

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA DE MOIMENTA
MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Moimenta
Descrição:	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 de Moimenta.
Data de produção:	14 de março de 2019
Data da última atualização:	20 de maio de 2019
Versão:	02
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Liliana Sousa Geologia Sandra Borges Geografia
Código de documento:	003
Estado do documento	Para consideração do Município.
Código do Projeto:	191031008
Nome do ficheiro digital:	PERU_Moimenta_v02

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	8
2.	A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MOIMENTA	10
2.1	APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MOIMENTA.....	10
2.2	DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU.....	13
3.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU	31
3.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU	31
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	32
3.3	COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL.....	33
4.	AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA.....	35
4.1	EDIFÍCIOS	36
4.2	EQUIPAMENTOS	37
4.3	ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA	39
5.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	41
5.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL	41
5.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA	45
5.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	47
5.4	MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL.....	49
6.	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU.....	51
6.1	TIPOLOGIA	51
6.2	MODELO DE GESTÃO	52
6.3	MODELO DE EXECUÇÃO	55
6.4	PRAZO DE EXECUÇÃO	58
6.5	PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU	59
6.6	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS	64
6.7	SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU	66
	BIBLIOGRAFIA.....	68

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Estrutura etária da população residente na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro	13
Quadro 2. Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro.....	14
Quadro 3. Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro.....	15
Quadro 4. Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro	17
Quadro 5. Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro	18
Quadro 6. Identificação das ações a desenvolver sobre os edifícios na ARU de Moimenta	36
Quadro 7. Identificação das ações a desenvolver sobre os equipamentos na ARU de Moimenta	37
Quadro 8. Identificação das ações a desenvolver sobre os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Moimenta	39
Quadro 9: Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal	45
Quadro 10. Investimento Global previsto para a ORU de Moimenta (incluindo o investimento em concretização)	59
Quadro 11. Investimento Global previsto para a ORU de Moimenta (a concretizar)	59
Quadro 12. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU de Moimenta.....	60
Quadro 13. Programa de investimento e financiamento da ORU de Moimenta	61
Quadro 14. Cronograma das intervenções previstas para a ORU de Moimenta	63
Quadro 15. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	65

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	8
Figura 2. Edifícios degradados na Avenida Paulo Marcelino.....	22
Figura 3. Exemplificação de edifícios bastante degradados na Rua de Brás e Rua do Monte	23

Figura 4. Exemplificação de edifícios bastante degradados no Largo da Eira e Rua do Lagar	23
Figura 5. Exemplificação de vias e passeios com o pavimento em mau estado de conservação.....	25
Figura 6. Exemplificação de estacionamento indevido nas rodovias da ARU de Moimenta.....	26
Figura 7. Espaço que se encontra para proposta de Zona Verde.....	27
Figura 8. Largo da Feira (esquerda) e Praça do Município (direita)	27
Figura 9. Edifício da Segurança Social (esquerda) e o CMVACL (direita).....	30
Figura 10. Exemplificação de muros bastante degradados	30

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Famílias clássicas da ARU de Moimenta com elementos desempregados.....	15
Gráfico 2. Indivíduos residentes empregados por setor de atividade económica, na ARU de Moimenta.....	16
Gráfico 3. Área dos alojamentos familiares na ARU de Moimenta	17
Gráfico 4. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Moimenta	19
Gráfico 5. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Moimenta	19
Gráfico 6. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU de Moimenta	20
Gráfico 7. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Moimenta	20
Gráfico 8. Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Moimenta	21
Gráfico 9. Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU de Moimenta.....	22

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Moimenta	11
Mapa 2. Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Moimenta.....	12
Mapa 3. Rede viária da ARU de Moimenta	24
Mapa 4. Espaços verdes e públicos na ARU de Moimenta.....	28
Mapa 5. Equipamentos coletivos localizados na ARU de Moimenta	29
Mapa 6. Intervenções a realizar na ARU de Moimenta.....	35
Mapa 7. Ações sobre equipamentos na ARU de Moimenta	38

Mapa 8. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Moimenta..... 40

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

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

1. INTRODUÇÃO

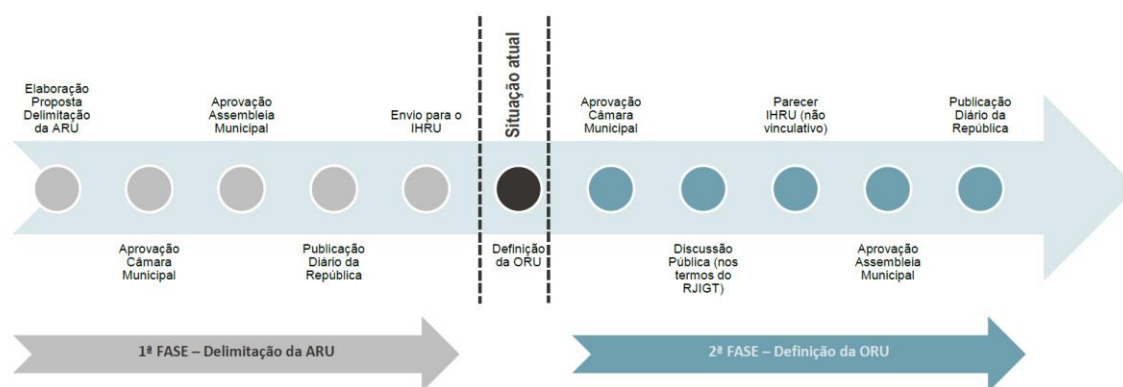
A valorização da identidade do lugar tem-se espelhado em estratégias de atuação que invertem o sentido da expansão urbana vigente nas últimas décadas. A dispersão urbana dá lugar a uma tendência centrípeta passando a tónica a estar sob a égide da reabilitação urbana. Esta mudança é transversal e comum às diferentes escalas que definem as conceções de planeamento e ordenamento do território.

A reabilitação urbana surge, assim, nos dias de hoje, 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 décadas.

Considerando 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 documento que aqui se apresenta, refere-se à segunda, e última, fase do processo de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Moimenta. A republicação em 2012 deste diploma legal introduziu uma importante novidade relativamente 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 à aceitação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Dada a opção do município de Terras de Bouro por esta tramitação faseada, o relatório de delimitação da ARU, aprovado em Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016, representou a primeira etapa do processo (Figura 1).

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



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

O presente relatório representa, assim, o instrumento de programação da ORU, cuja aprovação caberá à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal (artigo 17º, Lei nº 32/2012).

No presente documento são incorporados os conteúdos previstos no RJRU (artigo 33º), apresentando uma organização compartimentada em cinco capítulos, designadamente:

- O **capítulo 2** tem início com a apresentação da Área de Reabilitação Urbana de Moimenta, apresentando os seus limites e contextualizando os seus indicadores principais, desde demografia à análise física e económica.
- No **capítulo 3** abordam-se os principais objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana (ORU), 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 são apresentadas, no **capítulo 4**, as ações propostas no âmbito deste processo de reabilitação urbana, organizadas por setores de atuação.
- As políticas de incentivo à regeneração urbana materializam-se através de diversos incentivos. Neste âmbito, 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 de Operação de Reabilitação Urbana, através do instrumento próprio que é o PERU, obedece, de acordo com o artigo 17º do RJRU, a várias etapas. Deste modo, validada a proposta do PERU pela Câmara Municipal, esta é remetido 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 uteis.

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 DE MOIMENTA

A reabilitação urbana e a valorização do património existente são 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.

Partindo do exposto, o presente capítulo, será apresentada de forma sintética a área delimitada pela ARU de Moimenta, aprovada pela Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série – nº 132, de 12 de julho, através do Aviso nº 8732/2016, de 12 de julho. Proceder-se-á à abordagem da componente espacial da ARU, da sua abrangência, das fronteiras que a delimitam, das características do seu edificado, mas também da sua demografia, tendo como base as subseções da BGRI resultantes dos Censos 2011.

2.1 APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MOIMENTA

A formalização da proposta de delimitação da ARU de Moimenta representa o primeiro passo instrumental para o relançamento de uma estratégia municipal de reabilitação urbana. Esta encontra-se, obviamente, articulada de forma sistemática e consiste com todo o processo de planeamento territorial e socioeconómico do concelho. Pretende-se que a atuação no âmbito da reabilitação urbana colmate lacunas existentes e reforce conceitos já identificados noutros instrumentos de gestão territorial municipal.

A estratégia de intervenção no espaço urbano abarcado pela ARU de Moimenta visa a exploração do potencial económico, social e cultural da área através do reconhecimento do valor intrínseco dos elementos urbanos que a constituem, seja pela referência identitária ou pelo cunho histórico que encerram. Persegue-se, assim, o propósito de dotar a Vila de modernidade, mas mantendo o cariz rural que lhe está na génese e que sempre a definiu no desenvolvimento do seu aglomerado.

A ARU de Moimenta, com uma extensão de cerca de 25,14 hectares, localiza-se na freguesia de Moimenta, uma das freguesias do setor oeste do concelho de Terras de Bouro, encostada ao rio Homem, uma barreira natural, que estabelece a fronteira com o concelho de Vila Verde. A ARU incide sobretudo no núcleo consolidado da vila de Terras de Bouro, abrangendo o centro histórico da Vila, bem como as áreas residenciais consolidadas emergentes.

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Moimenta



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

A sua delimitação é feita na parte sul pelos troços Rua do Paço (EM535) e Rua Dr. Francisco Xavier Araújo (EN 205-3), enquanto a norte a fronteira é marcada pela Avenida que dá acesso ao Largo da República.

A sudoeste merece destaque o setor envolvente à Ribeira das Gordeiras, que se destina à instalação de um parque verde urbano, infraestrutura já enquadrada na 1ª Revisão do PDM de Terras de Bouro.

Desenvolvida na margem esquerda do rio Homem, a vila de Terras de Bouro medrou alicerçada na estrada nacional EN 205-3, via que dá acesso a Caldelas e que dentro da Vila toma atualmente a designação de Rua Dr. Francisco Xavier de Araújo.

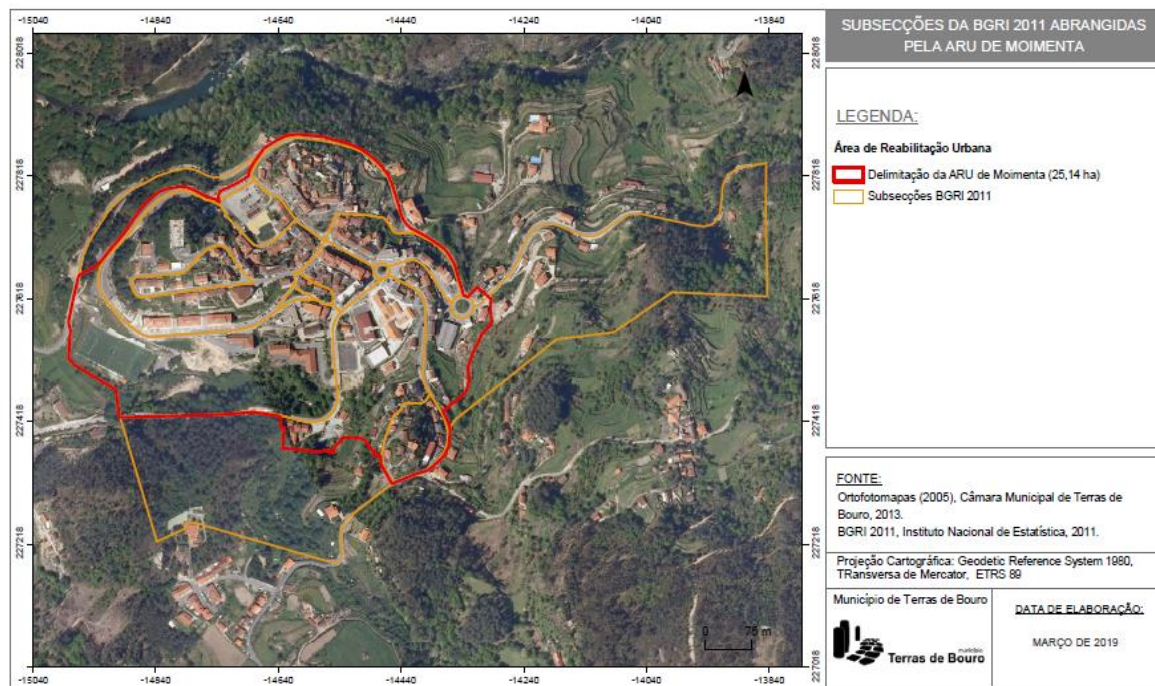
Nos anos 40, a Vila caracterizava-se pela existência de um núcleo central de dimensões muito reduzidas instalado na envolvente do cruzamento da EN 205-3 com a atual estrada municipal EM535, que no interior da vila se denomina de Rua do Paço, tratando-se de um sistema urbano claramente estruturado no sistema viário. Por sua vez, em finais do século XX, o crescimento do núcleo urbano é claro pela multiplicação do edificado e pelo número de vias que passaram a compor a malha urbana, definindo-a com uma estrutura mais compósita.

Impossibilitado o alargamento da Vila para norte pela contingência natural que é a linha de água, o eixo de expansão da Vila encontra-se orientado primordialmente para sudeste.

Presentemente, o centro urbano de Terras de Bouro mostra traços de consolidação do seu tecido edificado, em paralelo com o desenvolvimento da estrutura reticular de vias.

De forma a melhor analisar a área em causa, e demonstrando a coerência da delimitação, fez-se um estudo do cenário demográfico e territorial da ARU de Moimenta, sustentado na análise breve de alguns elementos de diagnóstico. A presente caracterização não pretende ser exaustiva, mas antes complementar a compreensão da área de intervenção, tendo sido realizada com base na informação estatística da BGRI 2011. Apesar de não retratarem especificamente a área da ARU, uma vez que esta não abrange somente subsecções inteiras, foi realizada uma ponderação de correspondência dos dados de forma a que a informação apresentada ilustre o mais próximo possível a realidade desta área. Deste modo, no Mapa 2 estão cartografadas as 14 subsecções enquadradas na presente análise.

Mapa 2. Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Moimenta



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

2.2 DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU

Aspetos Socioeconómicos da População Residente da ARU de Moimenta

Tendo por base os dados do XV Recenseamento Geral da População, em 2011, na ARU de Moimenta, residiam **434 indivíduos**, correspondendo aproximadamente a 60% da população total da freguesia de Moimenta, e 6% da população residente do concelho de Terras de Bouro. A população residente encontra-se distribuída por **150 famílias** (representando 59% do total das existentes na freguesia de Moimenta), resultando assim numa dimensão média de famílias de 2,9 pessoas.

Relativamente à **estrutura etária da população residente**, apresentada no Quadro 1, observa-se que em 2011, cerca de 50% da população tinha idade compreendida entre os 25 e 64 anos, e 22% da população era idosa, isto é, tinha 65 e mais anos. Com efeito, o grupo etário das crianças (entre os 0 e 13 anos) representava 15,21% da população residente, já o grupo dos jovens (entre os 14 a 24 anos) correspondia a cerca de 13,36% dos indivíduos residentes da ARU de Moimenta. Comparando os valores aqui referidos, verifica-se que os valores observados na freguesia de Moimenta são bastante similares, sendo mais notórias as diferenças na comparação com o concelho de Terras de Bouro, onde a percentagem de crianças e jovens é inferior à presenciada na ARU. Concluindo, até ao ano de 2011, a população residente da ARU apresenta uma maior tendência de rejuvenescimento, contrariando assim a situação global do concelho de Terras de Bouro, que manifesta graves sinais de envelhecimento da população.

Quadro 1. Estrutura etária da população residente na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Crianças (0-13 anos)	15,21%	14,84%	11,98%
Jovens (14-25 anos)	13,36%	13,77%	12,59%
Adultos (25-64 anos)	49,54%	50,20%	50,90%
Idosos (mais de 64 anos)	21,89%	21,19%	24,53%

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

Prosseguindo a análise na **estrutura familiar**, importa indicar a representatividade de idosos e crianças nas famílias clássicas da ARU em estudo. Neste sentido, em cerca de 67% das famílias clássicas existentes na ARU de Moimenta, encontramos na sua constituição um indivíduo com menos de 15 anos ou mais de 65 anos. Neste seguimento, existe uma predominância de famílias com indivíduos com 65 ou mais anos (35,33%), comparativamente com a proporção famílias com pelo menos um indivíduo com menos de 15 anos, correspondente a 31,33% do total de famílias clássicas localizadas na ARU. Comparando estes valores com os registados no concelho de Terras de Bouro, verifica-se que apesar de manter a mesma tendência, no concelho

existe uma maior predominância de famílias com indivíduos idosos (49,24% do total de famílias clássicas), face às famílias com crianças (26,44% do total de famílias clássicas).

No que subjaz ao **número de indivíduos que integram as famílias clássicas**, a percentagem de famílias com uma ou duas pessoas e de famílias com três ou quatro pessoas é bastante similar, perfazendo 46,67% e 46%, respetivamente, sendo que os restantes 7% das famílias correspondem aquelas que são estabelecidas por cinco ou mais elementos.

O nível educacional da população da ARU de Moimenta sempre andou lado a lado com o grau de desenvolvimento do concelho de Terras de Bouro. Como indicador social que é, o **grau de escolaridade** reflete-se diretamente no acesso a emprego melhor qualificado e, conseqüentemente, na melhoria das condições de vida. Por outro lado, o analfabetismo, não é mais do que um constrangimento que impede o livre acesso a determinadas funções, diminuindo 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 cerca de 5%, valor ainda assim abaixo do observado no concelho, onde cerca de 9% dos indivíduos residentes não sabe ler nem escrever.

Prosseguindo a análise, verifica-se no Quadro 2 que na ARU em estudo, a maior proporção de indivíduos residentes (28,34%), possui apenas o 1º ciclo do ensino básico. Seguem-se os indivíduos que possuem o 3º ciclo do ensino básico (20,05% do total da população residente) e secundário (17,74% do total da população residente). Por outro lado, os indivíduos com curso superior representam apenas 6,68%, ainda assim, valor acima do total para o concelho (4,32%), mas assemelhando-se ao observado na freguesia de Moimenta.

Quadro 2. Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro

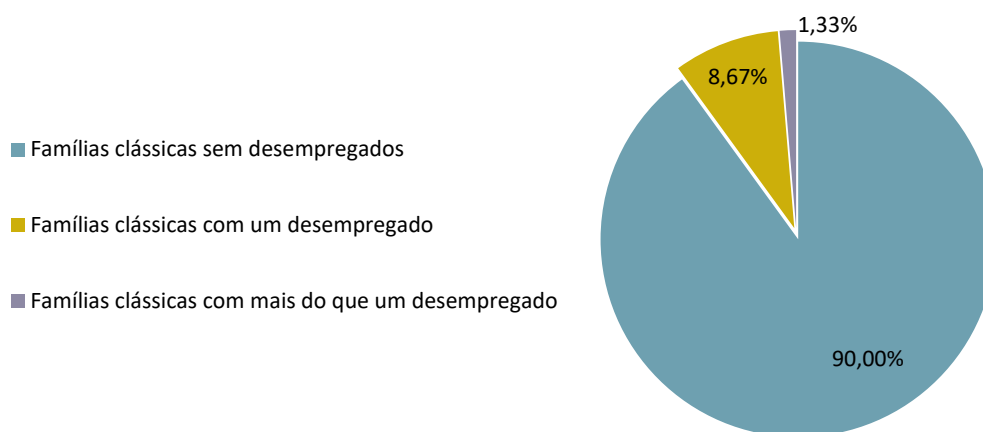
NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	4,84%	5,26%	8,59%
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	28,34%	30,36%	32,62%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	8,76%	10,53%	13,69%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	20,05%	18,35%	15,47%
Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	17,74%	15,25%	10,60%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,00%	0,67%	0,57%
Indivíduos residentes com um curso superior completo	6,68%	6,07%	4,32%

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

Incidindo a análise na variável **empregabilidade em contexto familiar**, patente no Gráfico 1, observa-se que no ano de 2011, 90% das famílias clássicas da ARU não possuía indivíduos desempregados, valor mais prenunciado do que o obtido na freguesia de Moimenta (88,28% do total das famílias) e concelho de Terras

de Bouro (84,27% do total das famílias). Por sua vez, 8,67% das famílias clássicas localizadas na ARU tinha um desempregado e 1,33% das famílias possuía mais do que um membro desempregado.

Gráfico 1. Famílias clássicas da ARU de Moimenta com elementos desempregados



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

Ainda sobre a **empregabilidade**, no Quadro 3 encontra-se exposta a **situação profissional** da população residente, sendo possível verificar que 41% dos indivíduos residentes na ARU não possuía qualquer atividade económica. Contudo, ao nível concelhio este cenário apresenta-se mais gravoso, na medida que aproximadamente 50% dos indivíduos residentes encontravam-se sem atividade económica.

Relativamente aos indivíduos residentes reformados ou pensionistas, estes representam um peso de 24,42% no total da ARU, valor que é quatro pontos percentuais inferior ao registado no concelho de Terras de Bouro.

Quanto aos **indivíduos desempregados** residentes na ARU de Moimenta, 0,46% encontrava-se à procura do primeiro emprego e 3,23% estava à procura de um novo emprego.

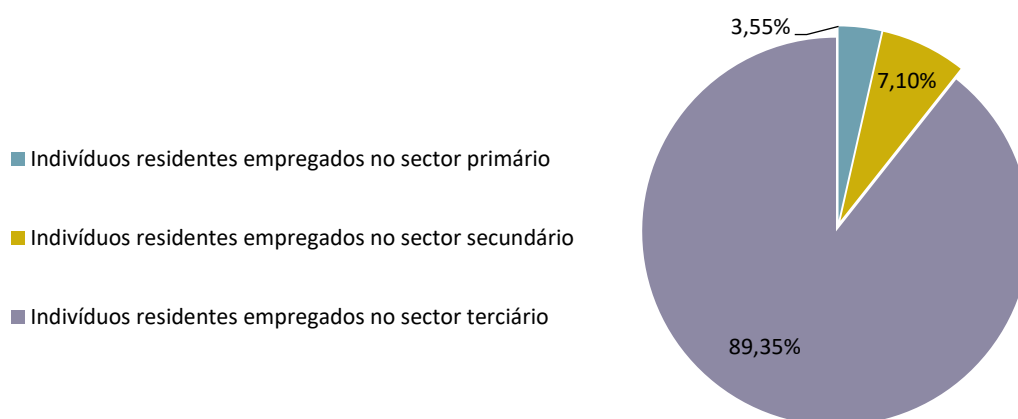
Quadro 3. Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	0,46%	0,54%	1,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	3,23%	4,05%	5,31%
Indivíduos residentes empregados	38,94%	36,84%	30,81%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	24,42%	23,89%	28,32%
Indivíduos residentes sem atividade económica	41,01%	42,91%	49,80%

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

Quanto aos **indivíduos residentes empregados**, averigua-se no quadro apresentado anteriormente que, no ano de 2011, cerca de 39% da população residente da ARU encontrava-se empregada, sendo que destas 89,35% estava empregada no setor terciário, 7,10% trabalhava no setor secundário e apenas 3,55% indivíduos laborava no setor primário (Gráfico 2). Os valores aqui registados são justificados pelo facto desta área constituir a principal catalisadora dos principais serviços e comércio do concelho de Terras de Bouro, uma vez que é sede de concelho, levando a que a grande maioria dos indivíduos que residem na ARU de Moimenta exerçam atividade profissional no setor terciário.

Gráfico 2. Indivíduos residentes empregados por setor de atividade económica, na ARU de Moimenta



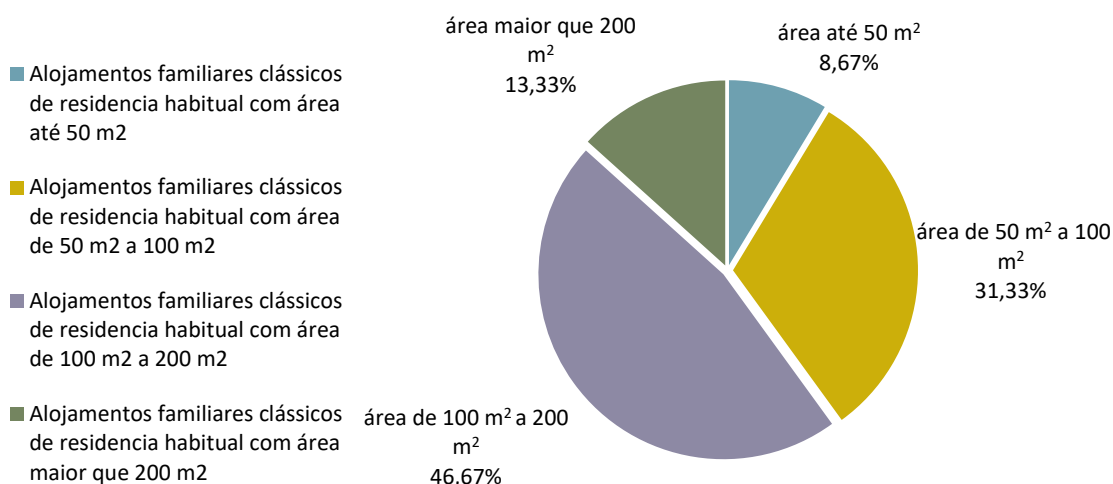
Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

No ano de 2011, localizam-se na ARU de Moimenta **168 edifícios**, correspondendo a 51% do total da freguesia de Moimenta e 3,61% do território concelhio. Dos 168 edifícios, surgem **274 alojamentos**, que correspondem a 62% do conjunto de alojamentos da freguesia de Moimenta e a 6% do total do concelho de Terras de Bouro. Destes alojamentos, 2,55% (correspondendo a 7 alojamentos) encontravam-se vagos, valor bastante inferior ao registado no concelho de Terras de Bouro, onde cerca de 9% dos alojamentos estavam vagos.

Conforme é possível constatar pela análise do Gráfico 3, cerca de 47% dos alojamentos possui uma área entre os 100 m² e os 200 m², média aproximada da observada no concelho de Terras de Bouro. Seguem-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 50 m² a 100 m², que também apresentam alguma representatividade, cerca de 31% do total de alojamentos da ARU. Com menor representação encontram-se os alojamentos familiares com área superior a 200 m² (13,33%) e os alojamentos familiares com área até 50 m² (8,67%).

Gráfico 3. Área dos alojamentos familiares na ARU de Moimenta



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto às **condições de habitabilidade** dos alojamentos familiares de residência habitual existentes na ARU de Moimenta (Quadro 4), estas são bastante satisfatórias, à semelhança do observado na freguesia e concelho em que esta se insere, já que cerca de 99% dos alojamentos familiares possuía água canalizada, retrete, sistema de drenagem de águas residuais e banho.

Quadro 4. Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares de residência habitual com água	99,33%	99,22%	98,54%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	99,33%	99,22%	98,58%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	99,33%	99,61%	98,78%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	99,33%	99,22%	95,79%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em relação à **disponibilidade de estacionamento** nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, é possível aferir no Quadro 5, que cerca de 42,67% dos alojamentos familiares localizados na ARU não detém estacionamento, o que é representativo. Com efeito, 38% dos alojamentos familiares possui estacionamento para um veículo, já 16% detém estacionamento para dois veículos e por fim 3,33% dos alojamentos familiares abarca nas suas instalações estacionamento para três ou mais veículos. Comparativamente com o concelho, verifica-se uma diferença significativa no que respeita aos alojamentos familiares com estacionamento para um veículo, de 10 pontos percentuais.

Quadro 5. Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Moimenta, freguesia de Moimenta e concelho de Terras de Bouro

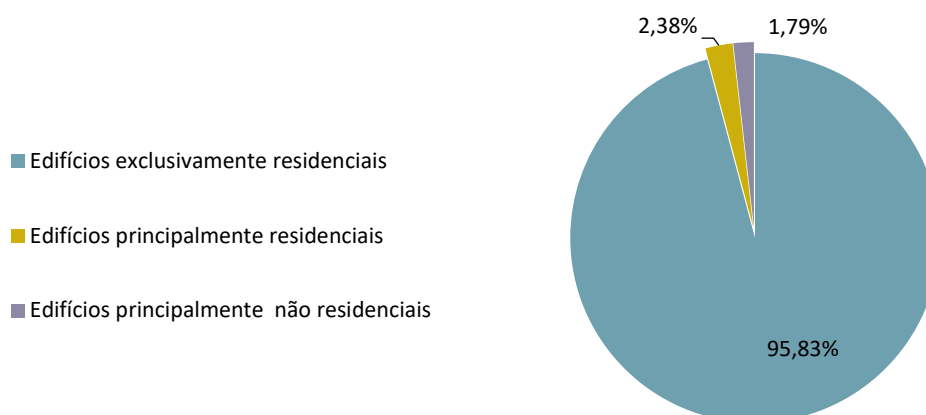
DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares de residência habitual sem estacionamento	42,67%	41,96%	45,69%
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para um veículo	38,00%	37,65%	28,07%
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para dois veículos	16,00%	15,29%	16,81%
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para três ou mais veículos	3,33%	5,10%	9,44%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que subjaz à **dinâmica de arrendamento** dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os dados dos Censos de 2011, os alojamentos com proprietário ocupante têm um peso significativamente superior (82,67%), relativamente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (10,67%). Não obstante, esta proporção é inferior à média concelhia, onde se verifica o predomínio de alojamentos com proprietário ocupante, que representa mais de 90% dos alojamentos, face aos alojamentos arrendados, que correspondem apenas a cerca de 3% do total concelhio.

Passando a análise para os edifícios clássicos localizados na ARU em estudo, mais precisamente na sua **estrutura funcional**, verifica-se no Gráfico 4 que os edifícios exclusivamente residenciais assumem uma clara predominância face às restantes tipologias. Neste sentido, 95,83% dos edifícios são exclusivamente residenciais, já 2,38% correspondem a edifícios principalmente residenciais e, por fim, 1,79% dos edifícios são principalmente não residenciais. Importando ainda referir que dos cinco edifícios principalmente residenciais situados na freguesia de Moimenta, quatro destes localizam-se na ARU em estudo, acontecendo o mesmo com os edifícios principalmente não residenciais, onde dos quatro edifícios fixados na freguesia de Moimenta, três destes localizam-se na ARU.

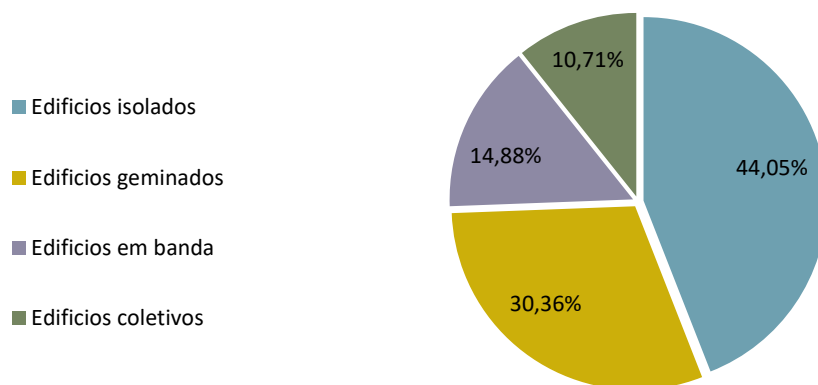
Gráfico 4. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Moimenta



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Alusivo à **tipologia dos edifícios** existentes na ARU de Moimenta, constata-se no Gráfico 5 que 44,05% dos edifícios localizados nesta área urbana correspondem a edifícios isolados. Com efeito, os edifícios geminados representam 30,36% do total de edifícios existentes na ARU, já 14,88% correspondem a edifícios em banda, e por fim 10,71% diz respeito a edifícios coletivos. De realçar que mais de 90% dos edifícios em banda e coletivos situados na freguesia de Moimenta localizam-se na ARU em estudo.

Gráfico 5. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Moimenta



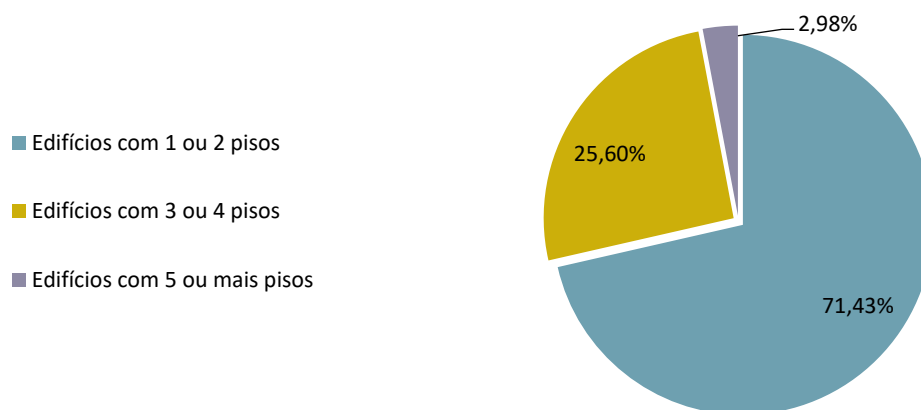
Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Relativamente ao **número de pisos** dos edifícios localizados na ARU de Moimenta, explicito no Gráfico 6, verifica-se que os edifícios com um ou dois pisos assumem particular destaque, representando cerca de 71% do total de edifícios clássicos, contudo esta percentagem é cerca de 24 pontos percentuais inferior à observada no concelho de Terras de Bouro, onde 95% dos edifícios clássicos tem apenas 1 ou 2 pisos.

Por sua vez, 25,60% dos edifícios presentes na ARU tem entre 3 e 4 pisos, verificando-se ainda a existência de edifícios com 5 ou mais pisos, que embora representem uma percentagem mínima face ao total de

edifícios na ARU, correspondem a metade dos existentes no território concelhio, e à totalidade dos que se situam na freguesia de Moimenta.

Gráfico 6. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU de Moimenta

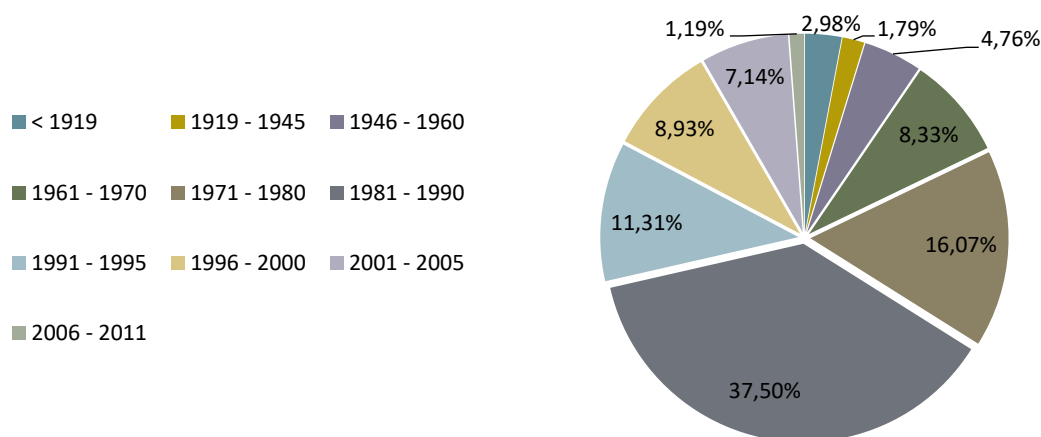


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que se refere à **época de construção dos edifícios** existentes da ARU de Moimenta, observa-se no Gráfico 7 que mais de metade dos edifícios foram construídos entre os anos de 1971 e 1995, sendo o período entre os anos de 1981 e 1990 o que abarca um maior número de edifícios (37,5% do total). Constata-se ainda que os edifícios mais antigos são os que assumem menor representatividade na ARU, pois apenas 4,76% do parque edificado foi erigido até cerca de metade do século de XX (1945). Importa ressaltar, que do conjunto total do parque edificado da ARU, cerca de 34% dos edifícios tem mais de 35 anos.

Por fim, verifica-se ainda que após o ano de 2000 a construção diminuiu significativamente na ARU, tendo-se apenas edificado 14 edifícios (correspondendo a 8%) entre o ano de 2000 e 2011.

Gráfico 7. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Moimenta



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

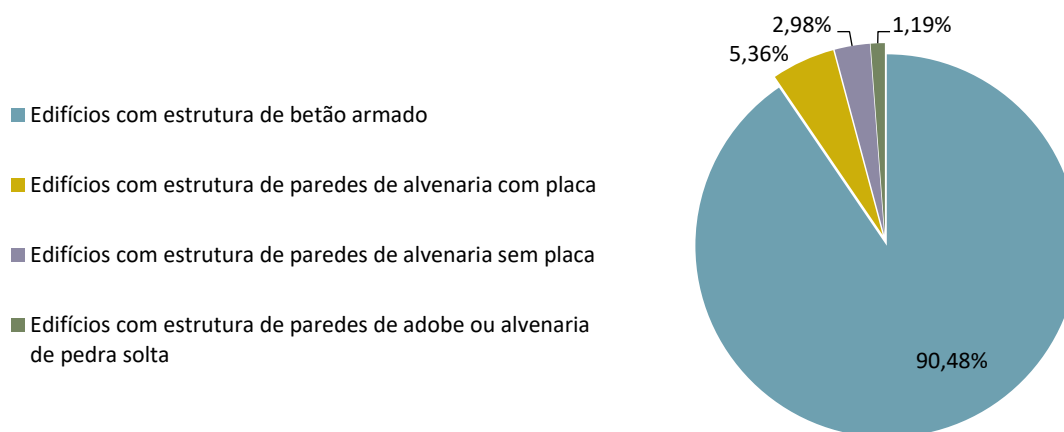
Estado de Conservação do Edificado

A análise do estado de conservação dos edifícios foi efetuada tendo em conta os dados do V Recenseamento Geral da Habitação por subsecção estatística, complementados com o trabalho de campo, que permitiu a perceção real do estado de conservação do edificado presente na ARU.

Na área mais antiga e consolidada da Vila coexistem os principais equipamentos públicos, edifícios de habitação e mistos, de 1 e 2 pisos, localizando-se na sua bordadura os empreendimentos mais recentes de maior volumetria, que surgiram com a expansão urbana que se tem vindo a registar nesta área nos últimos anos.

Face ao exposto, é compreensível que as **tipologias e técnicas construtivas** sejam na sua grande maioria mais recentes (Gráfico 8), subsistindo a predominância de edifícios com estrutura de betão armado (90,48% do total de edifícios da ARU) e dos edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa (5,36% do total de edifícios da ARU). Esta informação será importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, as quais serão essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas e coberturas.

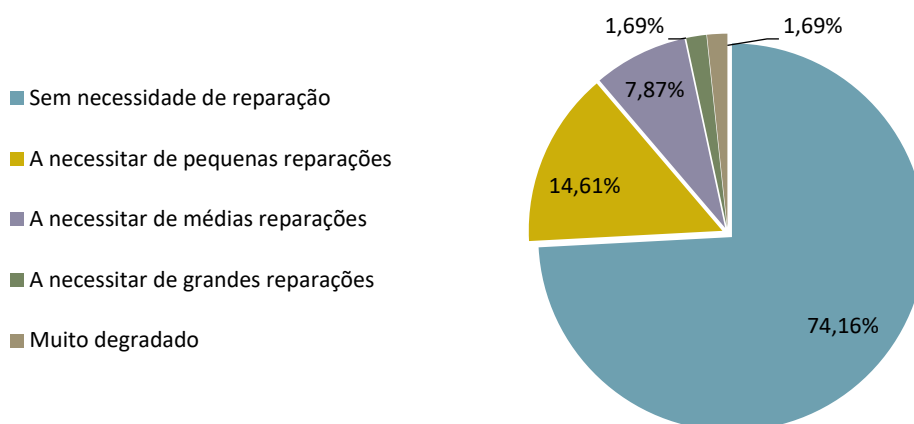
Gráfico 8. Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Moimenta



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

Em relação ao **estado de conservação** dos edifícios localizados na ARU de Moimenta (Gráfico 9), de acordo com os dados dos Censos de 2011, a grande maioria dos inquiridos considera que o edificado não apresenta necessidade de reparação (cerca de 74% do total de edifícios), ou apenas carecem de pequenas reparações (14,64% do total de edifícios). Deste modo, apenas uma reduzida fração (10%) dos edifícios necessitava de médias ou grandes reparações. Interessando ainda referir que os inquiridos indicaram que na área urbana da freguesia de Moimenta, apenas se localizam três edifícios muito degradados.

Gráfico 9. Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU de Moimenta



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação á subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Confrontando estes dados com o trabalho de campo, verifica-se que na ARU em estudo existem vários edifícios devolutos e muito degradados, a necessitarem de profundas reparações, especialmente na zona mais antiga da freguesia.

Neste seguimento, ao longo da Avenida Paulo Marcelino e junto da Câmara Municipal, verifica-se que existem diversos edifícios que apresentam um mau estado de conservação, com problemas de infiltração e várias fissuras ao longo da fachada principal (Figura 2).

Figura 2. Edifícios degradados na Avenida Paulo Marcelino



Fonte: GeoAtributo, 2016.

Também na Rua de Brás e Rua do Monte, com uma localização muito próxima da praça central da vila, verificam-se habitações que apresentam atualmente um avançado estado de degradação (Figura 3).

Figura 3. Exemplificação de edifícios bastante degradados na Rua de Brás e Rua do Monte



Fonte: GeoAtributo, 2016.

Ainda junto do Largo da Eira e Rua do Lagar, encontramos edifícios degradados (Figura 4) que refletem necessidades de reabilitação, assim como edifícios com aspeto inacabado que, para além de transmitir desconforto e fraca eficiência energética, confere uma imagem urbana à vila bastante negativa, pelo que possivelmente a par dos incentivos fiscais será necessário ir mais além e complementar com apoios de âmbito social e técnico para ultrapassar algumas destas situações mais visíveis.

Figura 4. Exemplificação de edifícios bastante degradados no Largo da Eira e Rua do Lagar



Fonte: GeoAtributo, 2016.

Por fim, na Rua Aquilino Rodrigues Pereira, Rua da Cruz Vermelha e Rua da Corredoura encontramos várias habitações antigas que apresentam necessidade de intervenção, principalmente na sua fachada principal, que apresenta fissuras e problemas de infiltrações.

Condições de Circulação e Mobilidade

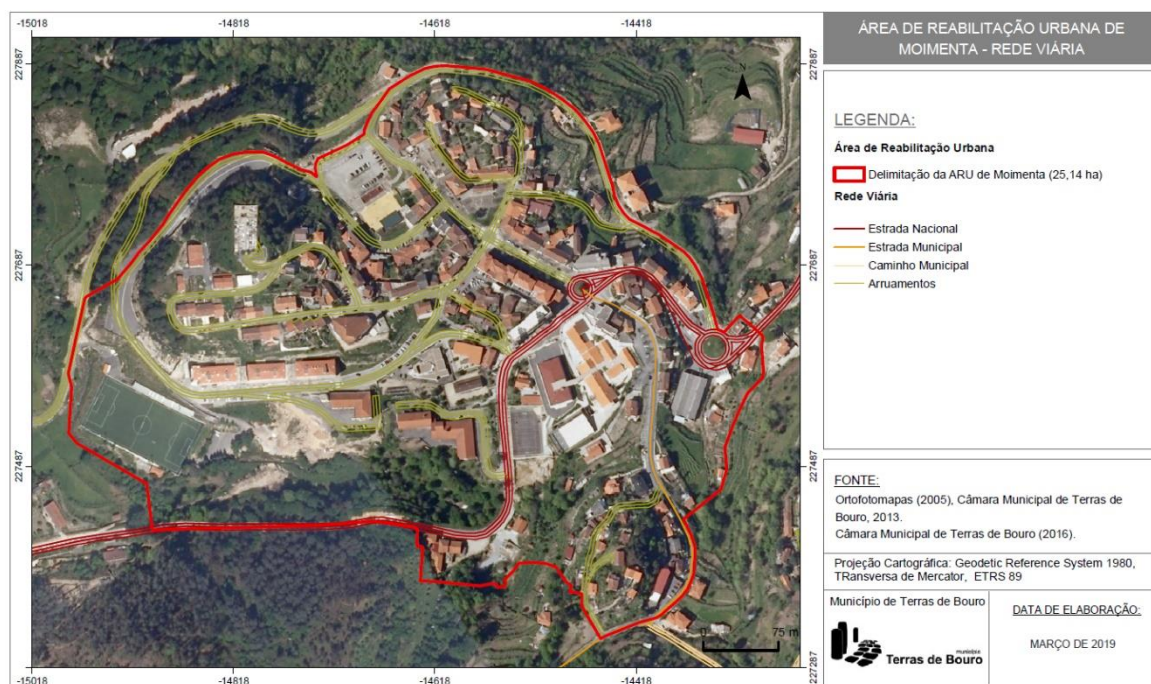
O INE caracteriza os **movimentos pendulares** como os movimentos quotidianos das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo, assumindo especial importância estratégica, tanto

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.

No que se refere às entradas e saídas efetuadas pela população residente na ARU de Moimenta, quer seja por razões de trabalho ou estudo, verifica-se que a maioria da população residente desta área estuda no concelho de Terras de Bouro e 78% dos indivíduos empregados exercem atividade profissional no concelho de residência. Importa ainda referir que para aferir o **tempo dispensado e meio de transporte utilizado** nos movimentos pendulares recorreu-se aos dados do INE, mas apenas foi possível obter a informação ao nível da freguesia. Assim sendo, os habitantes da freguesia de Moimenta dispõem diariamente cerca de 15 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou escola, sendo que cerca de 51% dos indivíduos desloca-se a pé, e 38% desloca-se de automóvel ligeiro. Estes valores mostram assim que os estudantes e os indivíduos empregados desta área trabalham/estudam muito próximo da sua residência, já que mais de metade da população desloca-se a pé.

Relativamente à **estrutura e circulação viária**, a ARU de Moimenta concentra um eixo rodoviário de ligação interconcelhia e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN205-3, também designada como Rua Dr. Francisco Xavier de Araújo (Mapa 3). Além deste, existem mais alguns eixos de extrema importância de nível local, como a Avenida Dr. Paulo Mercelino, Rua Santo André, Rua da Corredoura, Rua Aquilino Rodrigues Pereira, Avenida dos Bombeiros Voluntários, Rua Dr. Francisco Xavier de Araújo e Rua do Paço.

Mapa 3. Rede viária da ARU de Moimenta



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Dada a importância destes eixos viários, por aqui se localizam os principais equipamentos, serviços e infraestruturas do município, sendo frequente a elevada circulação pedonal, tornando-se assim essencial e imprescindível a habilitação ou reabilitação destas ruas em eixos privilegiados de comunicação pedonal.

Assim, no que se refere ao **estado das vias**, verifica-se que existem em algumas delas, vários problemas com o pavimento, onde apresentam vários "remendos", fendas e buracos, necessitando assim que seja efetuada uma nova pavimentação, como é o caso da Rua do Corredoura, Rua da Cruz Vermelha, Avenida dos Bombeiros Voluntários e Rua Aquilino Rodrigues Pereira (Figura 5).

Quanto aos passeios, apesar de na sua maioria se encontrarem num estado de conservação razoável, existem alguns trechos bastante degradados, como é o caso da Rua Aquilino Rodrigues Pereira e Rua da Cruz Vermelha, ou onde não existe mesmo passeio, como é o caso da Rua do Lagar, Rua do Monte e na Rua do Paço onde existem vários trechos sem passeio, não existindo assim uma continuidade deste (Figura 5).

Figura 5. Exemplificação de vias e passeios com o pavimento em mau estado de conservação



Fonte: GeoAtributo, 2016.

Quanto à **oferta de estacionamento**, verifica-se que ao longo dos principais eixos, existem locais para estacionamento, mas em alguns casos este apresenta-se insuficiente, já que 42% dos alojamentos não dispõem de estacionamento, o que agrava esta situação, pois não são apenas os visitantes que estacionam o automóvel em locais impróprios, como também os próprios moradores. Um caso de ressaltar é a falta de estacionamento junto de diversos equipamentos administrativos e escolares importantes da ARU, onde afluem um elevado número de veículos diariamente, nomeadamente na Avenida Dr. Paulo Marcelino e na Rua Dr. Francisco Xavier de Araújo. Ressalta-se a importância do estacionamento disponível no largo onde se realiza a feira quinzenal (Rua de Santo André), sendo que nos dias em que esta ocorre, o espaço fica suprimido.

Será ainda relevante referir que existem casos que, devido a alguns excertos da via sem estacionamento demarcado para os condutores, os mesmos são obrigados a estacionar a sua viatura na via, impedindo a livre circulação automóvel (Figura 6).

Figura 6. Exemplificação de estacionamento indevido nas rodovias da ARU de Moimenta



Fonte: GeoAtributo, 2016.

Por fim, no que respeita 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 viável, tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos dos passeios. Aproveitando para referir ainda que estas condicionantes estão em contradição com a crescente tendência do uso da bicicleta. Neste sentido, a criação de locais para a circulação ciclável deverá ser considerada na requalificação desta área urbana, já que se existe um elevado número de habitantes que realizam os seus movimentos pendulares a pé, ao serem criadas melhores condições para a circulação ciclável, poder-se-ia fomentar uso da bicicleta nos movimentos pendulares.

Espaço Público e Equipamentos

No que respeita ao **espaço verde público**, existe uma zona verde na área que se estende desde o Centro de Saúde de Terras de Bouro até ao Estádio Municipal, e que atualmente não tem uso e se encontra num estado deplorável, com bastante lixo e sedimentos acumulados (Figura 7).

Figura 7. Espaço que se encontra para proposta de Zona Verde



Fonte: GeoAtributo, 2016.

Devido ao forte potencial que esta área possui, primeiro pela sua localização central, segundo pela vasta área verde, e por fim porque aqui atravessa um importante curso de água, está prevista a construção de uma zona verde de lazer, que poderá ainda ser equipada com as mais diversas infraestruturas de apoio à prática de desportos ao ar livre. Deste modo, seria incentivada aos residentes desta ARU a prática de desporto com consequentes melhorias na qualidade de vida da população.

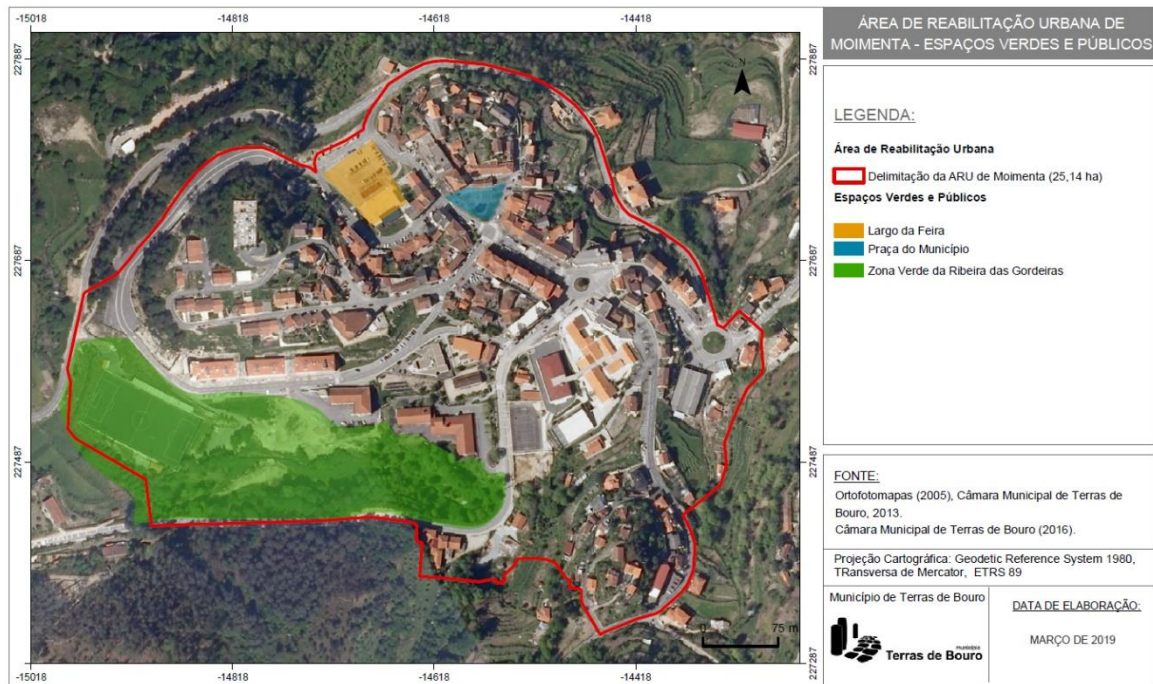
As principais **áreas de espaço público** correspondem à Praça do Município e ainda ao largo onde ocorre a Feira Quinzenal (Mapa 4 e Figura 8) que possui um parque infantil. Ambos apresentam um bom estado de conservação. No que se refere ao largo da feira, embora concebido para dar uma resposta específica às populações, resulta hoje num espaço multifuncional com uma afluência bastante positiva.

Figura 8. Largo da Feira (esquerda) e Praça do Município (direita)



Fonte: GeoAtributo, 2016.

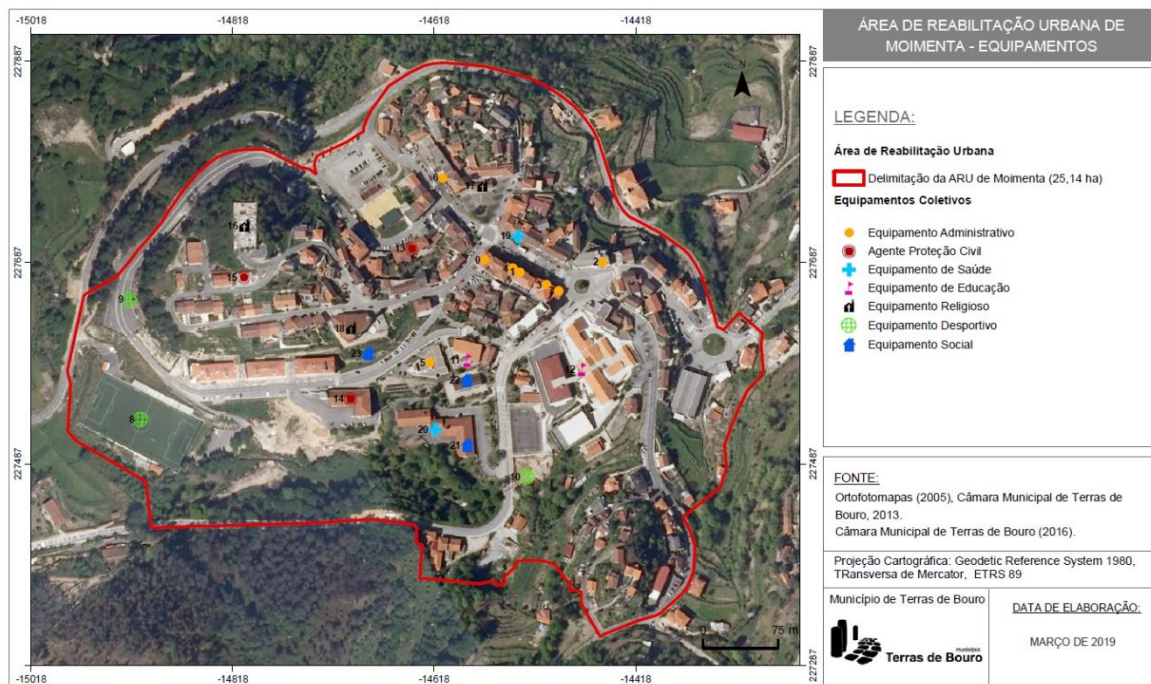
Mapa 4. Espaços verdes e públicos na ARU de Moimenta



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Quanto aos **equipamentos**, na ARU de Moimenta encontram-se localizados os principais equipamentos coletivos que prestam os mais diversos apoios ao nível concelhio (Mapa 5). Neste seguimento, na ARU localizam-se, entre outros, a Câmara Municipal, Junta de Freguesia, a Repartição de Finanças, Registo Civil, o Posto de Turismo/Espaço *Internet*, Segurança Social, Posto de Correios (CTT), Julgado de Paz, Escola Básica e Secundária, Guarda Nacional Republicana (GNR), Bombeiros Voluntários, Cruz Vermelha Portuguesa, o Centro de Saúde, o Centro Municipal de Valências de Apoio à Comunidade Local de Terras de Bouro, dois lares de idosos e, ainda, o pavilhão, piscinas e estádio municipal.

Mapa 5. Equipamentos coletivos localizados na ARU de Moimenta



N.º	Designação	N.º	Designação
0	Junta de Freguesia de Moimenta	12	Escola Básica e Secundária Martins Capela
1	Repartição das Finanças	13	Posto Territorial de Terras de Bouro
2	Posto de Correios - CTT	14	Bombeiros Voluntários de Terras de Bouro
3	Registo Civil	15	Cruz Vermelha Portuguesa - Terras de Bouro
4	Julgado de Paz	16	Cemitério de Moimenta
5	Segurança Social	17	Capela de São Brás
6	Câmara Municipal de Terras de Bouro	18	Igreja Matriz de Terras de Bouro
7	Posto de Turismo/Espaço Internet	19	Farmácia Alvim Barroso
8	Estádio Municipal de Terras de Bouro	20	Centro de Saúde de Terras de Bouro
9	Piscinas Municipais	21	Lar de Idoso da Cruz Vermelha Portuguesa
10	Pavilhão Municipal	22	Centro Municipal de Valência de Apoio à Comunidade Local (CMVACL)
11	Jardim de Infância de Terras de Bouro	23	Centro Social e Paroquial de Moimenta

Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Importa ainda realçar que os equipamentos aqui apontados apresentam, grosso modo, um estado de conservação razoável (ao nível exterior). Alguns deles mostram necessidade de intervenção e melhoramento, apresentando no seu exterior sinais de degradação, aliado ao facto de já terem sido construídos há vários

anos. Neste sentido, os edifícios que apresentam um maior estado de degradação, correspondem ao edifício da Segurança Social e o Centro Municipal de Valência de Apoio à Comunidade Local (CMVACL) (Figura 9). Existem outros, como o Posto de Turismo e Escola Básica e Secundária de Terras de Bouro, onde poderiam ser melhoradas as infraestruturas, de modo a colmatar problemas de infiltrações.

Figura 9. Edifício da Segurança Social (esquerda) e o CMVACL (direita)



Fonte: GeoAtributo, 2016.

Já o edifício dos Bombeiros Voluntários de Terras de Bouro sofreu alterações muito recentemente, no âmbito do Programa Operacional Temático de Valorização do Território.

Concluindo, ainda que em alguns edifícios as infraestruturas se encontrem em boas condições, casos subsistem de problemas nos muros ou espaço envolvente que fornecem ao edifício um aspeto negativo. Um exemplo é o caso do Centro de Saúde, que no seu espaço envolvente possui vegetação não adequada. Refira-se que também os muros de alguns edifícios ao longo da ARU, encontram-se em mau estado de conservação (Figura 10).

Figura 10. Exemplificação de muros bastante degradados



Fonte: GeoAtributo, 2016.

3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU

O Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana indica que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana 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 área de reabilitação urbana com as opções de desenvolvimento do município, atestando do alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

No atual capítulo são apresentadas as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU de Moimenta 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

O projeto de reabilitação urbana para a ARU de Moimenta enquadra-se numa visão mais global do rumo que se pretende trilhar para o centro urbano de Bouro.

A cultura ancestral do concelho de Terras de Bouro assenta enormemente em tradições rurais. Com efeito, a intervenção no espaço delimitado pela ARU de Moimenta pretende refinar este carimbo, dotando a Vila de uma nova cara que conjugue o melhor dos dois mundos, numa sinergia entre história e modernidade, entre rural e urbano.

Para além das intervenções urbanísticas, nos edifícios e nos espaços públicos, para onde também se quer cativar a iniciativa privada rumo à beneficiação conjunta do panorama urbano, pretende-se a melhoria da qualidade da oferta no centro urbano, reforçando a marca Terras de Bouro de mais identidade e mais atração, com serviços de maior qualidade e um ambiente urbano mais global pelo reforço das características locais.

Numa simbiose entre natureza e cidade, entre rio e urbe, respeitando o princípio de harmonia nas intervenções e promovendo um urbanismo de proximidade, deve associar-se valor ao património construído com intervenções de reabilitação fiscal e funcional, procurando atenuar-se incompatibilidades e integrar espaços marginalizados.

Os investimentos públicos já realizados em infraestruturas na área abarcada pela ARU querem-se potencializados numa rede de ofertas que seja favorável à criatividade e à inovação, mas democrática e inclusiva quer para os cidadãos que visitam o local, quer para os que dele usufruem diariamente.

Os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Moimenta 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 desta Área de Reabilitação Urbana e implementação da respetiva ORU, pretende promover uma intervenção integrada e holística na prossecução dos objetivos vertidos no artigo 3º do RJRU. Para o efeito, 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 ou fixação do comércio e das funções centrais.

A inversão das dinâmicas demográficas regressivas e a promoção da economia territorial são alguns dos objetivos estabelecidos para este processo, pretendendo-se reforçar a centralidade da vila de Terras de Bouro e revitalizar a sua atratividade social e económica.

Os objetivos do Município a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana de Moimenta agregam alguns princípios estabelecidos no RJRU, estendendo-se para além deles, numa visão mais focada às particularidades do território em causa. Refiram-se os principais:

- Requalificar e revitalizar o núcleo urbano central da vila de Terras de Bouro, promovendo a sua identidade e centralidade e reforçando o seu papel polarizador e dinamizador sem lhe obliterar a matriz rural;
- Reabilitar o tecido urbano através da recuperação física de imóveis degradados e da adaptação funcional e programática, que contrarie os fatores de obsolescência do edificado, promovendo o seu potencial para atrair funções inovadoras e competitivas;
- Rentabilizar o investimento público que, ao longo dos últimos anos, incidiu sobre esta área, qualificando a sua vocação urbana, nomeadamente ao nível das infraestruturas, dos equipamentos e espaços públicos;
- Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade cultural e de diferenciação urbana;
- Resolver problemas de desqualificação e degradação do espaço público no centro consolidado da vila de Terras de Bouro, assim como em alguns pontos na sua envolvente;
- Introduzir padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano cada vez mais inclusivo;
- Promover a estrutura verde urbana, através da valorização de elementos naturais estruturantes que estão incorporados na Vila, dotando-os de qualidade ambiental e criando condições para o usufruto destes espaços concertando-os com a imagem urbana;
- Revitalizar e dinamizar o tecido económico da área urbana central da vila de Terras de Bouro, reforçando-o e apoiando a sua viabilidade e diversificação, seja através do processo de reabilitação urbana em si mesmo, seja pelo incremento das condições de atratividade;

- Definir 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 considerar-se sempre as características identitárias do território bem como a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural do tecido urbano existente.

3.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

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 aos limites da 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 concelho de Terras de Bouro encontra-se diretamente relacionada com o setor do turismo e com o incremento desta atividade como uma atividade com forte potencial que permita catalisar outras dinâmicas que se apresentem relevantes para o desenvolvimento do território concelhio. Fruto de um trabalho continuado, o concelho de Terras de Bouro tem assistido a um processo de regeneração urbana expressivo, potenciando a reabilitação do seu espaço construído, quer seja edificado, quer seja área livre, e a sua devolução à comunidade com condições de conforto e usufruto melhoradas.

Alinhadas com eixos estratégicos do PDM de Terras de Bouro, encontram-se as ações a implementar no âmbito do PERU de Moimenta, uma vez que a regeneração urbana segue o eixo estratégico “*Território, Destinos e Produtos*”, que tem o intuito de promover e preservar os espaços e valores rurais e defender um desenvolvimento territorial integrado, e o eixo estratégico “*Marketing Territorial e Eventos*”, que visa qualificar a oferta turística e desenvolver espaços e eventos de promoção do concelho de Terras de Bouro.

Importará, ainda, ao nível da compatibilidade com as opções de desenvolvimento urbano municipal, referir que a ARU de Moimenta se enquadra, em termos de zonamento estratégico do PDM, na área de intervenção “Centro Administrativo”.

A ARU de Moimenta será 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.

Com as ações a realizar pretende-se rentabilizar e renovar as infraestruturas instaladas dando continuidade à qualificação do concelho defendida noutros Programas e Instrumentos de Gestão Territorial. Para além disso é vital criar novas condições que concorram para a inversão das dinâmicas demográficas regressivas e para a promoção da economia territorial, perseguindo um desenvolvimento urbano sustentável e democrático e criando condições para o crescimento económico de base local, seja através do processo de reabilitação urbana em si mesmo, seja pelo incremento das condições de atratividade turística e de lazer.

À escala intermunicipal, as linhas projetadas pela Comunidade Intermunicipal (CIM) do Cávado, defendem princípios estratégicos que se refletem à escala concelhia, designadamente 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.

Tendo a intervenção no âmbito da política de regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro o propósito nuclear de conferir coerência e coesão ao território concelhio, deverá entender-se a reabilitação urbana como parte integrante do processo de construção, e não somente como uma consequência das circunstâncias físicas, económicas e culturais do momento em questão. Comungando desta premissa, a estratégia de reabilitação urbana a adotar na ARU de Moimenta liga-se intimamente com as estratégias e opções de desenvolvimento locais e regionais. As motivações que alavancaram o processo de criação da ARU de Moimenta confluem, portanto, com a política de reabilitação urbana que o concelho de Terras de Bouro tem seguido no decorrer dos anos, e à qual se pretende agregar novos sistemas e novas soluções.

4. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

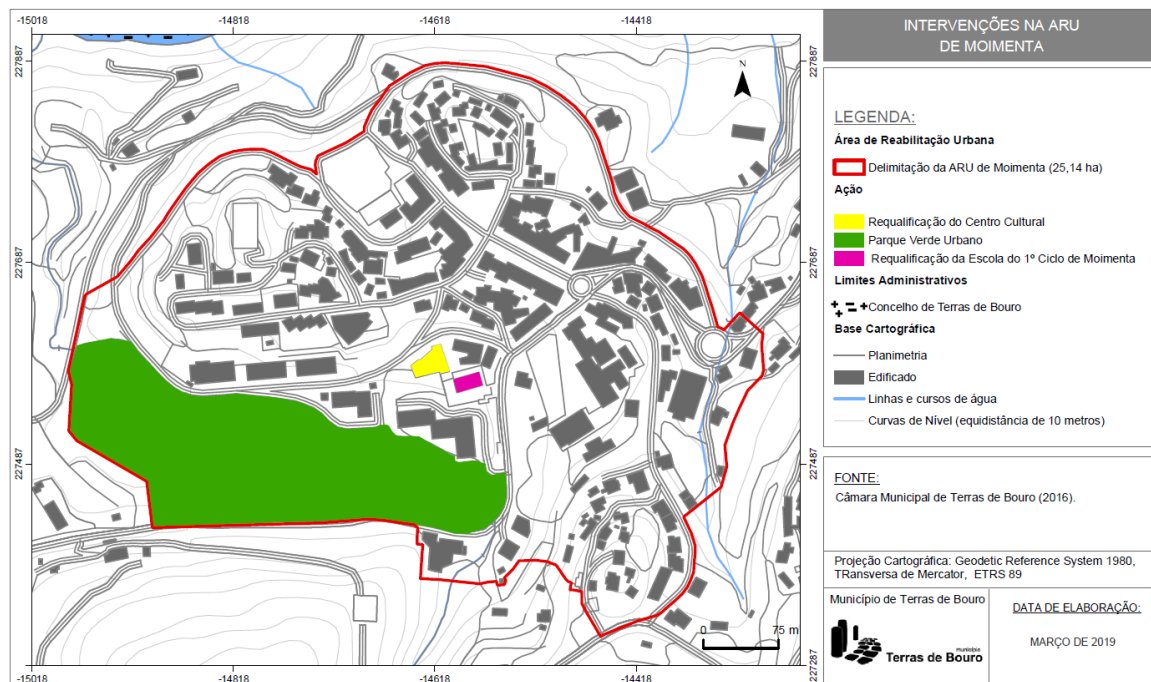
Constituindo um dos propósitos centrais da ação para a regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro, a construção de um ambiente urbano de excelência converge para a criação de um contexto propício para a inversão das tendências demográficas regressivas.

Partindo do exposto, o espaço público apresenta-se como o elemento transversal a todas as ações previstas no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, encontrando-se de forma mais ou menos direta relacionado com todas as intervenções a realizar.

As ações a realizar encontram-se alinhadas com o PARU do concelho de Terras de Bouro, que prevê 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.

Fomentando dinâmicas sociais e económicas já existentes e incitando ao desenvolvimento de outras, as ações a implementar na ARU incluem a reabilitação e requalificação de edifícios, designadamente do edificado privado e, ainda, do Centro Cultural e da Escola Básica do 1º Ciclo de Moimenta. Para além estas, prevê-se a reabilitação do espaço junto à ribeira de Gordeiras para a instalação de um parque verde (Mapa 6).

Mapa 6. Intervenções a realizar na ARU de Moimenta



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Importa mencionar que as ações territoriais estruturantes previstas para a área delimitada pela ARU de Moimenta apresentam uma relação de sinergia e complementaridade com outros investimentos públicos concretizados, ou em concretização, no território concelhio e, em particular, na freguesia de Moimenta, de que constitui exemplo a implementação da “Ecovia do Cávado e Homem - Troço de Moimenta”. Apesar de tais investimentos não incidirem em área delimitada pela ARU, estes representam também um contributo válido para construção de um ambiente urbano de excelência, sendo resultado e evidência do rumo que se pretende trilhar para o centro urbano de Terras de Bouro.

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

4.1 EDIFÍCIOS

A reabilitação e salvaguarda do património arquitetónico e das tipologias construtivas de cariz histórico constituem dois dos focos mais relevantes da reabilitação urbana, sendo que, a par disso, a dinamização e intervenção no património edificado surge como uma estratégia de inversão de uma realidade urbana pautada por algumas estruturas obsoletas ou degradadas.

Recorde-se que, em conformidade com a análise constante no ponto 2.2 do presente PERU, cerca de 34% dos edifícios localizados na ARU de Moimenta detêm mais de 35 anos. Acresce que cerca de 4,76% do parque edificado foi erigido até cerca de metade do século de XX (1945).

Com efeito, a intervenção ao nível do edificado, visando a sua requalificação e/ou reabilitação apresenta-se como um aspeto de elevada relevância no espaço delimitado pela ARU de Moimenta, contribuindo para a melhoria da imagem urbana da Vila de Terras de Bouro.

A ação prevista sobre o edificado da ARU de Moimenta corresponde à requalificação de edifícios por parte de particulares e entidades privadas, enquanto resultado do investimento privado (Quadro 6).

Quadro 6. Identificação das ações a desenvolver sobre os edifícios na ARU de Moimenta

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>Objetivos: Qualificação urbana; Regeneração do edificado.</p>	Particulares e Entidades Privadas

Prevê-se que as ações de reabilitação da estrutura edificada de cariz privado, como complemento à requalificação do espaço público, promovam uma melhoria geral da qualidade das vivências do lugar e de toda a experiência do contexto urbano, com a beneficiação do espaço público e da qualidade da oferta construtiva. Prevê-se, ainda, que as intervenções promovidas por entidades privadas se estendam ao longo do território delimitado pela ARU de Moimenta, como causa e consequência do investimento em toda a área.

Note-se que a intervenção no edificado de particulares, incitada pela existência de benefícios fiscais, e sendo uma necessidade identificada, estará a cargo dos respetivos proprietários, prestando a entidade gestora (Município de Terras de Bouro) apoio em termos administrativos e processuais.

4.2 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. Note-se que “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).

Conforme identificado no Quadro 7 e espacializado no Mapa 7, estão previstas duas ações com financiamento público sobre equipamentos no espaço abrangido pela ARU de Moimenta.

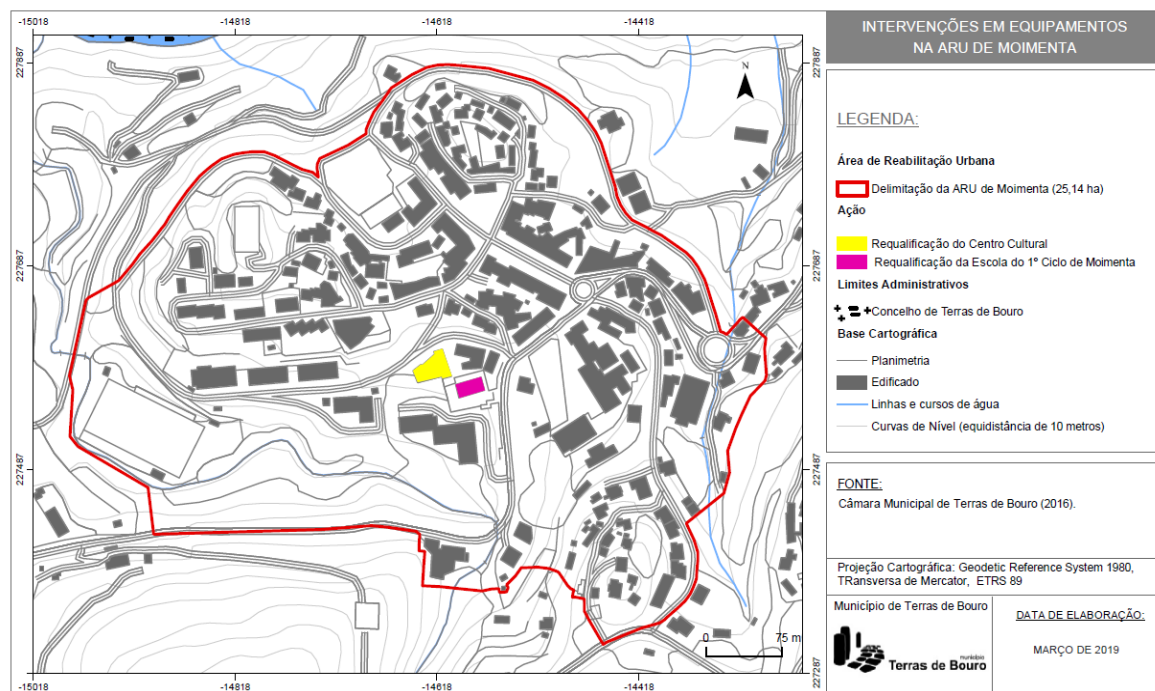
Quadro 7. Identificação das ações a desenvolver sobre os equipamentos na ARU de Moimenta

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Requalificação do Centro Cultural	<p>Requalificação do edifício do Centro Cultural, adaptando-o aos usos atuais e atribuindo-lhe novas valências lúdicas e pedagógicas, dinamizando este espaço como centro educativo e centro de apoio ao estudo.</p> <p>Objetivos: Qualificação da imagem urbana da Vila; Dinamização cultural; Valorização do património edificado.</p>	Município de Terras de Bouro
Requalificação da Escola Básica do 1º Ciclo de Moimenta	<p>Pretende-se reabilitar esta estrutura de grande relevo na Vila, dando continuidade a outras intervenções já realizadas no edifício, adaptando-a para instalação do Centro Municipal de Valências, com disponibilização de serviços para a comunidade que abranjam a área da saúde, da prestação de apoio à população idosa, entre outras funções sociais.</p> <p>Objetivos: Qualificação da imagem urbana da Vila; Dinamização cultural; Apoio à comunidade; Valorização do património edificado.</p>	Município de Terras de Bouro

Na malha construída, para além das intervenções a realizar sobre o edificado, decorrentes de investimento privado, pretende-se intervencionar a estrutura do Centro Cultural, que se encontra abandonado, com a introdução de valências educativas, dotando o edifício de uma nova dinâmica para instalação do centro municipal de valências (com valências direcionadas para os idosos e para a saúde).

Por sua vez, a requalificação da antiga escola primária de Terras de Bouro, dando continuidade ao investimento previsto no Centro Cultural, visa a sua adaptação a um Centro Municipal de Valências, com disponibilização de serviços para a comunidade que abrangem a área da saúde, da prestação de apoio à população idosa, entre outras funções sociais.

Mapa 7. Ações sobre equipamentos na ARU de Moimenta



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Paradigmática de uma intervenção de requalificação e dinamização de um edifício obsoleto na área delimitada pela ARU de Moimenta, foi a criação do centro comercial, um espaço localizado na entrada este da Vila que aproveitou a localização da estrutura da antiga cooperativa agrícola, conferindo-lhe uma nova imagem e permitindo o rejuvenescimento de todo o espaço envolvente.

4.3 ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

“Promover a estrutura verde urbana, através da valorização de elementos naturais estruturantes que estão incorporados na Vila, dotando-os de qualidade ambiental e criando condições para o usufruto destes espaços concertando-os com a imagem urbana” constitui um dos objetivos estratégicos subjacentes à ARU de Moimenta. Para este propósito concorrem, em larga medida, os espaços verdes urbanos que, para além do desempenho basilar na manutenção do equilíbrio ecológico e ambiental, apresentam-se como um sistema fulcral na vivência da Vila, no recreio e lazer da população, desempenhando um papel preponderante para a educação ambiental.

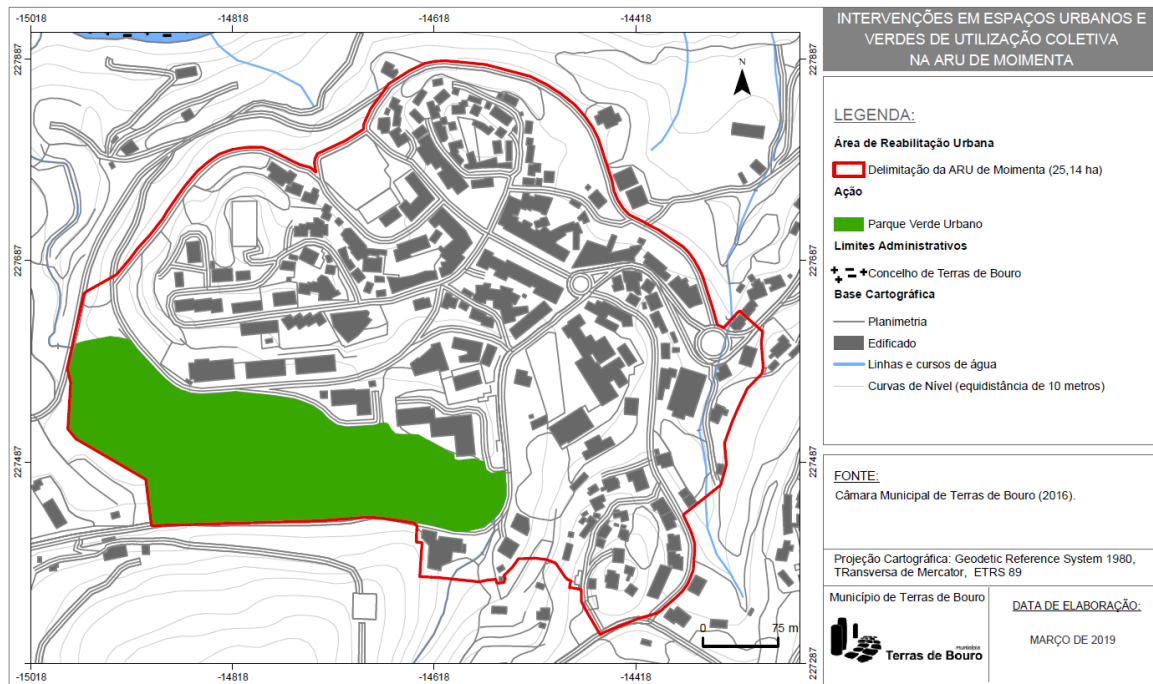
Pretendendo incrementar o usufruto dos espaços urbanos e verdes, conferindo-lhes maior qualidade, integra-se, no âmbito do presente setor temático, a requalificação urbana da margem norte da ribeira de Gordairas que inclui a instalação de uma área verde urbana que servirá toda a população da Vila (Quadro 8).

Quadro 8. Identificação das ações a desenvolver sobre os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Moimenta

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Parque Verde Urbano de Moimenta	<p>Reabilitação do espaço junto à ribeira de Gordeiras para instalação de um parque verde.</p> <p>Qualificação urbana da margem norte da Ribeira, promovendo a qualidade ambiental, conferindo uma nova dinâmica ao sector sudoeste da Vila e, dotando o espaço de condições que permitam o usufruto da população. A intervenção inclui a instalação de estruturas de apoio para a prática desportiva e de lazer, bem como a regeneração de toda a área existente que se encontra subaproveitada.</p> <p>Objetivos:</p> <p>Expansão e valorização de estruturas ecológicas urbanas;</p> <p>Promoção da valorização urbanística e paisagística do território;</p> <p>Regeneração e qualificação Ambiental;</p> <p>Melhoria de espaço público.</p>	Município de Terras de Bouro

Alinhada estrategicamente com os instrumentos territoriais e orientações de nível superior, a instalação de um parque verde (Mapa 8) servirá como mote, não apenas para a valorização ambiental, como também para a “redução da fragmentação das áreas naturais”, apontada como propósito na EIDT do Cávado.

Mapa 8. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Moimenta



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.

A aprovação da ARU confere, de facto, 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).

Assim, na operacionalização do programa de intervenção, compete ao sector 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.

No presente capítulo encontram-se 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 de Moimenta.

Complementarmente, é 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 de Moimenta, 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 de Moimenta 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.

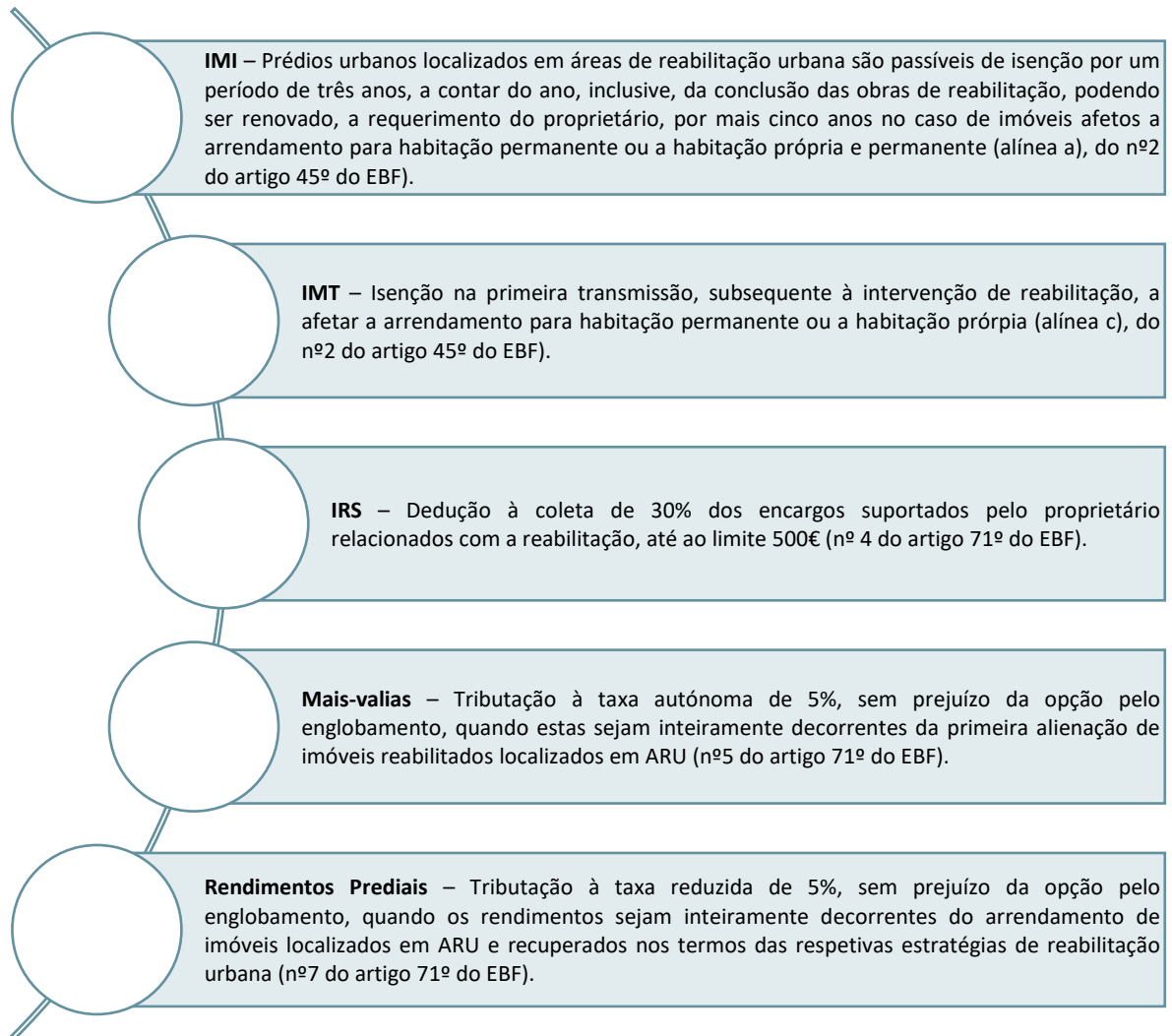
Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais 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 anteriormente exposto, 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 (nº1 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.

Considera-se que a Câmara Municipal de Terras de Bouro poderá 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) (Quadro 9). 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 deste 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 9: 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 (nº 3)	Elevar ao triplo a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas.
	Artigo 112º do CIMI (nº 6)	Minoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU.
		Majoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU.
	Artigo 112º do CIMI (nº 7)	Redução até 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados.
Artigo 112º do CIMI (nº 8)	Majorar até 30% 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 excecionais e temporárias de simplificação administrativa como contributo para a dinamização dos processos administrativos de reabilitação, o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (DL. n.º 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; 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

Atendendo à 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.

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.

Seguidamente serão apresentados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU de Moimenta:

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*”¹.

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

¹ Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha> (Acedido a 15 de março de 2019).

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*”.

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 os 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.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020²) 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 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.

No que respeita às intervenções passíveis de apoio pelo IFRRU 2020, refere-se a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de

² Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html> (Acedido a 15 de março de 2019).

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) constitui 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.

Por fim, no domínio da política urbana, e enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020, existem vários Planos cuja atuação estratégica direcionada concorre, comumente, para um fim geral e integrado de melhoria dos espaços urbanos. Aqui, pode discriminar-se:

- 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 de Moimenta (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 Excecional 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 de Moimenta;
- 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 de Moimenta;
- 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 (artigo 4º do RJRU).

6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

6.1 TIPOLOGIA

Segundo o preconizado na 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.

A ARU, ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, 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 Operação de Reabilitação Urbana, 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.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

Consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução (nº 2 do artigo 8º do RJRU).

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

Intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e a revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (artigo 8º do RJRU)

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

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 de Moimenta optou-se por uma **ORU do tipo sistemático** por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial na Vila de Terras de Bouro, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores, associada a um programa de investimento público.

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.

Em conformidade com o constante no n.º 1 do artigo 10º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

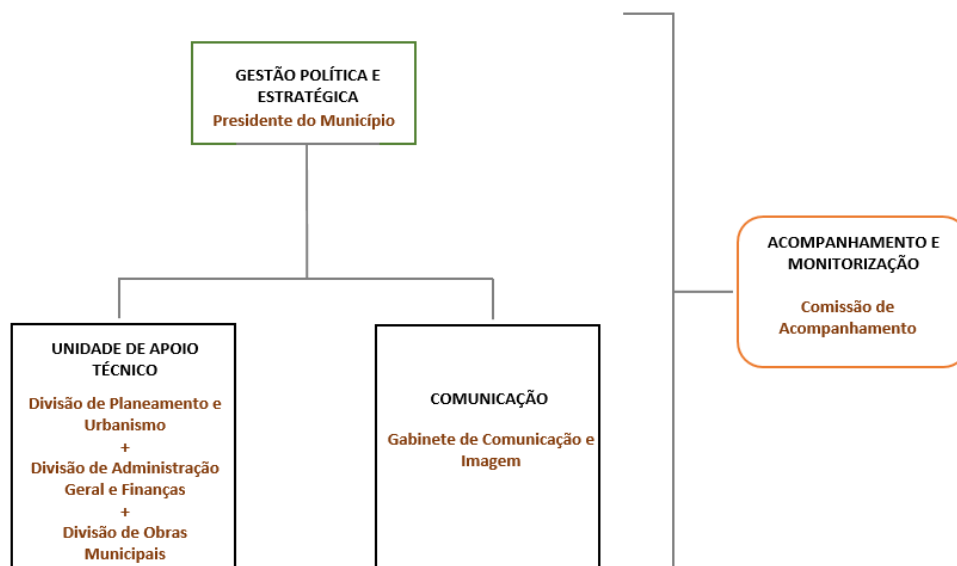
- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

Nos termos do nº 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 de Moimenta, garantindo a execução da ORU, assentando numa estrutura que garanta a adequada segregação de funções e independência no que concerne à seleção de operações.

A liderança assegurada pela Câmara Municipal assentará 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 e 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 do RJRU).

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

Pretende-se, assim, 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 verifiquem 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 de Moimenta 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 caráter público e privado) e de financiamento da ORU é uma das componentes relevantes a constar no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, como forma de estruturar o investimento e as ações a realizar no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana de Moimenta, 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 (Quadro 10), bem como as entidades envolvidas na sua realização e as fontes de financiamento associadas.

Quadro 10. Investimento Global previsto para a ORU de Moimenta (incluindo o investimento em concretização)

Investimento Global	1.162.000,00€
Investimento Público	887.000,100€
Investimento Privado	275.000,00€

Importa salvaguardar que parte do investimento global constante no quadro anterior encontra-se já em processo de concretização, nomeadamente o correspondente ao Parque Verde Urbano de Moimenta. Com efeito, o programa de investimento a considerar para concretização no horizonte temporal de vigência da ORU do Bairro da EDP é o apresentado no Quadro 11.

Quadro 11. Investimento Global previsto para a ORU de Moimenta (a concretizar)

Investimento Global	525.000,00€
Investimento Público	250.000,00€
Investimento Privado	275.000,00€

O investimento global a concretizar no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Moimenta, excluindo, portanto, a ação em concretização, ronda os 525.000,00€, dos quais 275.000,00 € caberão às intervenções em edifícios e 250.000,00€ corresponderão às intervenções em equipamentos (Quadro 12).

Quadro 12. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU de Moimenta

EIXO TEMÁTICO	INVESTIMENTO GLOBAL	INVESTIMENTO A CONCRETIZAR
I – Edifícios	275.000,00€	275.000,00€
II - Equipamentos	250.000,00€	250.000,00€
III – Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Pública	637.000,00€	-

O investimento público previsto ascende aos 250.000,00€, 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 de Moimenta, 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 13. Programa de investimento e financiamento da ORU de Moimenta

AÇÃO/ PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL			ANO DE INÍCIO	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO	PRIORIZAÇÃO
		TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO			
I - EDIFÍCIOS							
Reabilitação do Edificado Privado	Particulares e Entidades Privadas	275.000,00€	n.a.	275.000,00€	2019	IFRRU	1
II - EQUIPAMENTOS							
Requalificação do Centro Cultural	Município de Terras de Bouro	150.000,00€	150.000,00€	n.a.	2020	Orçamento municipal e FEDER	1
Requalificação da Escola Básica do 1º Ciclo de Moimenta	Município de Terras de Bouro	100.000,00€	100.000,00€	n.a.	2020	Orçamento municipal e FEDER	2
III – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA							
Parque Verde Urbano de Moimenta	Município de Terras de Bouro	637.000,00€	637.000,00€	n.a.	2018	Orçamento municipal e FEDER	1

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 14. Cronograma das intervenções previstas para a ORU de Moimenta

INTERVENÇÕES A REALIZAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I – EDIFÍCIOS											
Reabilitação do Edificado Privado											
II – EQUIPAMENTOS											
Requalificação do Centro Cultural											
Requalificação da Escola Básica do 1º Ciclo de Moimenta											
III – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA											
Parque Verde Urbano de Moimenta	▶▶										

Legenda:



Previsão de execução da ação.



Ação em processo de concretização.

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).

Em coerência com o exposto na 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 nº 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.

O estado de conservação é avaliado 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 os seguintes níveis de conservação (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Quadro 15. 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 na *Internet* do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa ainda referir o artigo 7º do mesmo diploma, que considera a possibilidade de o 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 contexto, 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 de Moimenta, 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)]