

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO GERÊS
MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila do Gerês
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 da Vila do Gerês.
Data de produção:	12 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_Vila_Geres_v02

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO GERÊS.....	10
2.1	APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO GERÊS.....	10
2.2	DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU.....	13
3.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU	30
3.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU	30
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	31
3.3	COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL.....	32
4.	AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA.....	34
4.1	EDIFÍCIOS.....	35
4.2	INFRAESTRUTURAS	36
4.3	ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA	37
5.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	40
5.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL	40
5.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA	44
5.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	46
5.4	MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL.....	48
6.	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU.....	50
6.1	TIPOLOGIA	50
6.2	MODELO DE GESTÃO	51
6.3	MODELO DE EXECUÇÃO	55
6.4	PRAZO DE EXECUÇÃO	58
6.5	PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU	58
6.6	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS	65
6.7	SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU	67
	BIBLIOGRAFIA.....	69

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Estrutura etária da população residente na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro.....	13
Quadro 2. Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro	14
Quadro 3. Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, na freguesia de Vilar da Veiga e no concelho de Terras de Bouro	15
Quadro 4. Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro	17
Quadro 5. Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila do Gerês, na freguesia de Vilar da Veiga e no concelho de Terras de Bouro	18
Quadro 6. Ações sobre edifícios na ARU da Vila do Gerês	35
Quadro 7. Ações sobre infraestruturas na ARU da Vila do Gerês	36
Quadro 8. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU da Vila do Gerês	38
Quadro 9: Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal	43
Quadro 10. Investimento Global previsto para a ORU da Vila do Gerês (incluindo o investimento em concretização)	59
Quadro 11. Investimento Global previsto para a ORU da Vila do Gerês	59
Quadro 12. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da Vila do Gerês	59
Quadro 13. Programa de investimento e financiamento da ORU da Vila do Gerês.....	61
Quadro 14. Cronograma das intervenções previstas para a ORU da Vila do Gerês	64
Quadro 15. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	66

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	8
Figura 2. Estado atual do Hotel do Parque	23
Figura 3. Exemplificação de edifícios degradados na ARU da Vila do Gerês	23

Figura 4. Exemplificação do estacionamento indevido nas vias da ARU da Vila do Gerês.....	25
Figura 5. Passeio degradado (esquerda) e falta de passeio na Rua da Boavista (direita)	26
Figura 6. Parque das Termas do Gerês	27

ÍNDICE DE GRÁFICOS

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

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana da Vila do Gerês.....	11
Mapa 2. Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila do Gerês	12
Mapa 3. Rede viária da ARU da Vila do Gerês	25
Mapa 4. Espaços verdes e públicos na ARU da Vila do Gerês	28
Mapa 5. Equipamentos coletivos localizados na ARU da Vila do Gerês	29
Mapa 6. Ações a realizar na ARU da Vila do Gerês.....	34
Mapa 7. Ações sobre infraestruturas na ARU da Vila do Gerês	37
Mapa 8. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU da Vila do Gerês	39

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
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

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

Assim, com a inversão do perfil de expansão urbana, o crescimento espacial dos lugares passa a dar lugar a uma força centrípeta onde se valoriza o centro urbano e o património existente, promovendo-se a reabilitação urbana como ponto norteador das políticas que atuam sobre o território.

Pensa-se cada vez mais na beneficiação do espaço público através da valorização do património e da melhoria das estruturas instaladas, conferindo-lhe um cariz de modernidade ao mesmo tempo que se preserva a sua matriz original.

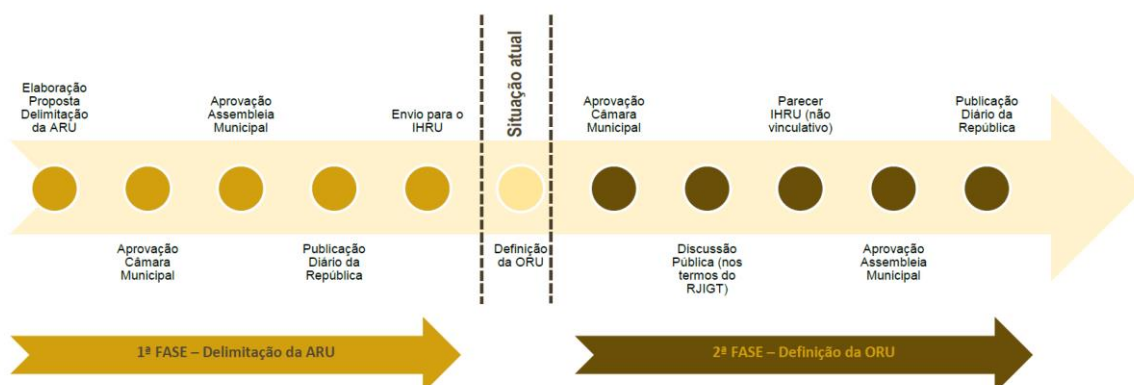
Tendo em conta os parâmetros do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), o documento que agora se apresenta consubstancia a segunda, e última, fase do processo de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Vila do Gerês. Note-se que com a republicação em 2012 deste diploma legal, foi introduzida uma importante alteração face ao quadro legal anterior, designadamente no seu artigo 7.º onde é indicada a possibilidade de os municípios desenvolverem Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana de forma faseada, sendo que o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o segundo à aceitação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

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

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

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

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



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

- **Capítulo 2:** Inicia-se com a apresentação da Área de Reabilitação Urbana delimitada na Vila do Gerês, contextualizando os seus indicadores principais, desde a demografia à análise física e económica;
- **Capítulo 3:** São abordados os principais objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana, tendo como orientação a visão a médio prazo daquilo que se pretende para o futuro do espaço delimitado pela ARU. Neste seguimento, agregam-se as linhas de intervenção previstas por eixos temáticos sistematizando as áreas de atuação apresentadas. Também aqui é realizada a ligação das metas a concretizar na ORU com as políticas de ordenamento do território municipal plasmadas nos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal e enquadrando-as no contexto dos Programas Operacionais de âmbito extramunicipal;
- **Capítulo 4:** São apresentadas as ações propostas no âmbito do presente processo de reabilitação urbana, organizadas por setores de atuação, alinhadas com as diretrizes regionais e nacionais;
- **Capítulo 5:** Uma vez que as políticas de incentivo à regeneração urbana se materializam através de diversos incentivos, no presente capítulo serão esquematizados 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;
- **Capítulo 6:** 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.

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. Validada a proposta do PERU pela Câmara Municipal, este 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 DA VILA DO GERÊS

A reabilitação urbana e a valorização do património existente apresentam-se cada vez mais como 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.

No presente capítulo será apresentada de forma sintética a área delimitada pela ARU da Vila do Gerês, aprovada pela Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série – nº 133, de 13 de julho, através do Aviso nº 8774/2016, de 13 de julho. Abordar-se-á a componente espacial da ARU, a sua abrangência, as fronteiras que a delimitam, as características do seu edificado, mas também a sua demografia, tendo como base as subseções da BGRI resultantes dos Censos 2011.

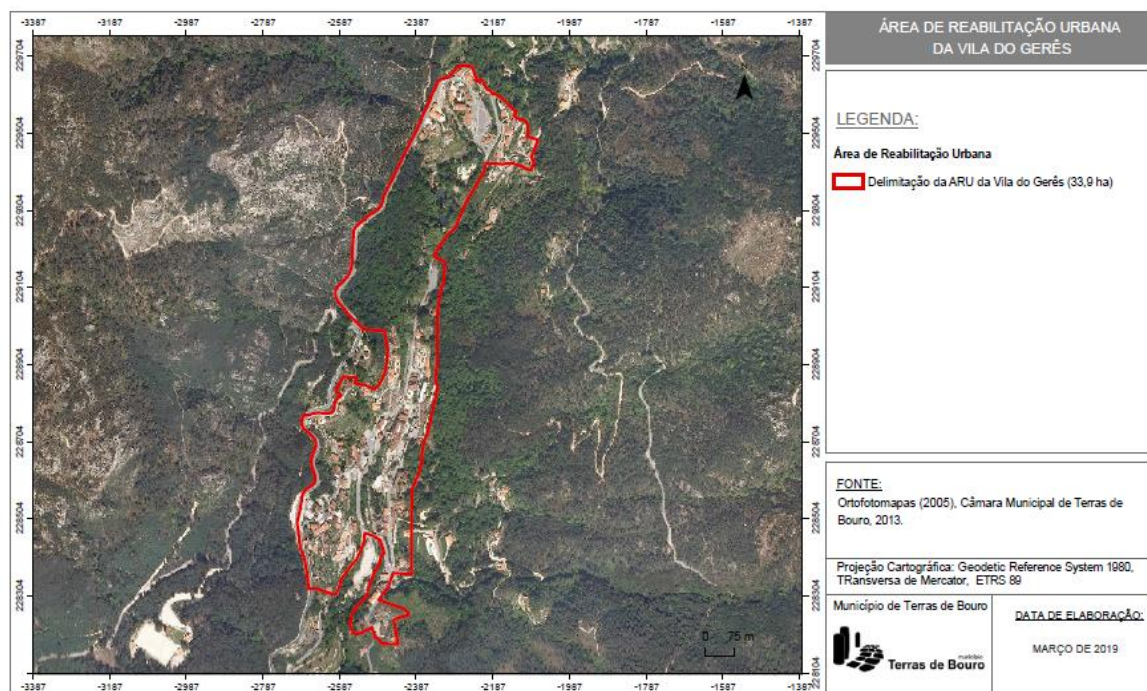
2.1 APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO GERÊS

A formalização da ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês alinha-se com a estratégia do município de Terras de Bouro na esteira da reabilitação e revitalização urbana. Esta encontra-se articulada de forma sistemática e consistente com todo o processo de planeamento territorial e socioeconómico do concelho que, entre outras ambições, visa através das diferentes formas de turismo presentes no concelho de Terras de Bouro, aliar de forma frutífera o património natural e cultural ao desenvolvimento da atividade económica.

A ARU da Vila do Gerês ocupa uma área de 33,90 hectares e corresponde ao núcleo urbano consolidado da Vila do Gerês, localizado na freguesia de Vilar da Veiga, encaixada no vale do Rio Gerês. De referir ainda que a Vila encontra-se enquadrada no cenário de montanha que é o Parque Nacional da Peneda Gerês (PNPG).

A sua delimitação tem como fronteira a norte o Parque de Campismo Videeiro, a este a Rua Engenheiro José Lagrifa Mendes, terminando a sul na Avenida Dom João V. A fronteira no setor oeste baliza-se no seguimento da Rua do Arnaçó, da Rua Carvalha e Rua Tude de Sousa (Mapa 1).

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

O desenho da ARU da Vila do Gerês acompanha o traçado da Vila do Gerês, que cresceu na orientação da estrada EN-308-1 que a atravessa longitudinalmente, continuando para a Portela do Homem e posteriormente ligando a Espanha. Aliás, o desenho da Vila do Gerês e a conceção do seu desenvolvimento, facilmente transparece a importância da estrada EN 308-1 que corta toda a seção oeste da freguesia de Vilar da Veiga.

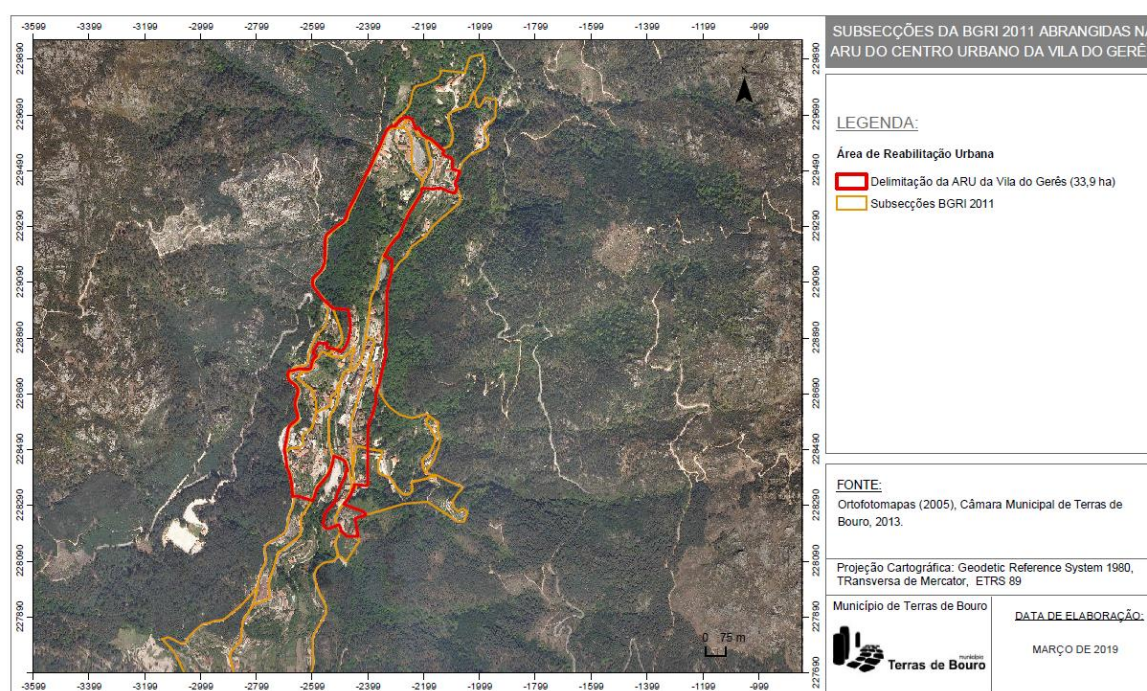
O núcleo central da Vila do Gerês instalou-se nas imediações daquelas que são atualmente a Avenida 20 de Junho e a Avenida Manoel Francisco da Costa. Nos anos 1940 a Vila era formada quase exclusivamente por estas duas vias, ladeadas por alguns edifícios cuja localização não se estendia muito para além deste enquadramento. Aqui estão, por isso, instalados os edifícios mais antigos do centro urbano, que transparecem as características arquitetónicas do romantismo dos finais do século XIX e início do século XX. Hoje alguns destes edifícios necessitam de intervenção e de reprogramação.

Por sua vez, atualmente observa-se uma Vila mais dilatada no percurso da EN-308-1, que no centro urbano toma as designações de Avenida 20 de Junho e Rua Eng. José Lagrifa Mendes, passando a instalar-se também a norte nas imediações da localização do atual parque de campismo do Videiro.

Nota-se, portanto, na evolução da urbe, um tecido mais consolidado no núcleo mais antigo, mas também o surgimento de outras centralidades, com um novo aglomerado a desenhar-se no cimo da Rua Eng. José Lagrifa Mendes.

Por forma a melhor analisar a área em causa e, ajudando também na coerência da delimitação, fez-se um estudo do cenário demográfico e territorial da ARU da Vila do Gerês. Para tal serviu a informação oficial do INE proveniente dos Censos 2011 ao nível da subseção (BRI 2011). No Mapa 2 encontram-se identificadas todas as subseções estatísticas abrangidas pela delimitação da ARU da Vila do Gerês, num total de 14, importando apenas referir que para efeitos de análise estatística, foi tida em conta a proporção de edifícios existentes na área delimitada da ARU, face ao total existente na subseção. Apesar de não retratarem especificamente a área delimitada da ARU da Vila do Gerês, os valores apresentados aproximam-se muito à realidade verificada.

Mapa 2. Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

2.2 DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU

Aspetos Socioeconómicos da População Residente da ARU da Vila de Gerês

À data dos Censos de 2011, a **população residente** na ARU da Vila do Gerês perfazia um total de **261 indivíduos**, correspondendo aproximadamente a 20,30% da população total da freguesia de Vilar da Veiga e a 3,60% da população residente do concelho de Terras de Bouro. A população residente encontra-se distribuída por **89 famílias** (representando 20,37% do total das famílias existentes na freguesia de Vilar da Veiga), resultando assim numa dimensão médias de famílias de 2,9 pessoas.

Relativamente à **estrutura etária** da população residente, no último ano censitário, cerca de 55% da população tinha idade compreendida entre os 25 e 64 anos e 18% da população era idosa (detinha 65 ou mais anos). O grupo etário das crianças (entre os 0 e 13 anos) representava 13,03% da população residente, enquanto o grupo dos jovens (entre os 14 a 24 anos) correspondia a cerca de 13,79% dos indivíduos residentes da ARU da Vila do Gerês (Quadro 1).

Quadro 1. Estrutura etária da população residente na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Crianças (0-13 anos)	13,03%	12,52%	11,98%
Jovens (14-25 anos)	13,79%	12,52%	12,59%
Adultos (25-64 anos)	54,79%	54,20%	50,90%
Idosos (mais de 64 anos)	18,39%	20,76%	24,53%

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

Numa análise comparativa com o restante território concelhio, verifica-se que a área da ARU concentra uma maior percentagem de jovens e uma menor percentagem de idosos, ainda que ao nível da freguesia os valores sejam similares, relativamente ao concelho, chegando a observar-se, no caso dos idosos, uma diferença de 7 pontos percentuais.

Em suma, os dados observados apontam para uma população mais envelhecida ao nível concelhio quando comparada com a população residente na ARU, onde a proporção de crianças e jovens supera a de idosos.

Quanto à análise da **estrutura familiar**, constata-se que em cerca de 66% das famílias clássicas existentes na ARU da Vila do Gerês se contabiliza pelo menos um idoso ou uma criança. Neste seguimento, existe uma significativa predominância de famílias com indivíduos com 65 e mais anos, correspondendo a 40,45%, em comparação às famílias com pelo menos um indivíduo com idade inferior a 15 anos, que representam 25,84% do total de famílias clássicas localizadas na ARU. Importando apenas referir que a percentagem de famílias

existentes no concelho de Terras de Bouro, com idosos na sua constituição, é ligeiramente superior (cerca de 9 pontos percentuais) à presenciada na ARU da Vila do Gerês.

No que respeita ao **número de indivíduos** que compõe as **famílias clássicas**, as famílias com 1 ou 2 pessoas representam 46,07% do total da ARU e as famílias com 3 ou 4 pessoas correspondem a 38,20% do total da ARU. A restante proporção (16%) é auferida pelas famílias clássicas da ARU composta por 5 ou mais elementos.

O **grau de escolaridade** da população constitui um importante indicador social, refletindo-se diretamente no acesso a empregos melhor qualificados e, conseqüentemente, na melhoria das condições de vida. Neste contexto, o **analfabetismo** representa um constrangimento que impede o livre acesso a determinadas funções, com repercussões na qualidade de vida da população. A análise dos valores da taxa de analfabetismo permite constatar que a percentagem de indivíduos analfabetos na ARU é de 6,22%, valor, ainda assim, ligeiramente inferior ao observado no concelho, onde 8,59% da população residente não sabe ler nem escrever (Quadro 2).

Quadro 2. Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	6,90%	6,22%	8,59%
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	35,25%	33,20%	32,62%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	9,96%	13,22%	13,69%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	16,48%	16,17%	15,47%
Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	12,26%	10,89%	10,60%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,38%	0,23%	0,57%
Indivíduos residentes com um curso superior completo	8,05%	4,82%	4,32%

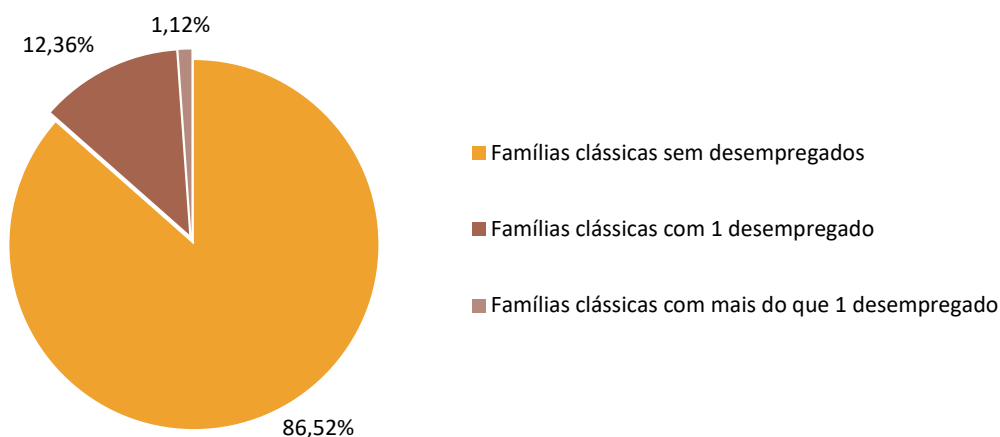
Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Uma parte significativa dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, numa proporção de 35,25%, possui apenas o 1º ciclo do ensino básico. Seguem-se os indivíduos que possuem o 3º ciclo do ensino básico (16,48% do total da população residente) e o ensino secundário (12,26% do total da população residente). Por sua vez, os indivíduos residentes com curso superior correspondem a 8,05% do total da população, valor percentual que apesar de não ser muito significativo, fixa-se, ainda assim, acima do total registado no concelho (4,32%) e na freguesia de Vilar de Veiga (4,82%).

No que se refere à **empregabilidade** em contexto familiar, observa-se no Gráfico 1 que, no ano de 2011, 86,52% das famílias clássicas não possuía indivíduos desempregados, valor muito similar ao observado na freguesia e concelho em que a ARU da Vila do Gerês se insere. Com efeito, 12,36% das famílias clássicas

localizadas na ARU tinha na sua estrutura um desempregado, e 1,12% das famílias possuía mais do que um membro desempregado.

Gráfico 1. Famílias clássicas da ARU da Vila do Gerês com elementos desempregados



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

Ainda no que respeita a este indicador, no Quadro 3 é exposta a situação profissional da população residente à data dos Censos de 2011, sendo possível verificar que 49,43% da população residente da ARU não possuía qualquer atividade económica, valor bastante semelhante ao observado na freguesia de Vilar da Veiga e no concelho de Terras de Bouro.

Quanto aos indivíduos residentes **reformados ou pensionistas**, estes representavam um peso de 14,94% do total da população residente, valor que se fixa 13 pontos percentuais abaixo do observado no concelho de Terras de Bouro.

Relativamente aos indivíduos **desempregados** residentes na ARU da Vila do Gerês, 0,77% destes encontrava-se à procura do primeiro emprego e 4,60% procurava um novo emprego.

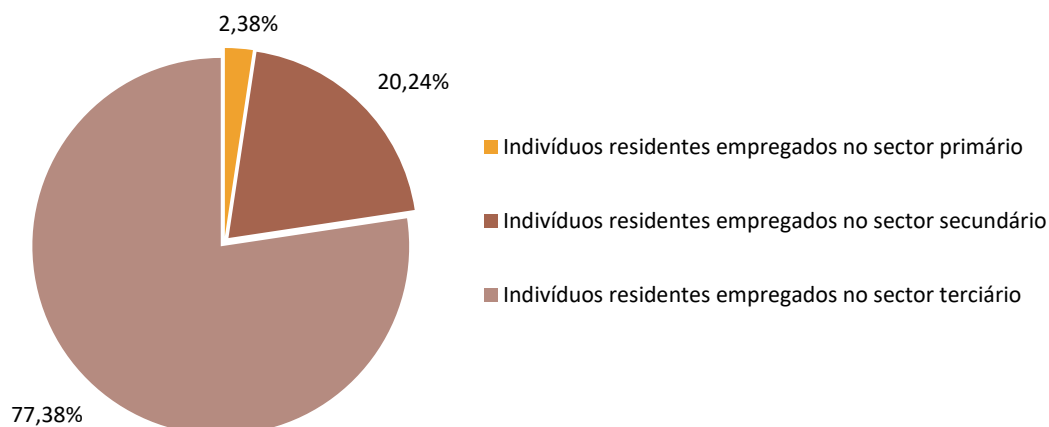
Quadro 3. Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, na freguesia de Vilar da Veiga e no concelho de Terras de Bouro

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	0,77%	0,78%	1,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	4,60%	6,38%	5,31%
Indivíduos residentes empregados	32,18%	28,77%	30,81%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	14,94%	23,02%	28,32%
Indivíduos residentes sem atividade económica	49,43%	50,70%	49,80%

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

Por outro lado, conforme é possível constatar pela análise do Quadro 3, no último ano censitário, cerca de 32% da população residente na ARU encontrava-se empregada. Em termos de **setores de atividade económica**, 77% da população empregada trabalhava no setor terciário, 20,24% laborava no setor secundário e apenas 2,38% exercia atividade no setor primário (Gráfico 2).

Gráfico 2. Indivíduos residentes empregados por setor de atividade económica, na ARU da Vila do Gerês



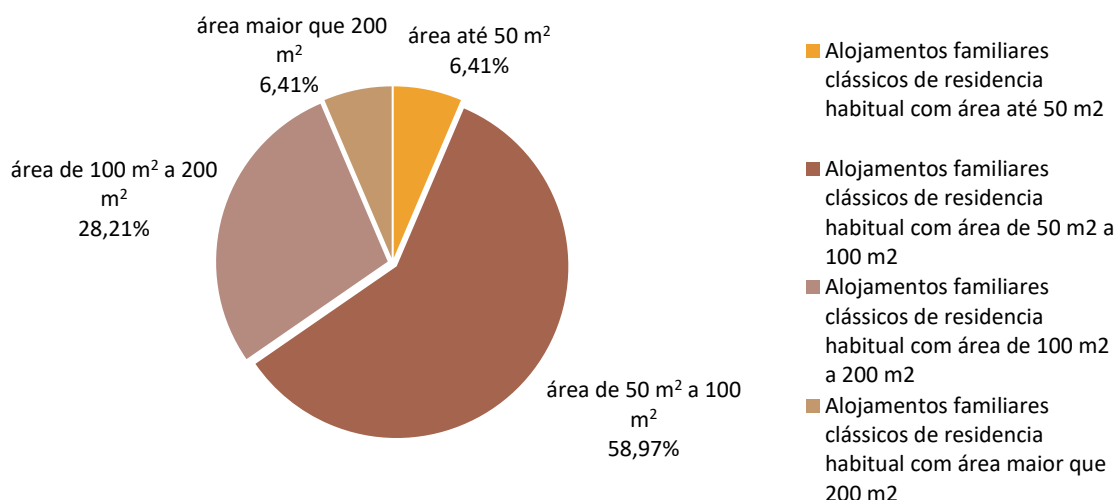
Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

A análise do parque edificado da ARU da Vila do Gerês permite verificar que até ao ano de 2011 localizavam-se aqui **132 edifícios**, correspondendo a 17% do total da freguesia de Vilar da Veiga e 2,84% do território concelhio. Destes edifícios surgem **195 alojamentos**, que correspondem a 22% do conjunto de alojamentos da freguesia de Vilar da Veiga e a 4% do total do concelho de Terras de Bouro. Com efeito, do conjunto de alojamentos da ARU, 8,21% destes encontravam-se vagos (correspondendo a 16 alojamentos), valor ligeiramente inferior ao registado no concelho de Terras de Bouro, onde 9,35% dos alojamentos estavam vagos.

Analisando o Gráfico 3, que representa a **área dos alojamentos familiares clássicos** da ARU, verifica-se que cerca de 59% destes possuem uma área entre os 50 m² e os 100 m², proporção diferente da observada no concelho de Terras de Bouro, onde predominam os alojamentos com área entre os 100 m² e os 200 m². Seguem-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 100 m² a 200 m² que representam cerca de 28% do total de alojamentos da ARU da Vila do Gerês. Com menor representação encontram-se os alojamentos familiares com área até 50 m² e os alojamentos familiares com área superior a 200 m², que cada um corresponde a 6,41% do total de alojamentos.

Gráfico 3. Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila do Gerês



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

Em termos de **condições de habitabilidade dos alojamentos familiares** de residência habitual existentes na ARU da Vila do Gerês (Quadro 4), estas são bastante satisfatórias, à semelhança do observado na freguesia de Vilar da Veiga e em território concelhio, já que aproximadamente 99% dos alojamentos familiares possuía água canalizada, retrete, sistema de drenagem de águas residuais e 97% dos alojamentos detinha de instalação de banho.

Quadro 4. Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares de residência habitual com água	98,72%	99,52%	98,54%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	98,72%	99,28%	98,58%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	98,72%	99,52%	98,78%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	97,44%	98,56%	95,79%

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

No que concerne à **disponibilidade de estacionamento nos alojamentos familiares** clássicos de residência habitual, é possível aferir, no Quadro 5, que 50% dos alojamentos familiares localizados na ARU não detém estacionamento. Neste seguimento, 26,92% dos alojamentos familiares possui estacionamento para um veículo, 10,26% detém estacionamento para dois veículos e, por fim, 12,82% dos alojamentos familiares embarga nas suas instalações estacionamento para três ou mais veículos. Relacionando estes valores com os obtidos no território concelhio e na freguesia, observa-se no quadro seguinte que, de grosso modo, os dados da ARU em estudo seguem a mesma tendência, onde predominam os alojamentos sem estacionamento,

apontando apenas que na ARU a proporção de alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para dois veículos é cerca de 6 pontos percentuais inferior ao registado na freguesia e concelho.

Quadro 5. Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila do Gerês, na freguesia de Vilar da Veiga e no concelho de Terras de Bouro

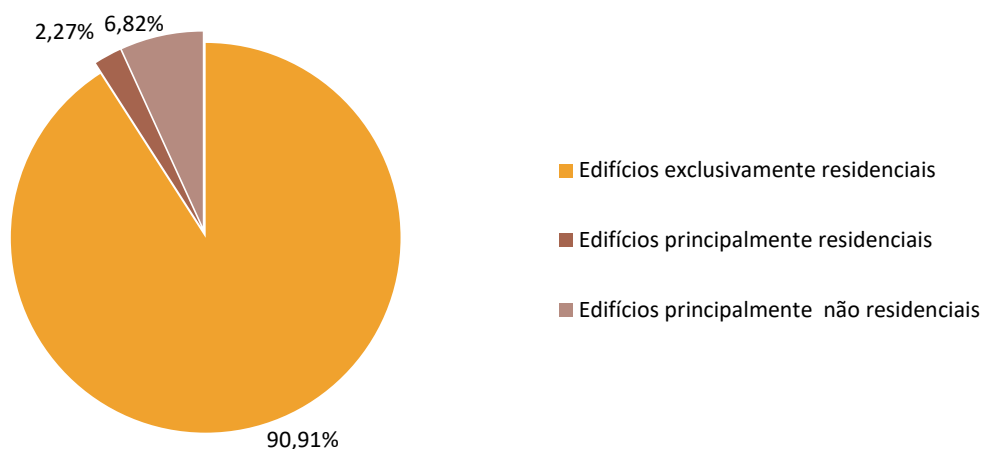
DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para um veículo	26,92%	28,71%	28,07%
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para dois veículos	10,26%	16,27%	16,81%
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para três ou mais veículos	12,82%	11,48%	9,44%
Alojamentos familiares de residência habitual sem estacionamento	50,00%	43,54%	45,69%

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

Importa ainda fazer referência à **dinâmica de arrendamento dos alojamentos familiares** clássicos de residência habitual, neste seguimento de acordo com os dados dos Censos de 2011, os alojamentos com proprietário ocupante têm um peso significativamente superior (94,87%), relativamente com os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (2,56%). Esta proporção é superior à observada no concelho de Terras de Bouro (91,78% dos alojamentos tem o proprietário ocupante), e na freguesia de Vilar da Veiga (93,78% dos alojamentos tem o proprietário ocupante).

Alusivo aos edifícios clássicos localizados na ARU da Vila do Gerês, mais precisamente no que se refere à sua **estrutura funcional**, verifica-se no Gráfico 4 que 90,91% dos edifícios são exclusivamente residenciais. Com efeito, 6,82% correspondem a edifícios principalmente não residenciais e, por fim, 2,27% dos edifícios correspondem a edifícios principalmente residenciais. Ainda de referir que dos 19 edifícios principalmente não residenciais que se encontram situados na freguesia de Vilar da Veiga, 9 destes localizam-se na ARU em estudo.

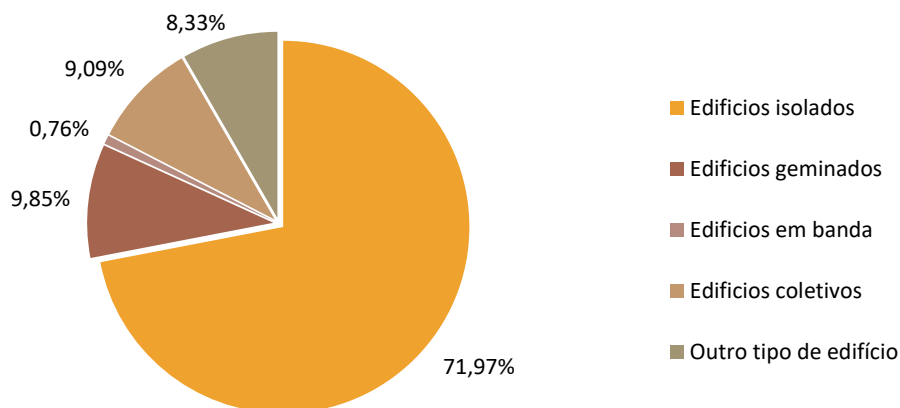
Gráfico 4. Estrutura do parque edificado existente na ARU da Vila do Gerês



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

O Gráfico 5 retrata as **tipologias dos edifícios** existentes na ARU da Vila do Gerês, constatando-se que 71,97% dos edifícios localizados nesta área urbana correspondem a edifícios isolados. Por outro lado, os edifícios geminados representam 9,85% do total de edifícios existentes na ARU, 9,09% correspondem a edifícios coletivos e 8,33% dos edifícios correspondem a outro tipo de edificação. Quanto aos edifícios em banda, apenas se localiza na ARU da Vila do Gerês um único edifício com esta tipologia.

Gráfico 5. Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês

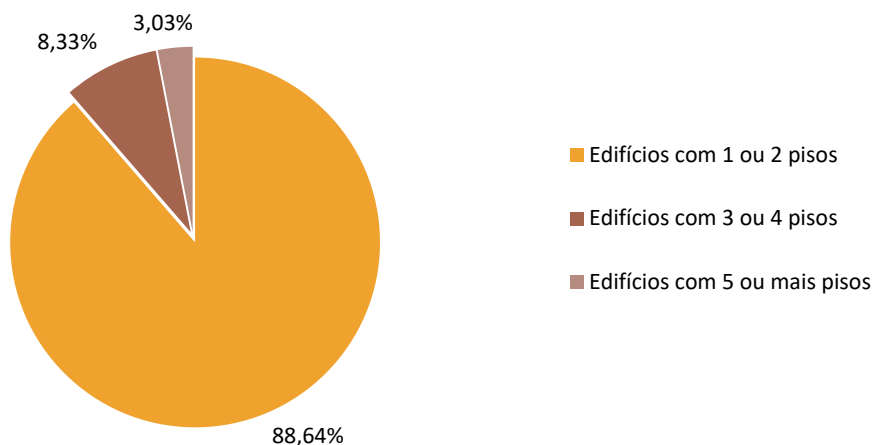


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que subjaz ao **número de pisos dos edifícios** da ARU da Vila do Gerês, explanado no Gráfico 6, os edifícios com 1 ou 2 pisos assumem significativo destaque, representando 88,64% do total de edifícios clássicos, proporção que é, todavia, cerca de 6 pontos percentuais inferior à observada no concelho de Terras de Bouro. Por sua vez, 8,33% dos edifícios presentes na ARU tem entre 3 e 4 pisos, já relativamente aos edifícios com 5

ou mais pisos, situam-se nesta área urbana 4 edifícios, que correspondem a 40% dos que se situam em território concelhio, e 80% dos que se localizam na freguesia de Vilar da Veiga.

Gráfico 6. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês



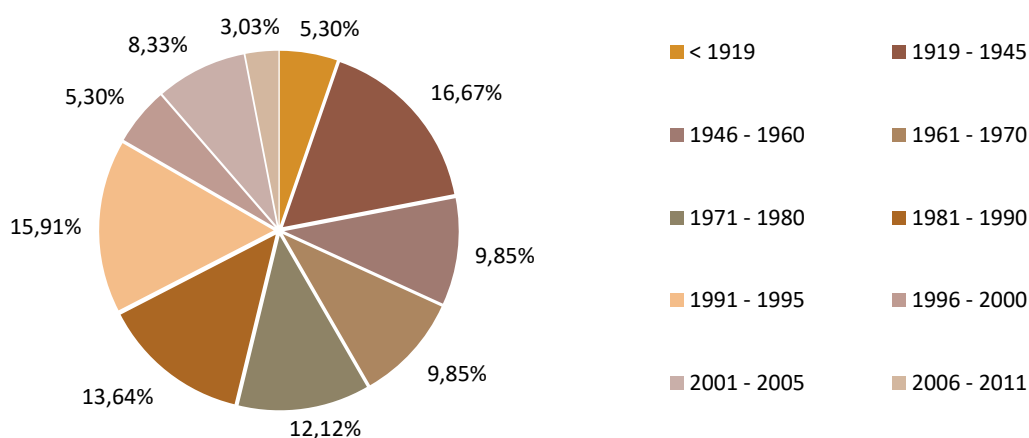
Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto à **época de construção dos edifícios** existentes na ARU da Vila do Gerês, observa-se no Gráfico 7 que aqui se localizam um elevado número de edifícios que foram edificados antes de 1960 (31% do total de edifícios da ARU), que correspondem essencialmente aos estabelecimentos termais, que foram concebidos após o ano de 1890, e os diversos serviços comerciais que resultaram da elevada afluência de pessoas a este local. Deste facto resulta, assim, uma clara evidência do carácter histórico da ARU, já que a época construtiva com maior relevância é a referente ao período entre os anos de 1919 e 1945, onde foi construído cerca de 17% do conjunto do parque edificado existente no ano de 2011.

De referir que entre os anos de 1946 e 1970, a construção abrandou ligeiramente, tendo aumentado novamente entre 1971 e 1995, com a construção dos estabelecimentos hoteleiros mais recentes, que se localizam na periferia da ARU. Mas apesar dos altos e baixos da construção, ao longo da segunda metade do século XX, esta foi equitativa, tendo aqui resistido ao *boom* construtivo ocorrido, entre os anos de 1970 e 1990, em Portugal.

Constata-se ainda que os edifícios mais recentes, com construção posterior a 2000, são os que assumem menor representatividade na ARU, pois apenas 11% do parque edificado foi erigido entre 2000 e 2011.

Gráfico 7. Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês



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

Estado de Conservação do Edificado

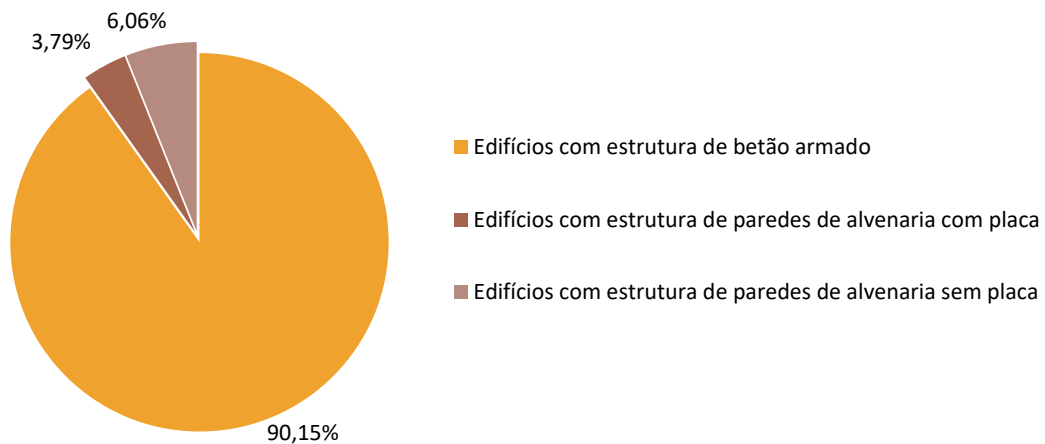
Para aferir o estado de conservação dos edifícios foi tido em consideração os dados do V Recenseamento Geral da Habitação por subsecção estatística, e com o trabalho de campo, com o complemento das imagens do *Google Earth*.

Na área mais consolidada da vila coexistem alguns equipamentos públicos, edifícios de habitação e mistos de 1 e 2 pisos e empreendimentos mais recentes de maior volumetria (hotéis, pensões, residenciais), que surgiram com a afirmação do turismo que se tem vindo a registar nesta área nos últimos anos, conjugado com o facto da área se encontrar dentro do único Parque Nacional, o Parque Nacional Peneda-Gerês. Também alguns empreendimentos turísticos que se localizam nesta área, que foram construídos no início do século XX, já sofreram algumas ações de requalificação na sua estrutura, levando a que se tenham modernizado as tipologias e técnicas construtivas.

Neste seguimento, 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, que correspondem a 90,15% do total de edifícios da ARU. Quanto aos restantes edifícios localizados na ARU da Vila do Gerês, 6,06% destes são constituídos por paredes de alvenaria sem placa, e os restantes 3,79% por paredes de alvenaria com placa.

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.

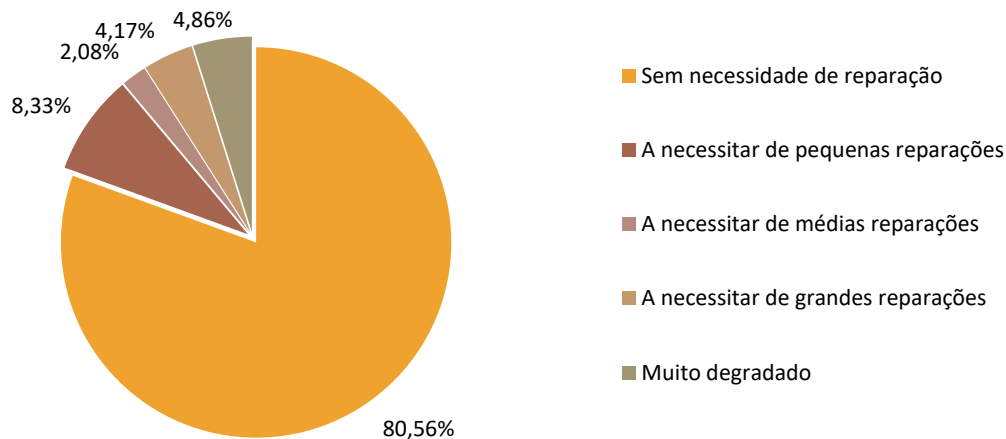
Gráfico 8. Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês



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

Em relação ao **estado de conservação dos edifícios** localizados na ARU da Vila do Gerês (Gráfico 9), tendo em conta os dados V Recenseamento Geral da Habitação, a grande maioria dos inquiridos considera que o edificado não apresenta necessidade de reparação (cerca de 80,56% do total de edifícios), ou apenas carecem de pequenas reparações (8,33% do total de edifícios). Deste modo, apenas uma reduzida fatia dos edifícios (6,25% do total) necessitava de médias ou grandes reparações, e 4,86% dos edifícios (correspondendo a 7 edificações) estavam muito degradados.

Gráfico 9. Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês



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

Comparando estes dados com o trabalho de campo e imagens extraídas do *Google Earth*, verifica-se que na ARU da Vila do Gerês encontram-se vários edifícios devolutos e muito degradados a necessitarem de profundas reparações. Estes edifícios localizam-se especialmente na área mais consolidada da Vila, sendo que esta zona é umas das mais importantes da freguesia de Vilar da Veiga e do concelho de Terras de Bouro

devido à elevada afluência de pessoas, especialmente durante o verão, para esta região turística. Neste sentido, seria fundamental nesta área que os edifícios que se encontram num mau estado de conservação sofressem intervenções de reabilitação, uma vez que possuem imenso potencial turístico, e seriam facilmente encontradas várias soluções para ocupação destes edifícios.

Um dos edifícios que está atualmente sem ocupação é o antigo Hotel do Parque que se encontra encerrado desde do início do século XXI, e que apresenta um avançado estado de degradação e com algum impacto, já que se localiza numa das principais vias da ARU, nomeadamente na Rua Augusto Sérgio Almeida Maia, onde se situam os principais estabelecimentos termais.

Figura 2. Estado atual do Hotel do Parque



Fonte: <http://restosdecoleccion.blogspot.com/2013/12/termas-do-geres.html> (Acedido a 12 de março de 2019).

Também ao longo da EN 308-1 (também designada como Rua Doutor Manuel Gomes de Almeida, Avenida 20 de Junho e Rua Augusto Sérgio Almeida Maia) localizam-se vários edifícios que se apresentam bastante degradados, e que se encontram sem qualquer uso, situando-se aqui mesmo um edifício que ainda não está terminado.

Figura 3. Exemplificação de edifícios degradados na ARU da Vila do Gerês



Fonte: Google Earth.

Condições de Circulação e Mobilidade

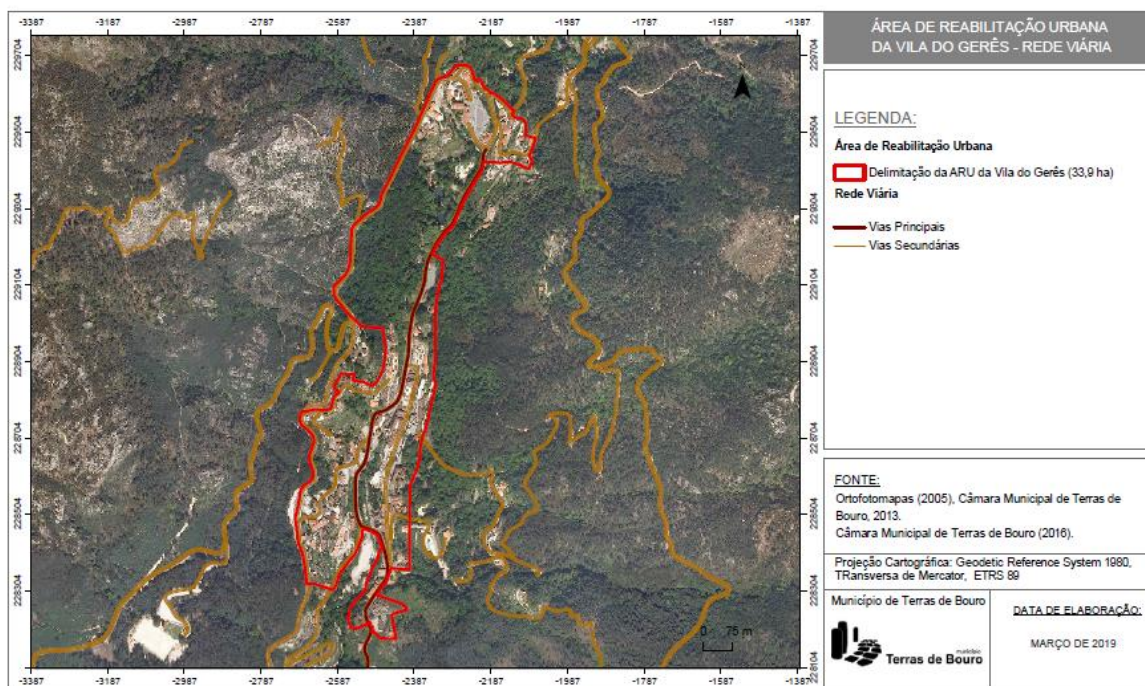
Os **movimentos pendulares** correspondem às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma especial importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição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

No que se refere às entradas e saídas efetuadas pela população residente na ARU da Vila do Gerês, verifica-se que a maioria da população residente desta área estuda e trabalha no concelho de Terras de Bouro.

Para aferir o **tempo dispensado e meio de transporte** utilizado pela população residente nos movimentos pendulares recorreu-se aos dados do INE, tendo sido possível apenas obter a informação ao nível da freguesia. Assim sendo, os habitantes da freguesia de Vilar da Veiga dispõem diariamente cerca de 20 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou estudo, sendo que cerca de 60% dos indivíduos elegem o automóvel ligeiro como meio preferencial, cerca de 26% usam o autocarro ou transporte coletivo da escola/empresa e 11% desloca-se a pé.

Relativamente à **estrutura e circulação viária**, a ARU da Vila do Gerês concentra um eixo rodoviário de ligação interconcelhia e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN308-1 (Mapa 3). Mas além deste, existem mais alguns eixos a nível local, como a Rua Arnaçó, Rua da Boavista, Rua da Carvalha e Rua Miguel Torga. Dada a importância destes eixos viários, conjugado com o facto de que aqui se localizam os principais equipamentos, serviços e infraestruturas do município, é frequente a elevada circulação pedonal, tornando-se assim essencial e imprescindível a habilitação ou reabilitação destas ruas em eixos privilegiados de comunicação pedonal.

Mapa 3. Rede viária da ARU da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Devido à grande afluência de turistas a esta zona, principalmente no verão, existe uma grande deficiência entre a oferta e procura de **estacionamento** na Vila do Gerês, implicando que os visitantes estacionem o seu automóvel em locais proibidos. Este fenómeno leva a que os peões tenham de se deslocar pela estrada porque o passeio é ocupado pelos automóveis, criando assim bastantes obstáculos e riscos para os peões que por aqui passam. Também devido ao estacionamento indevido, no centro da Vila do Gerês, são frequentes os engarrafamentos do trânsito.

Figura 4. Exemplificação do estacionamento indevido nas vias da ARU da Vila do Gerês



Fonte: Google Earth.

Após esta análise, verifica-se que seria fundamental criar novos espaços específicos para estacionamento, próximos da vila, com fim a permitir libertar alguns arruamentos com esta função, em prol da requalificação urbana e da devolução do espaço público ao peão e à circulação pedonal.

Em relação à **mobilidade dos peões**, verifica-se que em algumas vias não existem passeios, e naquelas onde existe ocorrem alguns problemas, como são exemplo a existência de passeios com medidas reduzidas e a degradação dos mesmos.

Figura 5. Passeio degradado (esquerda) e falta de passeio na Rua da Boavista (direita)



Fonte: Google Earth.

Como supracitado, devido ao facto de esta área atrair turistas de vários locais, seria fundamental criar-se melhores condições para a circulação pedonal. Neste sentido, seria prioritário nesta área melhorar o estado dos passeios (ampliar ou colocar um novo pavimento), mas acima de tudo, proceder-se à construção de passeios nas vias onde estes não existem.

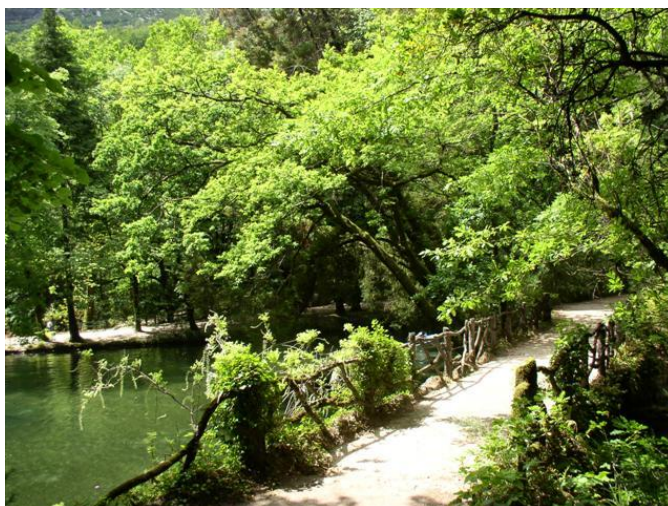
Relativamente aos **meios de circulação cicláveis**, constata-se que não existem vias formais e infraestruturas de apoio para este fim, sendo que as alternativas de circulação pelas vias rodoviárias não são as mais corretas e viáveis. Tratando-se de um local bastante turístico e enquadrando-se na proximidade de outros núcleos turísticos importantes no concelho, como a Albufeira da Caniçada ou o Parque Nacional da Peneda-Gerês, seria vantajoso para a dinâmica da mobilidade turística a criação de vias cicláveis que permitam ligar diferentes pontos turísticos do concelho com proximidade relativa, ou mesmo criar dentro da própria vila vias formais para o uso da bicicleta.

Espaço Público e Equipamentos

Quanto ao **espaço verde público** existente na ARU da Vila do Gerês, pese embora esta esteja rodeada pela vasta área do Parque Nacional da Peneda-Gerês, destaca-se o Parque das Termas, também denominado de Parque Tude de Sousa (Figura 6). Este Parque de aproximadamente dois hectares caracteriza-se por constituir um espaço convidativo à estada pela área de sombra projetada pela arborização existente, oferecendo ainda

diversas atividades, como passeios de barco no lago, parque infantil, *court* de ténis, mesas de *ping-pong*, bar esplanada, parque de merendas, circuito de manutenção, e ainda piscinas. A sua construção remonta ao início do século XX (1904) por mão do Regente Florestal que lhe dá o nome, fixando neste parque exemplares da flora portuguesa serpenteados de elementos característicos dos jardins da época, nomeadamente o lago, as alamedas, o decorativismo das guardas, etc.

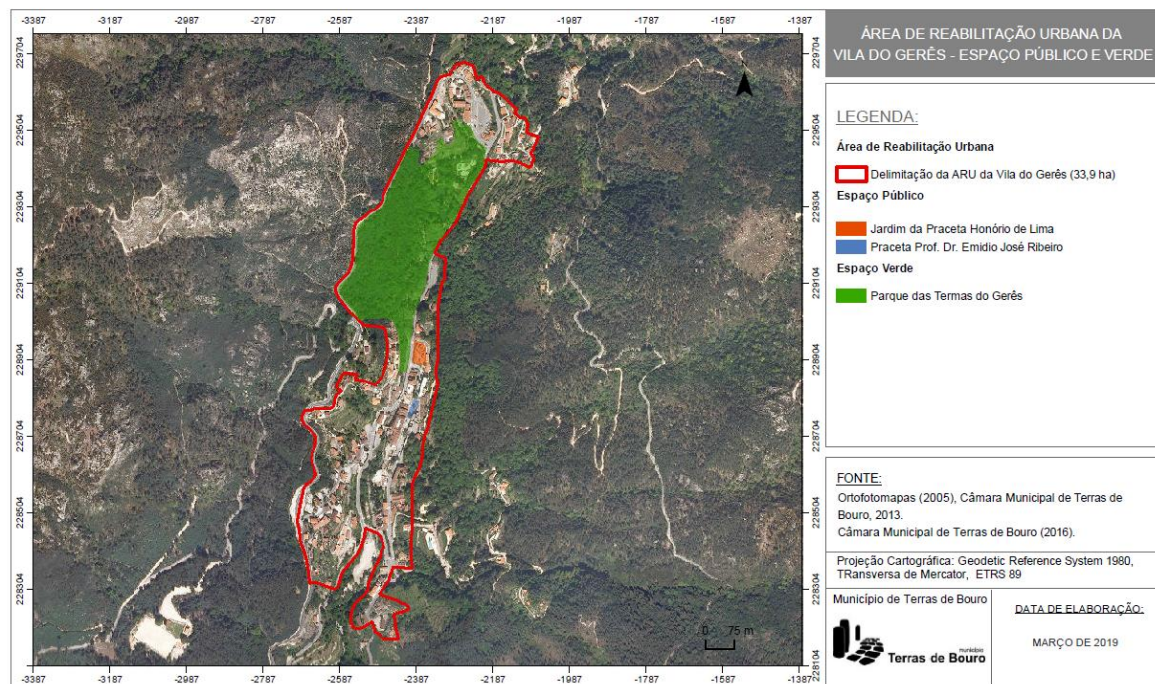
Figura 6. Parque das Termas do Gerês



Fonte: <http://www.aguasdogerres.pt> (Acedido a 25 de janeiro de 2016).

Relativamente ao **restante espaço público**, localizam-se na ARU em estudo duas praças, que devido à presença de vários elementos de mobiliário urbano, e à sua centralidade, atrai vários visitantes/transeuntes (Mapa 4). Neste seguimento, encontra-se aqui o Jardim da Praceta Honório de Lima (principal espaço público da Vila, com vários estabelecimentos comerciais na sua envolvente), e a praceta Prof. Dr. Emídio José Ribeiro, sendo que ambas as praças apresentam um estado de conservação razoável.

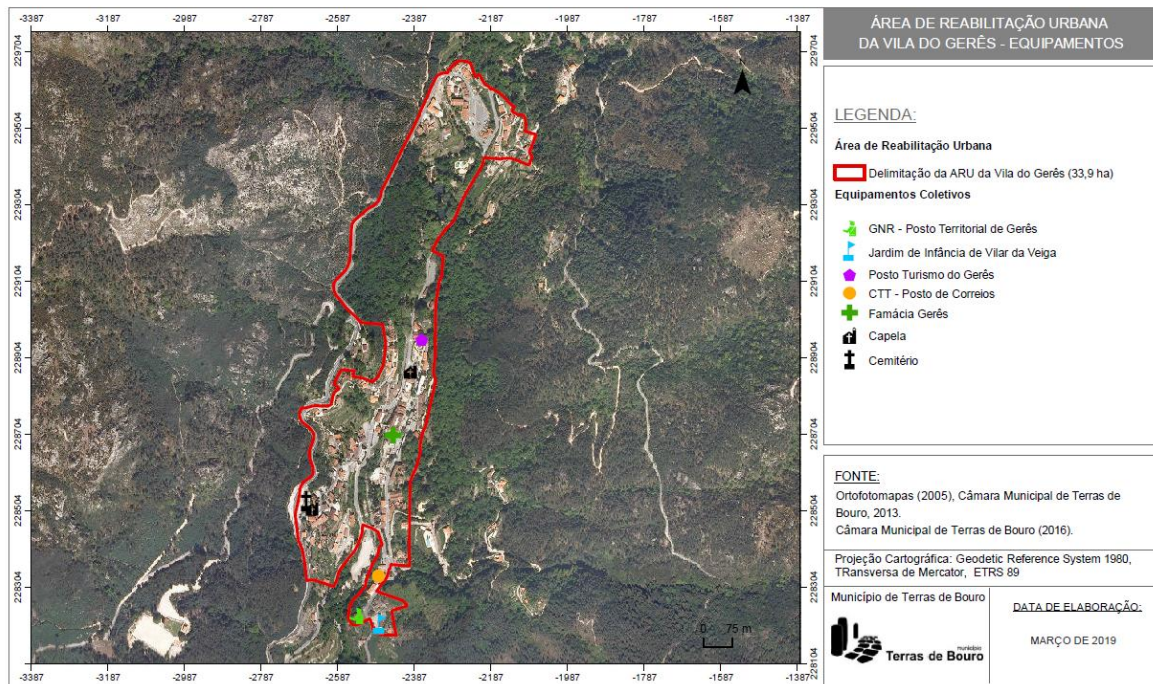
Mapa 4. Espaços verdes e públicos na ARU da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Por último, no que respeita aos **equipamentos coletivos** localiza-se na ARU os principais elementos para apoio à população (Mapa 5), nomeadamente o Posto de Turismo do Gerês; Posto de Correios; Posto Territorial do Gerês; Farmácia do Gerês; o Jardim de Infância de Vilar da Veiga; o cemitério e ainda duas capelas.

Mapa 5. Equipamentos coletivos localizados na ARU da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Importa ainda realçar que os equipamentos aqui apontados apresentam, de grosso modo, um estado de conservação razoável, sendo que o Posto de Turismo do Gerês e Posto Territorial do Gerês sofreram intervenções nas suas instalações recentemente.

3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU

O RJRU aponta 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 presente capítulo apresentam-se as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU da Vila do Gerês 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

A estratégia a prosseguir na ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês tem, em primeira instância, o intuito de intervir no plano urbanístico, o que se justifica pela existência de edifícios degradados, de alguns vazios urbanos, de infraestruturas carentes de intervenção e de um espaço público que pode ser melhorado.

Para além destas motivações, o processo vai permitir operacionalizar um conjunto de projetos a submeter, por entidades públicas/privadas e pessoas singulares, ao Quadro Comunitário de Apoio 2014-2020, a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português.

A verdade é que, dada a sua localização na transição entre a cidade e a montanha, o núcleo urbano da Vila do Gerês debate-se com a necessidade contínua de dinamizar o espaço urbano e de lazer. A este desafio soma-se o abandono e o progressivo envelhecimento populacional, que se tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.

Todavia importa pensar o espaço da ARU em termos de futuro, onde existem traços identitários como o termalismo, a qualidade do ambiente envolvente, os recursos da montanha ou a proximidade ao país vizinho que importa potenciar.

Neste cenário, projeta-se para o espaço da ARU uma intervenção a vários níveis, no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e reabilitação de edifícios de matriz singular e daqueles que representam e continuam a ser os símbolos identitários da região. O objetivo para as intervenções de requalificação urbana prende-se com a necessidade de criar espaços agradáveis e atrativos, de forma a promover um espaço público qualificado que permita a este centro urbano ter um papel fomentador e integrador com traços de abertura e pluralidade.

A concretização destes objetivos passa pelo desenvolvimento de um projeto diferenciador em termos de soluções residenciais e urbanas, onde se dinamize o intercâmbio espaço urbano-natureza potenciando a oferta turística de qualidade e em rede. Pretende-se o reforço da atratividade com a reorganização a novos segmentos de procura.

A médio prazo, espera-se que a Vila do Gerês, e o espaço abrangido pela ARU em particular, seja cada vez mais convidativo quer para os residentes quer para os visitantes e investidores, como um território mais coeso que para além de uma identidade própria contem em si uma diversidade apelativa de ofertas.

Os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU da Vila do Gerês refletem uma visão integrada de médio/longo prazo para toda a área, bem como as metas a atingir com a futura implementação da ORU.

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

No decorrer dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município de Terras de Bouro no que concerne à requalificação do ambiente urbano da Vila do Gerês, não só nos espaços públicos, como também na oferta de equipamentos coletivos e recuperação do edificado degradado. Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, existe a necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU. Uma conduta que esteja mais centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na diversificação da oferta de equipamentos coletivos, na fixação populacional e de atividades económicas e na melhoria das condições de mobilidade, mais adaptadas às necessidades atuais e aos critérios de sustentabilidade ambiental.

Os objetivos do município na criação da ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês, embora inspirados em alguns objetivos identificados no RJRU, vão além deles numa visão mais focada tendo em consideração as peculiaridades do território em presença. Elencam-se os principais de seguida:

- Promover a proteção do património natural e a revitalização e reabilitação do património edificado como fatores de identidade cultural e de diferenciação urbana mantendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico em todas as intervenções;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Otimizar o potencial turístico do território, diversificando o leque de oferta nas áreas de bem-estar e natureza, pela aposta na reabilitação de edifícios e respetivas áreas funcionais, dando-lhes novos usos e assegurando uma marca de qualidade com diversidade e sustentabilidade económica;

- Promover um desenvolvimento urbano sustentável e democrático 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;
- Introduzir padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano cada vez mais plural acessível e inclusivo. Melhorar os percursos pedonais existentes e estruturar um troço de ecovia de ligação a Rio Caldo;
- 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 aos proprietários a fontes de financiamento para a reabilitação urbana.

Deverão, na execução destes objetivos, considerar-se sempre as características identitárias do território bem como a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural do tecido urbano já existente, sendo importante o envolvimento de parceiros públicos, privados e associativos no estabelecimento das estratégias de intervenção e dos programas de ação e de investimentos, bem como na respetiva concretização.

Na concretização dos objetivos supracitados através da Operação de Reabilitação Urbana, deverão ser tidas em conta as características identitárias do território, de forma a promover-se a integração funcional, social e cultural do tecido urbano existente.

3.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

Considerando o que foi já referido, emerge a ideia de que a regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro é pensada num prisma global, incluindo diversas temáticas, e que se estende a todo o município não se restringindo 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 território do concelho de Terras de Bouro encontra-se ligada ao setor do turismo e ao seu incremento como atividade com forte potencial que poderá catalisar outras dinâmicas importantes para o desenvolvimento do concelho.

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

As ações a implementar no âmbito do PERU alinham-se com eixos estratégicos do PDM de Terras de Bouro, seguindo a regeneração urbana 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 “*Marketing Territorial e Eventos*” que visa qualificar a oferta turística e desenvolver espaços e eventos de promoção do concelho.

A reabilitação deverá, por isso, ser entendida como parte integrante do processo de construção, do concelho em geral, e do aglomerado urbano delimitado pela ARU em particular, e não somente uma consequência das circunstâncias físicas, económicas e culturais do momento. Considerando esta visão, a intervenção no âmbito da política de regeneração urbana em Terras de Bouro visa conferir coesão e coerência ao território, tanto ao conjunto do espaço concelhio como a cada um dos aglomerados urbanos. Esta ação será feita pela qualificação dos fatores determinantes na qualidade de vida da população, com envolvimento e articulação de diferentes componentes (habitação, reabilitação e revitalização urbanas, coesão social, ambiente, mobilidade, etc.), no quadro de uma operação integrada que reforçará a qualidade do território, do património existente e, simultaneamente, a aposta na afirmação do turismo sustentável, suportado na valorização do património natural, paisagístico e cultural.

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

A intervenção na ARU da Vila do Gerês constituirá 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, mas também no que concerne à integração de uma multiplicidade de redes e parcerias locais e regionais que permitam o reforço da interação e das sinergias com os territórios envolventes.

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

Todas as questões referidas, quer no contexto regional, quer local, se ligam intimamente com a estratégia de reabilitação urbana a adotar na ARU da Vila do Gerês, obedecendo a uma linha comum enquadrada na visão e na estratégia de desenvolvimento do Município. Torna-se assim evidente que as motivações que alavancaram o processo de criação da ARU da Vila do Gerês confluem com a política de reabilitação urbana que o município de Terras de Bouro preconizou e tem vindo a implementar e à qual se pretende agregar novos sistemas e novas soluções.

4. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

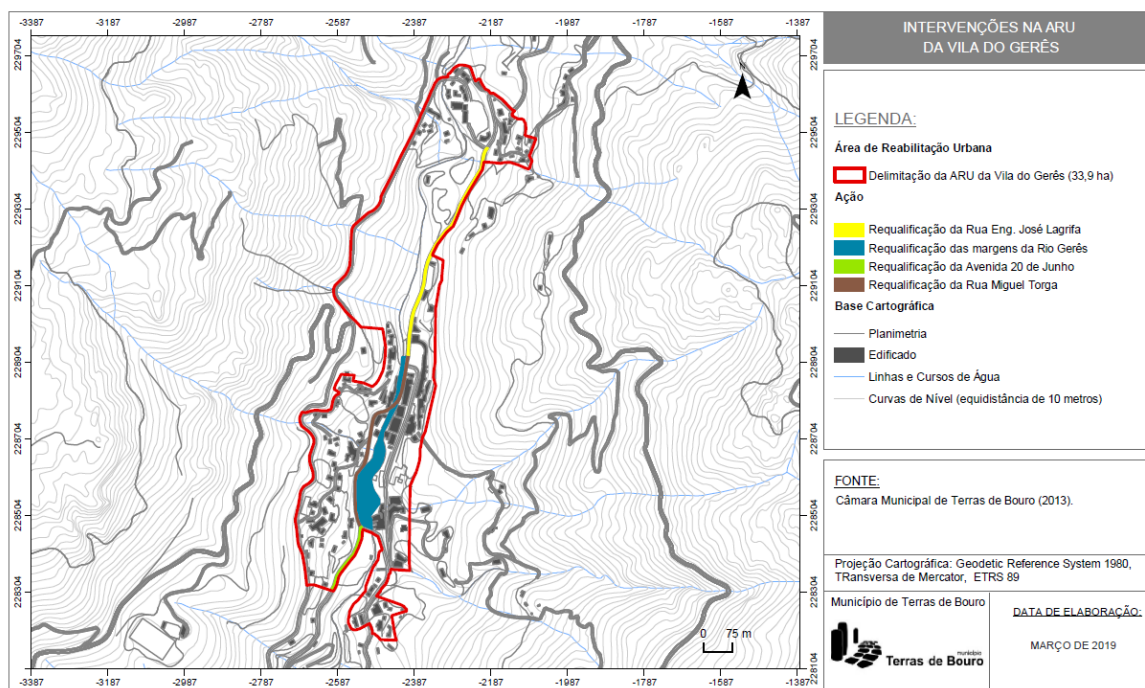
A construção de um ambiente urbano de excelência constitui um dos propósitos centrais da ação para a regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro, convergindo para a criação de um contexto propício para a inversão das tendências demográficas regressivas.

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

Refira-se que as ações previstas encontram-se alinhadas com o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) do concelho, que prevê para a Vila do Gerês 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 estruturantes a implementar na ARU incluem a requalificação de arruamentos com a melhoria do seu espaço público e da sua rede pedonal estruturante, intervenções nas margens do rio Gerês – a Raia Termal -, onde se pretende instalar estruturas de apoio à circulação pedonal e, ainda, a reabilitação do edificado privado como complemento à requalificação do espaço público (Mapa 6).

Mapa 6. Ações a realizar na ARU da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Importa mencionar que as ações territoriais estruturantes previstas para a área delimitada pela ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês apresentam uma relação de sinergia e complementaridade com outros investimentos públicos concretizados, ou em concretização, no território concelhio, de que constitui exemplo a “Construção de uma rede pedonal estruturante e acessível de ligação às centralidades de Rio Caldo e Vilar da Veiga”. 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 no centro urbano da Vila do Gerês foram, de acordo com a separação estabelecida no artigo 33º do RJRU, divididas por setores temáticos, em função da 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.

Tal como se verificou anteriormente, no ponto 2.2, grande fatia do edificado existente na ARU da Vila do Gerês (31% do total de edifícios) apresenta como data de construção o período que antecede a 1960, verificando-se, inclusive, que aproximadamente 5% das construções foram erguidas antes de 1919, o que demonstra a importância da ação territorial sobre o património construído.

Quadro 6. Ações sobre edifícios na ARU da Vila do Gerês

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Reabilitação Integral de Edifícios	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. Objetivos: Qualificação urbana; Regeneração do edificado.	Particulares e Entidades Privadas

Como complemento à requalificação do espaço público, a reabilitação da estrutura edificada de cariz privado da ARU da Vila do Gerês contribuirá para a melhoria geral da qualidade das vivências do lugar e de toda a experiência do contexto urbano da vila.

A intervenção no edificado de particulares, sendo uma necessidade identificada, estará a cargo dos respectivos proprietários, prestando a entidade gestora apoio em termos administrativos e processuais. Prevê-se que as intervenções promovidas por entidades privadas se estendam ao longo do território delimitado pela ARU da Vila do Gerês, como causa e consequência do investimento em toda a área.

4.2 INFRAESTRUTURAS

As intervenções físicas e funcionais ao nível das estruturas urbanas mostram-se como estruturantes na organização e na qualificação do espaço público, servindo frequentemente de rastilho para outras intervenções de cariz particular. Deste modo, o RJRU, no seu artigo 3º, refere que a reabilitação urbana deve contribuir de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos, tais como *“modernizar as infraestruturas urbanas”* e *“recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas”*.

Na ARU da Vila do Gerês serão realizadas ações de requalificação em três arruamentos distintos, visando não só a promoção da circulação pedonal como também a qualificação urbana através do reforço da imagem urbana da vila e melhoria do espaço público (Quadro 7).

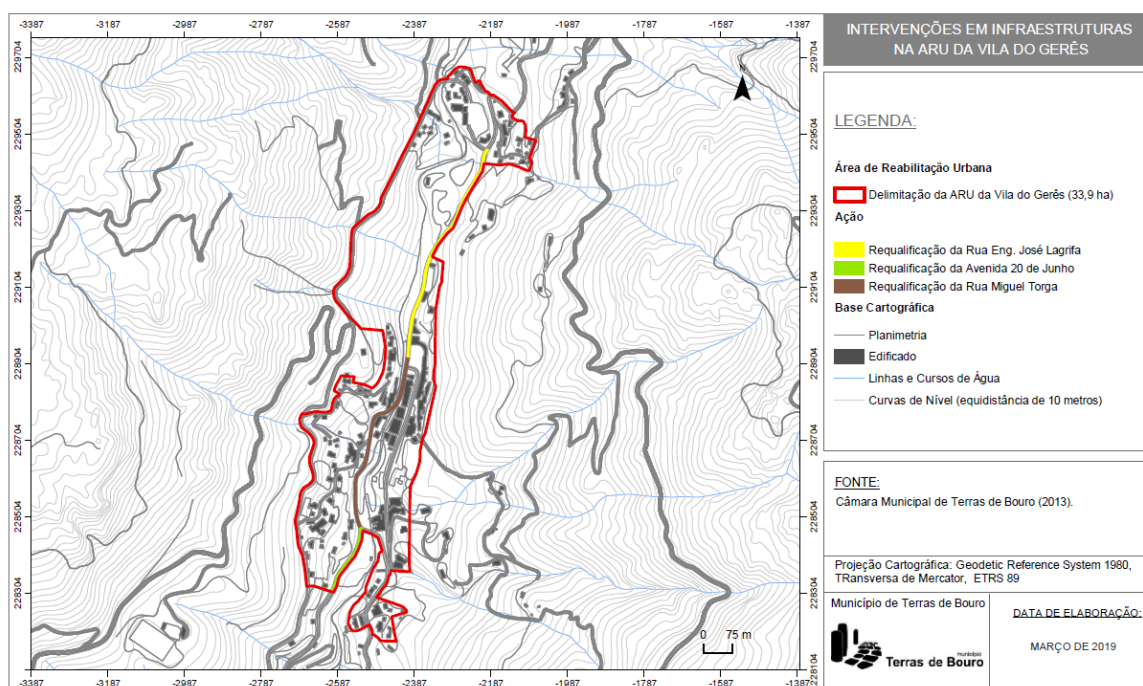
Quadro 7. Ações sobre infraestruturas na ARU da Vila do Gerês

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Requalificação da Rua Eng. José Lagrifa Mendes	Requalificação do arruamento que inclui a intervenção do espaço público e a promoção da circulação pedonal num reforço da imagem urbana da vila. Objetivos: Qualificação urbana; Promoção da circulação pedonal.	Município de Terras de Bouro
Requalificação da Av. 20 de Junho	Requalificação do arruamento que inclui a intervenção do espaço público e a promoção da circulação pedonal num reforço da imagem urbana da vila. Objetivos: Qualificação urbana; Promoção da circulação pedonal.	Município de Terras de Bouro
Requalificação da Rua Miguel Torga	Requalificação do arruamento que inclui a intervenção do espaço público e a promoção da circulação pedonal num reforço da imagem urbana da vila. Objetivos:	Município de Terras de Bouro

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
	Qualificação urbana; Promoção da circulação pedonal.	

As intervenções na Rua Eng. José Lagrifa Mendes, na Av. 20 de Junho e na Rua Miguel Torga, que se prolongam entre si (Mapa 7), irão permitir uma melhoria do espaço público e da rede pedonal estruturante, tendo como foco a segurança e a qualidade das deslocações pedonais, permitindo um melhor usufruto destes espaços por parte dos residente e visitantes.

Mapa 7. Ações sobre infraestruturas na ARU da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

4.3 ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Um espaço urbano coeso e estruturado constitui um dos propósitos da estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Vila do Gerês. Para tal concorrem, em forte 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.

Na alínea o), do artigo 3º do RJRU, é apontado como um dos objetivos principais a prosseguir com a reabilitação urbana a promoção da “*melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação*”.

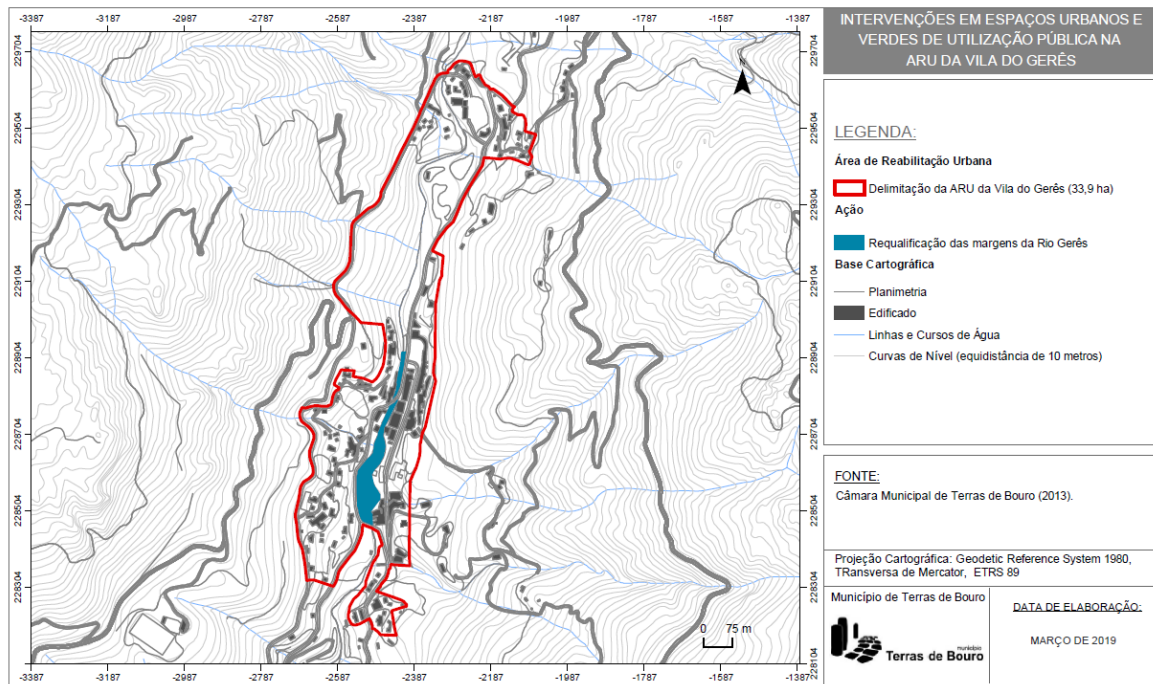
Pretendendo incrementar o usufruto dos espaços urbanos, conferindo-lhes maior qualidade, prevê-se para a ARU da Vila do Gerês uma ação que irá permitir a melhoria da estrutura verde urbana no interior da referida área, promovendo uma articulação harmoniosa entre o espaço urbano e o rio do Gerês (Quadro 8).

Quadro 8. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU da Vila do Gerês

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Reabilitação das Margens do Rio Gerês	Requalificação das margens do Rio Gerês e inclusão de passadiços promovendo uma articulação harmoniosa entre o espaço urbano e a linha de água, com a melhoria do espaço público através da definição de espaços de estada e lazer. Objetivos: Qualificação urbana; Qualificação ambiental.	Município de Terras de Bouro

A requalificação das margens do rio Gerês (Mapa 8) e a inclusão de passadiços ao longo deste espaço, irão permitir não só melhorar o espaço público através da definição de espaços de estada e lazer, como também irão oferecer à população residente e visitantes um espaço onde se pode conviver de frente com a natureza, articulando este espaço com o espaço urbano de forma suave e convidando ao seu usufruto.

Mapa 8. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU da Vila do Gerês



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

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

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

Deste modo, na operacionalização do programa de intervenção compete ao 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.

Neste ponto encontram-se, então, 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 da Vila do Gerês.

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

5.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

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

Deste modo, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU da Vila do Gerês, 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 da Vila do Gerês habilita os proprietários de prédio 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:

IMI	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana são passíveis de isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a), do nº 2 do artigo 45º do EBF).
IMT	<ul style="list-style-type: none">• Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea c), do nº2 do artigo 45º do EBF).
IRS	<ul style="list-style-type: none">• Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (nº 4 do artigo 71º do EBF).
Mais-valias	<ul style="list-style-type: none">• Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando estas sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU (nº5 do artigo 71º do EBF).
Rendimentos Prediais	<ul style="list-style-type: none">• Tributação à taxa reduzida de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº7 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

Isenção de IRC	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

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

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

IVA

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

Os Municípios têm ainda a possibilidade de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), e por outro penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede 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 excepcionais e temporárias de simplificação administrativa como contributo para a dinamização dos processos administrativos de reabilitação, o Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril) prevê que as intervenções de reabilitação urbana estejam dispensadas de algumas obrigаторiedades 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 metros);
- Existência de logradouro próprio (quando não exista logradouro comum);
- Altura mínima, piso a piso, e pé-direito livre mínimo (não se aplicando esta exceção, com a mesma amplitude, às obras de construção e de ampliação).

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

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

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

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

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

5.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

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

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

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

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);

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”*.

¹ Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha> (Acedido a 13 de março de 2019).

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

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

O Fundo de Eficiência Energética (FEE) constitui um instrumento financeiro capaz de financiar os programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. Deste modo, 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 2020)² destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso do FEDER e do FCoesão, quer de outras, como é exemplo 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 concerne 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 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, desta forma, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para a melhoria da qualidade de vida das pessoas, gerando novas oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

² Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html> (Acedido a 13 de março de 2019).

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, do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do *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 Investimento em vários países europeus, encontrando-se Portugal também abrangido.

No domínio da política urbana e enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 existem vários Planos cuja atuação estratégica direcionada concorre, 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 do presente 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 da Vila do Gerês (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 da Vila do Gerês;
- 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 da Vila do Gerês;
- 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, coloca 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

De acordo com a alínea j) do artigo 2º do RJRU, a reabilitação urbana pode ser entendida como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*. Do mesmo modo, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

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 um *“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 (nº2 do artigo 8º do RJRU).

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).

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 da Vila do Gerês optou-se por uma **ORU do tipo sistemático** por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial no Centro Urbano da Vila do Gerês, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores associada a um programa de investimento público. Assim, a intervenção e reabilitação urbana irá abranger a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

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

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

6.2 MODELO DE GESTÃO

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

Recursos Humanos

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

Especificidade de Atuação

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

Contactos com os Agentes Intervenientes no Processo

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

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

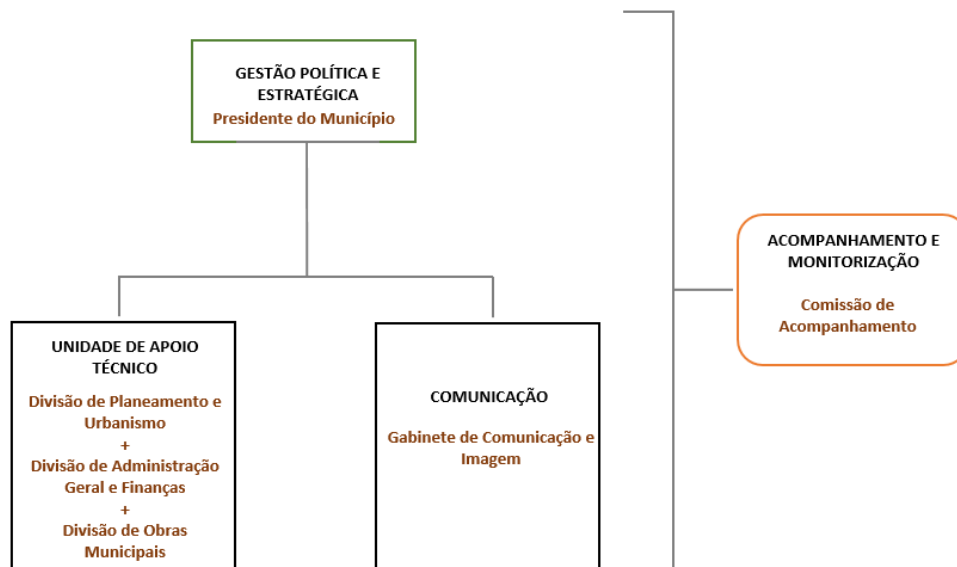
- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

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 da Vila do Gerês, garantindo a execução da ORU, assentando numa estrutura que garanta a adequada segregação de funções e independência no que se refere 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 ORU dois modelos de execução, com primazia das entidades privadas por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos por iniciativa das entidades gestoras.

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

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

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.

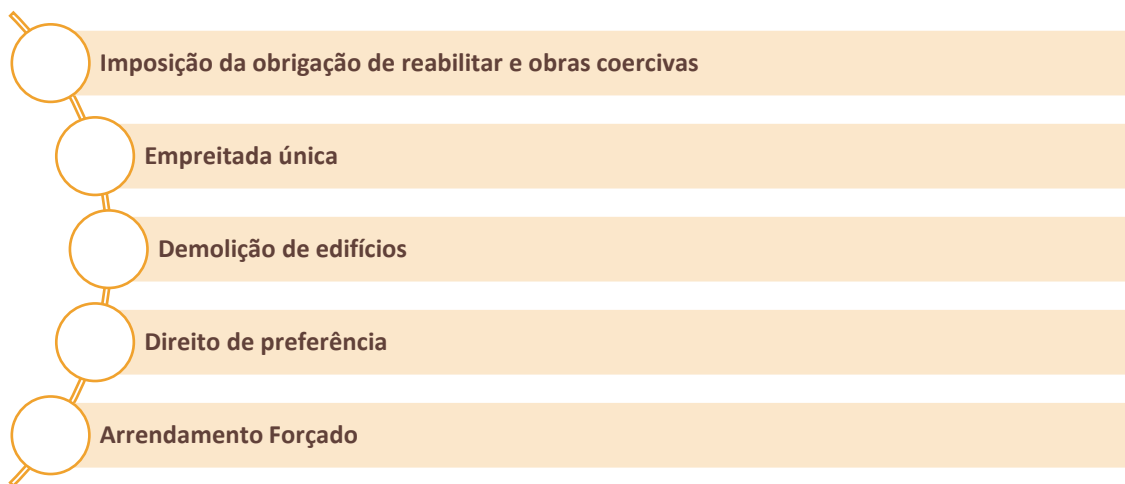
Para além disso, considera-se também como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, aqui prevê-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais considerando-se a título excecional que as entidades públicas devem promover 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 verificarem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de cinco 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 da Vila do Gerês vigore por um período de dez anos, decorrendo entre 2019 e 2029, com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos.

6.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

A definição do programa de investimento (evidenciando o investimento de carácter público e privado) e de financiamento da ORU constitui uma das componentes relevantes a constar no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Deste modo, como forma de estruturar o investimento e as ações a realizar no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana da Vila do Gerês, 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 da Vila do Gerês (incluindo o investimento em concretização)

INVESTIMENTO PREVISTO E EM CONCRETIZAÇÃO	
Investimento Global	1.453.834,49€
Investimento Público	1.053.834,49€
Investimento Privado	400.000,00€

Salvaguarda-se que parte do investimento global constante no quadro anterior já se encontra em processo de concretização, nomeadamente o correspondente às ações de requalificação da Av. 20 de Junho e da Rua Miguel Torga. Por conseguinte, o programa de investimento a considerar para concretização no horizonte temporal de vigência da ORU da Vila do Gerês é o apresentado no Quadro 12.

Quadro 11. Investimento Global previsto para a ORU da Vila do Gerês

INVESTIMENTO PREVISTO	
Investimento Global	1.135.000,00€
Investimento Público	735.000,00€
Investimento Privado	400.000,00€

O investimento global previsto para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila do Gerês ronda os 1.335.000,00€, com a maior fatia a caber às aos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (560.000,00€).

Quadro 12. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da Vila do Gerês

INVESTIMENTO PREVISTO POR EIXO TEMÁTICO	
I - Edifícios	400.000,00€
II - Infraestruturas	175.000,00€
III – Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Pública	560.000,00 €

O investimento público ainda previsto é de 735.000,00€, 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. Deste modo, 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 da Vila do Gerês, 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 da Vila do Gerês

AÇÃO/ PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL			ANO DE INÍCIO	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO	PRIORIZAÇÃO
		TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO			
I - EDIFÍCIOS							
Reabilitação Integral de Edifícios	Particulares e Entidades Privadas	400.000,00€	n.a.	400.000,00€	2019	IFRRU	1
II – INFRAESTRUTURAS							
Requalificação da Rua Eng. José Lagrifa Mendes	Município de Terras de Bouro	175.000,00€	175.000,00€	n.a.	2020	Orçamento municipal e FEDER	2
Requalificação da Av. 20 de Junho	Município de Terras de Bouro	181.873,82€	181.873,82€	n.a.	2018	Orçamento municipal e FEDER	1
Requalificação da Rua Miguel Torga	Município de Terras de Bouro	136.960,67€	136.960,67€	n.a.	2018	Orçamento municipal e FEDER	1

AÇÃO/ PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL			ANO DE INÍCIO	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO	PRIORIZAÇÃO
		TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO			
III – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA							
Reabilitação das Margens do Rio Gerês	Município de Terras de Bouro	560.000,00€	560.000,00€	n.a.	2020	Orçamento municipal e FEDER	2

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

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

Quadro 14. Cronograma das intervenções previstas para a ORU da Vila do Gerês

INTERVENÇÕES A REALIZAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I - EDIFÍCIOS											
Reabilitação Integral de Edifícios											
II – INFRAESTRUTURAS											
Requalificação da Rua Eng. José Lagrifa Mendes											
Requalificação da Av. 20 de Junho	▶▶										
Requalificação da Rua Miguel Torga	▶▶	▶▶									
III – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA											
Reabilitação das Margens do Rio Gerês											

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

Do enquadramento feito anteriormente conclui-se que o acesso pelo proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado. Existem parâmetros definidos no EBF que indicam que o usufruto dos benefícios fiscais, resultantes da execução de obras de reabilitação urbana, seja dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a verificação do começo e da conclusão das ações de reabilitação compete ao Município, ou a outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c), do número 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.

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

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação (artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro) expostos no Quadro 15.

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 da *internet* do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

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

Os trâmites processuais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros.

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

Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais

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

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

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 da Vila do Gerês, 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)]