

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO BAIRRO DA EDP



Ficha Técnica do Documento

Título:	Estratégia de Reabilitação Urbana para o Concelho de Terras de Bouro – Proposta de delimitação da ARU do Bairro da EDP
Descrição:	Documento que consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Bairro da EDP, apresentando-se os critérios de delimitação utilizados, os objetivos a prosseguir e se expõe o quadro dos benefícios fiscais inerentes à sua delimitação.
Data de produção:	14 de abril de 2016
Data da última atualização:	9 de junho de 2016
Versão:	03
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T. Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira Engenharia Civil- Hidráulica e Ambiente Marta Silva Geografia – SIG e Ordenamento do Território
Código de documento:	011
Estado do documento	Para validação do município.
Código do Projeto:	191031005
Nome do ficheiro digital:	ARU_Bairro_EDP_v03

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	5
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO DA EDP	7
2.1	PRESSUPOSTOS E CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO	8
2.2	PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO BAIRRO DA EDP	10
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO	11
3.1	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	11
3.2	SÍNTESE DE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	14
4.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA	23
4.1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	23
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	25
5.1	BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA	25
5.2	CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	28
5.3	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	30
6.1	SÍTIOS	33
6.2	DOCUMENTOS LEGAIS	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU	7
Figura 2 Caracterização do edificado no perímetro de intervenção do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende – Terras de Bouro	13
Figura 3 Edificações existentes na ARU do Bairro da EDP	17
Figura 4 Estado de conservação e cêrcea dos edifícios abrangidos pelo Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada	19
Figura 5 Exemplificação de edifícios degradados na ARU do Bairro da EDP	19
Figura 6 Exemplificação da falta de passeio na ARU do Bairro da EDP	21
Figura 7 Posto de informação - centro de apoio ao visitante e ao pedestrianista	22

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Área de reabilitação urbana do Bairro da EDP	10
Mapa 2 Área de reabilitação urbana do Bairro da EDP - enquadramento administrativo	11
Mapa 3 Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na ARU do Bairro da EDP - ano de 1997	12
Mapa 4 Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU do Bairro da EDP	14
Mapa 5 Rede viária da ARU do Bairro da EDP	20

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Estrutura etária da população residente na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro	15
Quadro 2 Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro	16
Quadro 3 Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro	16
Quadro 4 Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC	29

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente da política urbana e da estratégia de habitação, na medida em que concentra os objetivos de requalificação e revitalização dos centros urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando -se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável dos aglomerados e a promoção, para todos, de uma habitação condigna. Esta mudança para a valorização do existente é transversal e comum às diferentes escalas que definem as conceções de planeamento e ordenamento do território.

No plano nacional, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana, enquanto a nível internacional, a Comissão Europeia elegeu a reabilitação urbana como um importante propósito de atuação. A comprovar este cenário está o Eixo 4 de “Reforço da Competitividade do Território”, do Programa Operacional Portugal 2020 (Quadro Referência Estratégica Nacional 2014-2020) onde através da prioridade de investimento 6.5 se prevê a adoção de medidas destinadas à melhoria do ambiente urbano e à revitalização das cidades. O programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA) uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e Council of Europe Development Bank (CEB) é também exemplo do destaque da reabilitação urbana na agenda europeia, patrocinando a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos em vários países europeus, estando Portugal também abrangido.

Incorporando esta nova ótica do planeamento urbano o quadro legislativo adequou-se, sendo disso exemplo a aprovação do regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou frações na qual “(...) ao invés de uma aposta em novas construções, a política do ordenamento do território desenvolvida pelo Governo privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do país. Promove-se, assim, o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos” (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril). A principal novidade legal surgiu através da publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana -RJRU) cuja primeira alteração aconteceu na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, impõe um novo dinamismo no processo de reabilitação urbana, permitindo uma maior celeridade em todo o processo pela diminuição da morosidade dos trâmites administrativos a ele associados.

A presente proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) em Valdosende enquadra-se no supracitado diploma legal (D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012) que define a ARU como uma “*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*”.

Uma das novidades legais diz respeito à possibilidade de faseamento do processo de reabilitação urbana: a delimitação da ARU passa a acontecer numa primeira fase, seguindo-se, num período até 3 anos após a aprovação, a sua operacionalização pela transposição numa Operação de Reabilitação Urbana (ORU). O município pode por isso iniciar o processo de reabilitação urbana de forma faseada, num primeiro tempo através da aprovação da delimitação da ARU e, numa segunda etapa, pelo desenvolvimento e aprovação de uma ORU para esse local.

O Município de Terras de Bouro optou por esta modalidade fracionada enquadrando-se o presente relatório na 1ª fase (Proposta de Delimitação da ARU do Bairro da EDP). Neste seguimento e de acordo com os ditames do RJRU, compõem este relatório:

- ✓ A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- ✓ A planta com a delimitação da área abrangida;
- ✓ O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, conforme estabelecido na legislação aplicável, a aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

O presente relatório apresenta a fundamentação da delimitação proposta para a ARU do Bairro da EDP, estando ordenado em cinco partes.

- **Capítulo 2** inclui os critérios técnicos e os pressupostos de base que originaram o traçado da proposta de delimitação que aqui se expõe.
- **Capítulo 3** expõe uma breve contextualização da área em causa. São analisados aspetos como o perfil demográfico, a estrutura do edificado, o espaço público e as infraestruturas urbanas.
- **Capítulo 4** explana as linhas estratégicas de reabilitação urbana para a ARU do Bairro da EDP pensadas pelo Município e os objetivos principais que nortearam este processo de criação da ARU.
- **Capítulo 5** inclui a listagem dos benefícios fiscais enquadrados no processo de delimitação da ARU e apresenta algumas condições e procedimentos obrigatórios para que os proprietários cedam a tais vantagens.

A planta com a proposta de delimitação da ARU é remetida em anexo neste documento.

Finda a aprovação desta proposta técnica, a constituição legal da ARU do Bairro da EDP deverá avançar com a aprovação da ARU em Assembleia Municipal e posterior publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO DA EDP

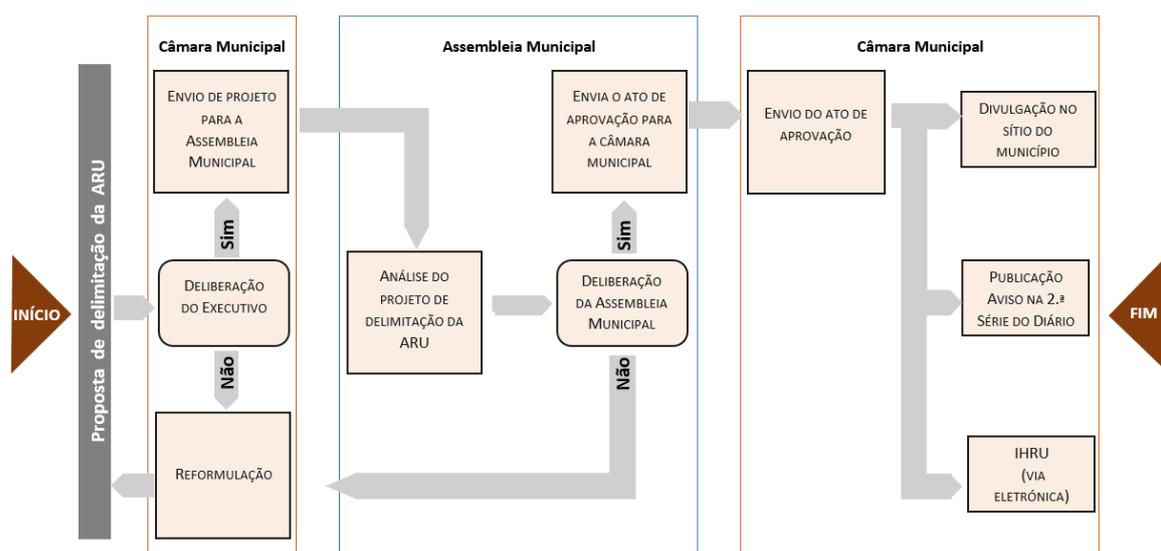
As intervenções no espaço urbano são cada vez mais transversais e não apenas centradas na estética arquitetónica do edificado. A comprová-lo, o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, na alínea j) do artigo 2º, estabelece que a reabilitação urbana como *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

Considerando esta ótica mais lata uma Área de Reabilitação Urbana, ao incidir num espaço urbano que necessite de intervenção integrada, pode incluir diversas tipologias de lugares:

- Centro histórico
- Património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação (zonas de proteção respetivas)
- Área urbana degradada
- Zona urbana consolidada

Delimitada a área a intervir em sede de reabilitação urbana, a aprovação em sede de Assembleia Municipal é indispensável para constituição legal da ARU à qual se segue obrigatoriamente a divulgação em diário da república e envio para o IHRU, como se pode ver de forma esquematizada na Figura 1.

Figura 1 | Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU

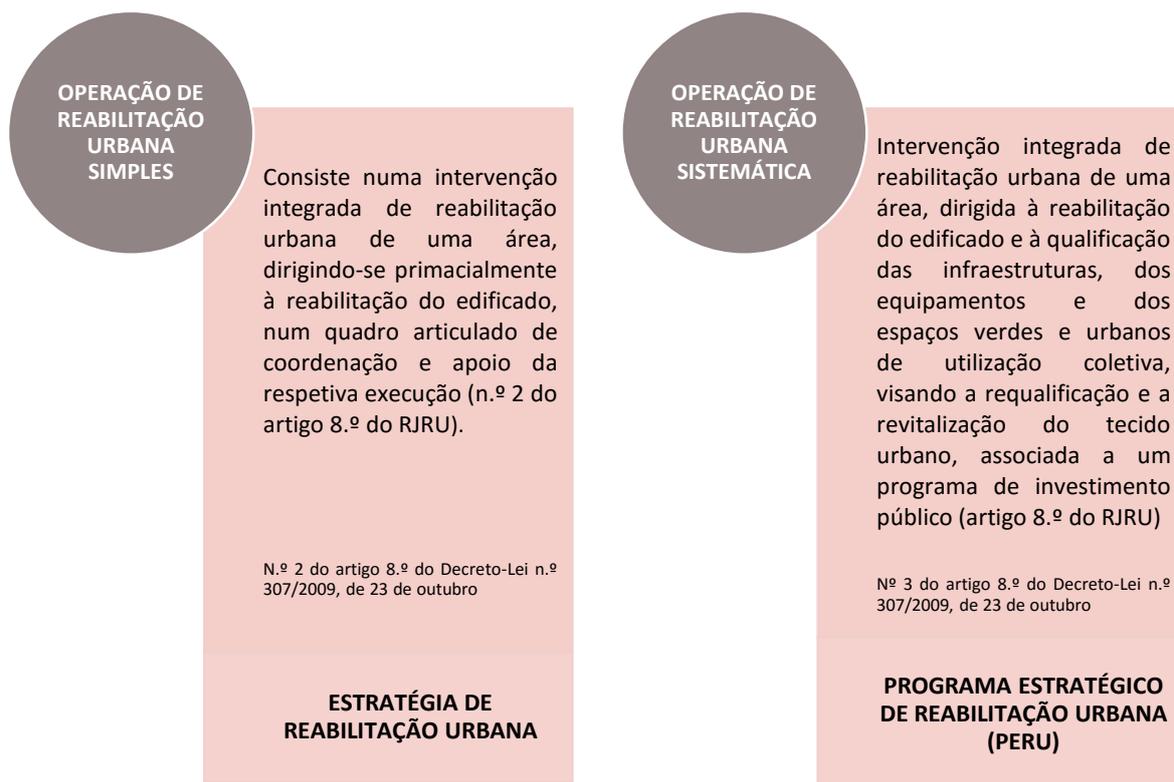


Fonte: GeoAtributo (2016).

Definida e aprovada a Área de Reabilitação Urbana (ARU) o passo seguinte passa pela estruturação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) estabelecendo o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação da área de forma integrada. O processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana, seguindo os ditames do RJRU, organiza as intervenções com base nestas duas conceções principais:

1. A noção de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja definição pelo Município prevê a delimitação da parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito daquele diploma;
2. O instrumento de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), que esquematiza de forma concreta as intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana.

A definição de uma ARU é então o primeiro passo para a realização de uma Operação de Reabilitação Urbana. Segundo o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a delimitação da ARU pode acontecer em simultâneo ou preceder a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana, não podendo acontecer uma sem a outra dado que *“a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”* (ponto 4, artigo 7º, capítulo I do referido D.L.).



A Operação de Reabilitação Urbana poderá ser do tipo Simples ou Sistemático, ficando a opção a cargo da entidade gestora. Os instrumentos de programação que enquadram as Operações de Reabilitação Urbana designam-se por “Estratégia de Reabilitação Urbana” quando se trata de ORU Simples ou por “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana” quando em presença de uma ORU Sistemática.

2.1 PRESSUPOSTOS E CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

A formalização da proposta de delimitação da ARU do Bairro da EDP enquadra-se na política municipal de promoção do concelho aumentando a atratividade quer para a fixação dos residentes atuais como para propiciar a instalação de novos habitantes e melhorar a atração turística. Estes princípios estão devidamente articulados de forma sistemática e consistente com todo o processo de planeamento territorial e socioeconómico do Concelho. Pretende-se que a atuação no âmbito da reabilitação urbana colmate lacunas existentes e reforce conceitos já identificados noutros instrumentos de gestão territorial municipal.

A reflexão conjunta entre a equipa técnica e o município de Terras de Bouro permitiu estruturar as motivações base para todo este processo e os critérios técnicos, que de seguida se elencam:

- ✓ Reforçar da atratividade do local gerando um ganho de notoriedade para o bairro residencial;
- ✓ Rentabilizar o investimento que vem sendo feito na área e dar seguimento às políticas de valorização desenvolvidas no âmbito do Plano Pormenor do Bairro da EDP;
- ✓ Dinamizar a criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos, bem como eventual acesso a mecanismos de financiamento a entidades privadas/ proprietários);
- ✓ Permitir o acesso do Município a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado), consubstanciado na candidatura à Prioridade de Investimento 6.5 do Portugal 2020.
- ✓ Abranger um número considerável de **edifícios**, degradados ou em processo de degradação;
- ✓ Respeitar, sempre que possível, a **estrutura de cadastro** e dos **conjuntos urbanísticos** existentes;
- ✓ Decalcar, quando exequível, a área territorial correspondente à **subsecção estatística** da Base Geográfica de Referência da Informação dos Censos 2011 (BGRI 2011), de modo a facilitar a análise e a caracterização da ARU;
- ✓ Privilegiar a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos **eixos de via** ou outros elementos físicos estruturantes.

2.2 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO BAIRRO DA EDP

A área de reabilitação urbana do Bairro da EDP, com uma extensão de cerca de 9,5 hectares, localiza-se junto da barragem da Caniçada, sendo uma das portas de entrada no concelho de Terras de Bouro por via do concelho de Vieira do Minho. Apresenta-se, em anexo, a planta de delimitação da ARU do Bairro da EDP.

Mapa 1 | Área de reabilitação urbana do Bairro da EDP



Fonte: GeoAtributo (2016).

O Bairro da EDP, também conhecido como Bairro da Caniçada, surgiu com a construção da barragem aqui localizada nos anos 1950, de forma a dar resposta às necessidades da população trabalhadora deste aproveitamento hidroelétrico, e que se estende ao longo da Estrada Regional 205-5.

Esta delimitação contempla, além de um conjunto de edifícios que pertenciam à EDP - Energias de Portugal S.A. como a antiga Pousada, Dormitório, Casa dos Engenheiros e o Posto Médico, e que se encontram hoje sem utilização, várias habitações unifamiliares (muitas desocupadas) que são ocupadas atualmente pelas famílias dos operários da barragem. Nesta área encontramos ainda uma recente área de lazer criada pelo município de Terras de Bouro, que inclui um parque de merendas e miradouro, e ainda um posto de informação.

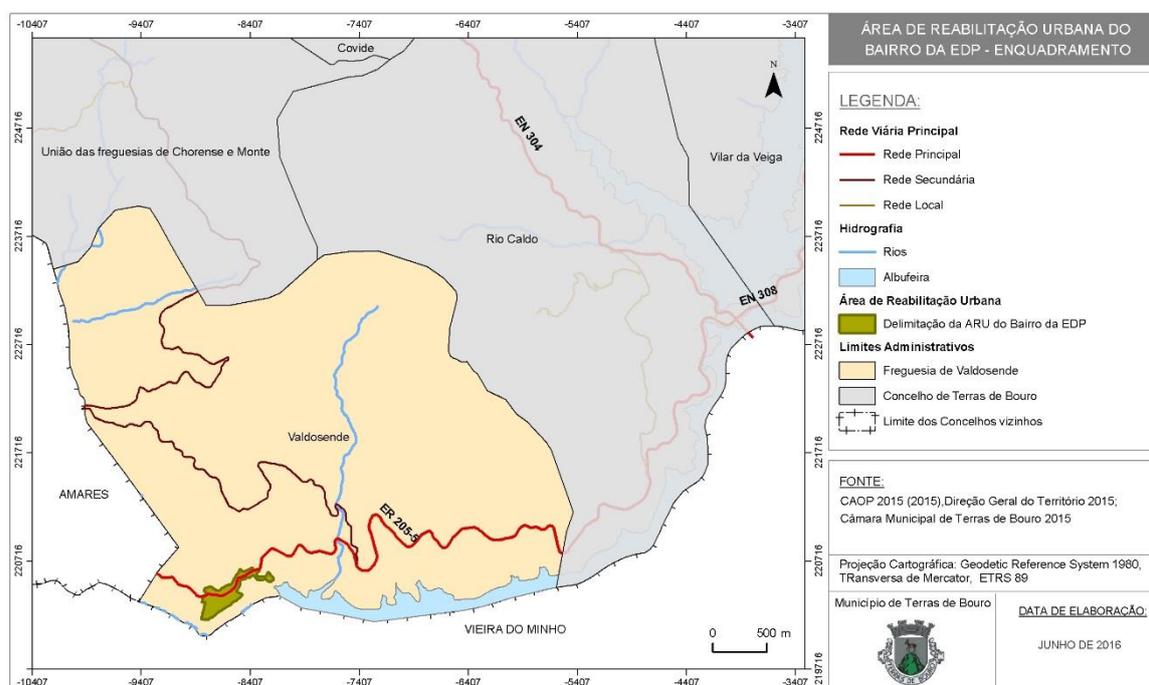
3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

SUMÁRIO

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A ARU do Bairro da EDP localiza-se na freguesia de Valdosende, na fronteira com o concelho vizinho de Vieira do Minho. Localizado na vertente norte do vale do rio Cávado, a jusante da barragem da Caniçada, o Bairro da EDP desenvolve-se ao longo de um eixo de comunicação localmente importante – Estrada Regional 205-5 (Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, 2010).

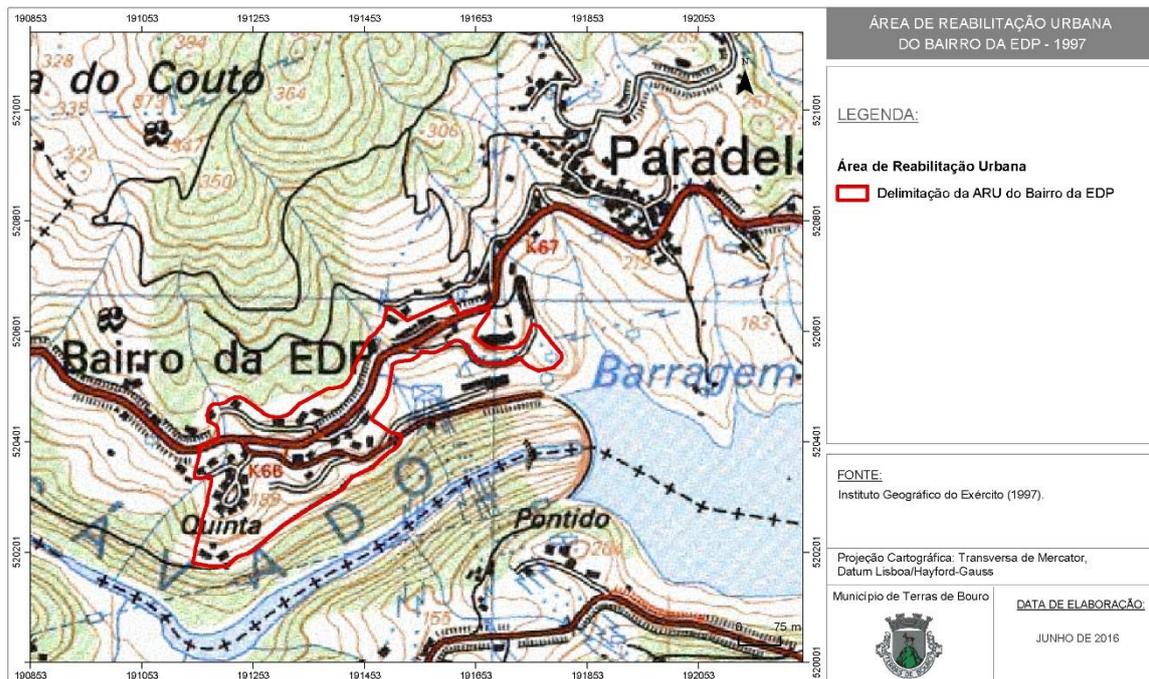
Mapa 2 | Área de reabilitação urbana do Bairro da EDP - enquadramento administrativo



Fonte: GeoAtributo (2016).

O Bairro da EDP em Valdosende era propriedade da EDP - Energias de Portugal S.A., que construiu para os trabalhadores que participaram na construção da barragem da Caniçada, nos anos 1950. Não são conhecidas as diversas fases de construção deste bairro, já que na carta militar de 1947 ainda não se encontra representada a barragem da Caniçada, nem do próprio bairro, mas na carta datada em 1997 (Mapa 3) já que encontra figurado este bairro, sendo designado como Bairro da EDP.

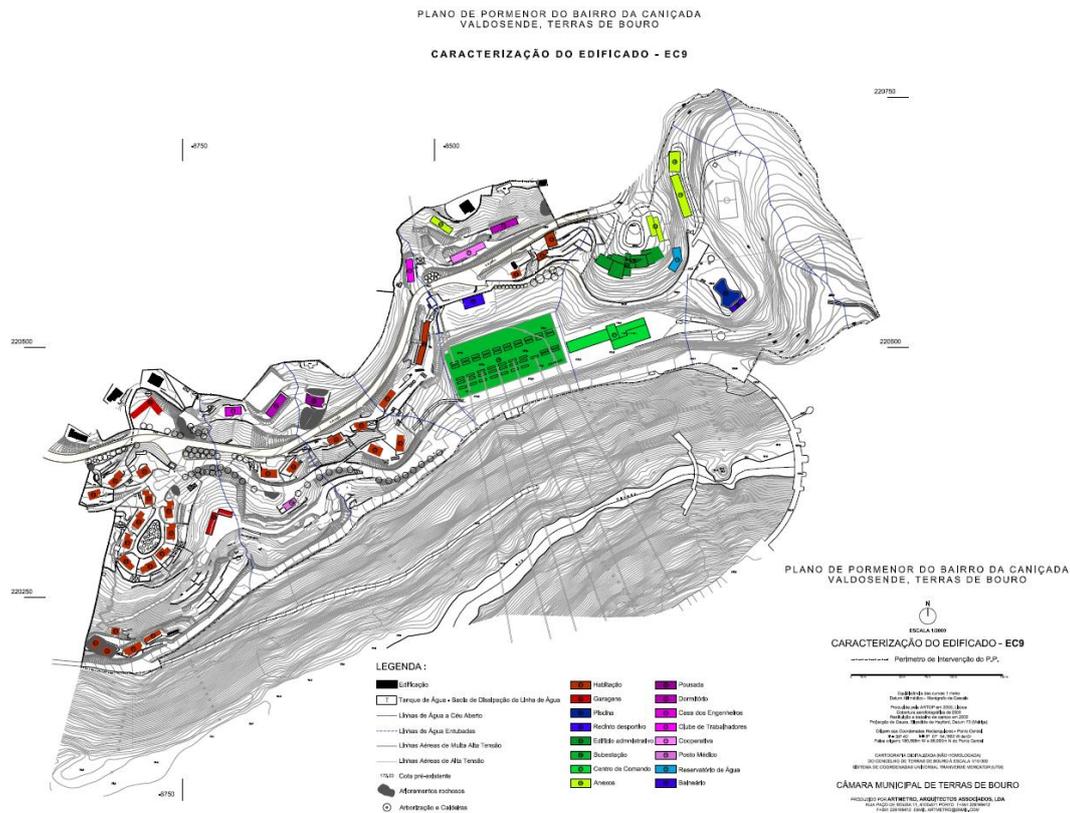
Mapa 3 | Perspectiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na ARU do Bairro da EDP - ano de 1997



Fonte: Instituto Geográfico do Exército (1997).

O Bairro da EDP, por ter sido constituído com o objetivo de alojar os trabalhadores da barragem, levou a que fossem construídas, além das habitações, diversas infraestruturas de apoio à população, como uma Pousada, Dormitório, Casa dos Engenheiros, Clube dos Trabalhadores, Posto Médico, outros serviços de apoio ao funcionamento da barragem. Após a conclusão da construção deste empreendimento, os serviços de apoio à população foram encerrados, levando a que atualmente estes edifícios se encontrem bastante degradados.

Figura 2 | Caraterização do edificado no perímetro de intervenção do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende – Terras de Bouro



Fonte: Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende, Terras de Bouro, 2010; Município de Terras de Bouro, 2015.

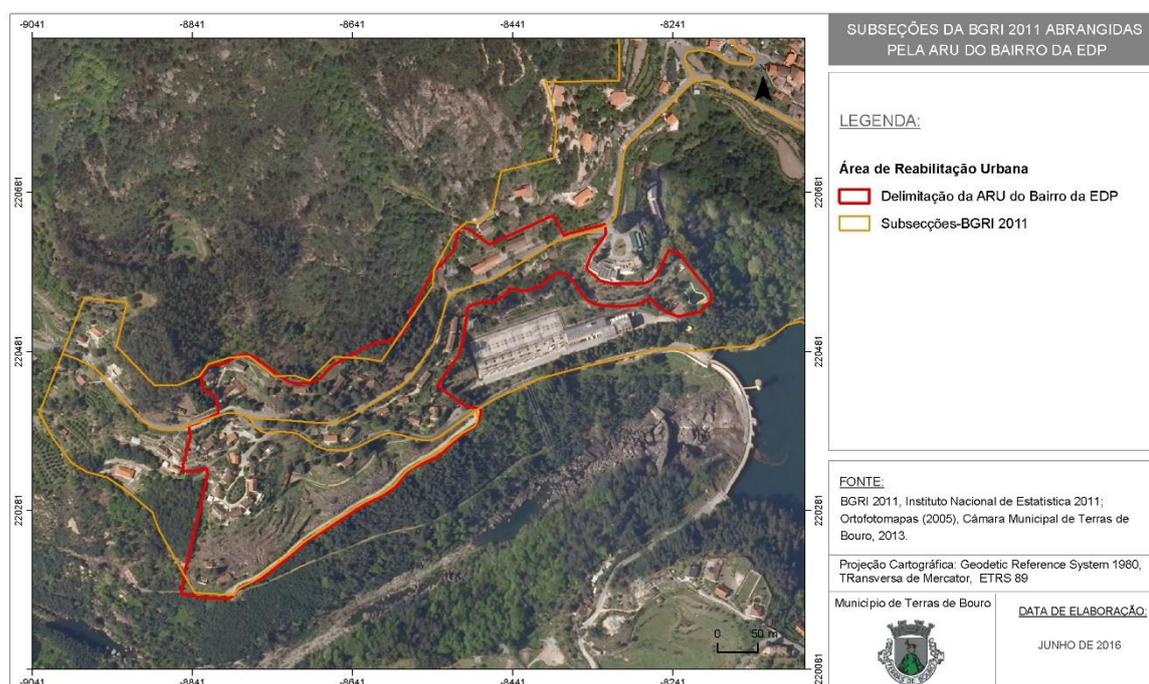
Para melhorar a funcionalidade e capacidade atrativa do bairro, existe a pretensão de construção de cerca de 22 novas habitações unifamiliares ou plurifamiliares, além das 29 habitações já existentes, a construção de um lote de ocupação mista (destina-se a habitação em edifícios plurifamiliares, com comércio, serviços), e ainda a criação de dois novos lotes (além dos dois já existentes) destinados às atividades terciárias, e um empreendimento turístico na área a norte.

Importa ainda referir, que recentemente, a EDP, cedeu à Câmara de Terras de Bouro alguns destes lotes para construção, a troco da infraestruturização do bairro, onde os novos donos estarão obrigados a reconstruir as casas que lá existem ou construir novas no espaço de três anos, tendo também de ali fixar residência nos próximos 15 anos. O principal objetivo desta venda é em primeira linha, criar condições para a fixação ou captação de jovens no concelho, como combate à estagnação demográfica.

3.2 SÍNTESE DE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

No presente capítulo será feita uma análise breve de alguns dados que descrevem a área delimitada pela ARU do Bairro da EDP. Esta caracterização não pretende ser exaustiva mas antes complementar à compreensão da área em estudo, tendo sido realizada com base na informação estatística da BGRI 2011. Pese embora a área delimitada pela ARU não abranger somente subsecções inteiras, foi feita uma ponderação de correspondência dos dados para que as informações apresentadas ilustrem o mais próximo possível a realidade. No Mapa 4 estão cartografadas as três as subsecções enquadradas nesta análise.

Mapa 4 | Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU do Bairro da EDP



Fonte: GeoAtributo (2016).

Aspetos Socioeconómicos da População Residente

À data dos Censos de 2011, na ARU do Bairro da EDP, residiam um total de 62 indivíduos, correspondendo aproximadamente a 9,84% da população total da freguesia de Valdosende. Com efeito, a população residente encontrava-se distribuída por 23 famílias (representando 11% do total das famílias existentes na freguesia de Valdosende), resultando assim numa dimensão média de famílias de 2,7 pessoas.

Quanto à estrutura etária da população residente, apresentada no Quadro 1, observa-se que em 2011, cerca de 52% da população tinha idade compreendida entre os 25 e 64 anos, e aproximadamente 31% da população era idosa (detinha mais de 65). Por sua vez, o grupo etário das crianças (entre os 0 e 13 anos) representava

apenas 6,45% da população residente, já o grupo dos jovens (entre os 14 a 24 anos) correspondia apenas a 11,29% dos indivíduos residentes da ARU do Bairro da EDP.

Comparando os valores aqui referidos, verifica-se que a fatia de idosos na ARU é ligeiramente superior à registada na freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro, mostrando assim que a tendência é de perda progressiva de população jovem.

Quadro 1 | Estrutura etária da população residente na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Crianças (0-13 anos)	6,45%	13,17%	11,98%
Jovens (14-25 anos)	11,29%	10,63%	12,59%
Adultos (25-64 anos)	51,61%	52,06%	50,90%
Idosos (mais de 64 anos)	30,65%	24,13%	24,53%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Continuando a análise na estrutura familiar, de acordo com os Censos de 2011, em 70% das famílias clássicas existentes na ARU do Bairro da EDP, encontramos pelo menos um idoso ou uma criança. Neste seguimento, é possível aferir que ocorre uma predominância de famílias com indivíduos com 65 e mais anos, correspondendo a 52,17%, em comparação às famílias com pelo menos um indivíduo com idade inferior a 15 anos, que representa 17,39% do total de famílias clássicas localizadas na ARU.

Em relação ao número de indivíduos que compõe as famílias clássicas, verifica-se que na ARU do Bairro da EDP, predominam as famílias com um ou dois elementos (52,17% do total de famílias) face às famílias constituídas por três ou quatro indivíduos (39,13% do total de famílias).

O grau de escolaridade reflete-se diretamente no acesso a emprego melhor qualificados e, conseqüentemente, na melhoria das condições de vida. Por outro lado, o analfabetismo, não é mais do que um constrangimento que impede o livre acesso a determinadas funções, e o não acesso a estas diminui a qualidade de vida da população. Os valores da taxa de analfabetismo representados no quadro seguinte, mostram que a percentagem de indivíduos analfabetos na ARU é de 8,06%, valor ligeiramente inferior ao observado no concelho, onde 8,59% da população residente não sabe ler nem escrever.

Continuando a análise, verifica-se no Quadro 2 que na ARU do Bairro da EDP que cerca de 35% dos indivíduos residentes possui apenas o 1.º ciclo do ensino básico, seguindo-se os indivíduos que possuem o 2.º ciclo básico (19,35% do total da população residente) e o 3.º ciclo básico (17,74% do total da população residente). Por sua vez, os indivíduos residentes com curso superior correspondem a 8,06% do total da população, mas apesar de ser reduzido, este é ainda assim, acima do total registado no concelho (4,32%) e na freguesia de Valdosende (4,44%). Da análise global dos dados ressalta a evidência de um nível geral de formação escolar baixo, pois mais de 70% da população residente apenas possui formação até ao 9.º ano.

Quadro 2 | Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	8,73%	8,18%	8,59%
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	31,00%	34,87%	32,62%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	17,03%	18,05%	13,69%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	15,72%	15,13%	15,47%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	7,86%	7,51%	10,60%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1,31%	1,01%	0,57%
Indivíduos residentes com um curso superior	5,24%	4,71%	4,32%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Referente à empregabilidade em contexto familiar, no ano de 2011, 87% das famílias clássicas não possuía indivíduos desempregados, valor muito similar ao observado na freguesia e concelho em que a ARU se insere. Com efeito, os restantes 13,04% correspondiam às famílias clássicas que tinha na sua estrutura um único membro desempregado.

Ainda sobre a empregabilidade, no Quadro 3 encontra-se exposta a situação profissional da população residente à data dos Censos de 2011, e no qual é possível verificar que 62,9% da população residente da ARU não possuía qualquer atividade económica, cenário mais gravoso que na freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro, onde aproximadamente 50% da população residente não possuía atividade económica. No que se refere aos indivíduos residentes reformados ou pensionistas, estes representavam um peso de 38,71% do total da população residente, valor 10 pontos percentuais superiores ao observado no concelho de Terras de Bouro.

Quanto aos indivíduos desempregados residentes na ARU do Bairro da EDP, estes representavam 4,84% do total de indivíduos residentes, sendo que 1,61% encontrava-se à procura do primeiro emprego, e 3,23% estavam a procura de um novo emprego.

Quadro 3 | Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	1,61%	1,42%	1,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	3,23%	6,03%	5,31%
Indivíduos residentes empregados	24,19%	31,75%	30,81%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	38,71%	30,00%	28,32%
Indivíduos residentes sem atividade económica	62,90%	48,83%	49,80%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Por fim, no que se refere aos indivíduos residentes empregados, em 2011 apenas cerca de 24% da população residente da ARU em estudo encontrava-se empregada. Neste sentido, 53,33% da população empregada trabalhava no setor terciário e 46,67% laborava no setor secundário.

De acordo com o Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada (2010), concluiu-se que metade da população ativa aqui a residir possui uma atividade associada à produção de energia hidroelétrica e à empresa EDP. Com efeito, a restante população ativa possui uma atividade profissional associada ao fornecimento de serviços, à administração pública e a outras atividades terciárias, exercendo-as contudo fora do lugar de residência. A agricultura surge aqui como atividade complementar da economia familiar e sendo praticada sobretudo a tempo parcial.

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

De acordo com o Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada (2010), as casas foram implantadas em dois grupos distintos. Um grupo implantou-se ao longo da estrada regional, e o acesso nestes casos é feito através de um percurso paralelo à via principal, e o outro núcleo habitacional estabeleceu-se num ponto determinado pela topografia do terreno, em forma de ferradura, compondo uma pequena praça central para a qual se voltam as zonas comuns das habitações (Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, 2010).

Figura 3 | Edificações existentes na ARU do Bairro da EDP



Fonte: Estudos de Caracterização – Relatório do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende, Terras de Bouro, 2010; Município de Terras de Bouro, 2015.

Verifica-se que o parque edificado da ARU do Bairro da EDP era constituído por 38 edifícios (correspondendo a 8,9% do total da freguesia de Valdosende) e a que albergavam 26 alojamentos (correspondendo a 6% do total da freguesia de Valdosende). Quanto ao número de pisos dos edifícios existentes na ARU do Bairro da EDP, foram analisado os dados oriundos do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada (2010), e no qual

observou-se que a cércea do edificado não ultrapassa os dois pisos, onde contabilizavam-se 15 edifícios com um piso e dois pisos 24, devido à quase exclusividade de habitações unifamiliares.

No que se refere às condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual existentes na ARU do Bairro da EDP (Censos de 2011), estas são bastante mais satisfatórias que na freguesia de Valdosende e no concelho de Terras de Bouro, já que a totalidade dos alojamentos familiares possuía água canalizada, retrete, esgotos e instalação de banho.

Em relação à disponibilidade de estacionamento, de acordo com os dados do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada (2010) é possível aferir que a maioria dos edifícios não possui garagem.

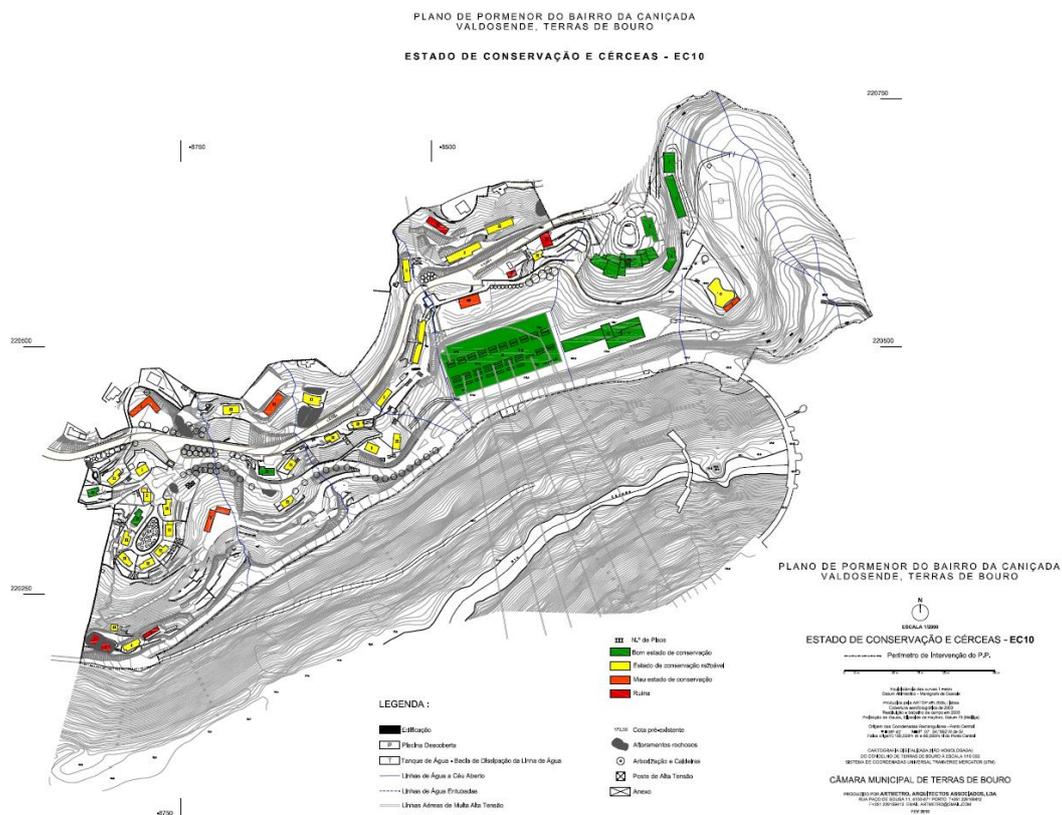
Concluindo a análise ao parque edificado, importa analisar a época de construção dos edifícios localizados na ARU do Bairro da EDP. Neste sentido, como já foi referido anteriormente não foi possível aferir as diversas fases de construção deste bairro, mas como é sabido, por ser um bairro construído pela EDP para alojar os trabalhadores da barragem da Caniçada, e por esta ter iniciado o serviço no ano de 1954, leva a que todos os edifícios existente na ARU tivessem sido construídos na década de 1950.

Estado de Conservação do Edificado

Para aferir o estado de conservação dos edifícios foi tido em consideração a informação extraída do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende (2010), cujo levantamento foi realizado no ano de 2008, porque retrata particularmente os edifícios localizados na ARU do Bairro da EDP, levando a que os dados sejam mais realistas que os dados dos Censos de 2011, pois aqui a informação é ao nível da subsecção não abrangendo assim só os edifícios do Bairro da EDP. Também a diferença de anos de 2008 para 2011 é apenas de três anos, por isso o estado de conservação de 2008 para 2011 não sofreu grandes alterações.

Assim, relativo ao estado de conservação dos edifícios localizados na ARU do Bairro da EDP, verifica-se que pela informação recolhida o edificado presente na área em estudo apresenta no seu geral um estado de conservação razoável, existindo poucos exemplos de edifícios em bom estado de conservação. Assim foram identificados três edifícios em bom estado de conservação, 26 edifícios num razoável estado de conservação, três em mau estado de conservação e por fim seis edifícios em ruína. À data da realização deste relatório os edifícios em mau estado de conservação ou em ruína correspondem essencialmente a antigos edifícios da EDP que foram sendo abandonados ao longo dos anos.

Figura 4 | Estado de conservação e cêrcea dos edifícios abrangidos pelo Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada



Fonte: Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende, Terras de Bouro, 2010; Município de Terras de Bouro, 2015.

Figura 5 | Exemplificação de edifícios degradados na ARU do Bairro da EDP



Fonte: Estudos de Caracterização – Relatório do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende, Terras de Bouro, 2010; Município de Terras de Bouro, 2015.

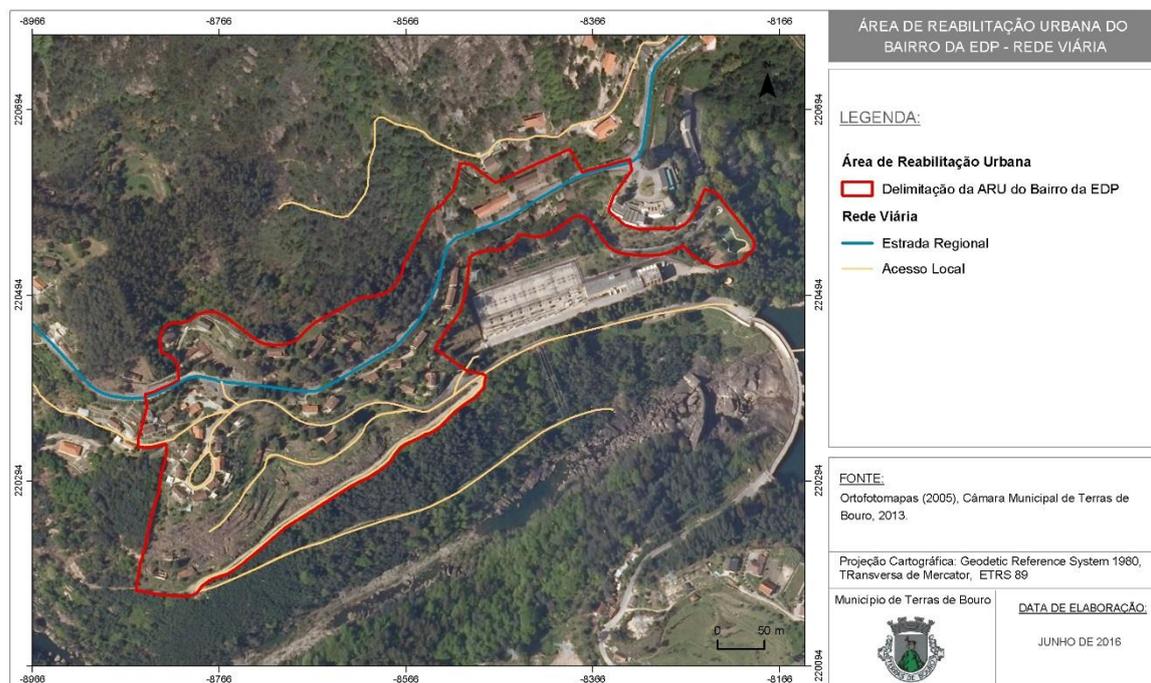
Circulação e Mobilidade

Analisando os movimentos pendulares, estes correspondem às deslocamentos quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma especial importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Neste seguimento, verifica-se que a maioria da população residente na ARU do Bairro da EDP trabalha no concelho de Terras de Bouro. Ainda sobre o tempo dispensado e meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares, recorreu-se aos dados do INE, mas apenas foi possível obter a informação ao nível da freguesia. Assim sendo, os habitantes da freguesia de Valdosende dispõem diariamente cerca de 22 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou escola, sendo que 52% dos indivíduos elegem de automóvel ligeiro como o meio preferencial, cerca de 27% usam o autocarro ou transporte coletivo da escola/empresa, e 20% desloca-se a pé.

Relativamente à estrutura e circulação viária, a ARU do Bairro da EDP centraliza um eixo rodoviário de ligação interconcelhias e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a Estrada Regional 205-5 (Amares – Vilar da Veiga – Gerês) - Mapa 5.

Mapa 5 | Rede viária da ARU do Bairro da EDP



Fonte: GeoAtributo (2016).

Relativamente ao estado das vias, verifica-se que a Estrada Regional 205-5 apresenta de grosso modo um estado de conservação razoável do piso. Mas quando entramos nas vias de acesso local, o pavimento encontra-se bastante degradado, apresentando várias fissuras e buracos, levando aqui a ser necessário e

fundamental a colocação de um novo pavimento, de modo a garantir uma melhor circulação automóvel para os residentes deste bairro.

No que concerne à circulação pedonal, após confrontação com a realidade, verifica-se que ao longo de todas as vias existentes na ARU do Bairro da EDP, não existem passeios, onde a população local e visitante possa circular em segurança. Neste sentido, existe a necessidade de, sempre que a largura da via permita, proceder à criação de passeios, de modo a garantir a comodidade e fluidez nas circulações pedonais, e também aumentar a segurança dos milhares de peregrinos que por aqui passam na época de verão com rumo ao Santuário do S. Bento da Porta Aberta.

Figura 6 | Exemplificação da falta de passeio na ARU do Bairro da EDP



Fonte: Google Earth.

No que diz respeito à oferta de estacionamento, na ARU do Bairro da EDP não se identificaram locais próprios para esse fim, levando a que os residentes, cuja habitação não possua garagem, estacionem os seus veículos ao longo da faixa de circulação, impedindo a correta circulação na via.

Por fim, relativo aos meios de circulação cicláveis, constata-se que não existem vias formais e infraestruturas de apoio, sendo que as alternativas de circulação pelas vias pedonais não é a mais correta e/ou viável, tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos.

Espaço Público e Equipamentos

No que se refere ao espaço de usufruição pública existente na ARU do Bairro da EDP, apenas se localiza um miradouro e parque de merendas, que foi criado no ano de 2013, de forma a dar resposta aos visitantes.

Relativo aos equipamentos, na ARU do Bairro da EDP localiza-se um posto de informação/ área de descanso da Paradela (área de apoio aos peregrinos), um bar/café situado no antigo clube de trabalhadores, o edifício administrativo e telecomando, e ainda o complexo de lazer – Piscinas da Paradela.

Figura 7 | Posto de informação - centro de apoio ao visitante e ao pedestrianista



Fonte: Página oficial da Câmara Municipal de Terras de Bouro¹.

¹ Disponível em <http://www.cm-terrasdebouro.pt/index.php/2015-02-03-11-24-56/noticias/822-abertura-de-postos-de-informacao-turistica-em-valdosende> (acedido a 18 de abril de 2016).

4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

No presente capítulo, através de uma análise sistematizada, serão abordadas quais as linhas mestras para a área incluída na ARU do Bairro da EDP, bem como os objetivos pretendidos para a intervenção estruturada enquadrada no instrumento de programação que é a ORU.

Na sua génese construtiva o bairro da EDP surgiu como resposta a uma necessidade de habitação a baixo custo para albergar os operários da estação hidroelétrica. No entanto com o passar do tempo criou-se a necessidade de intervir neste espaço residencial dotando-o de condições mais salubres e atrativas que propiciem o investimento privado para o local.

Como depósito da memória de um passado recente pretende-se que o espaço delimitado pela ARU se torne num local atrativo ao investimento e que possa assim projetar-se para o futuro. Tirando proveito da proximidade com a barragem, esta que é uma das entradas principais do Concelho deverá servir como imagem de qualidade atraindo/mantendo famílias que aí possam fixar habitação principal ou visitantes que se instalem como residência secundária.

A situação geográfica privilegiada com vista sobre o rio Cávado e a albufeira da barragem da Caniçada potenciam o espaço para o recreio, podendo vir a ser intensamente aproveitado numa perspetiva de utilização de desportos náuticos e de turismo cultural pelo que se considera importante manter a relação física com a barragem (através de desportos náuticos, passeios, educação ambiental e cultural).

Mais do que fazer alterações de fundo ou remodelações de envergadura pretende-se criar soluções para que as populações possam viver em melhores condições e onde as pequenas áreas que outrora foram sítios sem grande definição de uso, agora possam originar espaços públicos de qualidade como pontos de encontro aumentando assim o interesse do lugar. Pretende-se sobretudo a criação de condições propícias à reabilitação pelos privados como forma de se estabelecerem parcerias profícuas para ambas as partes, por um lado possibilitando aos particulares o acesso a programas ou benefícios e por outro retirando ao Município uma boa parte do ónus da reabilitação. Para além disso os investimentos públicos já realizados na área abarcada pela ARU querem-se potencializados numa rede de ofertas como forma de atenuar um espaço algo marginalizado.

4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O Município de Terras de Bouro, com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e posterior implementação de uma ORU, pretende promover uma intervenção integrada e holística na prossecução dos objetivos vertidos no Artigo 3º do RJRU. Para tal, irá recorrer a um conjunto de intervenções e investimentos

que criem uma dinâmica de motivação capaz de gerar iniciativa e convergência de interesses, rumo à melhoria e modernização do parque habitacional e à renovação dos espaços.

Os objetivos do Município na criação da ARU do Bairro da EDP agregam alguns princípios estabelecidos no RJRU estendendo-se para além deles, numa visão mais focada às particularidades do território em causa. Os objetivos principais incluem:

- ✓ Criação de condições que promovam a melhoria do património edificado;
- ✓ Rentabilização e renovação das infraestruturas já instaladas e dar continuidade à qualificação da área promovida em sede de Plano de Pormenor;
- ✓ Requalificação dos espaços degradados ou sem definição, conferindo-lhes nova roupagem e convertendo-os em espaço público de qualidade;
- ✓ Promoção do investimento privado no local pela definição um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, integrando de forma mais concisa as diversas medidas de incentivo existentes e garantindo o acesso dos proprietários a fontes de financiamento para a reabilitação urbana.

Na concretização destes objetivos através da Operação de Reabilitação Urbana, deverão ser consideradas as características identitárias do território promovendo-se a integração funcional, social e cultural do tecido urbano existente.

5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação de uma ARU “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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural” segundo os termos da alínea b) do Artigo 14º do RJRU.

A par disto o município fica obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

A Câmara Municipal de Terras de Bouro será responsável pela estruturação do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU do Bairro da EDP, tal como pela fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários, que assim o pretendam, possam aceder a esses benefícios.

Assim e através da criação de um quadro fiscal favorável, somado a outro tipo de apoio ao investimento, tenta-se mobilizar à ação os principais agentes no processo de reabilitação urbana (proprietários, senhorios inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, a restauração, empresas de construção e promotores imobiliários) chamando-os a intervir na qualificação e revalorização do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana desenhada nesta proposta.

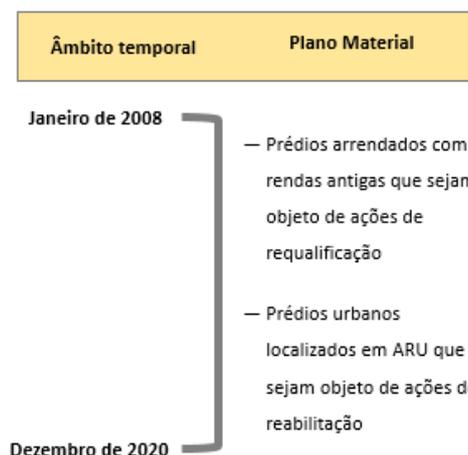
5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

O Governo entendeu oportuno designar um conjunto de benefícios fiscais como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas.

Facilitando esta sinergia de interesses, o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana. Definem-se aqui algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação com possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

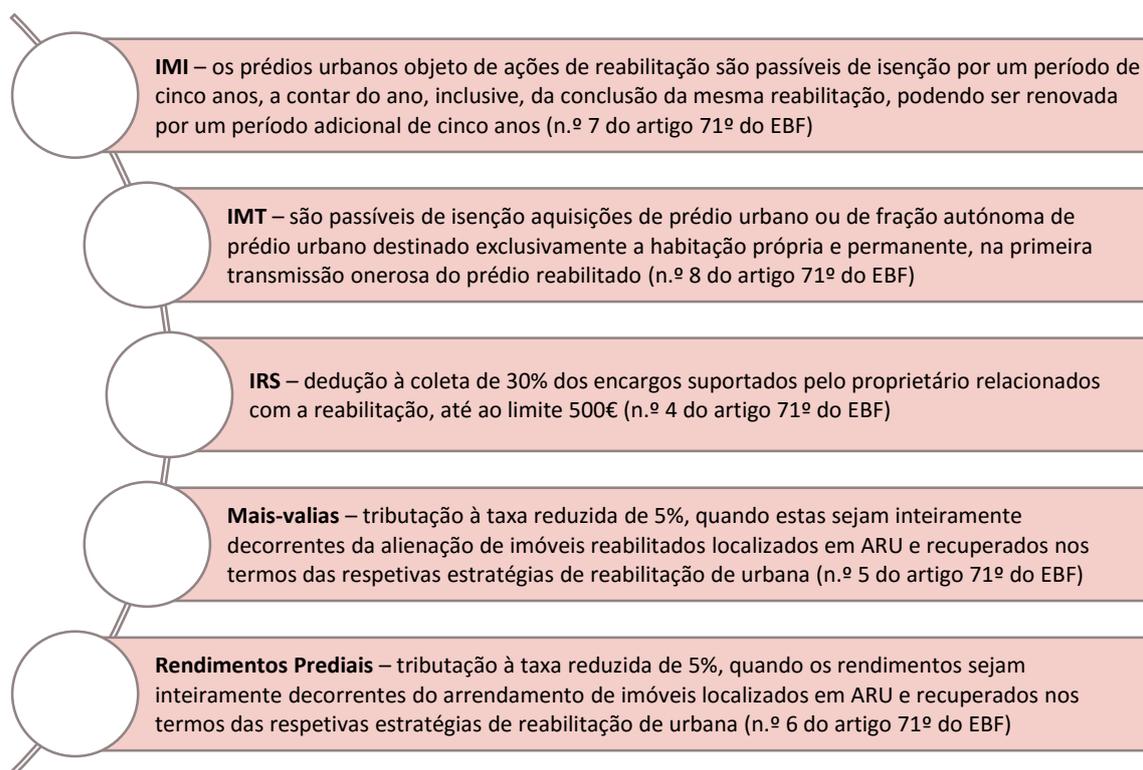
Com a publicação do RJRU em 2009 (revisado posteriormente em 2012), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas

medidas assentam na introdução do artigo 71º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa. Aqui são definidos diversos incentivos específicos no que concerne à reabilitação urbana para prédios urbanos com trabalhos de requalificação inseridos em Área de Reabilitação Urbana, com obras iniciadas entre janeiro de 2008 e, que sejam finalizadas até dezembro de 2020.



Considerando o exposto, importa clarificar o conceito de “ação de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 22 do artigo 71.º do EBF, enquadra as *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Finda a aprovação de uma ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos incluídos nesta delimitação e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos indicados, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora se esquematizam:



Ao mesmo tempo, foi também instituído um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU

Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Uma outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância resulta de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), mais concretamente de acordo com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já explanados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

IVA – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Merece ainda referência, o Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D-L 53/2014, de 8 de abril) que prevê que as intervenções de reabilitação urbana estejam dispensadas de algumas obrigadoriedades previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas, o que traz uma nova dinâmica quer ao nível processual, para as instituições, como de custos e exigências, para os proprietários.

A definição dos benefícios ou penalizações a aplicar no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana é, a nível municipal, em última instância, da responsabilidade da Câmara Municipal. Caber-lhe-á a decisão, se assim entender, de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, descriminando positivamente os proprietários que executem obras de reabilitação dos seus prédios, como também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Constatase esta possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) que um Município possa estabelecer um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos (ou frações): localizados em áreas específicas, ou arrendados, ou degradados, ou devolutos ou em ruína.

A importância da reabilitação urbana como fator de desenvolvimento do Bairro da EDP aconselha a que se continue a trabalhar no sentido da sua máxima promoção, adotando medidas complementares às previstas. Assim poderão ainda ser considerados pela Câmara Municipal outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana na ARU do Bairro da EDP como por exemplo no plano de isenções ou reduções de taxas urbanísticas.

5.2 CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O acesso aos benefícios fiscais elencados no ponto anterior não acontece de maneira aleatória. Existem parâmetros definidos no EBF que indicam que o usufruto dos benefícios fiscais, resultantes da execução de obras de reabilitação urbana, seja dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a verificação do começo e da conclusão das ações de reabilitação compete ao Município, ou a outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado pelo disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como suporte o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação concretiza-se através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Desta forma, o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo da avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Quadro 4 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O artigo 3.º do referido diploma define ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Importa ainda referir a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de classificação superior constituindo-se como uma receita municipal (artigo 7º)

Este processo administrativo é aplicado apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, dando confirmação de que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

5.3 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O acesso dos proprietários aos benefícios definidos em sede de ARU implica o conhecimento e a classificação do estado de conservação do edifício. Todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal de Terras de Bouro (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo desta avaliação, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora da ORU.

Para além do pedido de avaliação do estado de conservação do imóvel, o Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro refere que, caso a classificação se estabeleça num nível mau ou péssimo, o requerente possa solicitar à entidade avaliadora a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio. Todavia é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende realizar, iniciando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

De seguida apresenta-se uma síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU do Bairro da EDP:

1.º PASSO – INSTRUIR PROCESSO CAMARÁRIO

- O requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, para efeitos de reabilitação urbana.

2.º PASSO – ANÁLISE DO PROCESSO

- A entidade gestora da ORU analisa o processo, com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras.

3.º PASSO – EXECUÇÃO DA OBRA

- O requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso).

4.º PASSO – CONCLUSÃO DA OBRA

- O requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe uma nova vistoria, por parte da entidade gestora, para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação.

5.º PASSO – COMUNICAÇÃO AO SERVIÇO LOCAL DE FINANÇAS

- Caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto.

6.º PASSO – ATRIBUIÇÃO DO BENEFÍCIO FISCAL

- Do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

Os processos terão de ser simples, flexíveis, prioritários e céleres. Os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Nos termos do número um do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Tendo em conta o período temporal definido pelo artigo 71º do EBF para o decorrer das obras de reabilitação urbana enquadradas na atribuição de benefícios fiscais- entre 2008 e 2020- e, dado o ponto atual de definição da ARU do Bairro da EDP, importa que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) avalie a sua capacidade orgânica de resposta a esta demanda.

Caso a opção tomada no âmbito da ARU do Bairro da EDP seja pela integração das funções de gestão no âmbito camarário, esta deve implicar uma auscultação da disponibilidade da estrutura organizacional e de recursos humanos do município, devendo estar assegurada a capacidade de resposta em tempo útil. Tal consciência é importante para que se evitem demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos. Como entidade gestora, o Município estará comprometido na estreita interação e articulação entre as suas estruturas orgânicas que certificarão as competências intrínsecas à execução da ORU, tal dinâmica é fundamental para garantir o sucesso a eficácia de toda a execução do processo de reabilitação urbana.

Importa ainda esclarecer que, no decorrer da fase de trabalho seguinte, irá prestar-se maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU do Bairro da EDP (analisando eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização da operação, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros).

6. BIBLIOGRAFIA

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- Manual de Apoio- Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>
- PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro e CABRAL, João- Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades. Ed 4ª. Lisboa. Fundação Calouste Gulbenkian. 2007. ISBN 978-972-31-1061-6
- Estudos de Caracterização – Relatório do Plano de Pormenor da Caniçada, Valdosende, Terras de Bouro; 2010.

6.1 SÍTIOS

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Geográfico do Exército- <https://www.igeoe.pt>
- Instituto Nacional de Estatística- <https://www.ine.pt>
- Município de Terras de Bouro- <http://www.cm-terrasdebouro.pt/>

6.2 DOCUMENTOS LEGAIS

- **Decreto-Lei n.º 215/89**, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2002**, de 7 de Maio [Aprova a revisão do Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada]
- **Decreto-Lei n.º 287/2003**, de 12 de Novembro [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]
- **Lei n.º 6/2006**, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- **Decreto-Lei n.º 156/2006**, de 8 de agosto [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- **Lei n.º 64-A/2008**, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009]
- **Decreto-lei nº 307/2009**, de 23 De Outubro [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana]
- **Regulamento 332/2010**, de 7 de abril de 2010 [Regulamento do Plano de Pormenor da Caniçada, Valdosende, Terras de Bouro]
- **Lei nº 15/2010** de 26 de Julho [última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais -Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de Julho]

- **Lei n.º 32/2012**, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro]
- **Decreto-Lei n.º 266-B/2012**, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado]
- **Lei n.º 83-C/2013**, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- **Decreto-Lei n.º 53/2014**, de 8 de abril [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana]
- **Lei n.º 79/2014**, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]
- **Aviso 11909/2015**, de 16 de outubro [Aprovação da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro]