

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO

URBANA DO BAIRRO DA EDP

MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO



## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Bairro da EDP
<b>Descrição:</b>	Documento que consubstancia a segunda fase da prestação de serviços para a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Terras de Bouro, referente à operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Bairro da EDP.
<b>Data de produção:</b>	07 de março de 2019
<b>Data da última atualização:</b>	20 de maio de 2019
<b>Versão:</b>	02
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda.
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Geografia
<b>Equipa técnica:</b>	Elisa Bairrinho   Arquitetura Paisagista Liliana Sousa   Geologia Sandra Borges   Geografia
<b>Código de documento:</b>	003
<b>Estado do documento</b>	Para consideração do Município
<b>Código do Projeto:</b>	191031008
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	PERU_Bairro_EDP_v02

## 1. ÍNDICE GERAL

---

1.	INTRODUÇÃO .....	7
2.1	APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO DA EDP .....	10
2.2	DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU.....	13
3.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU .....	22
3.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU .....	22
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	23
3.3	COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL.....	24
4.	AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA.....	26
4.1	EDIFÍCIOS .....	27
4.2	INFRAESTRUTURAS .....	28
4.1	EQUIPAMENTOS .....	30
4.2	ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA .....	31
5.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS .....	33
5.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL .....	33
5.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA .....	37
5.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA .....	38
5.4	MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL.....	41
6.	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU.....	43
6.1	TIPOLOGIA .....	43
6.2	MODELO DE GESTÃO .....	44
6.3	MODELO DE EXECUÇÃO .....	48
6.4	PRAZO DE EXECUÇÃO .....	51
6.5	PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU .....	51
6.6	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS .....	57
6.7	SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU .....	59
	BIBLIOGRAFIA.....	61

## 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.....	14
Quadro 2. Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro.....	15
Quadro 3. Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU do Bairro da EDP, freguesia de Valdosende e concelho de Terras de Bouro.....	15
Quadro 4. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre os edifícios.....	28
Quadro 5. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre infraestruturas .....	29
Quadro 6. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre equipamentos .....	30
Quadro 7. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva .....	32
Quadro 8: Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal .....	36
Quadro 9. Investimento Global previsto para a ORU do Bairro da EDP (incluindo o já concretizado) .....	51
Quadro 10. Investimento Global previsto para a ORU do Bairro da EDP (a concretizar) .....	52
Quadro 11. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU do Bairro da EDP .....	52
Quadro 12. Programa de investimento e financiamento da ORU do Bairro da EDP .....	53
Quadro 13. Cronograma das intervenções previstas para a ORU do Bairro da EDP por Eixo Temático .....	56
Quadro 14. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	58

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana .....	8
Figura 2. Caracterização do edificado no perímetro de intervenção do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, Valdosende – Terras de Bouro .....	12
Figura 3. Edificações existentes na ARU do Bairro da EDP .....	16
Figura 4. Estado de conservação e cêrcea dos edifícios abrangidos pelo Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada .....	18
Figura 5. Exemplificação de edifícios degradados na ARU do Bairro da EDP .....	18

Figura 6. Exemplificação da falta de passeio na ARU do Bairro da EDP ..... 20

Figura 7. Posto de informação - centro de apoio ao visitante e ao pedestrianista ..... 21

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana do Bairro da EDP..... 11

Mapa 2. Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU do Bairro da EDP ..... 13

Mapa 3. Rede viária da ARU do Bairro da EDP ..... 19

Mapa 4. Intervenções a realizar na ARU do Bairro da EDP ..... 27

Mapa 5. Ações sobre infraestruturas na ARU do Bairro da EDP ..... 29

Mapa 6. Ações sobre equipamentos na ARU do Bairro da EDP ..... 31

Mapa 7. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU do Bairro da EDP ..... 32

## ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>BEI</b>	Banco Europeu de Investimento
<b>BGRI</b>	Base Geográfica de Referenciação da Informação
<b>CEB</b>	Council of Europe Development Bank
<b>CIVA</b>	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>CIMI</b>	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>EBF</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais
<b>EDP</b>	Energias de Portugal, S. A.
<b>ER</b>	Estrada Regional
<b>IFRRU</b>	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
<b>IHRU</b>	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>IMI</b>	Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>IVA</b>	Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>JESSICA</b>	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
<b>MAEC</b>	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>PARU</b>	Plano de Ação de Regeneração Urbana
<b>PDCT</b>	Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PERU</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
<b>PO2020</b>	Programa Operacional 2020
<b>PT2020</b>	Portugal 2020
<b>RERU</b>	Regime Excepcional de Reabilitação Urbana
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

## 1. INTRODUÇÃO

---

A reabilitação urbana surge, atualmente, como uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social do meio urbano, face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana que se observou ao longo das últimas três décadas.

Neste contexto, 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.

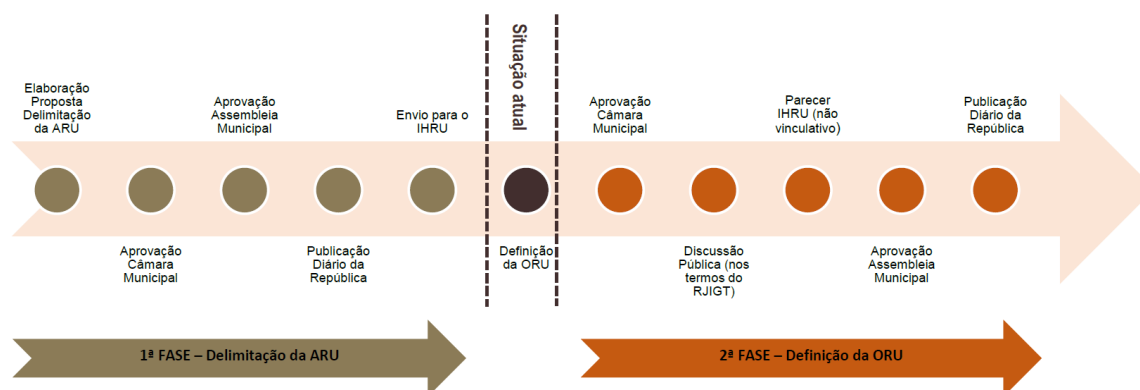
Tendo em consideração os parâmetros do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), o presente documento consubstancia a segunda, e última, fase da prestação de serviços para a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Bairro da EDP. Com a republicação em 2012 deste diploma legal, foi introduzida uma importante alteração face ao quadro legal anterior, nomeadamente no seu artigo 7º onde é indicada a possibilidade de os municípios desenvolverem Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana de forma faseada, sendo que o primeiro momento refere-se à aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o segundo momento refere-se à implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Face ao exposto, o município de Terras de Bouro optou por esta tramitação faseada, sendo que o relatório de delimitação da ARU aprovado em Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016 correspondeu à primeira etapa do processo (Figura 1).

Após a aprovação da ARU pela Assembleia Municipal, a delimitação da ARU apresentada será desenvolvida através da aprovação de uma ORU, a ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

O presente relatório representa o instrumento de programação da ORU cuja aprovação caberá à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal (artigo 17º, Lei 32/2012, de 14 de agosto).

**Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**



No presente documento são incorporados os conteúdos previstos no RJRU (artigo 33º), com uma organização compartimentada em cinco capítulos, que de seguida se discriminam:

- Inicia-se, no **capítulo 2**, com a apresentação da Área de Reabilitação Urbana delimitada no Bairro da Caniçada, contextualizando os seus indicadores principais, desde a demografia à análise física e económica.
- No **capítulo 3** abordam-se os principais objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana tendo como orientação a visão a médio prazo daquilo que se pretende para o futuro do espaço delimitado pela ARU. Neste sentido, agregam-se as linhas de intervenção previstas por eixos temáticos sistematizando as áreas de atuação apresentadas. Também aqui se faz a ligação das metas a concretizar na ORU com as políticas de ordenamento do território municipal plasmadas quer nos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal como também enquadrando no contexto dos Programas Operacionais de âmbito extramunicipal.
- Alinhadas com as diretrizes regionais e nacionais e organizadas por setores de atuação, são apresentadas, no **capítulo 4**, as ações propostas no âmbito deste processo de reabilitação urbana.
- As políticas de incentivo à regeneração urbana materializam-se através de diversos incentivos. Deste modo, no **capítulo 5** esquematizam-se os benefícios subjacentes ao processo de reabilitação urbana, aqueles que assumem uma dimensão económica e/ou fiscal e os que se associam a processos regulamentares e administrativos.
- O relatório encerra com a apresentação dos modelos de gestão e execução da ORU com referência à sua validade temporal e ao cronograma de implementação para as ações desenhadas, no **capítulo 6**.

A aprovação da ORU através do instrumento próprio que é o PERU obedece, de acordo com o artigo 17º do RJRU, a várias etapas. Validada a proposta do PERU pela Câmara Municipal esta é remetida ao IHRU para emissão de parecer, não vinculativo. Paralelamente à ação descrita, o projeto de operação de reabilitação

urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) para os planos de pormenor, ou seja, de 20 dias úteis.

O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana, que integra os elementos previstos nos pontos anteriores, acontece na Assembleia Municipal por proposta da Câmara Municipal, sendo publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município.

## **2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO DA EDP**

---

A reabilitação urbana e a valorização do património existente constituem cada vez mais as linhas norteadoras das políticas de intervenção no território. Incorporando esta realidade, a Câmara Municipal de Terras de Bouro, ao iniciar o processo de reabilitação urbana em ARU, mostra-se alinhada com as políticas nacionais e europeias vigentes.

Neste capítulo será apresentada de forma sintética a área delimitada pela ARU do Bairro da EDP, aprovada pela Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série – nº 135, de 15 de julho, através do Aviso nº 8849/2016, de 15 de julho. Abordar-se-á a componente espacial da ARU, a sua abrangência, as fronteiras que a delimitam, as características do seu edificado mas também a sua demografia, tendo como base as subseções da BGRI resultantes dos Censos 2011.

### **2.1 APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO DA EDP**

A formalização 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. Desta forma, 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 ARU do Bairro da EDP, com uma extensão de cerca de 9,5 hectares, encontra-se localizada na freguesia de Valdosende, junto da barragem da Caniçada e na vertente norte do rio Cávado, constituindo uma das portas de entrada no concelho de Terras de Bouro por via do concelho de Vieira do Minho (Mapa 1).

**Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana do Bairro da EDP**

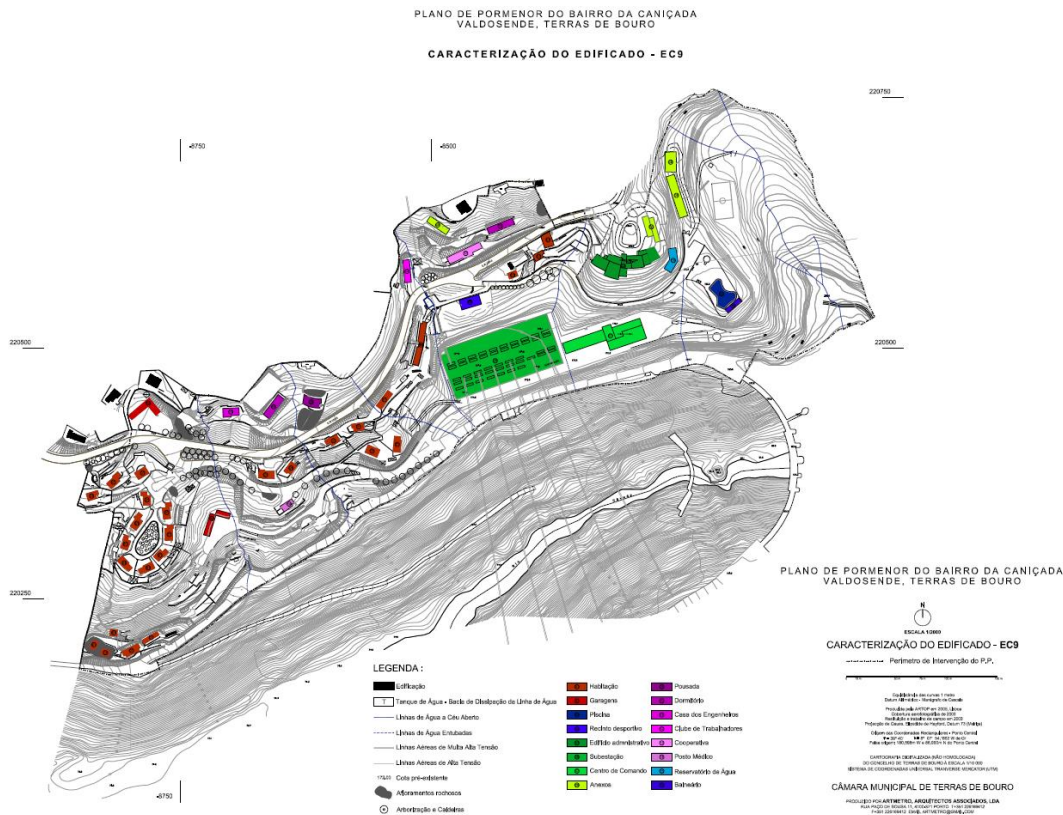


Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

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

Esta delimitação contempla um conjunto de edifícios que pertenciam à EDP - Energias de Portugal S.A. e que foram construídas com o intuito de servir a população residente e trabalhadora nesta área, como é exemplo a antiga Pousada, o Dormitório, a Casa dos Engenheiros e o Posto Médico, e que se encontram hoje encerrados, bem como várias habitações unifamiliares (embora muitas delas se encontrem 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.

**Figura 2. Caracterização 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 Municipal 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.

Com o intuito de melhor caracterizar o território abrangido pela ARU do Bairro da EDP, fez-se uma análise breve de alguns indicadores de diagnóstico demográfico e territorial. 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 2 estão cartografadas as três as subseções enquadradas nesta análise.

**Mapa 2. Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU do Bairro da EDP**



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

## 2.2 DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU

### *Aspetos Socioeconómicos da População Residente da ARU do Bairro da EDP*

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 anos). 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, evidenciando uma tendência de perda 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 empregos melhor qualificados e, consequentemente, 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, cerca de 35% dos indivíduos residentes possui apenas o 1º ciclo do ensino básico, seguindo-se os indivíduos que possuem o 2º ciclo do ensino básico (19,35% do total da população residente) e o 3º ciclo do ensino 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 9º 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	8,06%	8,57%	8,59%
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	35,48%	29,21%	32,62%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	19,35%	13,65%	13,69%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	17,74%	17,46%	15,47%
Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	4,84%	10,79%	10,60%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1,61%	0,95%	0,57%
Indivíduos residentes com um curso superior completo	8,06%	4,44%	4,32%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subsecção 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 no 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 à 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%	1,43%	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 subsecção 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 se encontrava empregada. Relativamente aos **setores de atividade económica**, 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, S. A.. 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***

Segundo o constante no 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, enquanto o outro núcleo habitacional se estabeleceu 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.

**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 que albergavam 38 alojamentos (correspondendo a 8,86% do total da freguesia de Valdosende). Quanto ao número de pisos dos edifícios existentes na ARU do Bairro da EDP, foram analisados os dados oriundos do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada (2010), observando-se que a cêrcea do edificado não ultrapassa os dois pisos, sendo que 15 edifícios apresentam um piso e 23 edifícios possuem dois pisos, aspeto que se relaciona com a quase exclusividade de edifícios 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 comparativamente com as observadas 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.

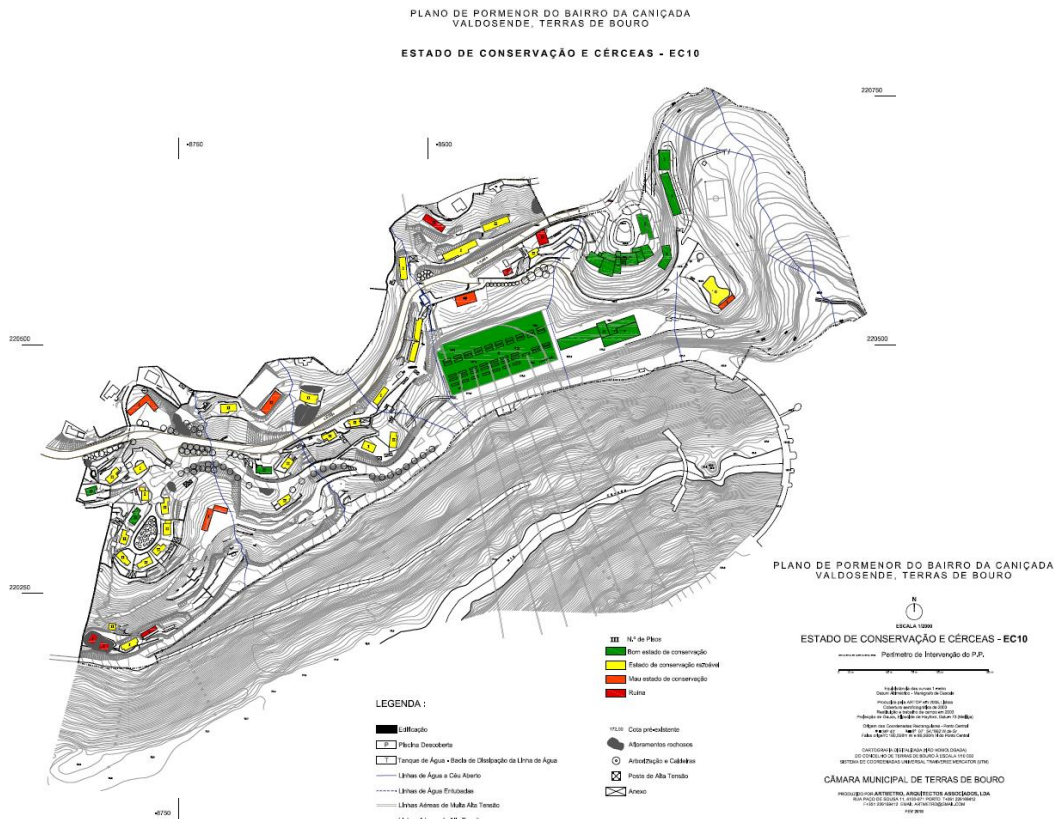
Concluindo a análise ao parque edificado, importa analisar a **época de construção dos edifícios** localizados na ARU do Bairro da EDP. Como já foi referido anteriormente, não foi possível aferir as diversas fases de construção deste bairro, mas como é sabido, por ser um bairro construído pela EDP, S. A. 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 existentes na ARU tivessem sido construídos na década de 1950.

### ***Estado de Conservação do Edificado***

No sentido de 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 subseção não abrangendo assim só os edifícios do Bairro da EDP. Também a diferença de anos de 2008 para 2011 é apenas de três anos, deste modo 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. Desta forma, 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, S. A. 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.

### **Condições de Circulação e Mobilidade**

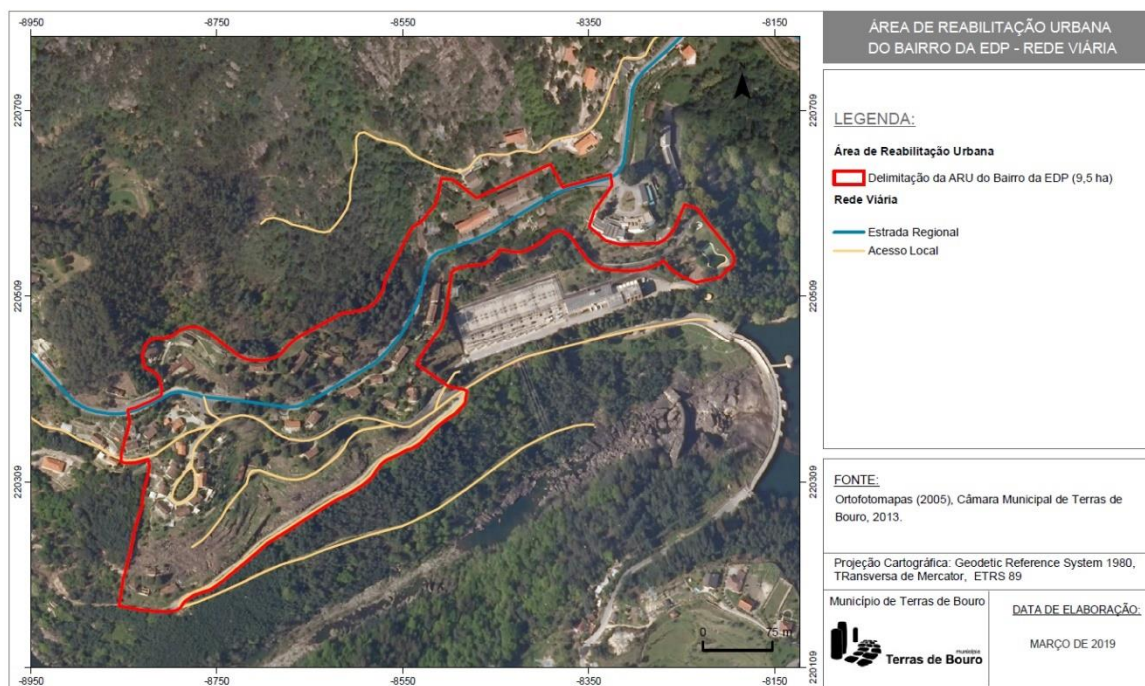
Os **movimentos pendulares** correspondem às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma especial importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição 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.

Relativamente ao **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 o automóvel ligeiro como o meio preferencial, cerca de 27% usam o autocarro ou transporte coletivo da escola/empresa e 20% desloca-se a pé.

Em termos de **estrutura e circulação viária**, a ARU do Bairro da EDP centraliza um eixo rodoviário de ligação interconcelhia e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a Estrada Regional 205-5 (Amares – Vilar da Veiga – Gerês), conforme representada espacialmente no Mapa 3.

**Mapa 3. Rede viária da ARU do Bairro da EDP**



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Relativamente ao **estado das vias**, verifica-se que a Estrada Regional 205-5 apresenta, 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 que seja 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.

Quanto a **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 Bouro<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Disponível em: <https://www.cm-terrasdebouro.pt/index.php/2015-02-03-11-24-56/noticias/822-abertura-de-postos-de-informacao-turistica-em-valdosende> (Acedido a 08 de março de 2019).

### 3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU

---

O RJRU indica que o PERU deve, entre outras informações, apresentar não só as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana como também enquadrar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU com as opções de desenvolvimento do município, atestando do alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

Neste capítulo apresentam-se as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU do Bairro da EDP que suportam a operacionalização da ORU. As estratégias alinham-se com a visão do que se pretende para o espaço da ARU a médio/longo prazo integrando as orientações de planeamento de nível superior e capacitando cada vez mais este local pelo reforço da sua atratividade.

#### 3.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

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 que 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.

Face ao exposto, os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU do Bairro da EDP refletem uma visão integrada de médio/ longo prazo para toda a área a que se referem, assim como as metas a atingir com a implementação da ORU.

### **3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

O Município de Terras de Bouro, com a delimitação da ARU e com a 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 concelho de Terras de Bouro 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.

Face ao exposto, os objetivos principais incluem:

- Criação de condições que promovam a melhoria do património edificado;
- Rentabilização e renovação das infraestruturas já instaladas e continuidade da 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 de 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.

### 3.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

Do que foi já referido, emerge a ideia de que a regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro é pensada num prisma global, incluindo diversas temáticas, e que se estende a todo o município não se restringindo ao(s) limite(s) da(s) ARU propriamente ditos ou ao edificado e às infraestruturas, mas integrando um conceito mais vasto que concorre para o aumento da qualidade de vida dos residentes de todo o concelho e da atratividade para os visitantes.

Uma das linhas mestras nas orientações estratégicas do território do concelho de Terras de Bouro encontra-se ligada ao setor do turismo e ao seu incremento como atividade com forte potencial que poderá catalisar outras dinâmicas importantes para o desenvolvimento do concelho.

Fruto de trabalho continuado, o concelho de Terras de Bouro tem conhecido um processo de regeneração urbana acentuado, potenciando a reabilitação do seu espaço construído, seja edificado, seja área livre, e a sua devolução à comunidade com condições melhoradas de conforto e usufruto.

À escala intermunicipal, as linhas projetadas pela Comunidade Intermunicipal (CIM) do Cávado, defendem princípios estratégicos que se refletem ao nível do concelho, no Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial (PDCT), no qual a Prioridade Estratégica (PE) 4 prevê *“valorizar a qualidade do património natural, ambiental e cultural como ativo diferenciador do território e da oferta turística”*, através da aposta na promoção e qualificação do património e da implementação de soluções inovadoras de planeamento, gestão, reabilitação, regeneração e mobilidade urbana (urbanismo inteligente e ecoeficiente), através de programas com componentes de investimento (público e privado) e mecanismos de apoio aos proprietários de edifícios.

Enquadrando também as diretivas do PDM, a regeneração urbana e as ações a implementar no âmbito do PERU seguem o eixo estratégico *“Território, destinos e produtos”* que pretende promover e preservar os espaços e valores rurais e defender um desenvolvimento integrado, e o eixo *“Marketing territorial e eventos”* que visa qualificar a oferta turística e desenvolver espaços e eventos de promoção do concelho.

Importa referir, ao nível da compatibilidade com as opções de desenvolvimento urbano municipal, que a ARU do Bairro da EDP se enquadra, em termos de zonamento estratégico do PDM, na área de intervenção *“Urbano-Turístico Termal”*.

A reabilitação deverá ser entendida como parte integrante do processo de construção, do concelho em geral, e do aglomerado urbano delimitado pela ARU em particular, e não somente uma consequência das circunstâncias físicas, económicas e culturais do momento. Partindo deste princípio, a intervenção no âmbito da política de regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro visa conferir coesão e coerência ao território.

A intervenção na ARU do Bairro da EDP será, portanto, apenas o reflexo territorial de uma política mais vasta que inclui a consolidação da imagem urbana na senda da competitividade do concelho, não apenas na

melhoria do contexto interno como também na integração de uma multiplicidade de redes e parcerias locais e regionais que permitam o reforço da interação e das sinergias com os territórios envolventes.

Em linha com o exposto, note-se que a estratégia de reabilitação urbana a adotar na ARU do Bairro da EDP se liga intimamente com as estratégias e opções de desenvolvimento locais e regionais. As motivações que alavancaram o processo de criação da ARU do Bairro da EDP confluem, assim, com a política de reabilitação urbana que vem sendo seguida pelo município de Terras de Bouro, e à qual se pretende agregar novos sistemas e novas soluções.

## 4. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

---

A construção de um ambiente urbano de excelência é um dos propósitos centrais da ação para a regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro, convergindo para a criação de um contexto propício para a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste sentido, o espaço público é o elemento transversal a todas as ações previstas no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, estando de forma mais ou menos direta relacionado com todas as intervenções a realizar.

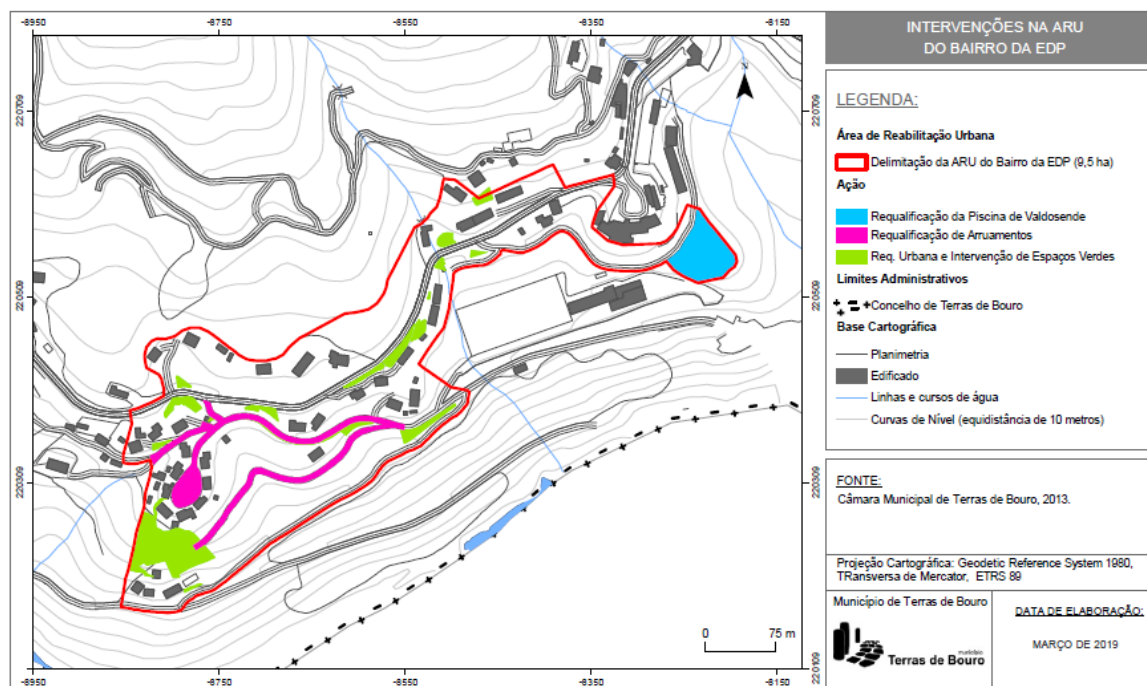
As ações a realizar estão alinhadas com o PARU do concelho, que prevê para a ARU do Bairro da EDP um conjunto de intervenções que se dividem em duas tipologias consoante a sua importância, as de caráter prioritário que estão na linha da frente dos projetos concelhios e as de caráter complementar, quando se referem a ações com menor destaque no computo do projeto municipal.

A estratégia de reabilitação urbana para a ARU do Bairro da EDP envolve várias facetas da vida urbana, não apenas o tecido edificado como suporte para a vivência do espaço, como também a acessibilidade e mobilidade que permitem uma melhor vivência do espaço público, e a dinamização económica como trunfo para a evolução saudável de um espaço que se quer em desenvolvimento.

As intervenções a executar na ARU do Bairro da EDP foram divididas por setores temáticos, de acordo com a tipologia do objeto principal a intervir e obedecendo à separação estabelecida no artigo 33º do RJRU.

Partindo do anteriormente exposto, fomentando dinâmicas sociais e económicas já existentes e incitando ao desenvolvimento de outras, as ações a implementar na ARU incluem a reabilitação de edifícios privados, a requalificação de arruamentos, a requalificação urbana e criação de zona verde e a requalificação da Piscina de Valdosende, pretendendo-se que a melhoria do espaço promova novas dinâmicas e que daqui resulte um incremento da atratividade quer para os residentes, quer para os turistas (Mapa 4).

**Mapa 4. Intervenções a realizar na ARU do Bairro da EDP**



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

#### 4.1 EDIFÍCIOS

A reabilitação e salvaguarda do património arquitetónico e das tipologias construtivas de cariz histórico constituem focos principais da reabilitação urbana. Complementarmente, a dinamização e intervenção no património edificado surge como estratégia de inversão de uma realidade urbana pautada por algumas estruturas obsoletas ou degradadas.

Na ARU do Bairro da EDP pretende-se, sobretudo, dotar o espaço de condições mais condignas com as exigências e utilizações atuais, dando continuidade às ações e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Pormenor da Caniçada.

Tal como referido anteriormente, o parque edificado do Bairro da EDP remonta aos anos 50, encontrando-se, atualmente, num estado de conservação razoável, de um mogo geral. Face ao exposto, a requalificação da estrutura edificada de cariz privado, como complemento à requalificação do espaço público, contribuirá para o alcance de uma melhor imagem do espaço com a melhoria das condições de fachadas, coberturas e caixilharias, assim como na melhoria do conforto e eficiência energética (Quadro 4).

Quadro 4. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre os edifícios

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Reabilitação do Edificado Privado	<p>Reabilitação da estrutura edificada de cariz privado como complemento à requalificação do espaço público, dotando os espaços de melhores condições quer nas fachadas, coberturas e caixilharias como também ao nível do conforto e eficiência energética.</p> <p><b>Objetivos:</b> Qualificação urbana; Regeneração do edificado.</p>	Particulares e entidades privadas.

A requalificação do edificado baseia-se, sobretudo, em iniciativas de particulares e de entidades privadas, que, impelidos pela intervenção do município e pelos benefícios fiscais disponíveis, poderão realizar melhoramentos nos seus edifícios, destacando-se aqui a estrutura da Pousada que, embora se encontre encerrada, possui um forte potencial de intervenção.

## 4.2 INFRAESTRUTURAS

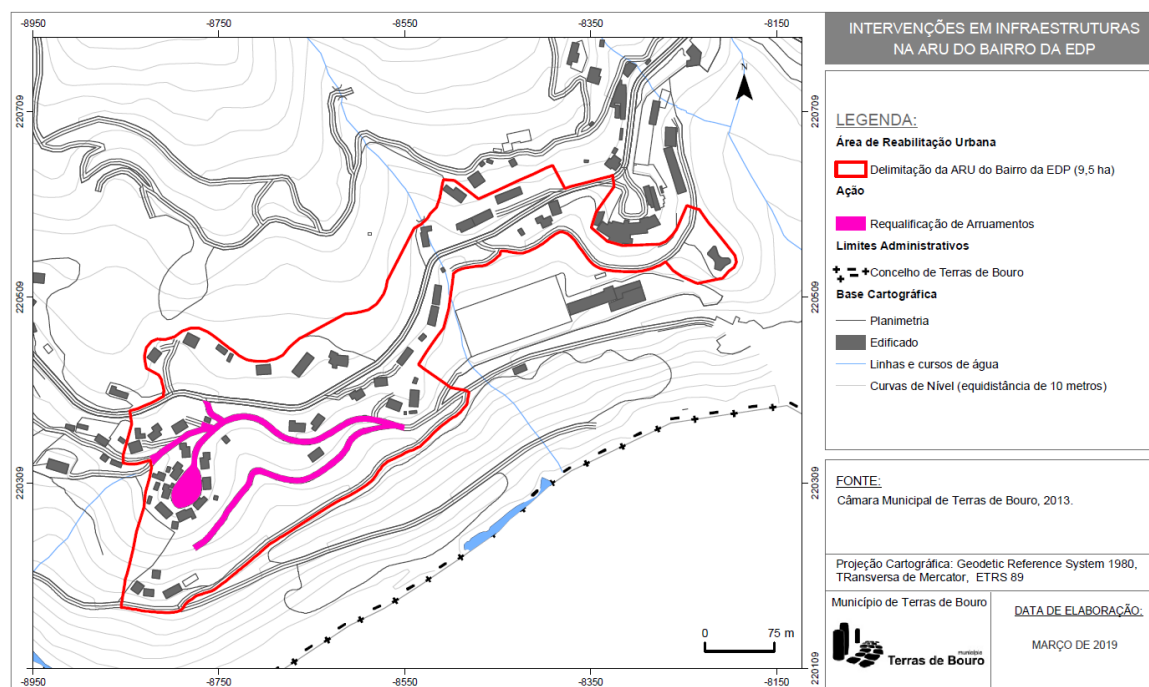
As intervenções físicas e funcionais ao nível das estruturas urbanas mostram-se como estruturantes na organização e qualificação do espaço público, servindo frequentemente de rastilho para outras intervenções de cariz particular. O RJRU refere que a reabilitação urbana deve contribuir de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos tais como “modernizar as infraestruturas urbanas” e “recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas” (artigo 3º).

Na ARU do Bairro da EDP serão realizadas intervenções que têm como intuito requalificar os arruamentos no interior do bairro, promovendo a melhoria global da circulação pedonal e do desenho urbano e facilitando, simultaneamente, as condições de acessibilidade no local (Quadro 5 e Mapa 5).

**Quadro 5. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre infraestruturas**

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
<b>Requalificação de Arruamentos do Bairro da EDP</b>	<p>Requalificação dos arruamentos de entrada e acesso ao Bairro da EDP, com intervenções ao nível dos passeios e dos espaços contíguos. Esta ação irá promover uma melhoria do espaço público, facilitando a circulação pedonal e melhorando a acessibilidade ao/do local.</p> <p><b>Objetivos:</b>            Qualificação urbana;            Promoção da circulação pedonal;            Melhoria da imagem urbana do Bairro.</p>	Município de Terras de Bouro.

**Mapa 5. Ações sobre infraestruturas na ARU do Bairro da EDP**



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

#### 4.1 EQUIPAMENTOS

Com um efeito determinante no seio das dinâmicas urbanas, os equipamentos são muitas vezes percussores de novas centralidades, da revitalização de espaços ou do recrudescimento de novas dinâmicas.

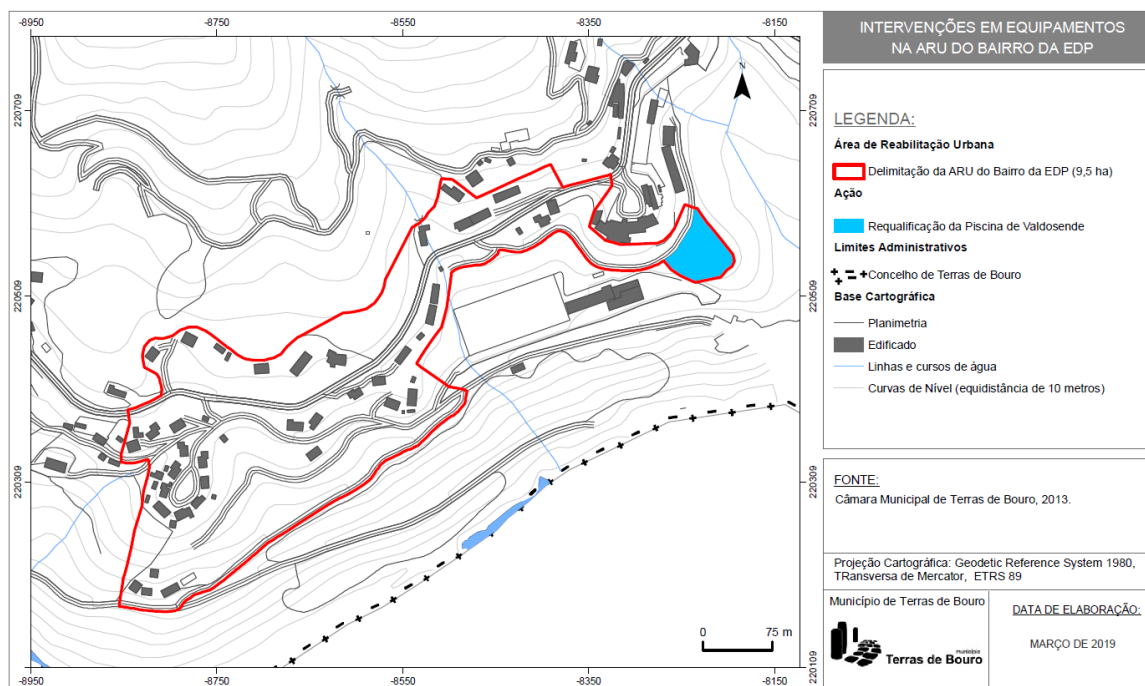
*“Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva”* é, aliás, um dos objetivos a prosseguir no âmbito da reabilitação urbana (alínea j) do artigo 3º do RJRU).

Na ARU do Bairro da EDP foi proposta uma ação a realizar sobre equipamentos, designadamente a requalificação da Piscina de Valdosende, tendo como intuito não só requalificar o espaço da Piscina, mas também as suas áreas contíguas, dotando-a de infraestruturas de apoio (Quadro 6 e Mapa 6).

**Quadro 6. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre equipamentos**

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
<b>Requalificação da Piscina de Valdosende</b>	<p>Requalificação do espaço da piscina e áreas contíguas, em parceria com a Associação Cultural de Valdosende. A ação inclui a intervenção no espaço verde e na piscina, com tratamento de fissuras e melhoria do revestimento, bem como a requalificação dos edifícios de apoio ao equipamento.</p> <p><b>Objetivos:</b> Qualificação urbana; Melhoria de equipamentos; Melhoria da imagem urbana do Bairro.</p>	Município de Terras de Bouro.

**Mapa 6. Ações sobre equipamentos na ARU do Bairro da EDP**



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

## 4.2 ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

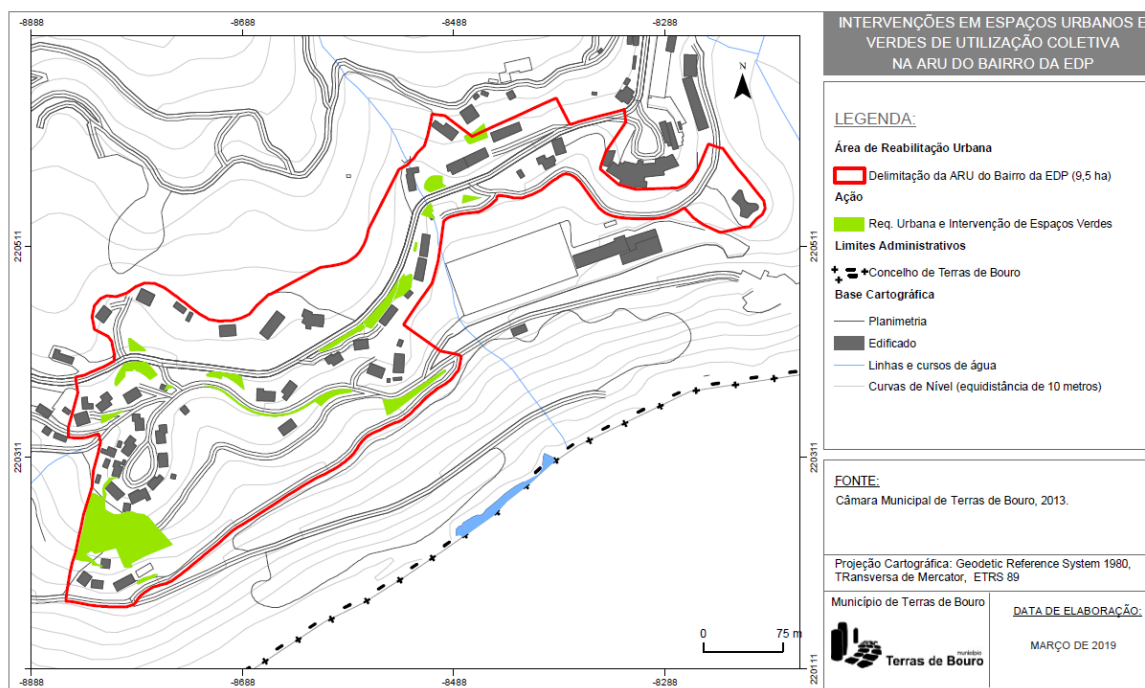
Um espaço urbano coeso e estruturado é um dos objetivos estratégicos da ARU do Bairro da EDP do concelho de Terras de Bouro, sendo que para este propósito concorrem em forte medida os espaços verdes urbanos que, para além do desempenho basilar na manutenção do equilíbrio ecológico e ambiental, constituem um sistema fundamental na vivência do núcleo urbano, no recreio e lazer da população, desempenhando um papel preponderante para a educação ambiental.

Em linha com o exposto, e enquadrando as restantes intervenções previstas na área abrangida pela ARU do Bairro da EDP, a requalificação e infraestruturação de espaços verdes de utilização coletiva, constituirá também uma ação estruturante de reabilitação urbana, que se perspectiva poder servir como catalisadora de outras ações, particularmente as de iniciativa privada (Quadro 7 e Mapa 7).

Quadro 7. Identificação das ações de reabilitação a desenvolver sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Requalificação Urbana e Intervenção de Espaços Verdes de Utilização Coletiva	<p>Criação e melhoria do espaço público, com alteração das estruturas existentes e reajustamento dos usos. Está projetada a intervenção de espaços verdes de utilização coletiva, enquanto zonas de recreio e lazer, com áreas de apoio para estacionamento, fomentando a estada e o lazer, incrementando a imagem urbana do Bairro da EDP.</p> <p><b>Objetivos:</b>            Qualificação urbana;            Valorização da estrutura ecológica urbana;            Criação e melhoria do espaço público</p>	Município de Terras de Bouro

Mapa 7. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU do Bairro da EDP



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

## 5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

---

Como estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foi definido um quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana.

O facto é que, 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, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (RJRJ).

Deste modo, na operacionalização do programa de intervenção compete ao setor público a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um conjunto de ações de natureza material ou imaterial que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

Neste ponto estão sistematizados alguns dos mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a Área de Reabilitação Urbana do Bairro da EDP.

Será também exposto o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana decorrentes da legislação vigente e com aplicabilidade no território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, tais como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

### 5.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

Nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*.

Deste modo, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU do Bairro da EDP, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Terras de Bouro.

A aprovação da ARU do Bairro da EDP habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de

novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a 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.

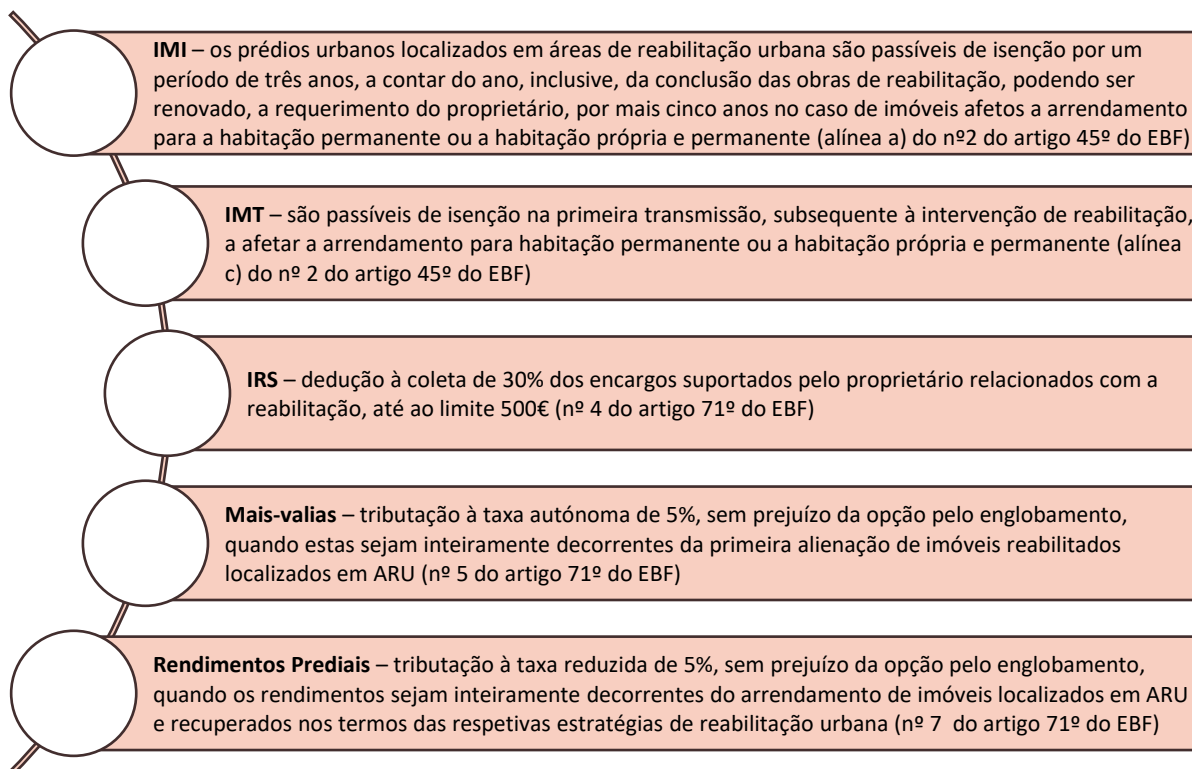
Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Efetivamente, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU e cujas obras tenham principiado em data posterior a janeiro de 2008 e venham a ser concluídas até dezembro de 2020.

Considerando assim o que foi exposto anteriormente, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “*intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

- i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii. Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”.*

Inerente à aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação ocorram durante o intervalo temporal anteriormente referido, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora se elencam:



Simultaneamente foi também criado 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 (nº 1 do artigo 71º do EBF)

**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 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, em particular em conformidade com o artigo 18º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o incentivo seguinte:

**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.

Os Municípios têm ainda a possibilidade de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), e por outro penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede de imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

**Quadro 8: Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal**

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO
IMI	Artigo 112º do CIMI (nº3)	<b>Elevar ao triplo</b> a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas
	Artigo 112º do CIMI (nº6)	<b>Minoração até 30%</b> da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
		<b>Majoração até 30%</b> da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
	Artigo 112º do CIMI (nº7)	<b>Redução até 20%</b> da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados
	Artigo 112º do CIMI (nº8)	<b>Majorar até 30%</b> a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados

Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Estas majorações e reduções em sede de IMI serão efetivadas apenas após aprovação em sede de Assembleia Municipal. Importa ainda que as deliberações da Assembleia Municipal onde constem as respetivas decisões sejam comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.

Mais à frente no presente documento (capítulo 6) serão explicitados os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto beneficiar dos benefícios fiscais agora apresentados.

## 5.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

Introduzindo medidas excepcionais e temporárias de simplificação administrativa como contributo para a dinamização dos processos administrativos de reabilitação, o Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril) prevê que as intervenções de reabilitação urbana estejam dispensadas de algumas obrigatoriedades instituídas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, desde que a operação urbanística não origine ou agrave a desconformidade com essas normas. *“A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores”.*

Esta nova dinâmica manifesta-se quer ao nível processual, para as instituições, como de custos e exigências, para os proprietários uma vez que se entende a reabilitação urbana como uma área diversa da construção nova, devendo, nesse sentido, ser olhada e regulada de acordo com a sua diversidade.

Estão abrangidas neste regulamento as obras de reabilitação que incluam:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração;
- c) Obras de reconstrução;
- d) Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes, desde que satisfaçam as seguintes condições cumulativas: não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;
- e) Alterações de utilização.

Vigora neste diploma o princípio da preservação do existente não podendo as operações urbanísticas, no processo de intervenção originar desconformidades, nem agravar as existentes, devendo contribuir para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura primitiva.

Entre as intervenções enquadradas neste regime de exceção destacam-se algumas de seguida:

- Largura mínima dos lanços das escadas;
- Largura mínima dos patamares para onde se abrem as portas de acesso às habitações;
- Largura mínima e altura máxima dos degraus das escadas;
- Existência de iluminação e ventilação por meio de aberturas nas paredes em comunicação direta com o exterior nas escadas de acesso comum em edifícios com mais de 3 pisos;
- Obrigatoriedade de instalar ascensores em edifícios de habitação coletiva quando a altura do último piso exceder 11,5 m;
- Distância mínima entre fachadas de edificações (estabelecida em 10 m);

- Existência de logradouro próprio (quando não exista logradouro comum);
- Altura mínima, piso a piso, e pé-direito livre mínimo. (não se aplicando esta exceção, com a mesma amplitude, às obras de construção e de ampliação).

O Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) realizou diversos estudos referindo que a poupança proveniente da aplicação deste regime de exceção numa intervenção de reabilitação urbana pode aproximar-se dos 45% face a um processo ordinário de obras não enquadradas neste diploma.

Reforçando a celeridade processual inerente a este regime excecional foi ainda publicada a portaria nº 405/2015 de 20 de novembro que alterando a Portaria nº 349-C/2013, de 2 de dezembro que isenta as intervenções da apresentação de alguns elementos:

No caso dos edifícios de habitação as *“intervenções que não se configurem como grande intervenção”* estão dispensadas por exemplo do projeto de comportamento térmico e da ficha – resumo caracterizadora do edifício.

Nos edifícios de comércio e serviços a isenção acontece no projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS) e no pré-certificado do Sistema de Certificação Energética (SCE) emitido por perito qualificado, também dispensado no caso dos edifícios de habitação.

Este regime excecional aplica-se somente no caso das pequenas intervenções, estando as obras consideradas como *“grandes intervenções”* sujeitas ao cumprimento do disposto na Portaria nº 349-C/2013 de 2 de dezembro.

### 5.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Dada a complexidade que o processo de reabilitação urbana se reveste, torna-se vital a sua dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Desta forma o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

Serão de seguida explanados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU do Bairro da EDP:

### **I- Incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento**

O IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP dispõe de programas de financiamento específicos para a reabilitação urbana, de que é exemplo o “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” que tem como objetivo o *“financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada”*<sup>2</sup>.

### **II- Programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020)**

No Eixo 4 de “Reforço da Competitividade do Território”, do Programa Operacional Portugal 2020 (Quadro Referência Estratégica Nacional 2014-2020) existem diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

Têm relevância para o âmbito do presente programa as Prioridades de Investimento 4.5-*Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*; 6.5 - *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*; e 9.8 - *Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*.

À escala regional na NUT III Cávado, o Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial (PDCT) do Cávado na Prioridade Estratégica (PE) 4 prevê *“Valorizar a qualidade do património natural, ambiental e cultural como ativo diferenciador do território e da oferta turística”*.

### **III- Produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

O Fundo de Eficiência Energética (FEE) constitui um instrumento financeiro capaz de financiar programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. Assim, é destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

---

<sup>2</sup> Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha> (Acedido a 08 de março de 2019).

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)<sup>3</sup> destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso do FEDER e FCoesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional. Este instrumento pretende financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, numa lógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

Relativamente às intervenções passíveis de apoio pelo IFRRU 2020, refere-se à reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois), a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. O instrumento pretende, assim, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para a melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando novas oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

#### **IV- Fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA**

O programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA) é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e Council of Europe Development Bank (CEB) que confirma o destaque da reabilitação urbana na agenda europeia, patrocinando a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos em vários países europeus, encontrando-se Portugal também abrangido.

No domínio da política urbana e enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 existem vários Planos cuja atuação estratégica direcionada concorre ainda assim comumente para um fim geral e integrado de melhoria dos espaços urbanos.

Aqui pode discriminar-se:

---

<sup>3</sup> Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02IFRRU2020.html> (Acedido a 08 de março de 2019).

- O Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), incidindo diretamente nas Áreas de Reabilitação Urbana e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado.

#### **5.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL**

No artigo 67º do RJRU é definida a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações ou para *“incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática”*.

Considerando as opções estratégicas territoriais do município de Terras de Bouro para a elaboração deste PERU e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também consertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio/promoção da reabilitação urbana.

Estas ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana como sendo: a requalificação patrimonial e reforço da identidade do concelho, o aumento da atratividade e a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste contexto, a definição de um Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana poderá ser uma ferramenta relevante a somar ao apoio à reabilitação urbana no concelho de Terras de Bouro, assim como a alteração ao regulamento municipal de taxas em vigor referentes à gestão urbanística, aplicando o regime de exceção para as situações de reabilitação urbana com atribuição de isenções e reduções em casos, como é exemplo, a taxa de entrada de pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou emissão de alvará de obras.

Complementando o Programa de Ação da ORU do Bairro da EDP (capítulo 4), sugerem-se algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à Reabilitação Urbana, captando o interesse dos privados para a participação conjunta em todo o processo, nomeadamente:

- Promoção de ações de divulgação e disseminação do Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU) junto dos técnicos do município, promovendo um melhor conhecimento das situações de exceção aplicadas à reabilitação urbana;
- Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- Elaboração de um Plano de Comunicação e divulgação da ARU do Bairro da EDP;

- Organização e dinamização de fóruns de opinião e debate que permitam alargar o conhecimento e a troca de impressões sobre a ARU e o PERU do Bairro da EDP;
- Criação de um sistema de monitorização do mercado de arrendamento.

Estas linhas vêm reforçar a importância de a política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, neste caso com o IHRU, as empresas concelhias, os privados ou os corpos associativos. Esta atuação para além de permitir uma atuação mais eficaz põe em prática os princípios de coordenação de interesses e de contratualização referidos como princípios gerais importantes para a reabilitação urbana (RJRU artigo 4º).

## 6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

---

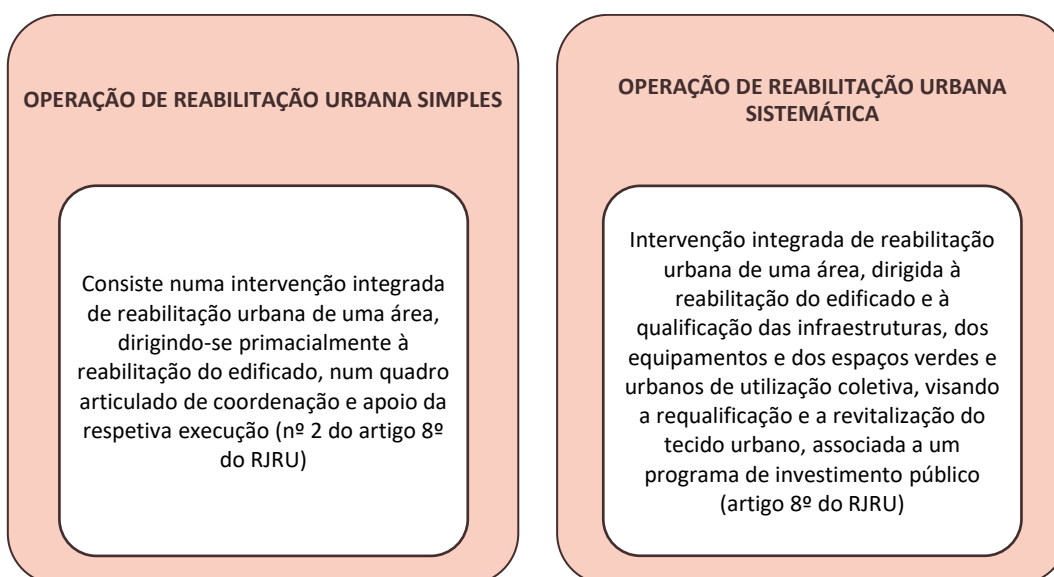
### 6.1 TIPOLOGIA

Segundo a alínea j) do artigo 2º do RJRU, a reabilitação urbana pode ser entendida como uma *“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”*. Do mesmo modo, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

Ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A ORU, que estrutura a atuação na ARU através de instrumento próprio, é definida na alínea h) do artigo 2º do RJRU, como *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

Nos termos do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, as operações de reabilitação urbana poderão ser simples ou sistemáticas, de acordo com a opção do Município.



As operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por instrumentos de programação designados por “*estratégia de reabilitação urbana*”, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por “*programas estratégicos de reabilitação urbana*”.

No caso da ARU do Bairro da EDP optou-se por uma **ORU do tipo sistemático** por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial naquele local, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores associada a um programa de investimento público. Com efeito, a intervenção e reabilitação urbana irá abranger a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, de equipamentos e de espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

O desenvolvimento deste processo será contínuo e participativo, adotando soluções integradas em que as respostas dadas possam ir de encontro às aspirações não só do Município em si, como também de todos os munícipes.

Merece referência o artigo 32º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU, ao indicar a aprovação de uma ORU como causa de utilidade pública mais concretamente que “*a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.*”

## **6.2 MODELO DE GESTÃO**

O modelo de gestão e de execução tem como objetivo primordial agilizar todo o processo de reabilitação, designadamente ao nível de:

#### RECURSOS HUMANOS

Existência de uma estrutura mais operacional e mais eficiente no tratamento dos processos de licenciamento urbanístico de reabilitação

#### ESPECIFICIDADE DE ATUAÇÃO

Equipa direcionada exclusivamente para a promoção, incentivo e viabilização de operações de reabilitação urbana do edificado presente na ARU

#### CONTACTOS COM OS AGENTES INTERVENIENTES NO PROCESSO

Enquanto entidade gestora, promover o contacto direto e privilegiado com os diversos intervenientes, nomeadamente proprietários, técnicos habilitados (engenheiros, arquitetos, ...) empreiteiros, entidades governamentais, entre outros

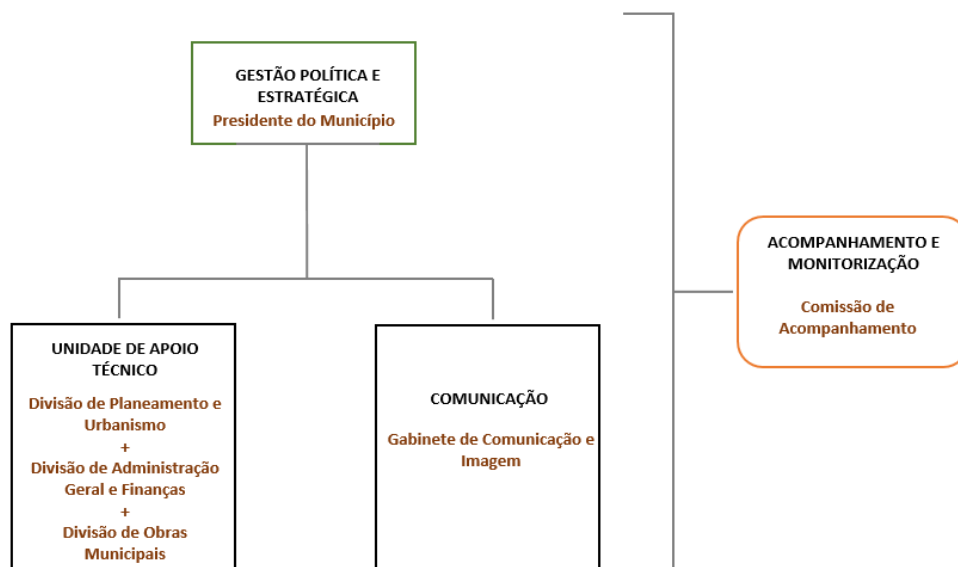
De acordo com o número 1 do artigo 10º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, estabelece-se o tipo de entidade gestora que é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

No presente caso, o **Município de Terras de Bouro** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU do Bairro da EDP garantindo a execução da ORU, assentando numa estrutura que garanta a adequada segregação de funções e independência no que se refere à seleção das operações.

Como forma de rentabilizar a estrutura existente e, respeitando o organigrama do Município, pretende-se utilizar um modelo simples assente em dois níveis que incluem os setores de coordenação política e técnica, evitando-se assim uma complexificação de funções, duplicação de tarefas ou sobrecarga das equipas técnicas.



A estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Terras de Bouro, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU. Neste sentido, estes organismos proporcionarão:

- Apoio às iniciativas dos particulares, designadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que possibilite em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as normas aplicáveis e as condicionantes aos projetos de engenharia e arquitetura;
- Informação aos particulares no âmbito dos apoios e incentivos à concretização de operações de reabilitação urbanística;
- Gestão dos apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbanística concretizadas pelos proprietários e outros titulares de direitos sobre os imóveis;
- Avaliação e gestão dos processos, quer de licenciamento, como de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- Execução de vistorias e inspeções;
- Aplicação dos instrumentos de política urbanística;
- Apreciação e monitorização das ações desenvolvidas.

A **Gestão Política e Estratégica** recairá sobre o Presidente da Câmara, com possibilidade de ser coadjuvado por outros elementos - vogais - a designar pelo Município.

A **Unidade de Apoio Técnico** será assumida pela Divisão de Planeamento e Urbanismo, tendo como responsabilidades a análise e avaliação das candidaturas, a instrução dos pedidos, o registo das operações no sistema de informação e o acompanhamento da execução das intervenções. Nesta Unidade deverá ser

indicado um coordenador, que fará a ligação com todas as outras estruturas, e quais/quantos técnicos da divisão serão afetos às funções.

A estrutura técnica estará em plena articulação com a Divisão de Administração Geral e Finanças, em particular com o setor do Património. Esta divisão prestará apoio sempre que necessário, pois caber-lhe-á toda a gestão e ligação à entidade financiadora, a prestação de contas bem como a monitorização e processamento dos gastos de toda a operação.

Alinhado com a Unidade de Apoio Técnico estará o **Gabinete de Comunicação** que irá assegurar, através da disponibilização de informação via *internet* e canais convencionais, a prestação regular de informação ao público e parceiros, divulgando as ações e iniciativas da ORU, os progressos da sua realização e os resultados.

Sendo o envolvimento dos diferentes atores que agem sobre o território primordial para o sucesso da implementação do Plano, será definida uma **Comissão de Acompanhamento**, constituída pelo presidente do Município (como presidente da entidade gestora), e por representantes dos atores estratégicos locais de natureza associativa, pública e empresarial. As responsabilidades da Comissão incluem o acompanhamento à implementação do PERU através da apreciação de Relatórios de Execução e Resultados das Operações, a monitorização dos progressos realizados face aos objetivos e metas traçados e a emissão de recomendações e propostas de melhoria. As suas funções serão de carácter consultivo, sendo os pareceres emitidos não vinculativos.

Este órgão será constituído por: um representante da Câmara Municipal; quatro membros da Assembleia Municipal (um por cada grupo partidário); pela Associação Gerês Viver Turismo; e pelo(s) Presidente(s) da(s) Junta(s) de freguesia interveniente(s). As reuniões ordinárias acontecerão duas vezes por ano, ou quando convocadas extraordinariamente pelo presidente ou pela maioria dos seus membros.

Mais do que criar uma estrutura funcional específica de resposta à governação e gestão exigidas pela execução deste Plano, pretende-se a rentabilização de todo o conhecimento e experiência já detidos pelo Município e pela sua estrutura organizacional, que se afigura capaz de garantir os níveis de competência, autonomia e independência fundamentais para o sucesso da ORU.

O atual regime jurídico da política de reabilitação urbana assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (nos termos do artigo 89º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei nº 121/2018, de 28 de dezembro) e da reabilitação dos mesmos, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Deste modo, a iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume um papel determinante, implicando, da mesma forma, a sua responsabilidade pelo financiamento respetivo.

Outro princípio estruturante da política de reabilitação corresponde ao princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo-se que as entidades públicas promovem unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, isto é, nos casos em que os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

### **6.3 MODELO DE EXECUÇÃO**

O RJRU estabelece para as operações de reabilitação urbana dois modelos de execução, com primazia das entidades privadas por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos por iniciativa das entidades gestoras.

As intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras (artigo 31º RJRU).

Assim, no caso da ORU do Bairro da EDP, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a execução das ações por iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora que será o Município de Terras de Bouro.

Desta forma, pretende-se que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

A inclusão dos particulares em todo o processo de reabilitação urbana reveste-se de crucial importância estando plasmado num dos princípios do RJRU que defende a responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (de acordo com o artigo 89º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei nº 121/2018, de 28 de dezembro) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Para além disso, considera-se também como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, aqui prevê-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais considerando-se a título excecional que as entidades públicas devem promover unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Nos termos do número 1 do artigo 44º 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.

De acordo com o estabelecido no nº 1 do artigo 54º do RJRU, o Município de Terras de Bouro poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana:

#### **1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**

O Município de Terras de Bouro pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107º e 108º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

#### **2. Empreitada única**

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Terras de Bouro terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a

realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

### **3. Demolição de edifícios**

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

### **4. Direito de preferência**

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridos em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

### **5. Arrendamento forçado**

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executando as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verificarem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

#### **6.4 PRAZO DE EXECUÇÃO**

De acordo com o Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deverá estabelecer o período de intervenção da ORU com uma baliza máxima de duração de 15 anos (artigo 20º).

Considerando esta possibilidade e dado o propósito de definir linhas de atuação territorial eficazes e de cariz duradouro na sede de concelho, prevê-se que a ORU do Bairro da EDP vigore por um período de dez anos, decorrendo entre 2019 e 2029, com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos.

#### **6.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU**

A definição do programa de investimento (evidenciando o investimento de carácter público e privado) e de financiamento da ORU é uma das componentes relevantes a constar no PERU.

Deste modo, como forma de estruturar o investimento e as ações a realizar no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana do Bairro da EDP, é seguidamente apresentada a estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento (cf. artigo 33º do RJRU).

Tendo já sido apresentadas as ações a realizar em cada um dos setores temáticos, importa agora apresentar a estimativa financeira para a sua concretização, bem como as entidades envolvidas na sua realização e as fontes de financiamento associadas.

**Quadro 9. Investimento Global previsto para a ORU do Bairro da EDP (incluindo o já concretizado)**

<b>Investimento Global</b>	<b>1.540.000,00€</b>
<b>Investimento Público</b>	109.000,00€
<b>Investimento Privado</b>	450.000,00€

Importa salvaguardar que parte do investimento global constante no quadro anterior já foi concretizado, nomeadamente o correspondente à requalificação da Piscina de Valdosende.

Do exposto, depreende-se que o programa de investimento a considerar para concretização no horizonte temporal de vigência da ORU do Bairro da EDP é o apresentado no Quadro 10.

**Quadro 10. Investimento Global previsto para a ORU do Bairro da EDP (a concretizar)**

<b>Investimento Global</b>	<b>1.450.000,00€</b>
<b>Investimento Público</b>	1.000.000,00€
<b>Investimento Privado</b>	450.000,00€

O investimento global previsto para concretização no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Bairro da EDP, excluindo as intervenções já executadas, ronda os 1.450.000,00 €, com as maiores fatias a caberem às intervenções em infraestruturas (900.000,00 €) e edifícios (450.000,00 €) (Quadro 11).

**Quadro 11. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU do Bairro da EDP**

<b>Eixo Temático</b>	<b>Investimento Global</b>	<b>Investimento a concretizar</b>
<b>I – Edifícios</b>	450.000,00€	450.000,00€
<b>II – Infraestruturas</b>	900.000,00 €	900.000,00 €
<b>III – Equipamentos</b>	90.000,00€	-
<b>IV – Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva</b>	100.000,00€	100.000,00€
<b>Total</b>	<b>1.540.000,00€</b>	<b>1.450.000,00€</b>

O investimento público previsto para concretização é de 1.000.000,00 €, estando projetada a comparticipação de parte deste valor por fundos de financiamento público, como o FEDER.

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

Apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente exposto, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU do Bairro da EDP, com referência à estimativa orçamental de cada uma das intervenções, às entidades envolvidas na sua concretização, o possível enquadramento financeiro, assim como o nível de prioridade que cada um deles assume.

**Quadro 12. Programa de investimento e financiamento da ORU do Bairro da EDP**

Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Enquadramento Financeiro	Priorização
		TOTAL	Público	Privado			
<b>I- EDIFÍCIOS</b>							
Reabilitação do Edificado Privado	Particulares e entidades privadas	450.000,00€	n.a.	450.000,00€	2019	IFRRU	1

Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Enquadramento Financeiro	Priorização
		TOTAL	Público	Privado			
<b>II - INFRAESTRUTURAS</b>							
Requalificação de Arruamentos do Bairro da EDP	Município de Terras de Bouro	900.000,00€	900.000,00€	n.a.	2019	Orçamento municipal e FEDER	1

Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Enquadramento Financeiro	Priorização
		TOTAL	Público	Privado			
<b>III - EQUIPAMENTOS</b>							
Requalificação da Piscina de Valdosende	Município de Terras de Bouro	90.000,00€	90.000,00€	n.a.	2016	Orçamento municipal e orçamento de parceiros institucionais	2

Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Enquadramento Financeiro	Priorização
		TOTAL	Público	Privado			
<b>IV – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>							
Requalificação Urbana e Intervenção de Espaços Verdes de Utilização Coletiva	Município de Terras de Bouro	100.000,00€	100.000,00€	n.a.	2020	Orçamento municipal e FEDER	2

Para além da estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas.

O RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos o que obriga a uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar tendo em conta ao período de dez anos considerado para execução da presente Operação.

**Quadro 13. Cronograma das intervenções previstas para a ORU do Bairro da EDP por Eixo Temático**

Intervenções a realizar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>I- EDIFÍCIOS</b>											
Reabilitação do Edificado Privado											
<b>II- INFRAESTRUTURAS</b>											
Requalificação de Arruamentos do Bairro da EDP											
<b>III- EQUIPAMENTOS</b>											
Requalificação da Piscina de Valdosende	✓										
<b>IV – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>											
Requalificação Urbana e Intervenção de Espaços Verdes de Utilização Coletiva											

Legenda:



Previsão de execução da ação.



Ação já concretizada.

## 6.6 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS

### *Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais*

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF, anteriormente enunciado, permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de 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 23 do artigo 71º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 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 é concretizada 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. Assim, considera-se que 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 desta 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 um conjunto de níveis de conservação (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro) (Quadro 14).

**Quadro 14. 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 nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O artigo 3º 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, podendo a entidade gestora da ORU (a Câmara Municipal de Terras de Bouro) optar entre as duas alternativas seguintes:

- a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio da *internet* do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa ainda referir o artigo 7º do mesmo diploma, que considera a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Os trâmites processuais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, 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.

Refere-se ainda que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º 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, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

### ***Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais***

Tal como foi anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Terras de Bouro) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e 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.).

Estes processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que 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.

## **6.7 SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU**

A Entidade Gestora – Câmara Municipal de Terras de Bouro- elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Seguindo os ditames indicados no artigo 20º A da Lei nº32/2012, de 14 de agosto, a cada cinco anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Não estando estabelecido em diploma legal mas inerente ao sucesso de toda a operação está a participação e a divulgação de todas as ações a realizar pelo Município, tornando-se uma estratégia fulcral para o envolvimento de todos os atores que transitam sobre o território

Servindo como estímulo à participação e em prol da transparência e do apelo ao compromisso considera-se que, findo este processo de definição da ORU do Bairro da EDP, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta Área de Reabilitação Urbana.

## 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>
- Mayer, Francisco (2008)- Estrutura Geral de Custos em Obras de Reabilitação de Edifícios, Instituto Superior Técnico Universidade Técnica de Lisboa. Disponível em: <https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/395137883242/dissertacao.pdf>

## PÁGINAS DE INTERNET

- 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>

## DOCUMENTOS LEGAIS

- Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- Decreto-Lei nº 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 nº 6/2006, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- Lei nº 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]
- Lei nº 71/2018, de 31 de dezembro [Última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais – Dec. Lei nº 215/89, de 1 de julho]
- Lei nº 32/2012, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro]

- Decreto-Lei nº 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 nº 83-C/2013, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana]
- Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]