



ARU DARQUE CIDADE NOVA

VIANA DO CASTELO
BRAGA

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

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DARQUE CIDADE NOVA
DELIMITAÇÃO

Enquadramento Geral

Memória Descritiva e Justificativa

Quadro de Benefícios Fiscais

Planta com Delimitação da Área Abrangida



CÂMARA MUNICIPAL
VIANA DO CASTELO

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ENQUADRAMENTO GERAL

A delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana** (ARU) encontra-se prevista pelo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), aprovado pelo DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

A proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, enquadra-se na estratégia de desenvolvimento definida para o Município, que tem na reabilitação urbana e na melhoria do ambiente urbano um dos seus principais pilares de sustentação.

A delimitação das ARU dotará o Município de ferramentas mais eficazes para contribuir para a prossecução da missão consagrada pelo plano estratégico em vigor para o período 2012 – 2020: *“Atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas económicas existentes / emergentes com sentido de inovação, num quadro de crescente coesão e sustentabilidade, contribuindo para a afirmação de Viana do Castelo nos planos regional e nacional.*

Além da habilitação destas áreas a um conjunto de incentivos previstos pela legislação em vigor, discriminados em cada uma das propostas, pretende-se que estas áreas, para as quais foram identificados alguns problemas e algumas potencialidades venham a construir-se como **focos de regeneração urbana** cujos efeitos sejam replicáveis e extensivos a áreas territoriais mais vastas.

Com este fim, foram definidos 4 **domínios de atuação**, dentro dos quais são elencados os objetivos que estarão na base das ações a definir no âmbito das Operações de Reabilitação Urbana subsequentes à delimitação destas ARU:

Crescimento Inteligente

Os territórios inteligentes são aqueles que conseguem criar uma atmosfera propícia ao desenvolvimento e à circulação do conhecimento, das ideias, da aprendizagem e da inovação. Para tal, além da intervenção no sistema de inovação, composto pelas instituições, pelas organizações, pelas empresas, etc., torna-se necessário intervir nos sistemas digitais que permitem a comunicação e a difusão da informação, bem como no processo de capacitação da população em geral através do aumento dos níveis de educação e de competências.

Crescimento Sustentável

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

Ganham, por isso destaque os temas relativos à difusão e adoção de práticas de intervenção preventiva sobre as estruturas construídas (edificado e infraestruturas), o programa de investimento público e fontes de financiamento, bem como à adoção de práticas nos domínios da construção e da mobilidade que contribuam para a diminuição dos custos energéticos e para a redução da poluição atmosférica e sonora.

Ao nível de áreas onde cessaram atividades industriais e que, por esse motivo, permanecem desqualificadas e inaptas, interessa também promover a sua recuperação e descontaminação.

Crescimento Inclusivo

Integram este domínio de atuação as medidas relativas às condições de vida das populações, nomeadamente das comunidades desfavorecidas, da criação de empregos, da exclusão social e da resolução ou mitigação de alguns constrangimentos relacionados com a mobilidade e com o acesso a serviços de apoio à infância e à 3ª idade.

Além deste aspeto, deverão ainda ser tomadas em consideração intervenções integradas que adicionem à vertente programática e assistencial, as intervenções físicas que melhorem as condições de habitações em bairros e em áreas deprimidas, bem como a requalificação dos espaços públicos envolventes.

Administração e Gestão do Território

Este domínio de atuação é constituído por medidas destinadas a tornar mais clara e assertiva a relação existente entre a administração e a população, tendo a reabilitação urbana como referência.

Nesse sentido, pretende-se estabelecer um programa de investimento e de iniciativas públicas, um contexto regulamentar, económico e fiscal, bem como medidas de gestão adequadas que contribuam para a criação de um quadro de referência mais nítido e estável na gestão destas partes do território.

Por fim, pretende-se também garantir que as entidades privadas e públicas tenham acesso preferencial a fontes de financiamento específicas para a reabilitação urbana.

MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Enquadramento

1.1 Enquadramento legal

A delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** encontra-se prevista **pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

No âmbito do RJRU, a freguesia de Darque possui já uma Área de Reabilitação Urbana – ARU de Darque -, aprovada em setembro de 2015 e publicada em DR através do Aviso n.º 10702/2015 de 21 de setembro.

Posteriormente a mesma área foi objeto da elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana – ORU de Darque -, aprovada em julho de 2018 e publicada em DR através do Aviso n.º 10090/2018 de 26 de julho.

A área da ARU de Darque corresponde a um polígono confinante com a delimitação para a ARU agora proposta, ao longo do eixo da EN 13, nos limites entre a Urbanização da Quinta da Bouça e da Quinta do Sequeiro.

1.2 Enquadramento territorial

A área alvo de delimitação tem cerca de 31,28 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011, é composta por cerca de 767 indivíduos, correspondendo estes valores a 9,8% da população e a 3,5 % da área da freguesia de Darque.

Os dados atualmente disponíveis no Censos de 2021 para a freguesia, revelam um aumento de cerca de 2,4 % na população residente (7817 indivíduos em 2011 e 8003 indivíduos em 2021) que se refletirão necessariamente na área da ARU.

Estendendo-se numa plataforma relativamente suave, a área é delimitada pela antiga EN13 a norte (já visível na cartografia de 1938) que serve de via estruturante aos acessos viários que organizam e distribuem as ocupações urbanas existentes, a urbanização da Quinta da Bouça a nascente, o monte do Alto do Galeão a sul e os terrenos da Quinta de S. Lourenço (Casa Sacerdotal da Diocese de Viana do Castelo), a poente.

A Urbanização da Cidade Nova constitui a estrutura urbana predominante, desenhada numa malha ortogonal homogénea estendendo-se até ao sopé do monte do Alto do Galeão.

Apresenta uma ocupação predominante sobre os lotes adjacentes à EN 13, verificando-se que nas parcelas mais interiores, afastadas dos eixos estruturantes e em terrenos de declive mais acentuado, não chegaram a ser executadas quaisquer edificações.

No topo desta urbanização está instalado o Centro de Saúde de Darque, uma localização marginal à malha urbana e à própria freguesia.

A restante área da ARU é caracterizada por grandes parcelas de terreno ocupadas por equipamentos como a EB 2/3 Carteador Mena, o Kartódromo Indoor de Viana ou a Zona de Atividades Económicas de Darque, áreas geralmente vedadas e com pouca relação funcional com o espaço exterior.

A Urbanização do Calves, do princípio dos anos 90, um loteamento de moradias unifamiliares em banda, no lugar da Serra Alta, encontra-se praticamente deserta, sem edificações, e com as infraestruturas em estado de degradação.

O tecido urbano existente reflete essencialmente a filosofia e características do tipo de ocupação resultante das operações urbanísticas efetuadas, em que as construções se desenvolvem em quarteirões uniformes, sem grande desenho do espaço público e em que, a articulação da rede viária ficou dependente da continuidade das intervenções no território,

Por esse motivo, quando analisado o espaço público, esta área apresenta algumas debilidades, quer ao nível da sua estrutura, uma vez que se verificam descontinuidades entre partes do tecido urbano, resultantes de operações urbanísticas desarticuladas entre si, quer ao nível das suas características e qualidade, principalmente quando analisadas do ponto de vista do peão.

A este nível, os arruamentos apresentam, em termos gerais, perfis desenhados em função do automóvel, com faixas de rodagem muito largas e passeios demasiado exíguos, não havendo passadeiras, lancis rebaixados ou mobiliário urbano. A qualidade dos materiais de pavimento e do seu estado de conservação é também deficiente, obstaculizando a mobilidade em boas condições de pessoas com mobilidade reduzida ou condicionada (portadores de deficiência, idosos, crianças, pessoas com carrinhos de bebé).

Por fim, quando analisado o edificado existente nesta área, verifica-se que grande parte possui mais de 30 anos, pelo que se justifica a adoção de medidas que contribuam para a sua reabilitação.

1.3 Enquadramento histórico e urbanístico

A freguesia de Darque é composta por três grandes unidades: planície costeira, limitada a nascente pela EN 13, a segunda unidade dispõe-se ao longo da encosta norte do Monte Galeão estendendo-se até ao rio, e a 3ª engloba a encosta e meia encosta nascente até ao limite da freguesia de Mazarefes.

Darque é uma freguesia historicamente referenciada pela fertilidade dos campos, localização favorável ao comércio, no encontro entre as estradas de Braga, Ponte do Lima e Porto, pela presença de 2 cais (novo a poente, velho a nascente), pontos de chegada do tráfego fluvial de mercadorias e, até a construção das pontes de madeira e posteriormente ponte metálica, de atravessamento para a margem norte da cidade.

Junto ao primeiro, vai-se localizar a fábrica de Louça de Viana e posteriormente a empresa de pesca e a seca do Bacalhau. O segundo, a nascente, mais protegido da influência atlântica vai, em conjunto com o entroncamento das estradas anteriormente referidas, possivelmente a norte da atual Igreja paroquial, dar origem ao atual núcleo histórico de Darque.

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

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

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

A área delimitada para a ARU proposta tem origem na 2ª metade do século 20, é estruturada por uma malha ortogonal apoiada na Estrada Nacional 13 e com uso predominantemente habitacional.

Na sua génese, esta área caracterizava-se essencialmente por uma zona periférica à freguesia, constituída por um cadastro de desenho irregular, com parcelas estendidas até à base do monte do Alto do Galeão e sem grandes condições de acessibilidade.

A ocupação urbana reduzia-se a algumas construções de carácter industrial como a antiga fábrica de confeções da Minorte no lugar do Giestal ou o edifício do atual kartódromo (já visíveis na cartografia de 1975), e que ainda hoje subsistem no território embora com novas utilizações adaptadas às realidades da evolução socioeconómica da cidade.

A partir dos anos 70 do século passado, com a expansão urbana da cidade de Viana do Castelo e a necessidade de novas áreas de construção, Darque adquiriu uma dinâmica de crescimento

que se veio a refletir na progressiva ocupação dos terrenos existentes nas áreas adjacentes à EN13, através de grandes operações urbanísticas de caráter privado, e que na área da ARU se caracterizaram na chamada urbanização da Cidade Nova, constituída por loteamentos de meados da década de 80, englobando um conjunto de intervenções de tipologia multifamiliar e alguma densidade construtiva.

Com a progressiva urbanização daquela área, associada ao crescimento e densificação populacional da freguesia, surgiram alguns equipamentos que vieram ocupar as parcelas de terreno interiores à área da ARU como o Centro de Saúde de Darque ou a escola EB 2/3 Carteados Mena para além de alguns comércios e serviços que qualificam esta área como uma centralidade urbana, na medida em que concentra serviços disponibilizados a um território mais vasto.

Mais recentemente a construção do espaço da nova zona de atividades económicas de Darque, na extrema poente da ARU, originou uma ocupação habitacional de caráter ilegal e precário que constitui o acampamento das Alminhas, sem qualquer estrutura urbana definida, apresentando fracas condições de salubridade e segurança.

1.4 Enquadramento estratégico

Assumindo que esta área desempenha um papel relevante (residencial, comércio e serviços), pretende-se manter elevados níveis de atratividade e de qualidade urbana, através da definição de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à regeneração urbana, enquanto processo que não se esgota na reabilitação das estruturas físicas (edificado e espaço público), mas que compreende medidas de incentivo, não só direto (através do processo que culmina na execução de obras) mas também por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Por este motivo, interessa definir um conjunto integrado de medidas que permitam reforçar o seu caráter de centralidade urbana, através da reabilitação do espaço público, ao nível do perfil dos arruamentos, dos espaços verdes, da qualidade dos materiais e da eliminação de barreiras arquitetónicas, da eficiência do sistema viário de circulação e estacionamento, articulado com os transportes públicos e da reabilitação do edificado, ao nível do seu estado de conservação e da sua eficiência energética.

A ARU proposta pretende consolidar o tecido urbano existente, visando obrigatoriamente a futura implementação de uma estratégia de reabilitação e de processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, a reorganização dos espaços de circulação viária e pedonal, a implementação de sistemas inovadores de recolha de resíduos e a renovação das redes de águas, saneamento e eletricidade, bem como a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

A intervenção passa ainda pela definição de ações de regeneração urbana ou de integração de

comunidades desfavorecidas envolvendo a reabilitação de áreas ou ocupações de génese ilegal.

Ao dotar as estruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, é possível qualificar os imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável, garantindo uma evolução territorial harmoniosa, abrangendo as dimensões da ocupação e gestão do território, da mobilidade e do acesso aos serviços coletivos.

1.5 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território

A área de reabilitação urbana a delimitar é gerida pelo Plano de Urbanização da Cidade aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 92/99, publicado no Diário da República n.º 188, Série I-B de 13 de agosto e no Diário da República n.º 229/99 Série I B, 3º Suplemento de 30 de Dezembro, alterado e republicado pelo Aviso 20245 /2008 publicado no Diário da República n.º 136 Serie II, de 16 de julho, com as sucessivas alterações, na sua atual redação.

De acordo com este plano, a área abrangida pela ARU de Darque Cidade Nova encontra-se classificada exclusivamente em área de solo urbano, predominantemente como Solo urbano/Solo urbanizado – Zonas de edifícios multifamiliares e Zonas de edifícios uni ou bifamiliares –, acompanhando as ocupações ao longo dos principais eixos viários e integrando ainda Zonas de equipamentos existentes ou propostos.

A área delimitada para a ARU identifica ainda algumas prioridades de intervenção, em particular propondo uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP 6) – EN13 a sul da Ponte Eiffel - que corresponde parcialmente à área delimitada, e que pretende que esta ZIP seja objeto de um estudo que defina os princípios a que deve obedecer a ocupação marginal desta via, tendo em vista a redução do número de acessos, a localização e tipo de paragens de transportes públicos, a localização de passagens para peões, e a definição global de um estatuto específico para este corredor.

Esta página foi deixada em branco propositadamente

2. Delimitação da ARU de Darque Cidade Nova

2.1 Competência

A delimitação das ARU é da **competência da Assembleia Municipal**, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação publicado em Diário da República.

2.2 Objetivos

A definição da ARU de Darque Cidade Nova tem os seguintes objetivos:

a) Promover o Crescimento Inteligente

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

b) Promover o Crescimento Sustentável

- Melhorar o ambiente urbano
- Apoiar a atividade económica
- Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente
- Melhorar a eficiência energética do edificado

c) Promover o Crescimento Inclusivo

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

d) Ao nível da Administração e Gestão do Território:

- Reforçar a política de reabilitação que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio
- Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação
- Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana
- Adotar medidas de gestão adequadas à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz

- Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis
- Aumentar e estimular a oferta habitacional, através de políticas adequadas

2.3 Efeitos

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

- a) **Simplifica e agiliza** os procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- b) **Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais**, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).
- c) **Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).
- d) **Permite o acesso facilitado a financiamento** para obras de reabilitação.
- e) **Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana** para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

3. Proposta

Para os efeitos referidos na alínea b) do ponto 2.3, propõem-se para além dos benefícios fiscais que constam nos artigos 45º e 71º do **Estatuto dos Benefícios Fiscais e do Código do IVA** as seguintes medidas:

- a) Propõe-se que a isenção de IMI seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.
- b) Propõe-se ainda, como medida adicional de incentivo, a redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei.

MATRIZ DE OBJETIVOS

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

Esta página foi deixada em branco propositadamente

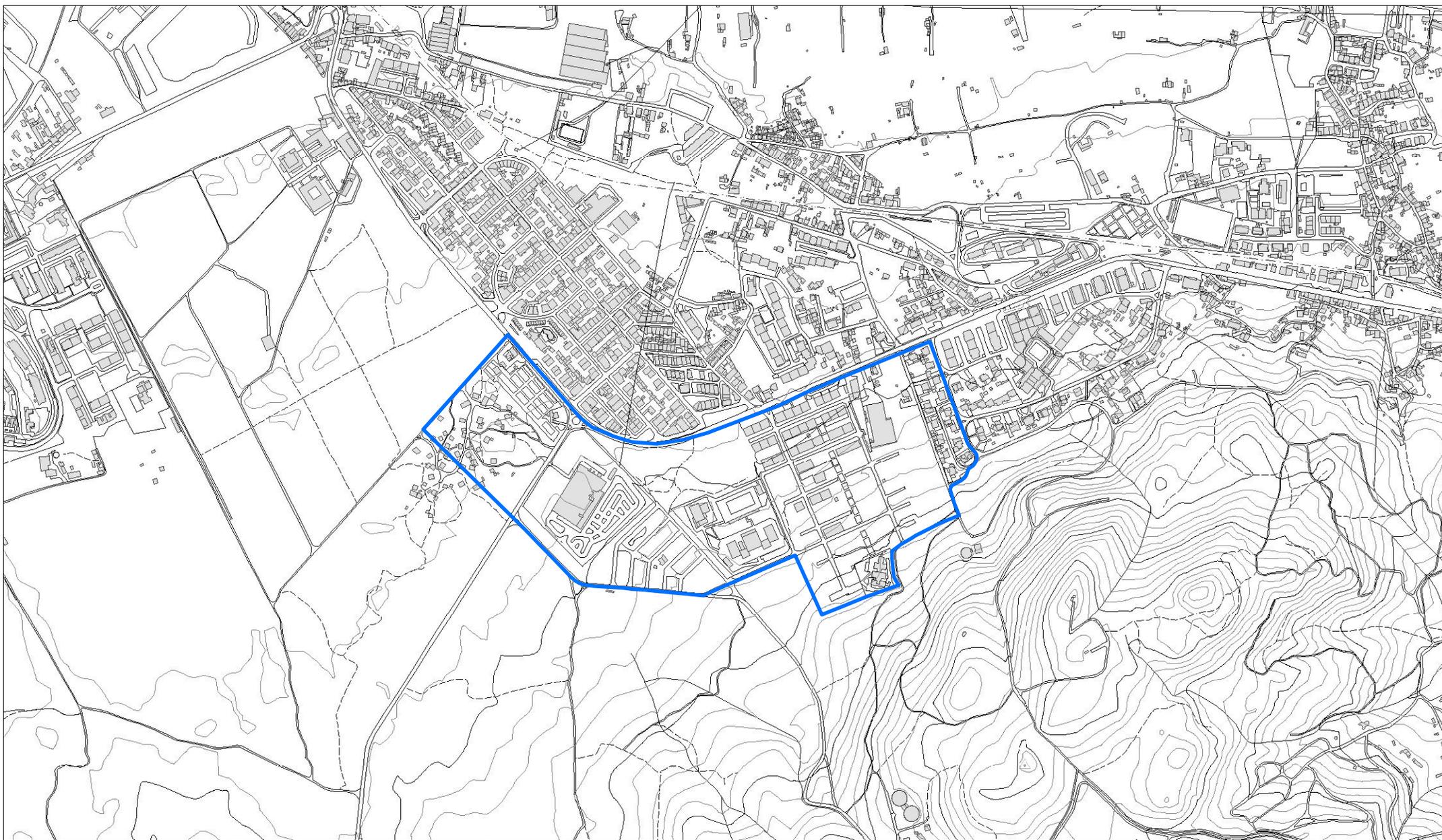
QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, tem como efeito a concessão de **benefícios fiscais**:

1. Que constam nos artigos 45º e 71º do **Estatuto dos Benefícios Fiscais**.
2. A isenção de IMI, seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.
3. Os benefícios resultantes da aplicação do **Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)**.
4. Para esta área propõe-se, como medida adicional de incentivo, a **redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação**, nos termos definidos pela lei.

Esta página foi deixada em branco propositadamente

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO
LIMITE DA ARU - DARQUE CIDADE NOVA



0 50 100 200 300 400 500
Metros

Esta página foi deixada em branco propositadamente

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO
LIMITE DA ARU - DARQUE CIDADE NOVA



0 50 100 200 300 400 500
Metros

Esta página foi deixada em branco propositadamente