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	
1.2.1	Execução de Via V33-Seca Canoagem	

3.3. Intervenções Prioritárias

Estas ações incidem sobre elementos diferenciadores e qualificadores da ARU, uma vez que acabam por constituir referências urbanas de ancoragem para outras dinâmicas muito importantes que se pretendem revitalizar, nomeadamente ao nível cultural, comercial, residencial, etc.

As obras incluídas nesta tipologia de ações abrangem:

- **Reabilitação ou construção de equipamentos**
Edifícios a reabilitar ou construir destinados a reforçar a rede de equipamentos públicos.
- **Empreendimentos públicos – setor social**
Edifícios detidos por entidades privadas que operam no setor social e que ainda mantém alguma oferta de habitação carecendo de intervenções urgentes de reabilitação.

Código	Designação	Tipologia
2.1.1	Interface rodoferroviário de Areia -Darque	Equipamentos
2.1.2	Reabilitação do Piso Envolvente ao Parque Infantil	
2.5.1	Reabilitação do Bairro Social de Darque	Empreendimentos públicos-social

3.4. Outras Intervenções

Agrupam intervenções de requalificação do edificado existente ou de edificação nova necessárias à repartição de encargos com a construção de novas vias destinadas a resolver problemas de articulação de rede ou conflitos entre níveis de rede viária necessárias à qualificação do espaço urbano atual obviando designadamente a conflito entre tráfego de atravessamento em núcleos impreparados para o suportar.

Código	Designação	Tipologia
2.3.1	Reabilitação de Edifícios Degradados	Empreendimentos privados
2.3.2	Edificado integrado na Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 1	
2.3.3	Edificado integrada na Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 2	



3.5. Reabilitação do edificado degradado

Para se estimar o valor necessário à reabilitação do edificado tomou-se como referencia o levantamento do estado de conservação do edificado realizado em dezembro de 2017.

A partir da identificação dos imóveis a necessitar de obras estimada a área bruta a partir da área de implantação e número de pisos foram estimados valores médios para intervenções de acordo com o nível de estado de conservação (100€/m² para imóveis de nível 1, 500€/m² e 750€/m² para os imóveis de nível 2 e 3 respetivamente).

Este valor a ser investido por privados irá distribuir-se ao longo do tempo esperando-se que cresça à medida que o investimento público se concretize materializando o efeito indutor pretendido.

Não são aqui contabilizadas obras de conservação inerentes ao desgaste natural dos edifícios que neste momento não apresentam, de acordo com o levantamento do estado de conservação qualquer anomalia.

3.6. Edificado inserido nas áreas preferenciais para delimitação de unidade de intervenção

Com o objetivo de permitir a execução de vias necessárias a melhorar a conetividade interna e externa da área bem como a correta articulação entre os níveis da rede viária foram estimados os custos de construção do edificado à ilharga destas permitindo a opção entre a repartição de benefícios e encargos através da constituição de unidades de execução ou através de taxas de urbanização.

Para determinação deste valor foram isoladas as edificações prevista no Plano de Pormenor para a Área Marginal ao rio Lima entre a ponte Eiffel e a ponte do IC 1 em Darque, utilizando-se área bruta máxima de construção prevista em plano com um valor medio de construção de 600€/m² para chegar ao valor de investimento necessário por área preferencial para delimitação de unidade de intervenção.

3.7. Regime de execução

Relativamente à reabilitação do edificado privado degradado, não identificado dentro das tipologias de intervenção prioritárias, considera-se que a sua reabilitação deverá ser efetuada por iniciativa dos particulares, com apoio da entidade gestora, devendo ocorrer dentro do âmbito temporal de 15 anos, previsto para esta ORU, processando-se acordo com a dinâmica que o mercado, estimulado pelo enquadramento fiscal

favorável decorrente da delimitação da ARU e pelas medidas de incentivo e de acesso ao financiamento específicas (ver ponto 3.6) for capaz de imprimir.

3.8. Modelo de Gestão

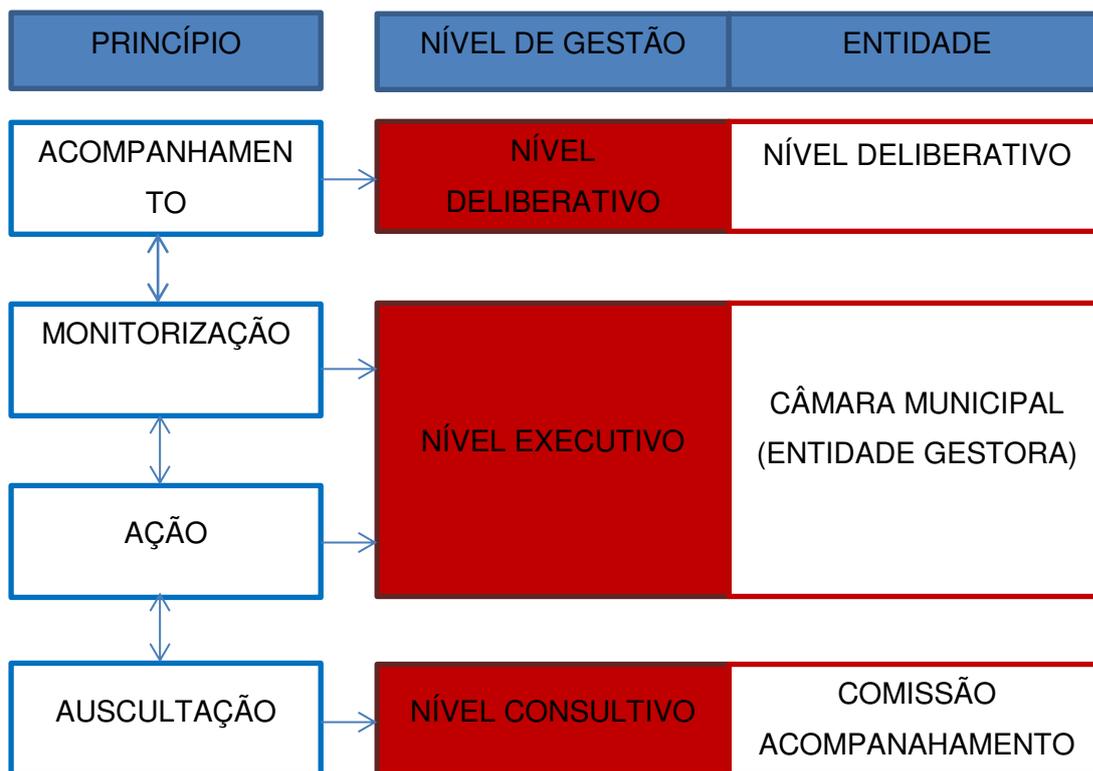
3.8.1. Princípios

O modelo de gestão preconizado para esta operação de reabilitação urbana na fase posterior à sua aprovação pela Assembleia Municipal apoia-se em quatro princípios:

Princípio da monitorização, princípio do acompanhamento, princípio da auscultação e princípio da ação.

- **Princípio da monitorização** – A execução da operação deverá monitorizada de indicadores que permitam a elaboração de um relatório anual de monitorização que permitam o acompanhamento e avaliação previstos no artigo 20º-A do RJRU
Os indicadores deverão permitir a avaliação da execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira) mas deverão permitir igualmente avaliar impactos da operação através de levantamentos de atividade económica, dados socioeconómicos, demográficos e estatísticos.
- **Princípio do acompanhamento** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela Assembleia Municipal, órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios referidos no ponto anterior.
- **Princípio da auscultação** – Deverá ser estabelecida uma relação com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores comerciantes, etc) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, infraestruturas, turismo segurança, etc) como forma de consensualizar, de avaliar e de ajustar medidas.
- **Princípio da ação** – A Câmara municipal enquanto entidade gestora, adotará as medidas necessárias À implementação da estratégia contida no Programa de Estratégico de Reabilitação Urbana.

3.8.2. Níveis de Gestão



- Nível consultivo** – Este nível de gestão deverá corporizar o princípio da auscultação. Poderá ter a forma de comissão consultiva, onde estejam representados os principais interesses sensibilidades e jurisdições desta área, sendo constituído por entidades, associações ou personalidades.
- Nível deliberativo** – Este nível de gestão deverá corporizar o princípio do acompanhamento. Sendo a aprovação da operação de reabilitação urbana deliberada pela Assembleia Municipal, deverá esta entidade, através da comissão própria, acompanhar a execução da operação e deliberar nos momentos próprios e de acordo com o previsto no RJRU, as alterações necessárias.
- Nível executivo** – Este princípio de gestão deverá corporizar os princípios da monitorização e da ação. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação, deverá dentro do quadro legal aplicável e tendo em consideração que a aprovação de uma ORU sistemática constitui, de acordo com o artigo 32º do RJRU “causa de utilidade pública”, levar a cabo as ações necessárias (obras e medidas de gestão) à implementação do quadro de investimentos de acordo com a calendarização aprovada.

3.9. Programação e faseamento

Com o objetivo de estabelecer a importância relativa das ações através da ordem de valores envolvidos bem como permitir a comparação com quadros de referência conhecidos no que respeita a custos os quadros seguintes indicam o investimento esperado por origem de investimento esperado e por ação e tipologia de ação. Dado os prazos temporais envolvidos e grau de diversidade de definição das ações envolvidas, os valores e prazos indicados envolvem um maior grau de incerteza quanto maior a indefinição da ação, a distância temporal ao momento de programação, bem como o grau dependência de fontes financiamento externas.

Não obstante a aplicação das linhas estratégicas, no que concerne os princípios e prioridades de gestão dada a maior autonomia do município na sua implementação pode contribuir para a melhoria da qualidade de vida da área e atração de investimento privado.

Já relativamente às fontes de financiamento aplicáveis, o exercício reveste-se de maior incerteza, uma vez que as condições de acesso a financiamento, nomeadamente aquele que provém de fundos comunitários ou que decorre de prioridades definidas em contextos mais distantes da autarquia, são mutáveis.

Se até 2020 as prioridades europeias de desenvolvimento se encontram definidas através da Estratégia Europeia 2020, bem a sua transposição para o contexto nacional, através do acordo de parceria Portugal 2020, nomeadamente através da definição das prioridades e das áreas de aplicação dos fundos estruturais de investimento, o âmbito temporal da ORU de Darque prolonga-se até 2033, pelo que, independentemente da estabilidade necessária ao nível dos objetivos e princípios de gestão, a programação e financiamento deverão passar por um processo de atualização constante, garantindo a cada momento a sua compatibilidade com os instrumentos financeiros disponíveis.

Assim sendo as ações previstas até ao fundo do presente quadro comunitário assumem um maior grau de certeza no que diz respeito ao valor, calendarização e fontes de financiamento.

3.10. Investimento em obras de reabilitação

Os valores que fazem parte da previsão de investimento têm um carácter indicativo, porque resultam de estimativas que têm como base, na sua maioria, a aplicação de um preço por m² sobre uma área bruta, medida em cartografia.

Contudo, os custos por m² adotados tiveram como base valores reais obtidos em empreitadas, quer de intervenção em espaço público, quer de reabilitação de edificado, segundo vários níveis de intervenção, o que permitiu a obtenção de previsões de custo tão rigorosas quanto possível face à informação disponível à data.

Ao nível das empreitadas de espaço público, definiram-se custos médios por m², de acordo com a tipologia de obra, nomeadamente do peso das infraestruturas.

Ao nível do edificado, calculou-se a área bruta de intervenção, de acordo com a área de implantação do edifício e do número de pisos, tendo-se definido 3 níveis de intervenção para o edificado.

No que respeita aos equipamentos dado o pouco grau de definição foram estimados valores por m² tendo por base a construção de equipamentos recentemente executados

Por fim, separou-se o investimento previsto, de acordo com a sua origem, pública, no caso de intervenções em espaço público ou em edifícios públicos, ou privada, nos restantes casos.

Os valores obtidos revelam que a maior fatia de investimento necessária terá que provir de investimento privado cerca de 20 M€ os sendo que para o investimento publico o valor do investimento necessário rondará os 18 M€.

A maior fatia de investimento público aproximadamente de 16 M€ vai para pavimentações, infraestruturaração e reperfilamento de arruamentos e empreendimentos públicos social com cerca de 1 M€ seguindo-se a categoria largos e áreas a pedonalizar com 0,5 M€ e equipamentos com 0,3 M€.

No que respeita ao investimento privado cerca de 6 M€ dizem respeito à reabilitação de imóveis que o levantamento de estado de conservação do edificado indica necessitarem intervenção sendo o restante o valor necessário à repartição de encargos de melhoria de acessibilidades a zona da Seca do Bacalhau a partir da Quinta do Sequeiro e acessos poente ao centro histórico de Darque essenciais nomeadamente ao estabelecimento de percursos de transporte publico a norte da linha do Minho.

QUADRO RESUMO DO INVESTIMENTO PREVISTO POR TIPOLOGIA / ORIGEM DO INVESTIMENTO

INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
Pavimentação, infraestruturaração e reperfilamento		15.579.504 €	15.579.504 €
Largos e áreas a pedonalizar		510.000 €	510.000 €
Equipamentos		290.000 €	290.000 €
Empreendimentos privados	19.990.000 €		
Empreendimentos públicos -social		1.148.570 €	1.148.570 €
	19.990.000,00 €	17.528.074 €	17.528.074 €

QUADRO RESUMO DO INVESTIMENTO PREVISTO – POR AÇÃO / TIPOLOGIA

	Total Geral
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO	15.579.504 €
1.1.1 Requalificação da Quinta da Bouça	2.650.000 €
1.1.2 Acesso Marginal de Darque ao IC 1	1.740.000 €
1.1.3 Requalificação da Marginal Ribeirinha de Darque Nascente	450.000 €
1.1.4 Requalificação do Espaço Publico na Envolvente do Edificado - Areia	300.000 €
1.1.5 Alargamento da Rua da Seca	650.000 €
1.1.6 Passagem Inferior Rua das Dálias	1.552.000 €
1.1.7 Restabelecimento Poente de Acesso ao Centro Histórico de Darque	253.248 €
1.1.8 Requalificação do Espaço Publico Envolvente ao Bairro Social de Darque	200.000 €
1.1.9 Prolongamento da Avenida Herculana Pita Soares	279.255 €
1.1.10 Requalificação da rua das Rosas, Travessa das Rosas e Rua das Margaridas (norte)	630.000 €
1.1.11 Requalificação da Rua das Tulipas e Rua das Margaridas (central)	315.000 €
1.1.12 Requalificação da Rua da Escola de Darque Rua das Margaridas e Rua das Violetas	400.000 €
1.1.13 Requalificação Dos Girassóis	270.000 €
1.1.14 Requalificação do setor sul do espaço público do centro histórico de Darque	485.000 €
1.1.15 Requalificação do Espaço Publico do setor nascente do centro histórico de Darque -fase A	1.150.000 €
1.1.16 Requalificação do Espaço Publico do setor nascente do centro histórico de Darque -fase B	535.000 €
1.1.17 Requalificação dos Arruamentos Pedonais da Quinta do Sequeiro - setor sul	695.000 €
1.1.18 Requalificação dos Arruamentos Pedonais da Quinta do Sequeiro - setor norte	300.000 €
1.1.19 Execução de V05 Seca do Bacalhav Centro Histórico de Darque	2.725.000 €
LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR	510.000 €
1.2.1 Execução de Via V33-Seca Canoagem	510.000 €
EQUIPAMENTOS	290.000 €
2.1.1 Interface rodoferroviário de Areia -Darque	250.000 €
2.1.2 Reabilitação do Piso Envolvente ao Parque Infantil	40.000 €
EMPREENHIMENTOS PRIVADOS	19.990.000 €
2.3.1 Reabilitação de Edifícios Degradados	5.910.000 €
2.3.2 Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 1	7.850.000 €
2.3.3 Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 2	6.230.000 €
EMPREENHIMENTOS PÚBLICOS -SOCIAL	1.148.570 €
2.5.1 Reabilitação do Bairro Social de Darque	1.148.570 €
Total Geral	37.518.074 €

3.11. Calendarização

A calendarização das medidas previstas pelo PERU para execução da ORU apresentada tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área nas suas diversas componentes, esperando que, em termos espaciais, as intervenções venham a acontecer em toda a área.

Por outro lado, optou-se por detalhar o cronograma até 2020, assumindo desde já que a capacidade de investimento público e privado está, em grande parte, dependente da existência de programas de financiamento decididos à escala europeia ou nacional, bem como da natureza das medidas de política fiscal em vigor em cada momento, nomeadamente dos incentivos à reabilitação, decididos anualmente em sede de Lei do Orçamento do Estado.

Por esse motivo, uma vez que o RJRU prevê que a programação da ORU possa ser alterada a cada cinco anos pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, deverá em 2023 ser reavaliada a execução da ORU e reformulada a calendarização e a previsão de investimento, em função do que foi possível executar até lá e do enquadramento fiscal e legal vigente.

Relativamente à execução das ações previstas, de acordo com a sua tipologia, considerou-se que deveria ser dada prioridade às intervenções de reabilitação do espaço público, através das obras de pavimentação, infraestruturação e reperfilamento de arruamentos e do tratamento e pedonalização de largos, na sua grande maioria previstas para os primeiros cinco anos, dado o seu carácter indutor de atividade económica, nomeadamente de investimento privado em reabilitação, de revitalização comercial das áreas envolventes e de atratividade turística.

No que diz respeito ao investimento privado, pretende-se como densificação da reabilitação de espaço público prevista a indução de maior volume de investimento necessário à reabilitação do existente bem como a ocupação do alojamentos vagos permitindo gerar valor que sustente a sua conservação corrente.

CALENDARIZAÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS

		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 Publico na Envolvente do Edificado - Areia					
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					
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 Dos Girassóis					
1.1.14	Requalificação do setor sul do espaço público do centro histórico de Darque					
1.1.15	Requalificação do Espaço Publico do setor nascente do Centro Histórico de Darque -fase A					
1.1.16	Requalificação do Espaço Publico 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					
Empreendimentos privados						
2.3.1	Reabilitação de Edifícios Degradados					
2.3.2	Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 1					
2.3.3	Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 2					
Empreendimentos públicos -social						
2.5.1	Reabilitação do Bairro Social de Darque					

3.12. Concretização do financiamento

As fontes de financiamento disponíveis para apoiar a reabilitação urbana têm natureza diversa e dinâmica, sendo necessário empreender um trabalho constante de atualização quanto à sua origem e condições de acesso.

No caso concreto desta área, na sequência do convite para apresentação de candidaturas para contratualização de prioridades de investimento do Programa Operacional do Norte (POR), foi necessário elaborar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), composto, entre outros elementos, por um Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e por um Plano de Ação Integrado para a Comunidade Desfavorecida (PAICD) que contemplam muitas das medidas que constam deste programa estratégico, nomeadamente das medidas a promover pela autarquia (intervensões em espaço público e em edifícios) e por privados (empreendimentos privados – setor social).

Assim, pode considerar-se que, em termos de concretização de financiamento, nomeadamente na procura de enquadramento nos Fundos Europeus Estruturais de Investimento (FEEI) e no Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU) de grande parte das ações previstas neste programa, o trabalho já teve início.

3.12.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e destinam-se a criar “até 2023 uma massa crítica de investimento em resposta às necessidades da economia real, para apoiar a criação de emprego e colocar de novo a economia europeia numa trajetória de crescimento sustentável” (site da CE).

A aplicação destes fundos de investimento em Portugal é regida pelo Acordo de Parceria Portugal 2020, estabelecido entre o Estado Português e a União Europeia, que reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de investimento europeus, nomeadamente os fundos da Política de Coesão Europeia, (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), Fundo Social Europeu (FSE) e Fundo de Coesão (FC)) do Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas (FEAMP).

3.12.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU 2020

Trata-se de um fundo de fundos, cujo quadro de funcionamento foi estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho.

O IFRRU 2020 é gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e reúne num único instrumento financeiro Fundos dos Programas Operacionais Regionais (PO), prioridades 6.5 e 9.8; Fundos do Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), eficiência energética na habitação propriedade de particulares; Empréstimos de instituições financeiras, nomeadamente do Banco Europeu de Investimento (BEI), Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE), e contribuições de entidades financeiras, nomeadamente das que forem escolhidas por concurso público para avaliar e financiar as operações.

Destina-se a apoiar projetos, de habitação, equipamentos de uso público, comércio, turismo e serviços, nomeadamente:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a qualquer uso;
- Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 destinados a qualquer uso;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas incluindo a construção e reabilitação de edifícios e do espaço público;
- Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) se não se destinar a habitação;
- Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) quando se destinem a habitação;
- Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) quando incide numa fração privada inserida num edifício de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

3.12.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

Embora seja intenção do governo rever estes programas conforme Projeto de resolução de conselho de ministros “Nova Geração de Políticas de Habitação” à data estão disponíveis os seguintes programas:

- **Programa Reabilitar para Arrendar**

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se entidades públicas, nomeadamente municípios, sociedades de reabilitação urbana, empresas municipais.

Em cada período de candidatura aberto cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada).

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77^o-A do RJRU (edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva).

• Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro fixa, com um prazo de reembolso de 15 anos, período máximo de utilização de 12 meses com 6 meses de carência de capital após o termo das obras, financia 90% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as operações de:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que:

- Tenham idade igual ou superior a 30 anos
- A intervenção resulte na reabilitação integral do edifício;
- Após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional.

- **Programa Porta 65 Jovem**

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 37 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU.

Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 60 meses, seguidos ou interpolados.

3.13. Apoios e incentivos

Além do financiamento das operações de reabilitação abordado no ponto anterior, estão em vigor, quer ao nível nacional, quer ao nível local, diversos regimes, nomeadamente fiscal e de taxas, que definem enquadramentos favoráveis a realização das obras de reabilitação.

Embora não garantam acesso direto ao financiamento, estes regimes e benefícios acabam por ter uma expressão significativa nos montantes despendidos nas obras de reabilitação e nos montantes devidos pela detenção de imóveis e respetivos rendimentos pelos proprietários, principalmente ao nível da fiscalidade.

Embora o enquadramento das ações possa variar, de acordo com as medidas em vigor em cada momento, a prioridade que vem sendo atribuída às ações de reabilitação, quando comparadas com as de promoção de construção nova, deixa antever que este tipo de ações irá manter um enquadramento fiscal e legal favorável, sendo necessário, em cada momento, garantir o melhor enquadramento em função da natureza da obra.

3.13.1. Benefícios fiscais à reabilitação urbana

A atribuição dos benefícios fiscais aos proprietários dos imóveis englobados pela ARU 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

- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

A delimitação da ARU de Darque garantiu para esta área a isenção de IMI para edifícios que sejam objeto de intervenções de reabilitação, nos termos definidos pela Lei (nº 1 e nº 2 do art.º 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)) .

- **Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

A delimitação da ARU de Darque garantiu para esta área a isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónoma de prédios urbanos destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, nos termos definidos pela Lei (nº 1 e nº 2 do art.º 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais EBF).

- **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)**

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação de imóveis nos termos definidos pela lei (nº4 e nº 23 art.º 71 do EBF);
- Tributação à taxa de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados nos termos definidos pela lei (nº 6 e n.º 23 do art.º 71 do EBF);
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados nos termos definidos pela lei (nº 7 e nº 23 do art.º 71 do EBF).

- **Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)**

Isenção de IRC para rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliários constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas ARU nos termos definidos pela lei (nº 1 e nº 23 do art.º 71 do EBF).

- **Imposto sobre o valor acrescentado – IVA**

- Tributação à taxa reduzida de 6% das empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação urbana de reconhecido interesse público nacional, nos termos do código do IVA;
- Tributação à taxa reduzida de 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou de partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção de trabalhos de limpeza, de manutenção de espaços verdes e elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de golfe ou minigolfe, de ténis ou instalações similares (não abrange

materiais incorporados, salvo se o valor não exceder 20% da prestação do serviço) nos termos do código do IVA..

3.13.2. Regime municipal de incentivo à reabilitação urbana

Embora o contributo do município de Viana do Castelo, de acordo com o referido no ponto anterior, seja já expressivo, uma vez que a delimitação de ARU implica abdicar de parte da receita fiscal proveniente dos impostos municipais, nomeadamente de IMI e de IMT, promoveu também a criação de um regime de incentivos, no que diz respeito à cobrança de taxas, transversal às obras de reabilitação realizadas no território municipal.

De acordo com o referido regime, as operações urbanísticas de reabilitação beneficiam dos seguintes incentivos:

- Redução de 50% do valor final das taxas de urbanização e edificação;
- Isenção de 100% das taxas de ocupação de domínio público.

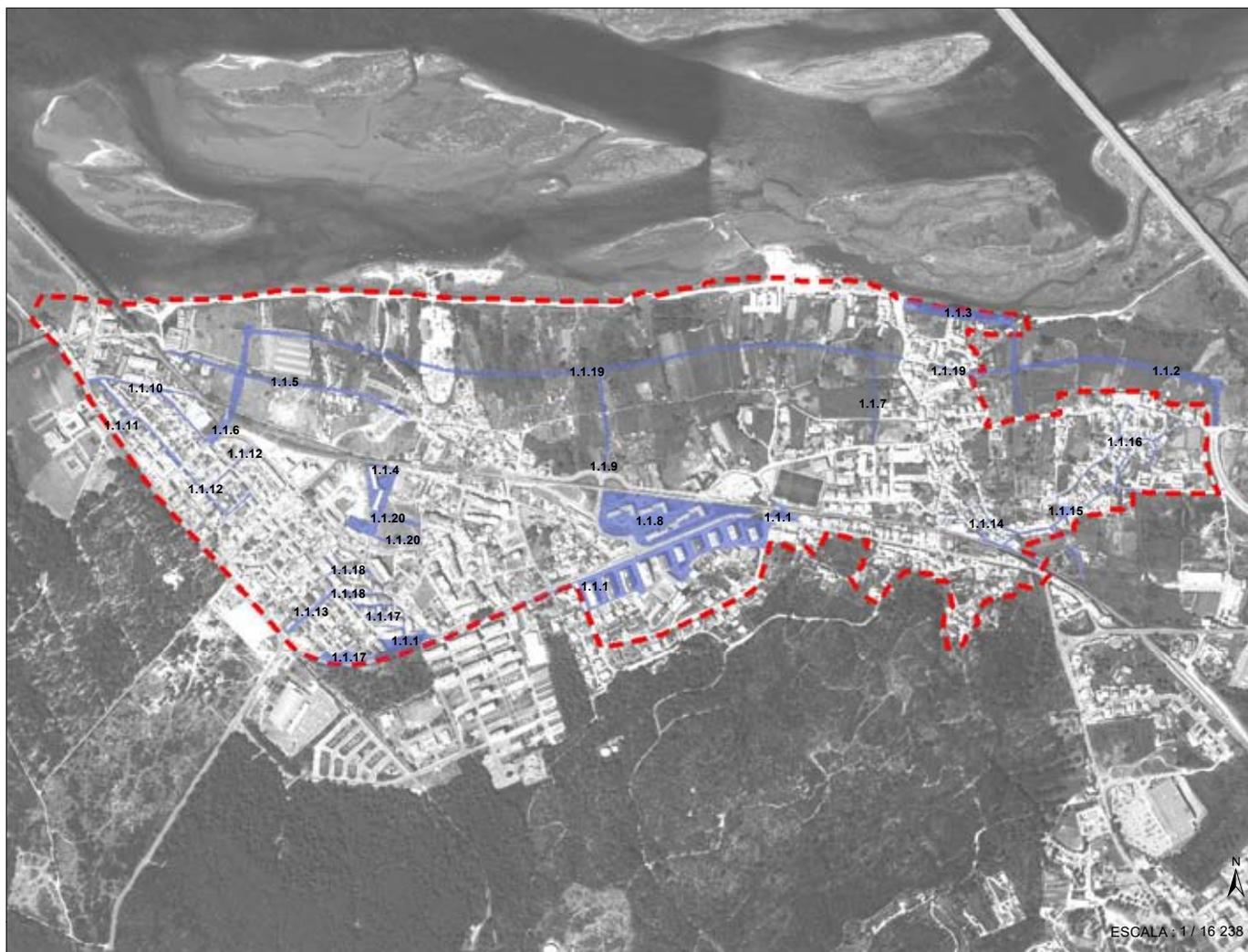
ANEXO I - Dados estatísticos relativos aos indivíduos, aos alojamentos e aos indivíduos na ARU de Darque – Fonte: INE

FICHA ESTATÍSTICA SÍNTESE		
PARU		ARU DARQUE
Edificado e alojamento habitacional		
Nº. Edifícios clássicos (2001)		1471
Nº. Edifícios clássicos (2011)		1645
Taxa de variação % 2001 / 2011		12%
Edifícios exclusivamente residenciais (2011)		1532
Edifícios multifuncionais (2011)		113
Construídos até 1980 (2011)		1053
Construídos após 1980 (2011)		592
	Construídos antes de 1919	10
	Construídos entre 1919 e 1945	40
	Construídos entre 1946 e 1970	507
	Construídos entre 1970 e 1990	775
	Construídos entre 1991 e 2011	313
Edifícios degradados (2011)		496
Nº de alojamentos 2001		2876
Nº de alojamentos 2011		3056
Taxa de variação % 2001 / 2011		6%
Alojamentos vagos (2011)		518
Alojamentos sobrelotados (2011)		254
Alojamentos familiares (2011)		3052
	Alojamentos familiares clássicos (2011)	1
	Alojamentos familiares não clássicos (2011)	3051
Alojamentos de Residência Habitual (2011)		1965
Alojamentos de Residência Secundária (2011)		568
Residência Habitual, Proprietário (2011)		1187
Residência Habitual, Arrendatário (2011)		633

População e escolaridade	
População Residente (2001)	5881
População Residente (2011)	5250
Taxa de variação % 2001 / 2011	-11%
Pop. Residente Jovem (0-24 anos) - 2011	1440
Pop. Residente Jovem (25-64 anos) - 2011	2888
Pop. Residente Idosa (>=65 anos) - 2011	922

População residente ativa		
População Residente Reformada / Pensionista (2011)		1172
População Residente Ativa (2011)		2265
População Residente Desempregada (2011)		352
	Procura 1º Emprego (2011)	51
	Procura Novo Emprego (2011)	301
Taxa Desemprego		16%
População Residente Empregada (2011)		1913
	Empregada Setor Primário (2011)	47
	Empregada Setor Secundário (2011)	642
	Empregada Setor Terciário (2011)	1224
Emprego e Atividades Económicas		
% Empresas no Total das Freguesias Urbanas da Cidade		4%
% Emprego no Total das Freguesias Urbanas da Cidade		2%
% Volume de Negócios no Total das Freguesias Urbanas da Cidade		1%

ANEXO II - Fichas das ações previstas



DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
1.1.1	Requalificação da Quinta da Bouça	2 650 000 €
1.1.2	Acesso Marginal de Darque ao IC 1	1 740 000 €
1.1.3	Requalificação da Marginal Ribeirinha de Darque Nascente	450 000 €
1.1.4	Requalificação do Espaço Público na Envolvente do Edificado - Areia	300 000 €
1.1.5	Alargamento da Rua da Seca	650 000 €
1.1.6	Passagem Inferior Rua das Dálias	1 552 000 €
1.1.7	Restabelecimento Poente de Acesso ao Centro Histórico de Darque	253 248 €
1.1.8	Requalificação do Espaço Público Envolvente ao Bairro Social de Darque	200 000 €
1.1.9	Prolongamento da Avenida Herculana Pta Soares	279 255 €
1.1.10	Requalificação da rua das Rosas, Travessa das Rosas e Rua das Margaridas (norte)	630 000 €
1.1.11	Requalificação da Rua das Tulipas e Rua das Margaridas (central)	315 000 €
1.1.12	Requalificação da Rua da Escola de Darque Rua das Margaridas e Rua das Violetas	400 000 €
1.1.13	Requalificação da Rua Dos Girassóis	270 000 €
1.1.14	Requalificação do setor sul do espaço público do centro histórico de Darque	485 000 €
1.1.15	Requalificação do Espaço Público do setor nascente do centro histórico de Darque -fase A	1 150 000 €
1.1.16	Requalificação do Espaço Público do setor nascente do centro histórico de Darque -fase B	535 000 €
1.1.17	Requalificação dos Arruamentos Pedonais da Quinta do Sequeiro - setor sul	695 000 €
1.1.18	Requalificação dos Arruamentos Pedonais da Quinta do Sequeiro - setor norte	300 000 €
1.1.19	Execução de V05 Seca do Bacalhau Centro Histórico de Darque	2 725 000 €



ESCALA | 1 / 8 000



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.1

AÇÃO
REQUALIFICAÇÃO DA QUINTA DA BOUÇA

DOMÍNIO
 INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
 PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
 CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.3

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA MARGINAL RIBEIRINHA DE DARQUE NASCENTE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.4

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO NA ENVOLVENTE DO EDIFICADO - AREIA

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 4 000



1.1.5

ESCALA | 1 / 25 000

AÇÃO
ALARGAMENTO DA RUA DA SECA

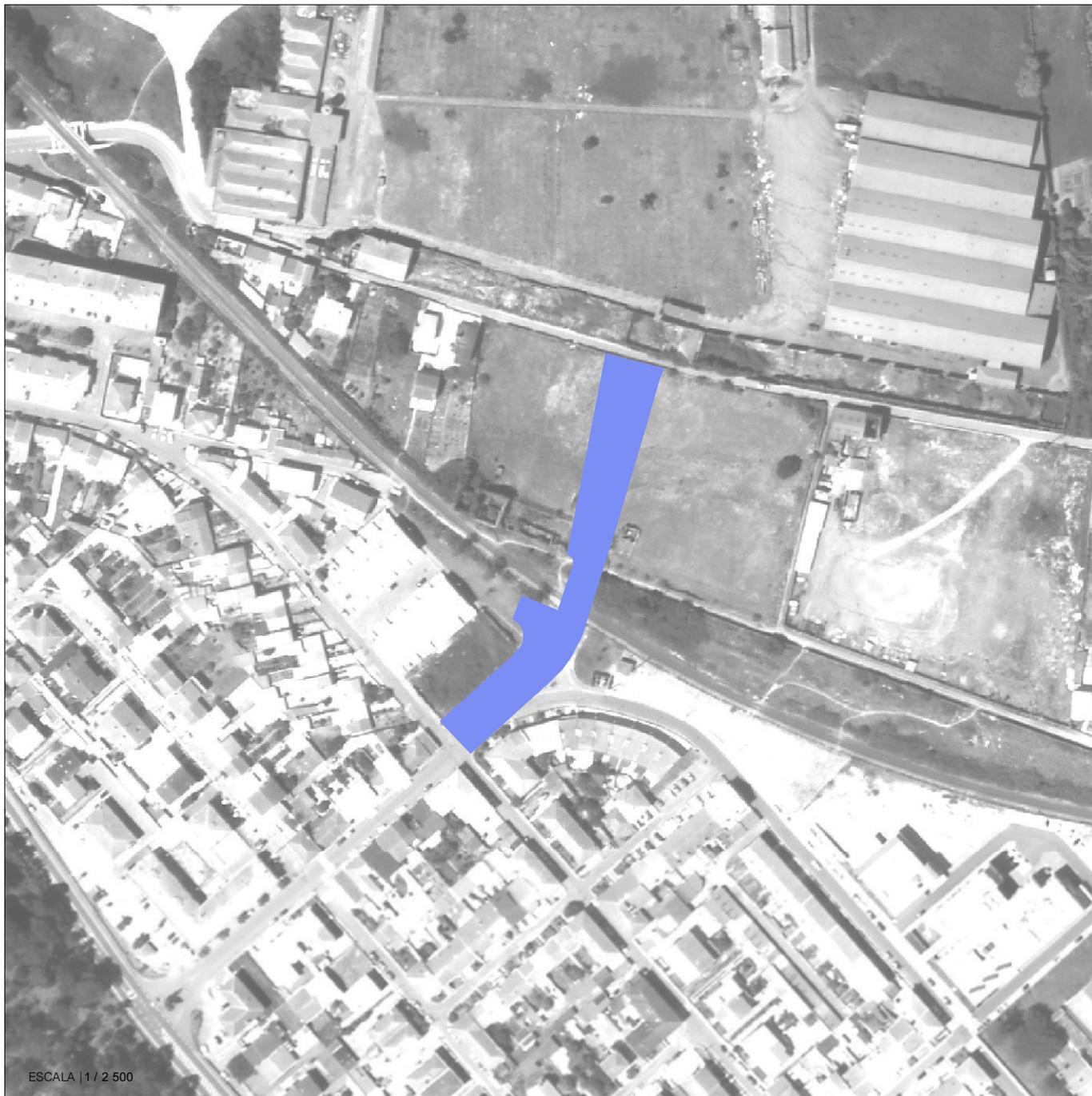
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.6

AÇÃO
PASSAGEM INFERIOR RUA DAS DÁLIAS

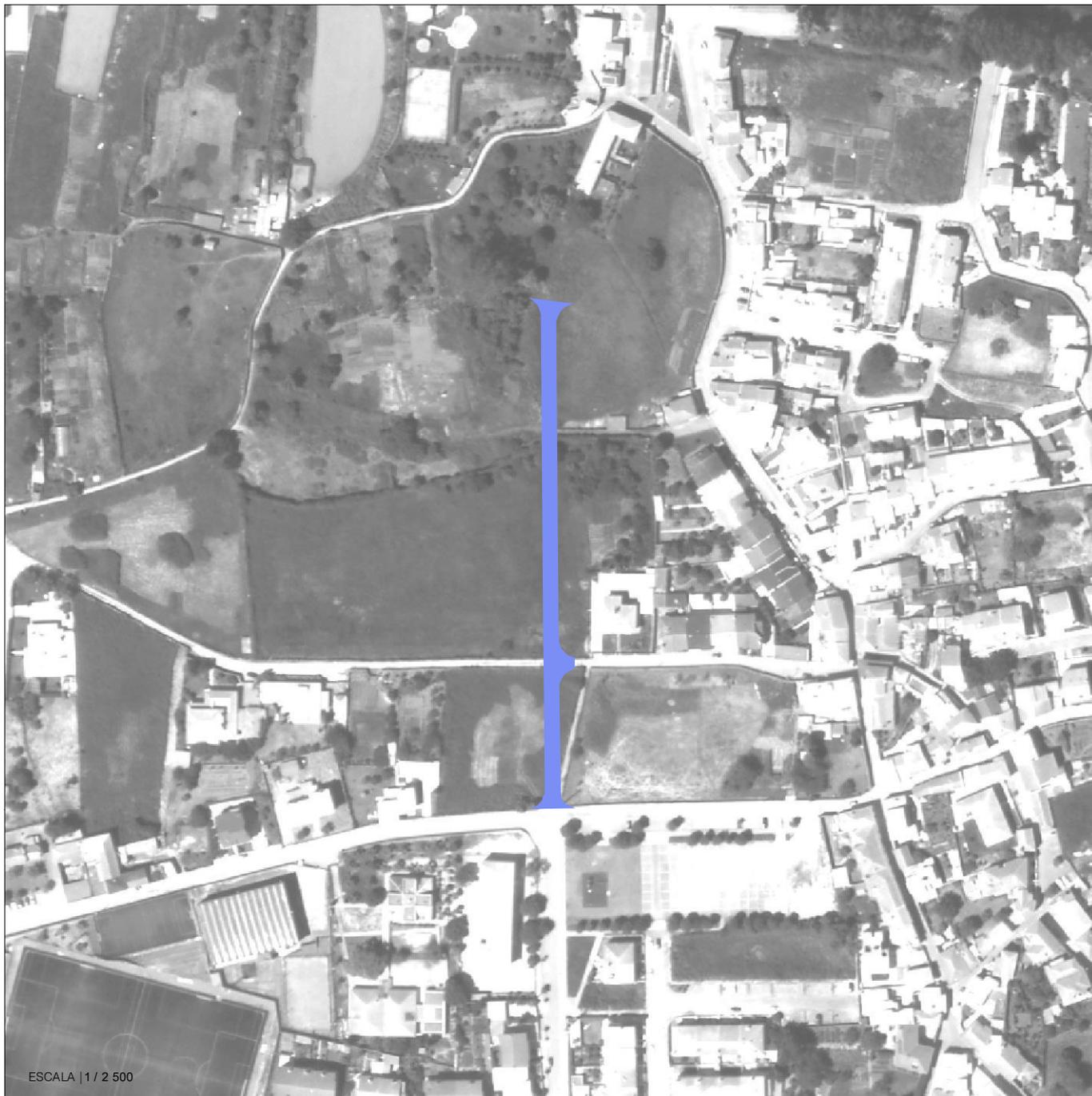
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

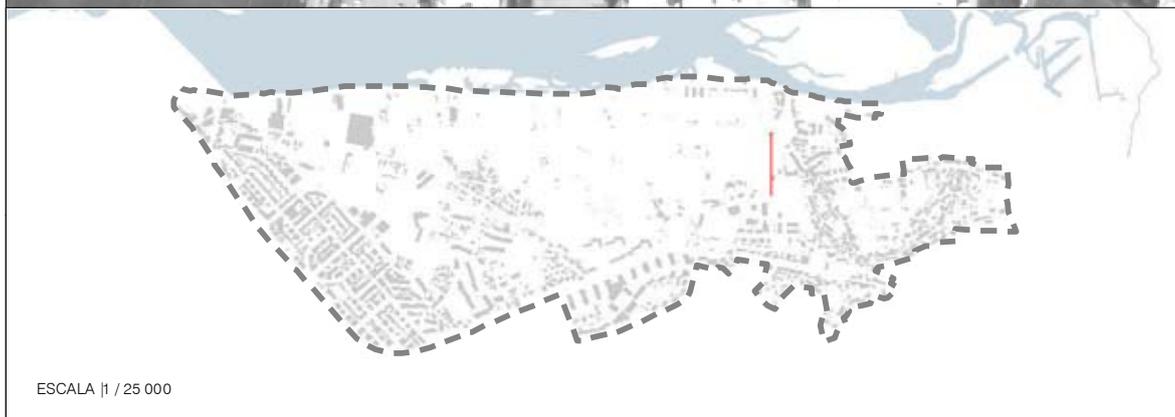


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.7

AÇÃO

RESTABELECIMENTO POENTE DE ACESSO AO CENTRO HISTÓRICO DE DARQUE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

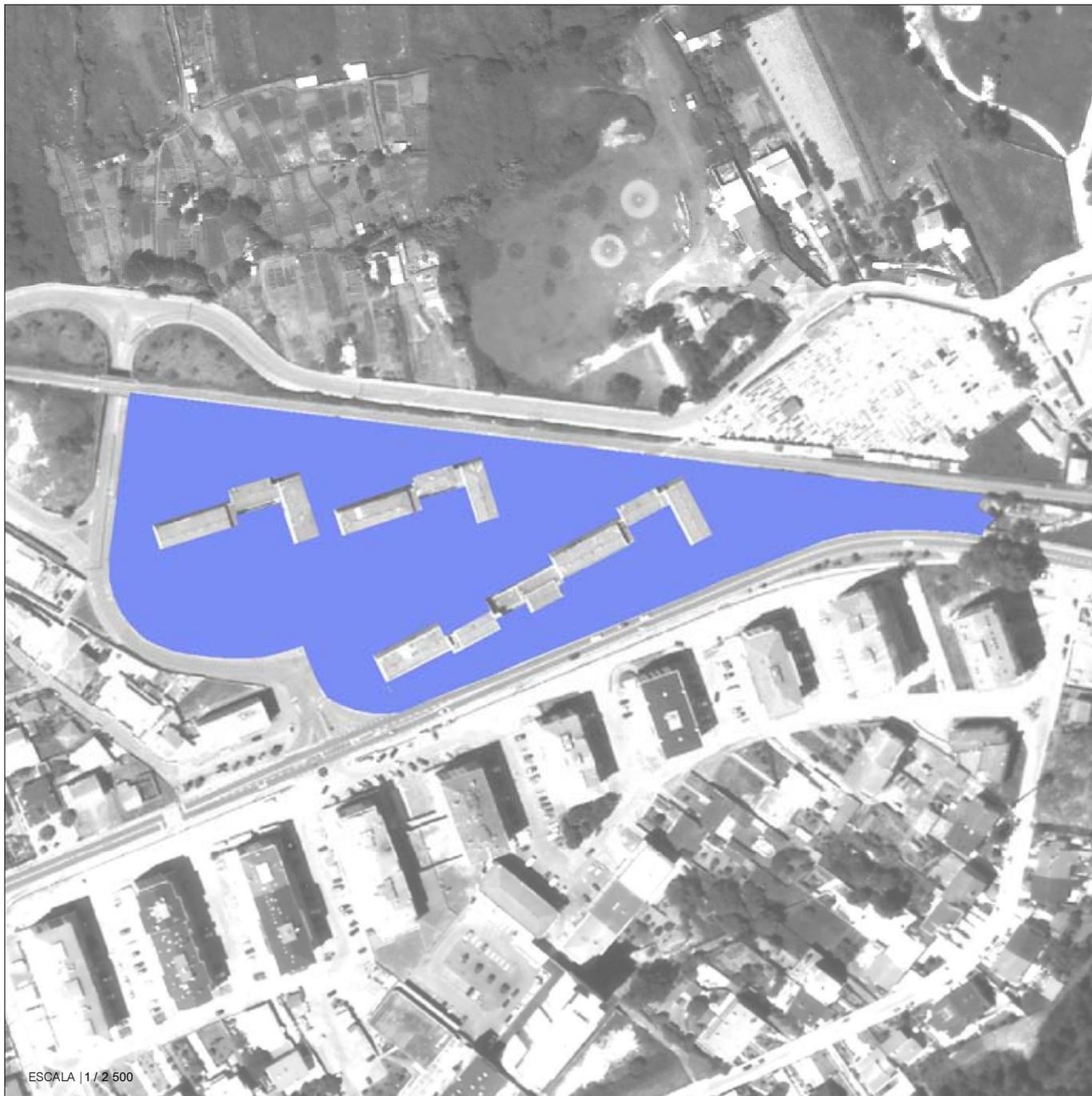
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2.500



ESCALA | 1 / 25.000

1.1.8

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE AO BAIRRO SOCIAL DE DARQUE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

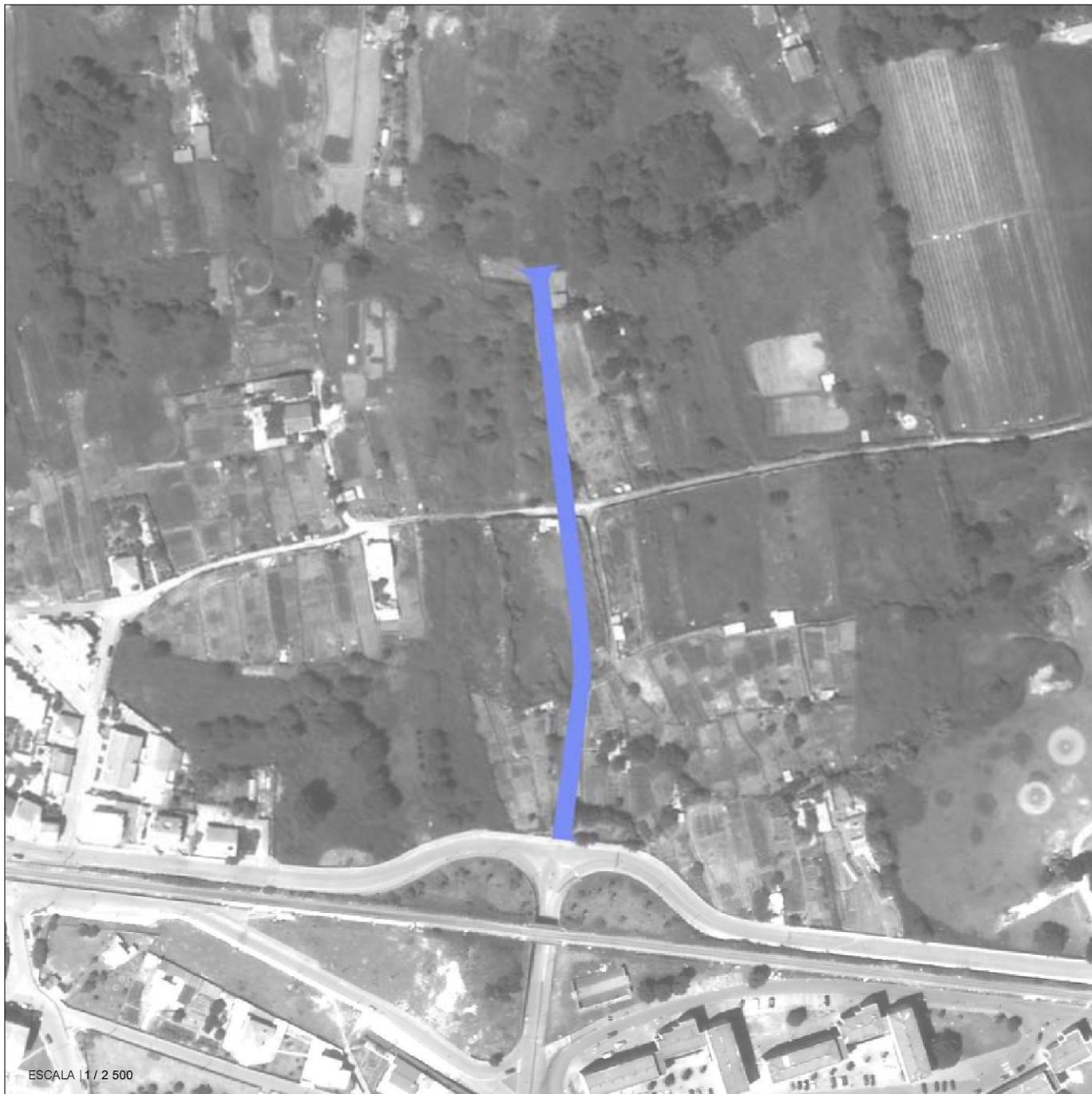
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.9

AÇÃO
PROLONGAMENTO DA AVENIDA HERCULANO PITA SOARES

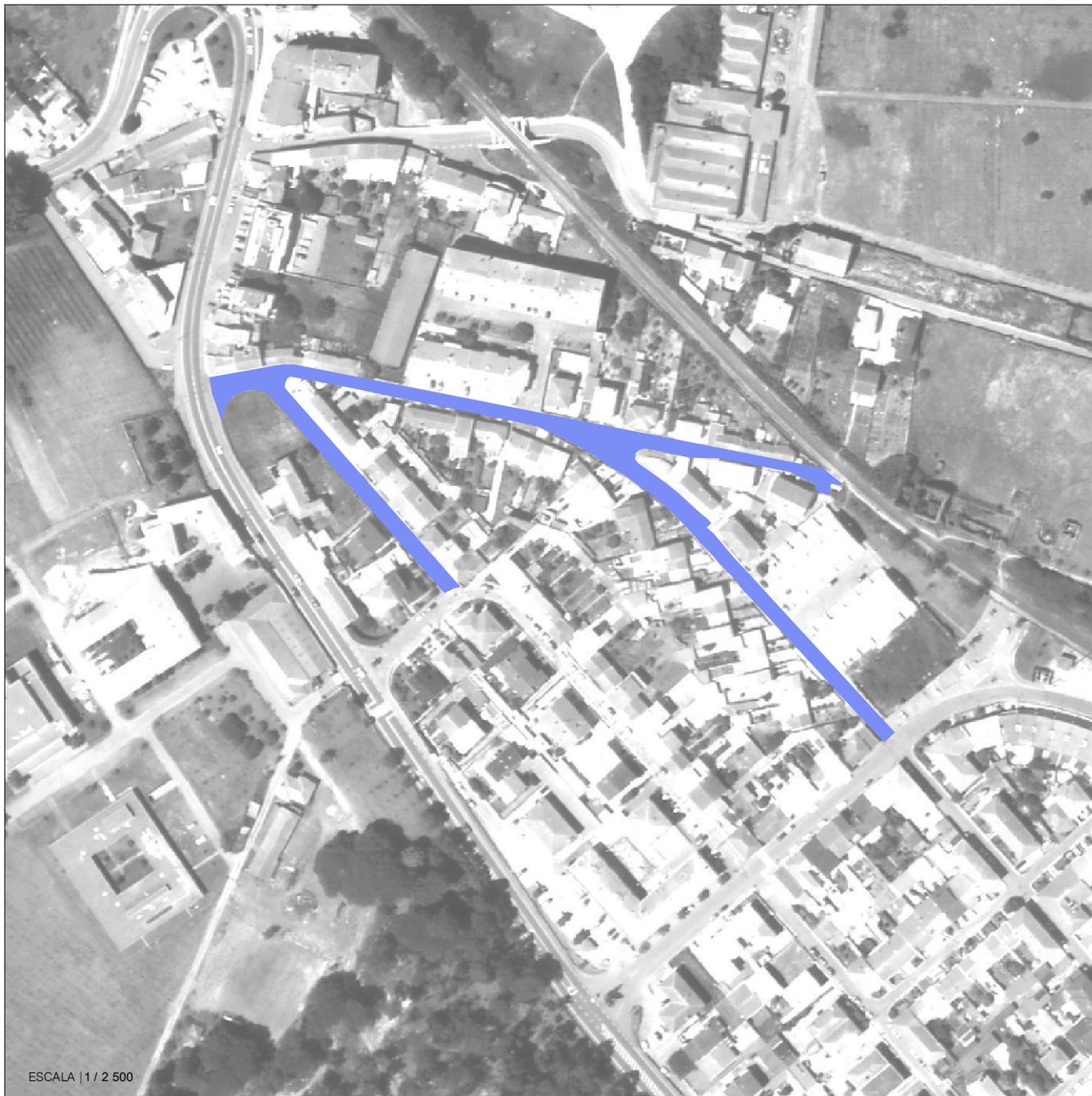
DOMÍNIO
 INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
 PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
 CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.10

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA RUA DAS ROSAS, TRAVESSA DAS ROSAS E RUA DAS MARGARIDAS (NORTE)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

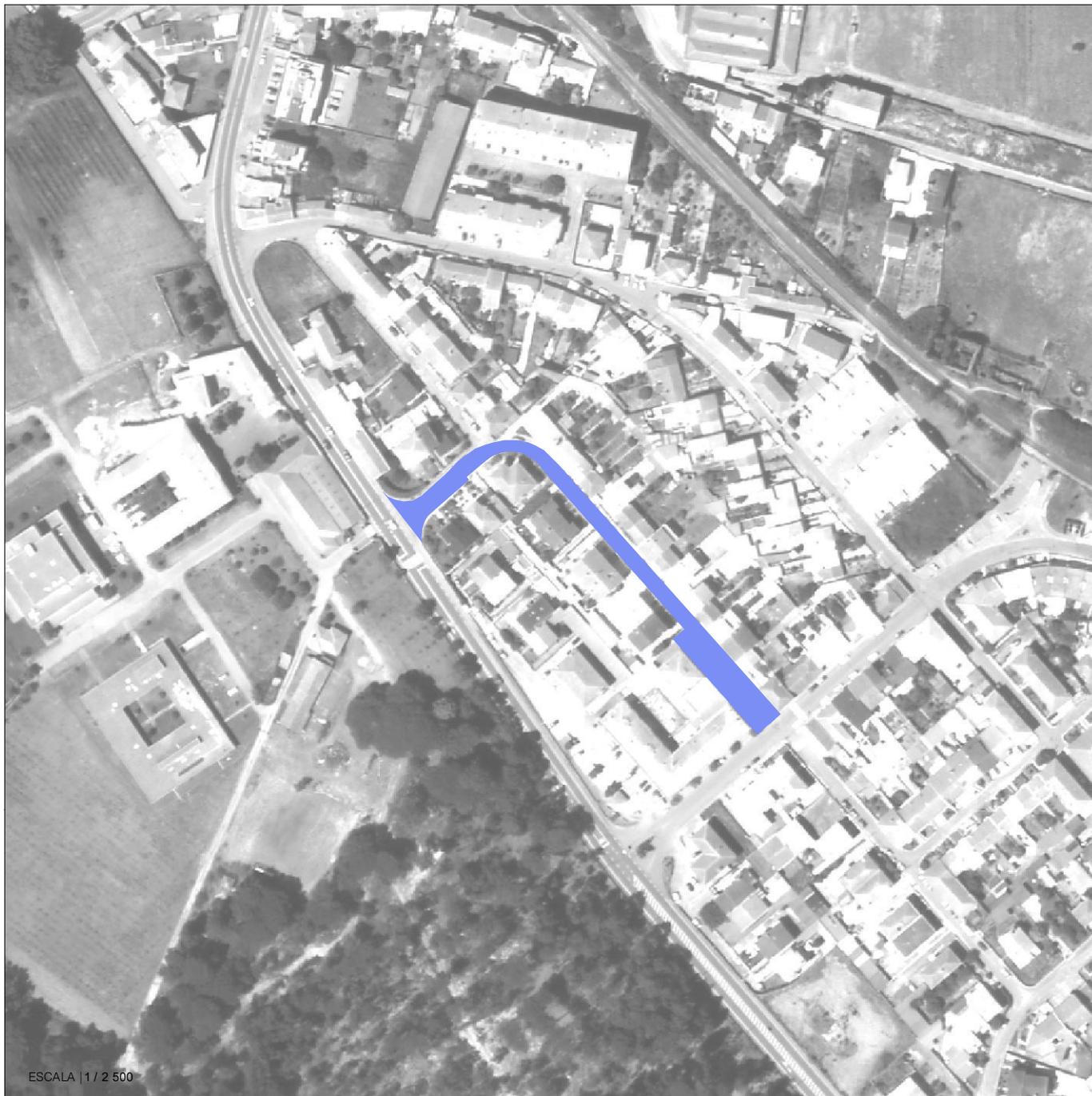
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.11

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA RUA DAS TULIPAS E RUA DAS MARGARIDAS (CENTRAL)

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

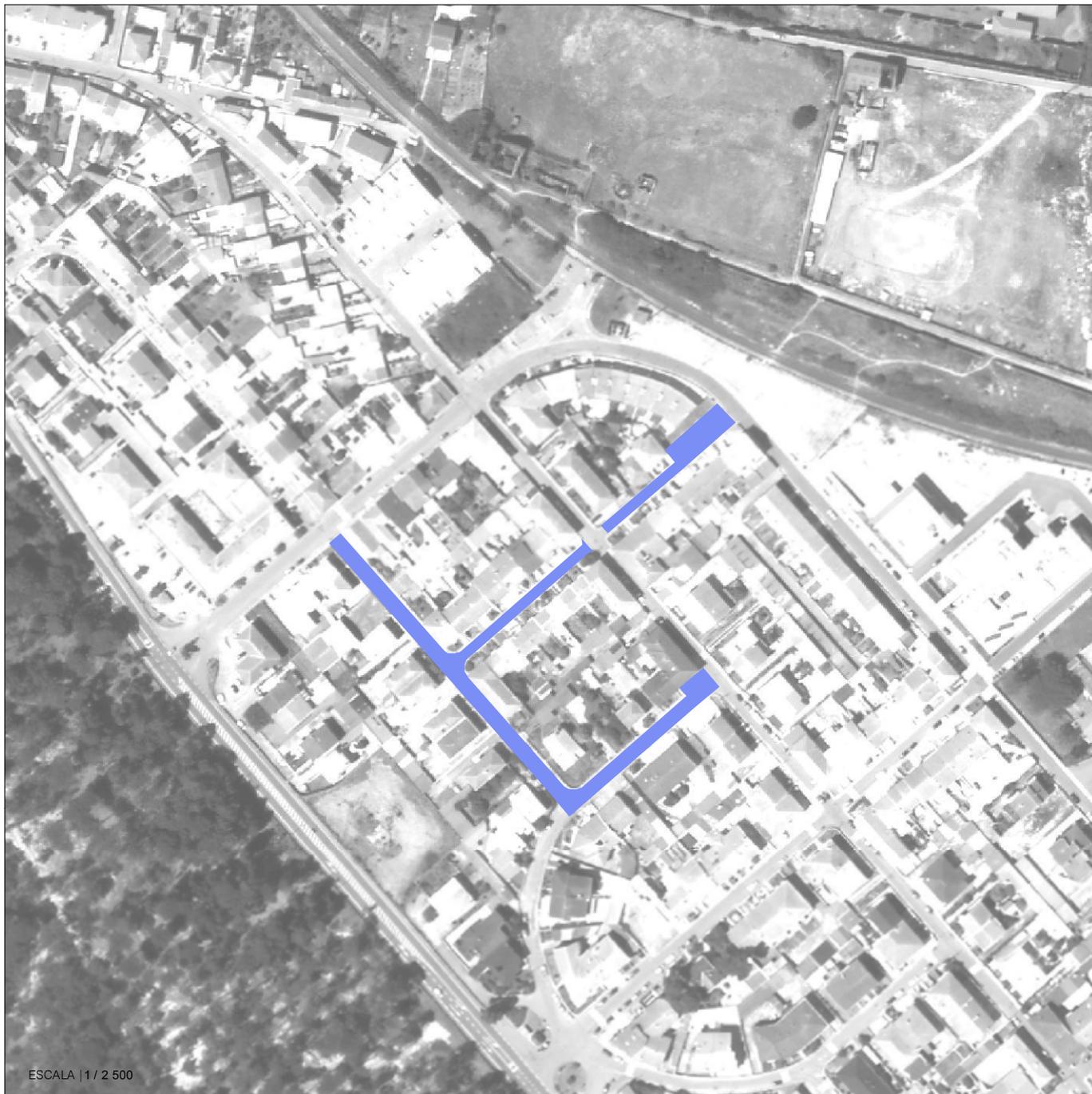
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.12

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA RUA DA ESCOLA DE DARQUE, RUA DAS MARGARIDAS E RUA DAS VIOLETAS

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

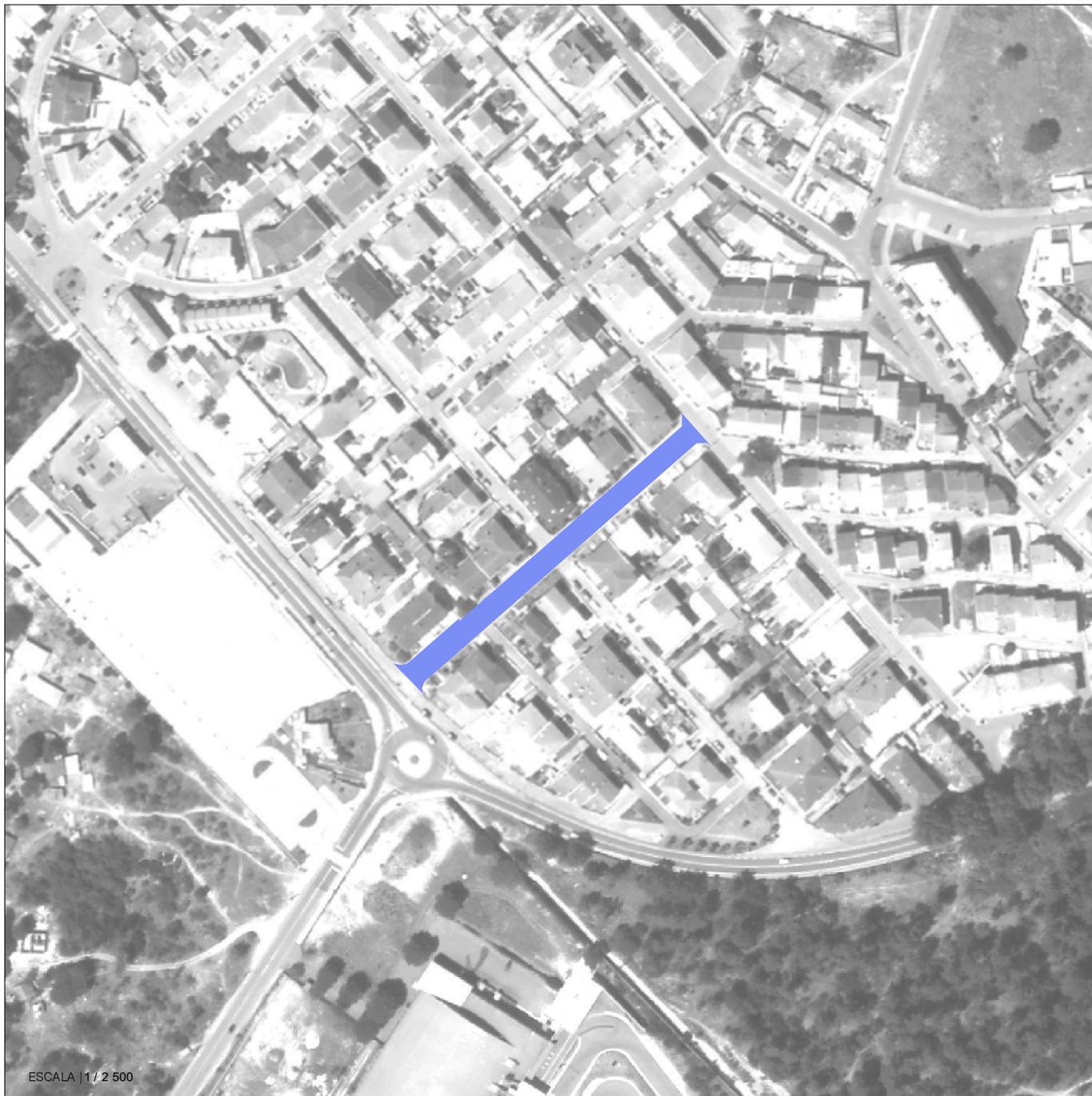
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.13

AÇÃO
REQUALIFICAÇÃO DA RUA DOS GIRASSÓIS

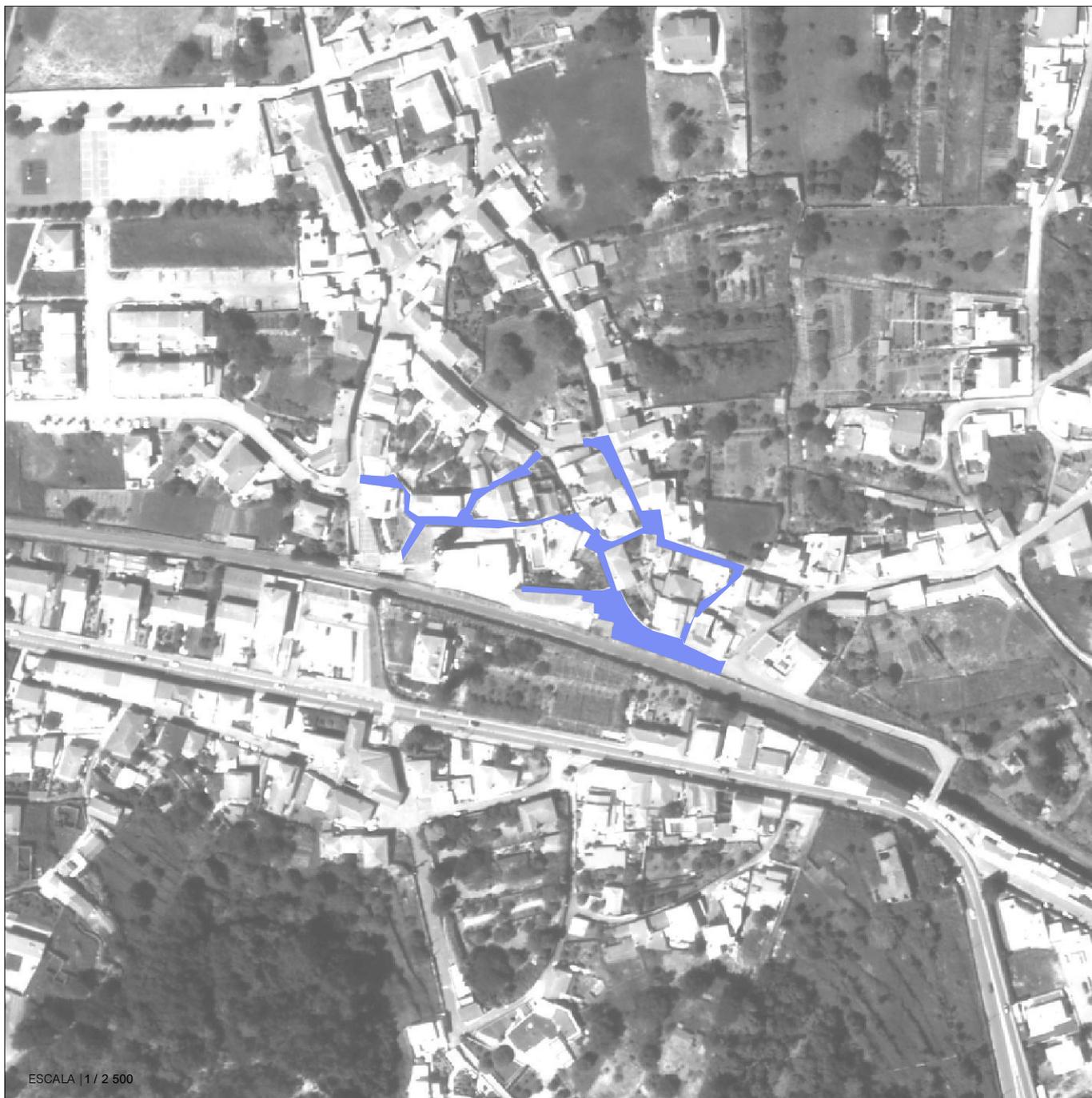
DOMÍNIO
 INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
 PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

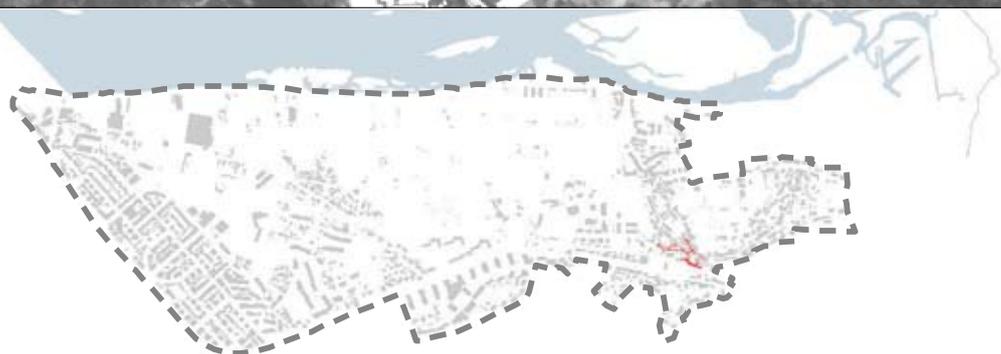


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
 CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.14

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO SETOR SUL DO ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO DE DARQUE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

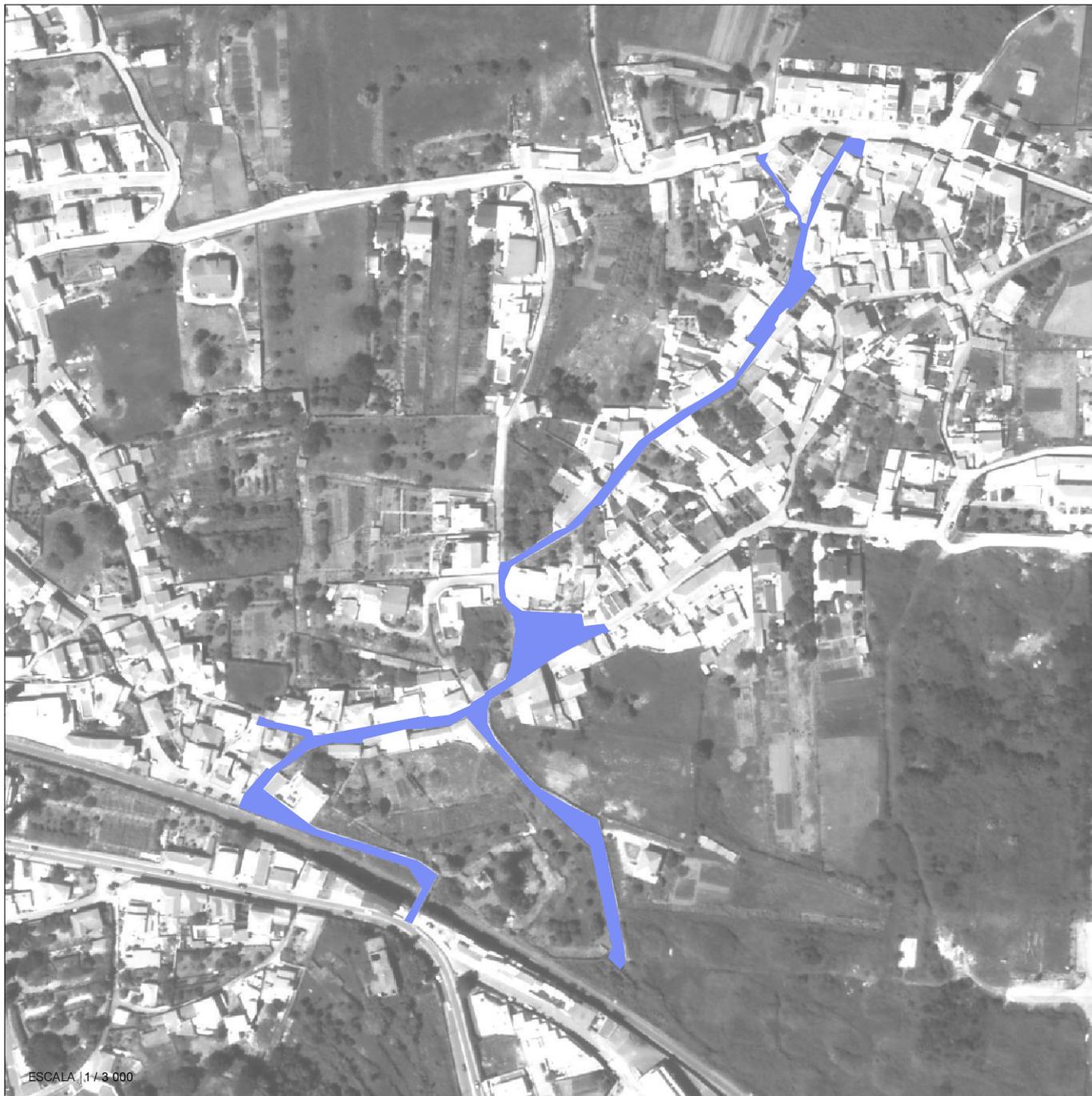
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO

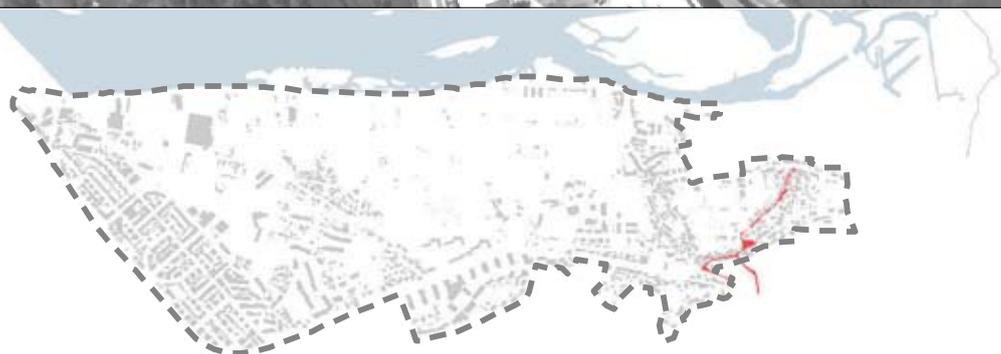


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 3 000



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.15

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DO SETOR NASCENTE DO CENTRO HISTÓRICO DE DARQUE - FASE A

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

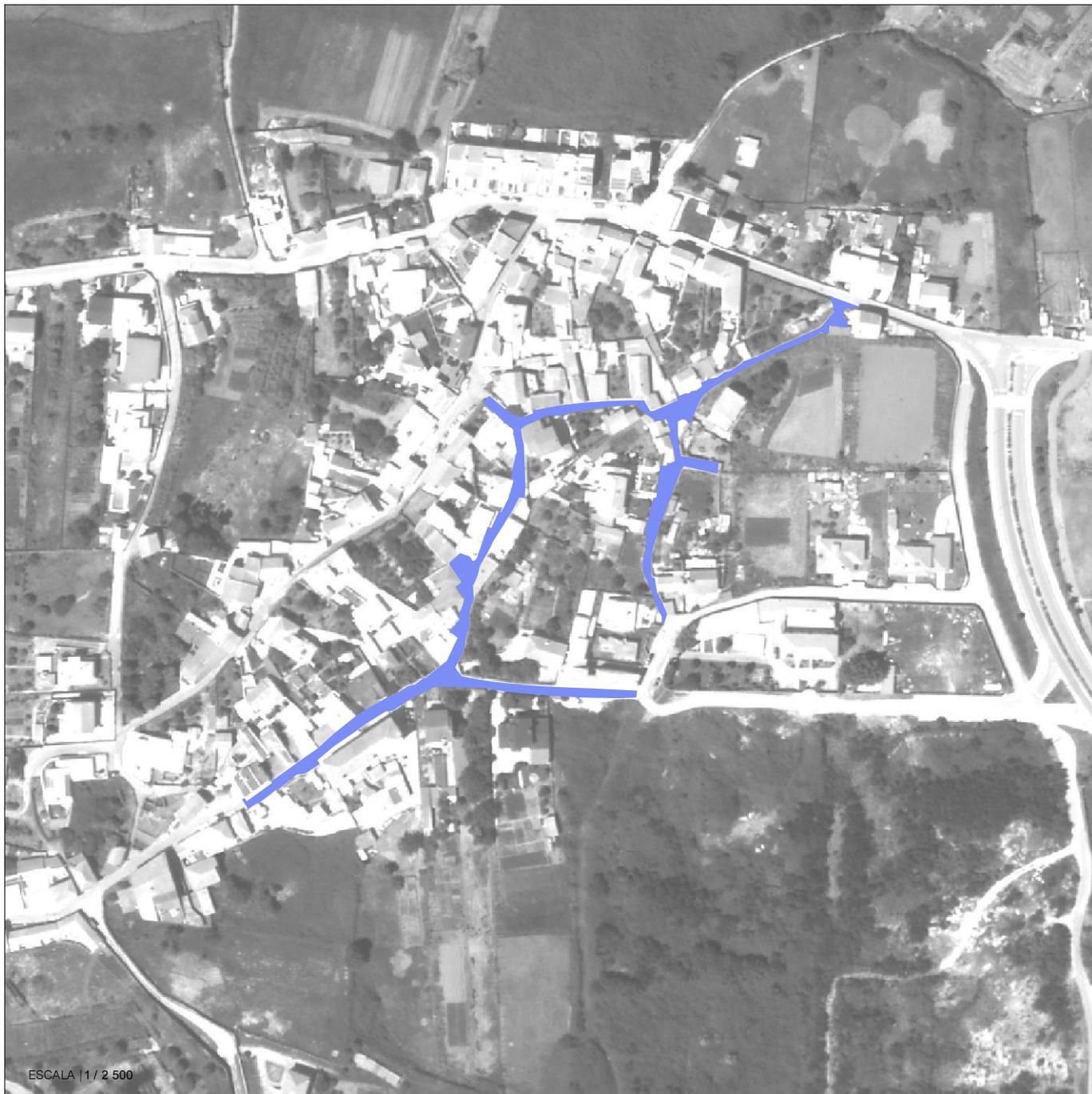
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.16

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DO SETOR NASCENTE DO CENTRO HISTÓRICO DE DARQUE - FASE B

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.17

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS PEDONAIS DA QUINATA DO SEQUEIRO - SETOR SUL

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

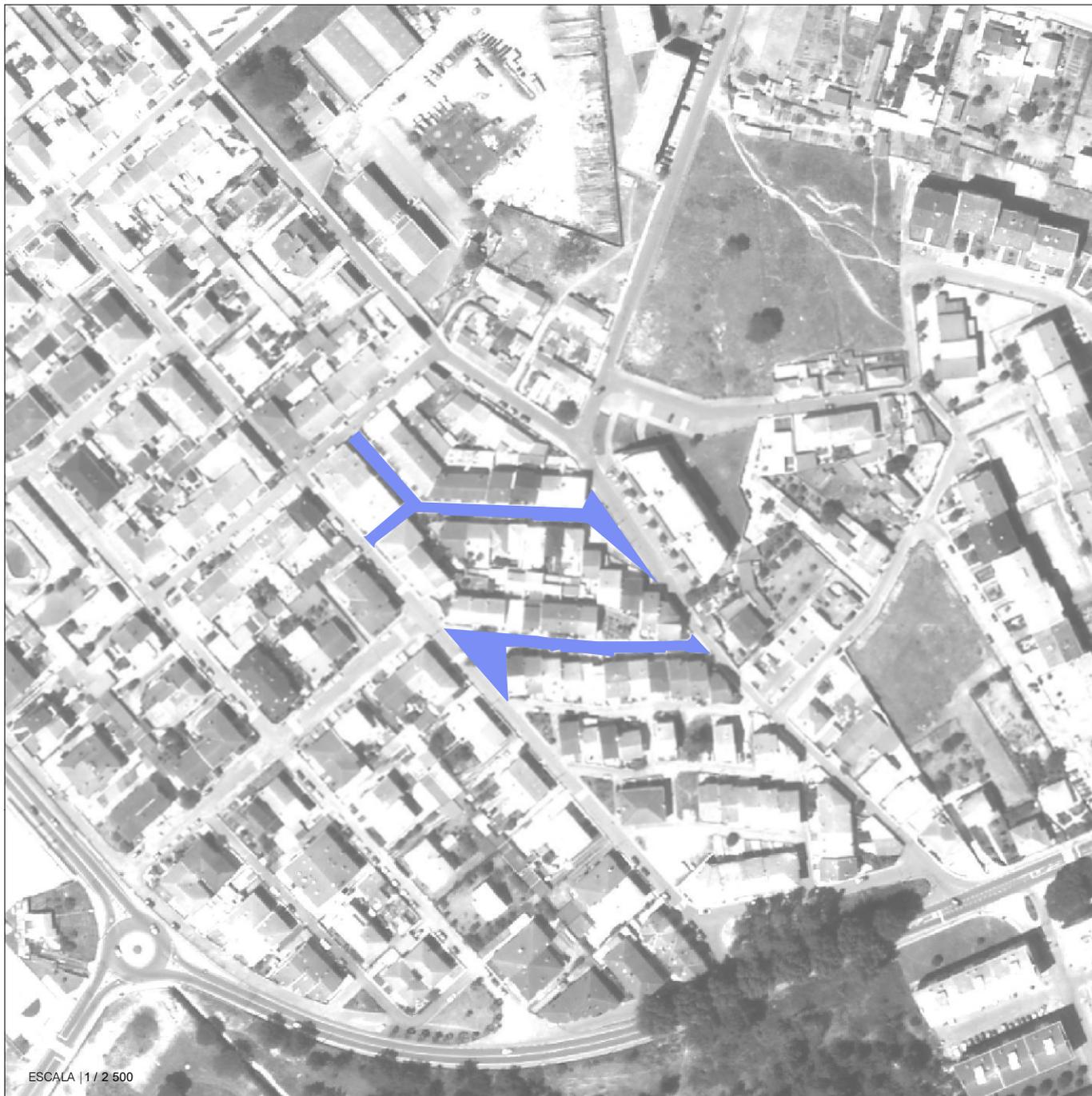
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.18

AÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS PEDONAIS DA QUINTA DO SEQUEIRO - SETOR NORTE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

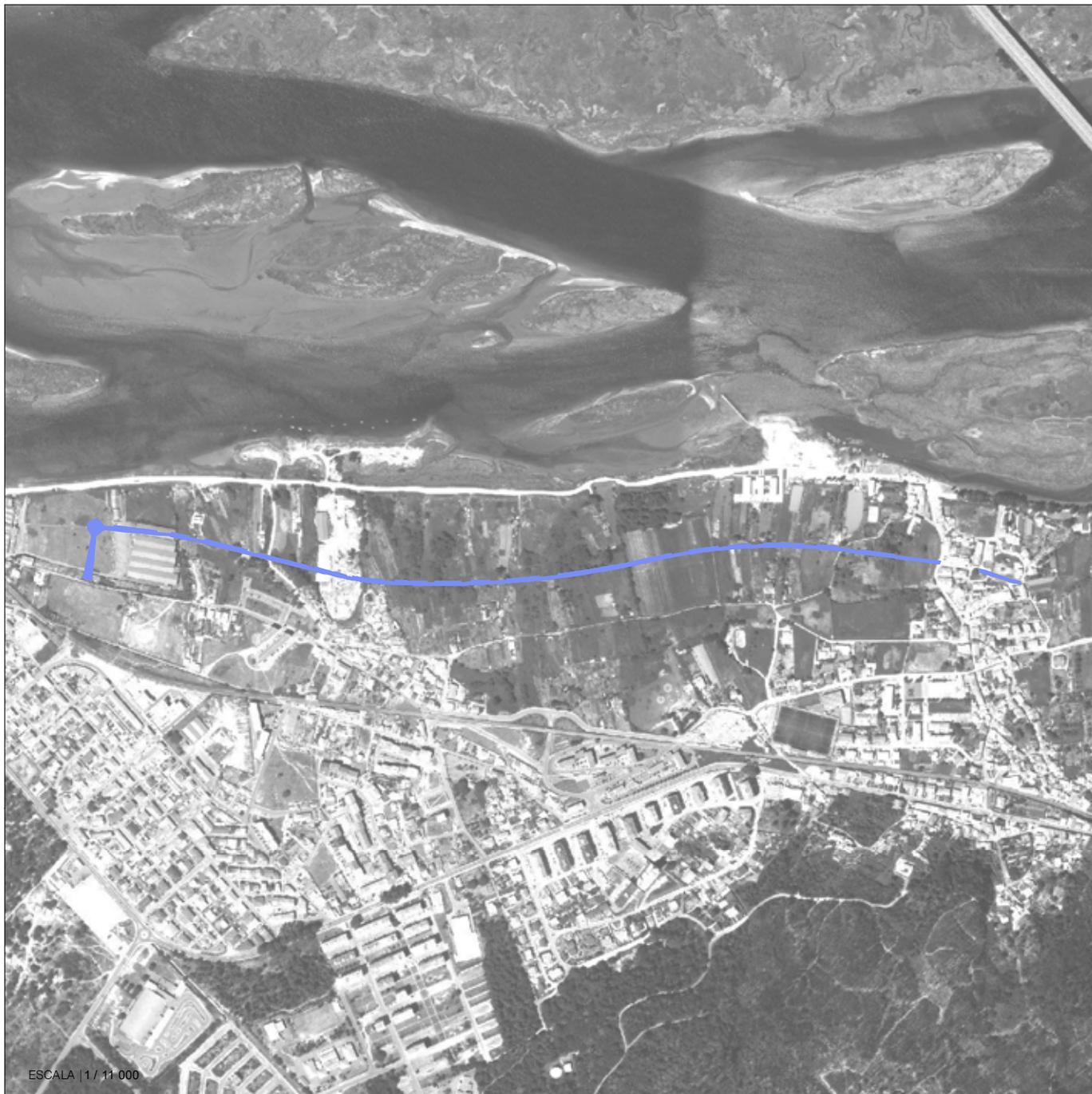
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 11 000



ESCALA | 1 / 25 000

1.1.19

AÇÃO

EXECUÇÃO DE V05 SECA DO BACALHAU CENTRO HISTÓRICO DE DARQUE

DOMÍNIO

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

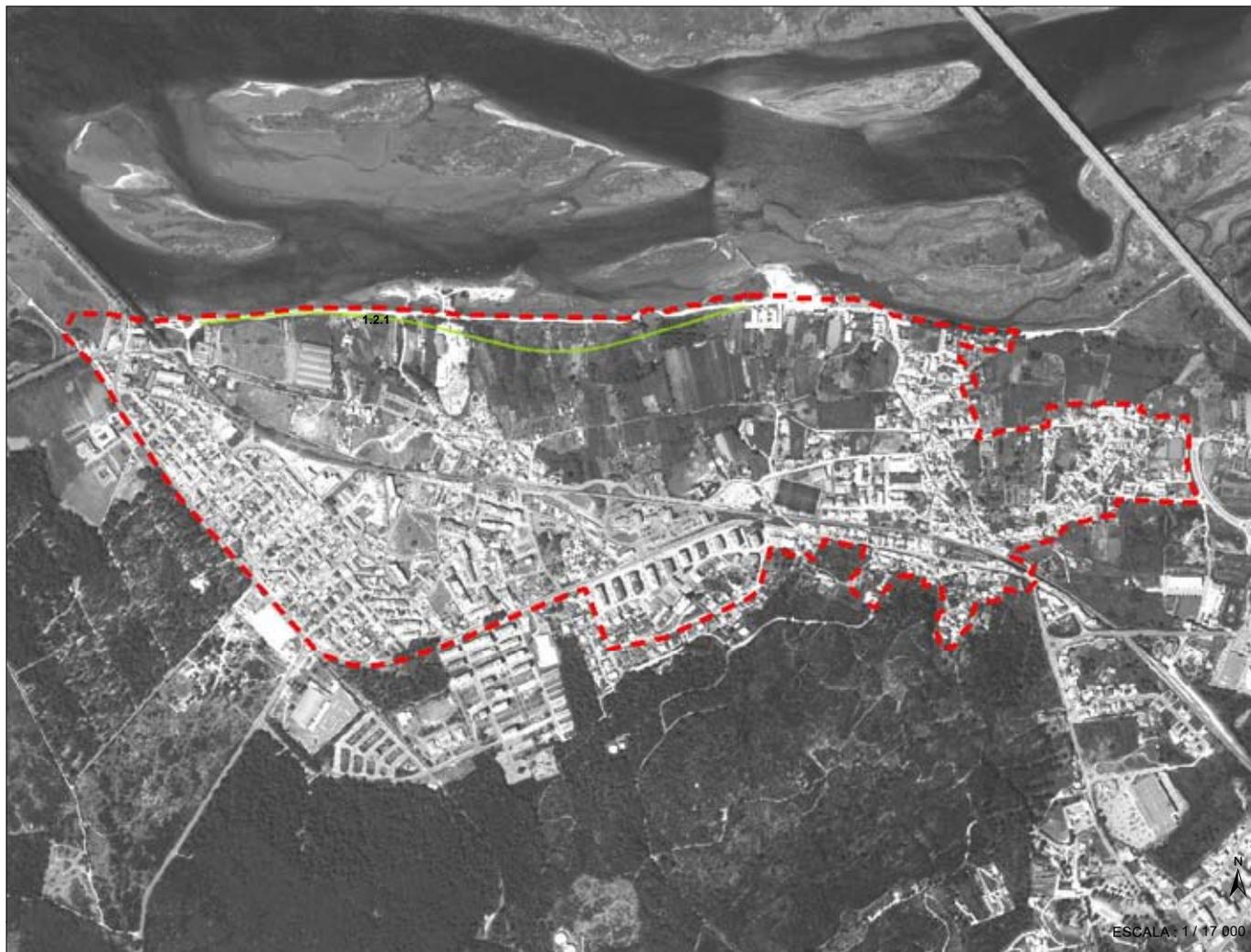
TIPOLOGIA

PAVIMENTAÇÃO, INFRAESTRUTURAÇÃO E REPERFILAMENTO



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
1.2.1	Execução de Via V33-Seca Canoagem	510 000 €



ESCALA | 1 / 8 500



ESCALA | 1 / 25 000



1.2.1

AÇÃO
EXECUÇÃO DA VIA V33 - SECA CANOAGEM

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
LARGOS E ÁREAS A PEDONALIZAR



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

EQUIPAMENTOS

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.1.1	Interface rodoferroviário de Areia -Darque	250 000 €
2.1.2	Reabilitação do Piso Envolvente ao Parque Infantil	40 000 €



ESCALA 1 / 2 000



ESCALA 1 / 25 000

2.1.1

AÇÃO
INTERFACE RODOFERROVIÁRIO DE AREIA - DARQUE

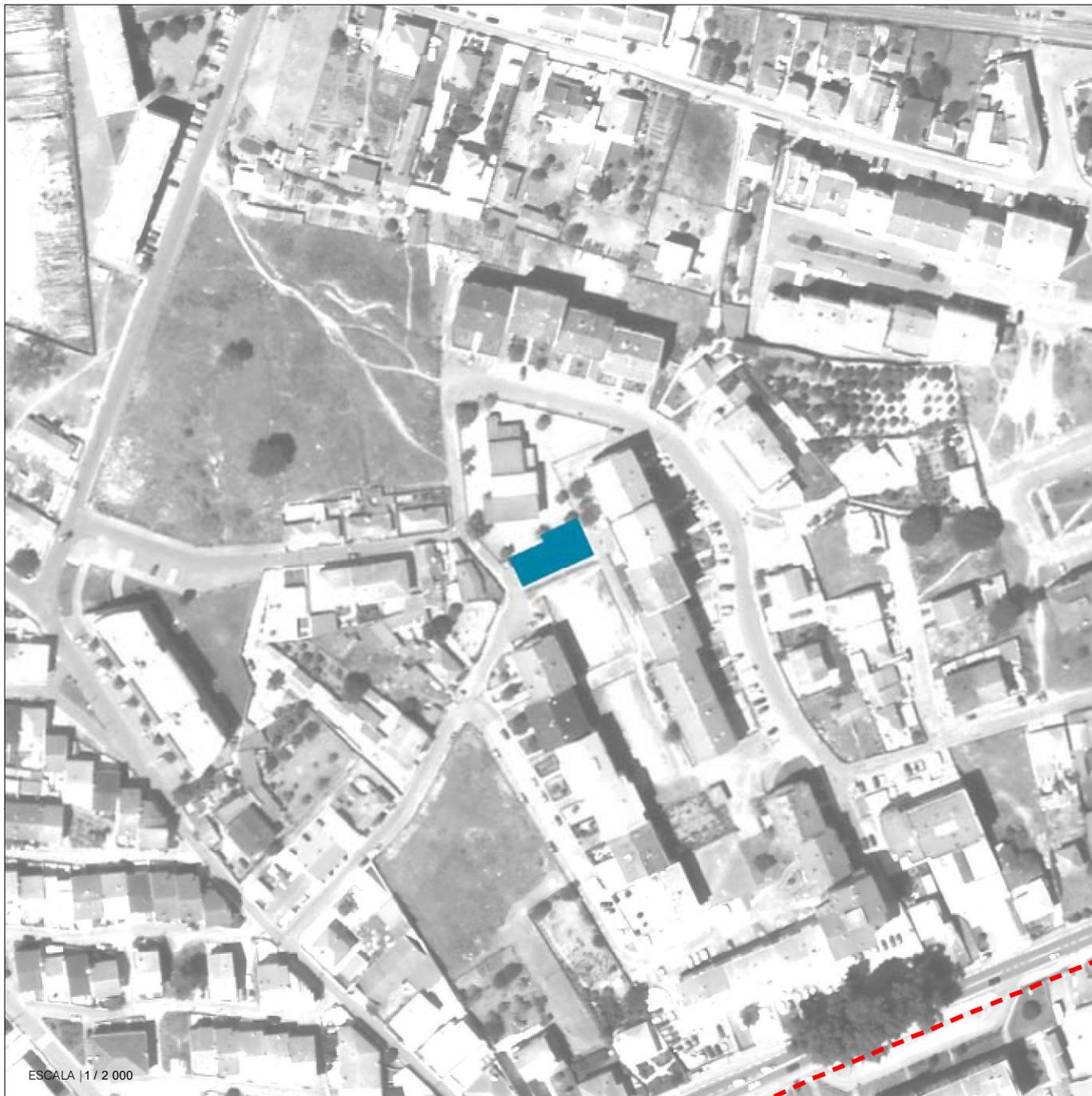
DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 000



ESCALA | 1 / 25 000

2.1.2

AÇÃO
REABILITAÇÃO DO PISO ENVOLVENTE AO PARQUE INFANTIL

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EQUIPAMENTOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

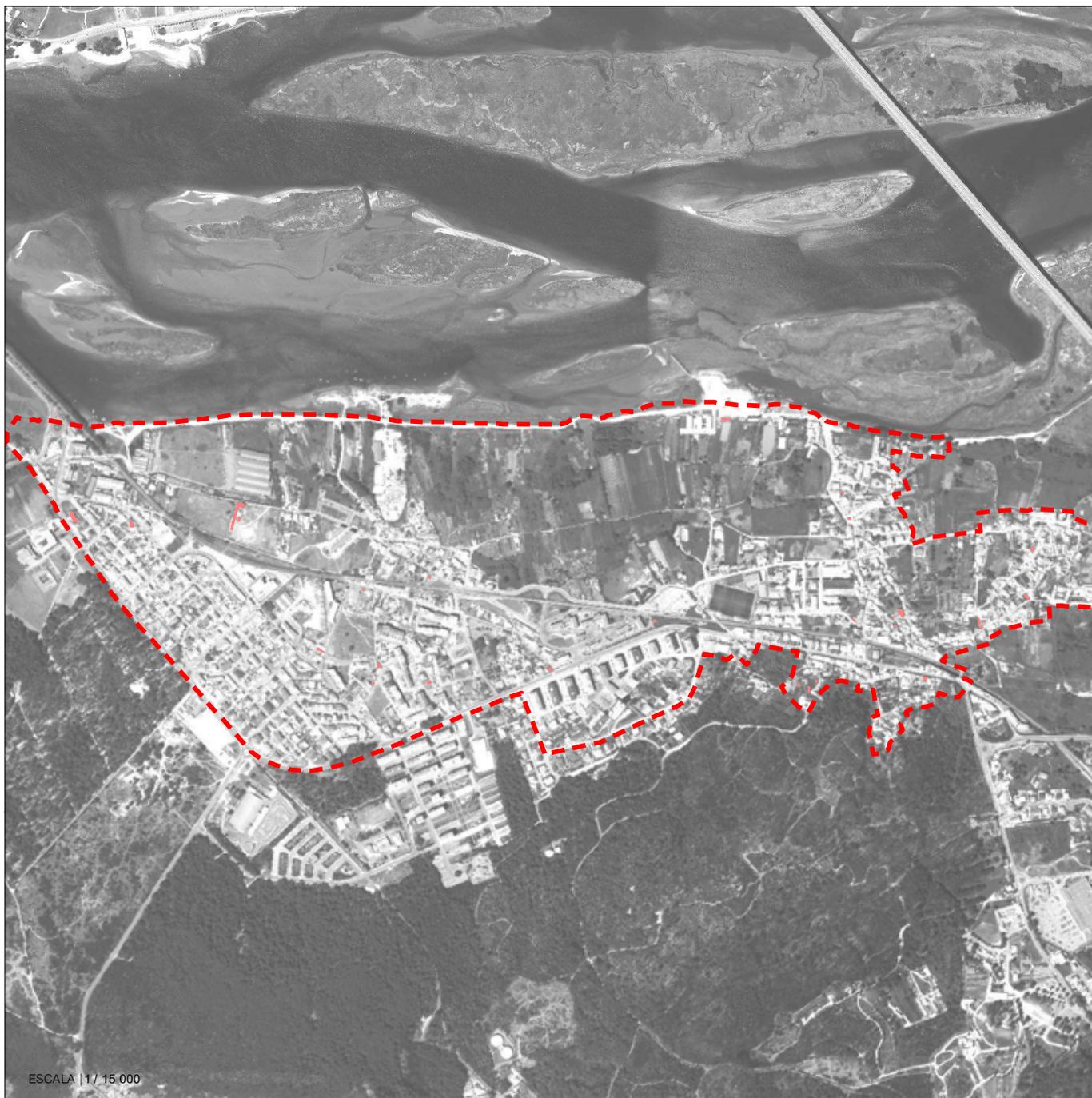
INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.3.1	Reabilitação de Edifícios Degradados	5 910 000 €
2.3.2	Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 1	7 850 000 €
2.3.3	Área Preferencial para Delimitação de Unidade de Execução 2	6 230 000 €



ESCALA | 1 / 15 000



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.1

AÇÃO
REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DEGRADADOS

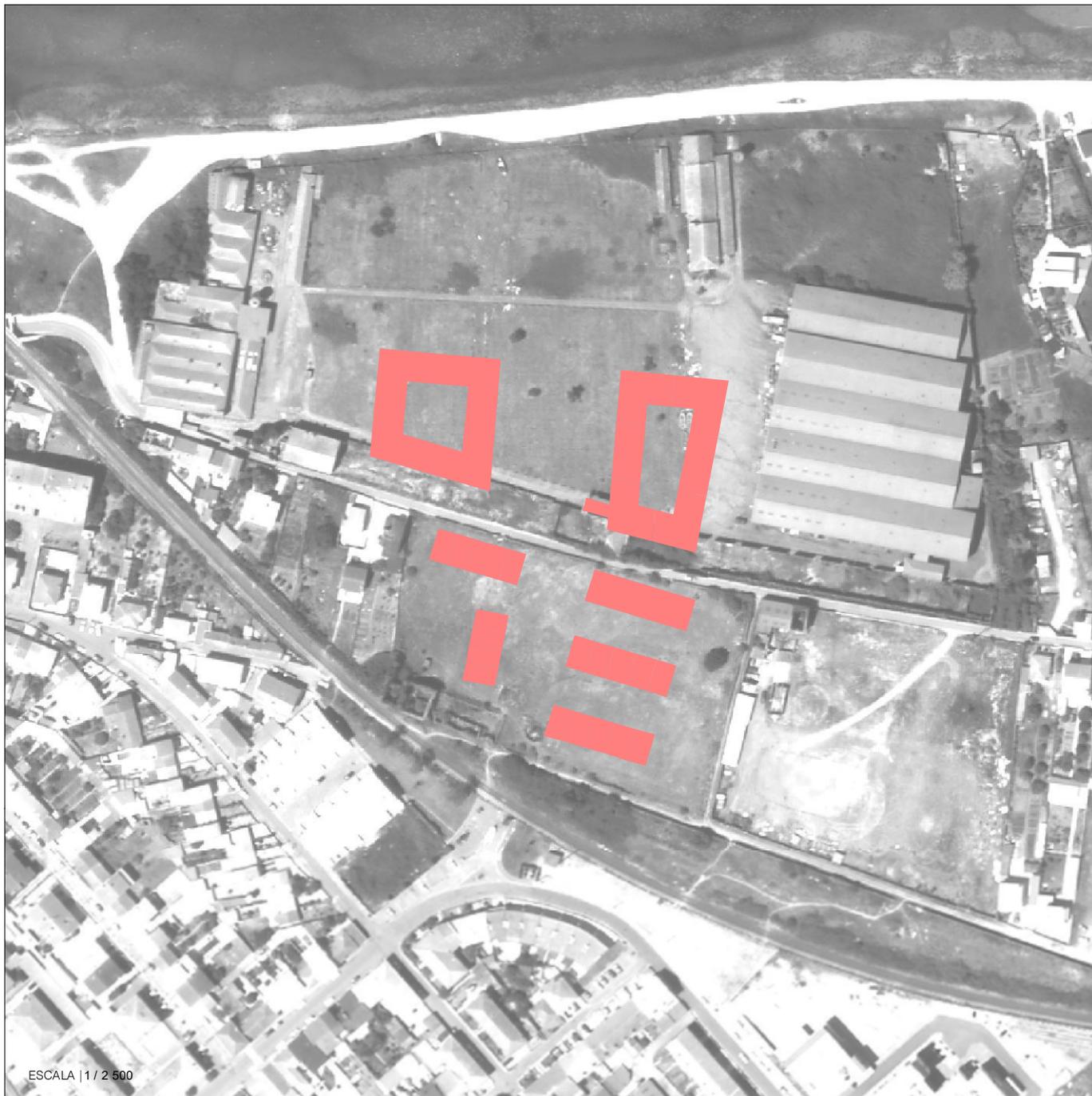
DOMÍNIO
OUTRAS INTERVENÇÕES

TIPOLOGIA
EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.2

AÇÃO

ÁREA PREFERENCIAL PARA DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO 1

DOMÍNIO

OUTRAS INTERVENÇÕES

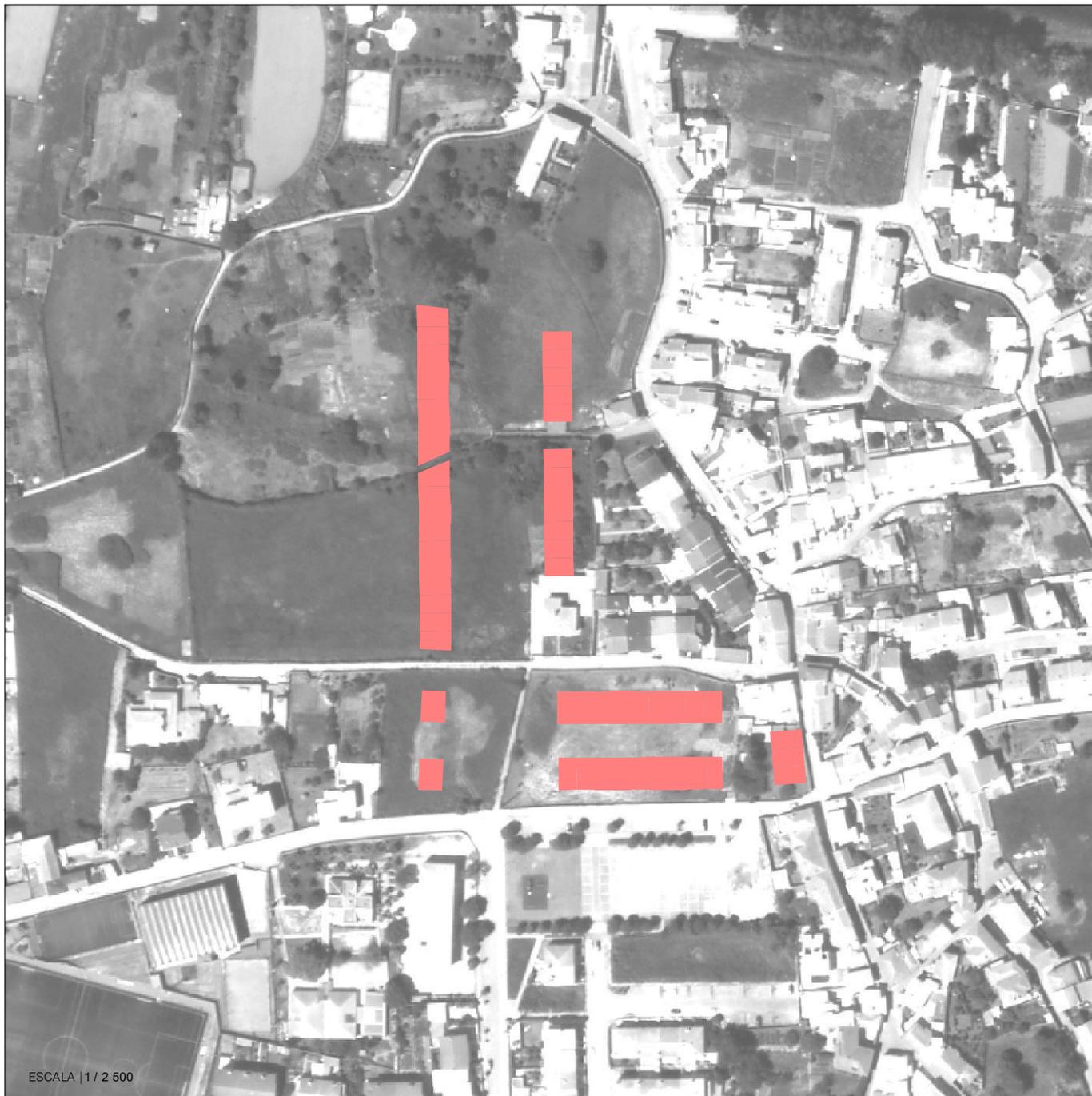
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS

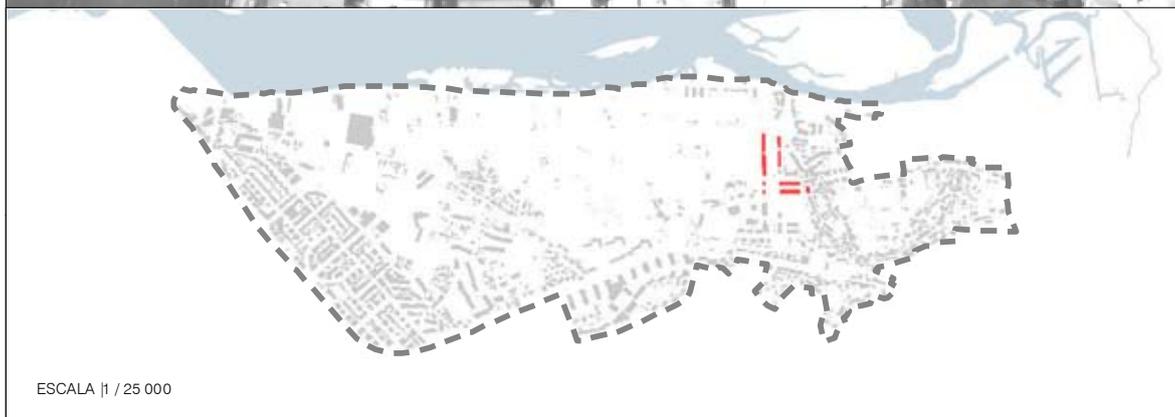


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.3.3

AÇÃO

ÁREA PREFERENCIAL PARA DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO 2

DOMÍNIO

OUTRAS INTERVENÇÕES

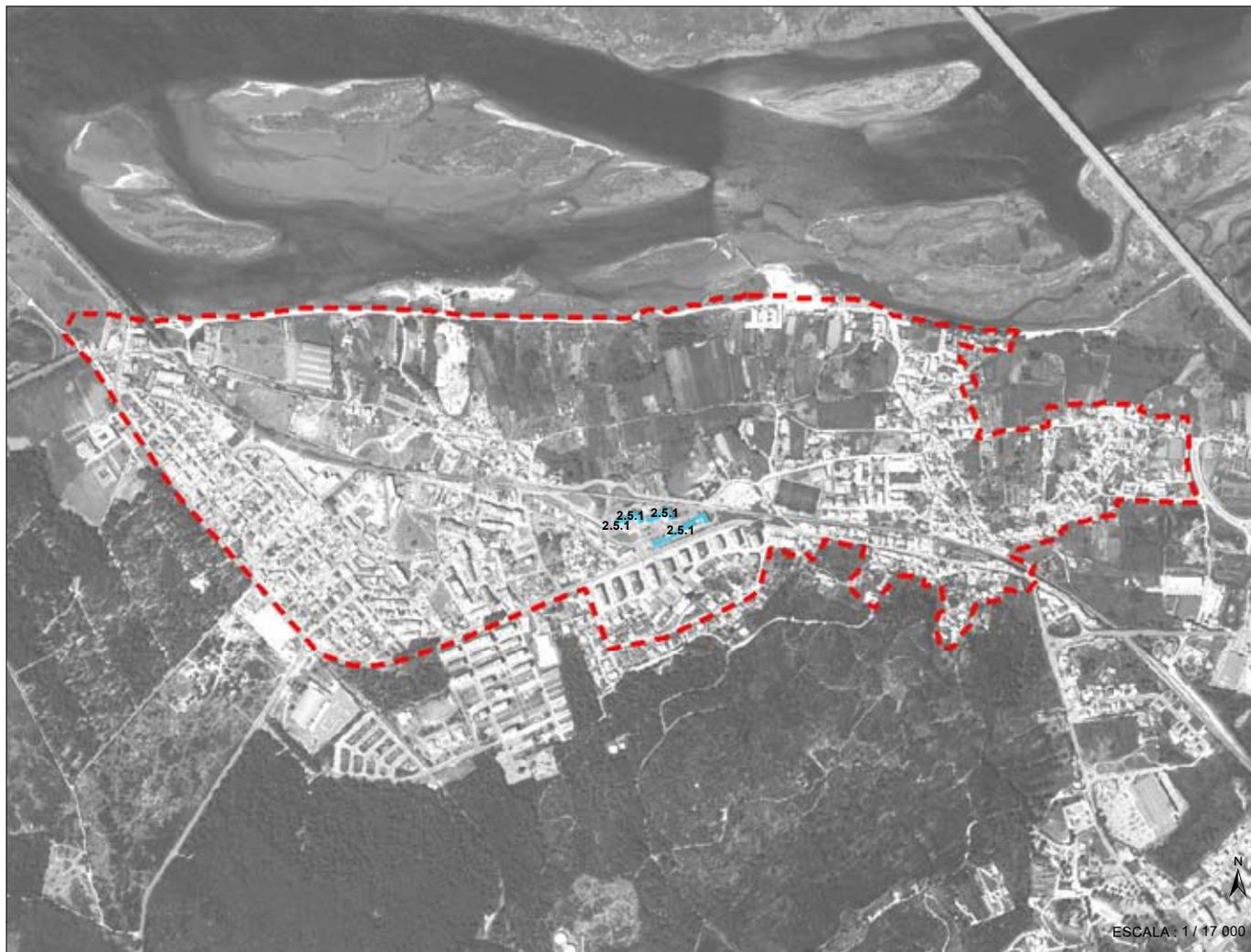
TIPOLOGIA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA



DOMÍNIO

INTERVENÇÕES EM ESPAÇO PÚBLICO

EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS - SOCIAL

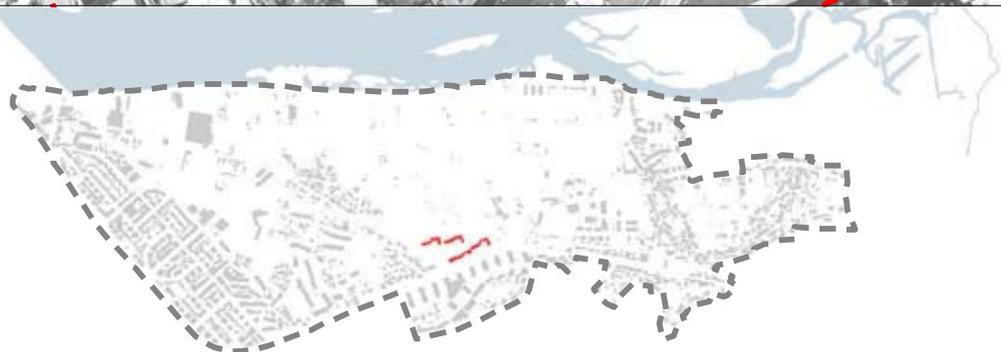
DATA | MAR / 2018

CMVC | DOTA

DESIGNAÇÃO		VALOR
2.5.1	Reabilitação do Bairro Social de Darque	1 148 570 €



ESCALA | 1 / 2 500



ESCALA | 1 / 25 000

2.5.1

AÇÃO
REABILITAÇÃO DO BAIRRO SOCIAL DE DARQUE

DOMÍNIO
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

TIPOLOGIA
EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS - SETOR SOCIAL



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DE DARQUE

MAR/2018
CMVC | DOTA