

**ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
PARA O MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO**

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DO GERÊS



Ficha Técnica do Documento

Título:	Estratégia de Reabilitação Urbana para o Município de Terras de Bouro – Proposta de delimitação da ARU da Vila do Gerês
Descrição:	Documento que consubstancia a primeira fase da prestação de serviços para a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Terras de Bouro, referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila do Gerês
Data de produção:	22 de janeiro de 2016
Data da última atualização:	19 de fevereiro de 2016
Versão:	02
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T. Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira Engenharia Civil- Hidráulica e Ambiente Marta Silva Geografia – SIG e Ordenamento do Território
Consultores	Manuel Miranda Engenharia Civil
Código de documento:	004
Estado do documento	Para validação do Município.
Código do Projeto:	191031005
Nome do ficheiro digital:	ARU_Vila_Geres_v02

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO.....	6
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO GERÊS	8
2.1	Pressupostos e Critérios subjacentes ao Processo de Delimitação	10
2.2	Proposta de Delimitação da ARU da Vila do Gerês.....	11
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO.....	12
3.1	Enquadramento	12
3.2	Síntese de Caracterização e Diagnóstico.....	13
4.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	30
4.1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	31
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	33
5.1	Benefícios Fiscais Associados aos Processos de Reabilitação Urbana	33
5.2	Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais	37
5.3	Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais	38
6.	BIBLIOGRAFIA	41
6.1	Sítios.....	41
6.2	Documentos Legais	41

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU	8
Figura 2 Estado atual do Hotel do Parque	24
Figura 3 Exemplificação de edifícios degradados na ARU da Vila do Gerês	24
Figura 4 Exemplificação do estacionamento indevido nas vias da ARU da Vila do Gerês	26
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 MAPAS

Mapa 1 Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila do Gerês	11
Mapa 2 Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila do Gerês - Enquadramento administrativo	12
Mapa 3 e 4 Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês - ano de 1947 e 1997.....	13
Mapa 5 Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês.....	14
Mapa 6 Equipamentos coletivos localizados na ARU da Vila do Gerês	29

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Famílias clássicas da ARU da Vila do Gerês com elementos desempregados.....	16
Gráfico 2 Indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU da Vila do Gerês	17
Gráfico 3 Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila do Gerês	18
Gráfico 4 Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU da Vila do Gerês	20
Gráfico 5 Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês	20
Gráfico 6 Número de pisos dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês	21
Gráfico 7 Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês	22
Gráfico 8 Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês.....	23
Gráfico 9 Estado de Conservação dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês	23

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.....	15
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.....	16
Quadro 3 Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro.....	17
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.....	18
Quadro 5 Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro.....	19
Quadro 6: Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	37

1. INTRODUÇÃO

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.

Este paradigma é defendido cada vez mais nos diversos âmbitos das decisões que incidem sobre o território, a comprová-lo a política de desenvolvimento desenhada no programa Portugal 2020 que integra, no Eixo 4 o “Reforço da Competitividade do Território” com a prioridade de investimento 6.5 de adoção de medidas destinadas à melhoria do ambiente urbano e à revitalização das cidades. No mesmo âmbito, existe o projeto JESSICA da União Europeia que está em vigor, destinando-se a apoiar e financiar projetos de reabilitação urbana.

A nível nacional“(…) ao invés de uma aposta em novas construções, a política do ordenamento do território desenvolvida pelo Governo privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do país. Promove-se, assim, o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos” (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril)

Neste quadro, emerge como de vital importância para o município de Terras de Bouro, a definição e implementação de uma estratégia para a reabilitação urbana do Centro Histórico da Vila do Gerês, enquanto conjunto patrimonial insubstituível, seja pelo valor intrínseco dos elementos urbanos que o constituem, como pela referência identitária que o seu agregado representa.

Orientado pela Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, relativa ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o presente relatório traduz a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Urbano da Vila do Gerês, baseado essencialmente no artigo 12º do RJRU que legisla sobre a criação e aprovação de ARU's.

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

A reformulação legislativa, com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, significou um novo dinamismo no processo de reabilitação urbana, sublinhando a “proteção do existente” e aportando celeridade a todo o processo pela diminuição da morosidade dos trâmites administrativos a ele associados.

A delimitação da ARU acontece numa primeira fase, seguindo-se, num período até três anos após a aprovação, a sua operacionalização pela transposição numa Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O município pode por isso iniciar o processo de reabilitação urbana de forma repartida, num primeiro tempo através da aprovação da delimitação da ARU e, numa segunda etapa, pelo desenvolvimento e aprovação de uma ORU para esse local.

Uma vez que o Município de Terras de Bouro optou por esta atuação segmentada, de acordo com o estabelecido no RJRU, fazem parte da presente proposta:

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

O presente relatório agrega o conjunto de elementos de fundamentação da delimitação proposta para a ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês estendendo-se em cinco secções:

No **capítulo II** são apresentados os critérios técnicos e os pressupostos de base que originaram o traçado da proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês, cuja planta é remetida em anexo.

O diagnóstico de análise da estrutura edificada, do espaço público, das infraestruturas urbanas e do perfil demográfico é apresentado no **capítulo III** servindo como contextualização sintética da área delimitada.

No **capítulo IV** são enunciadas genericamente as linhas estratégicas de reabilitação urbana para esta ARU pensando-se numa análise prospetiva no contexto daquilo que se pretende venha a ser o futuro do núcleo central da Vila do Gerês

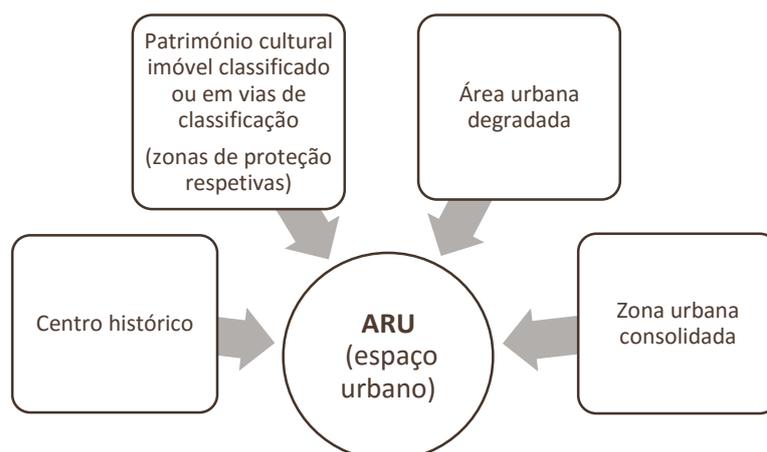
A explicação dos benefícios fiscais enquadrados no processo de delimitação da ARU sucede no **capítulo V** com a apresentação das condições de acesso e procedimentos obrigatórios para que os proprietários usufruam de tais vantagens.

Finda a aprovação desta proposta técnica, a constituição legal da ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês deverá avançar com a aprovação da ARU em Assembleia Municipal e posterior publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República como esquematizado na Figura 1. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO GERÊS

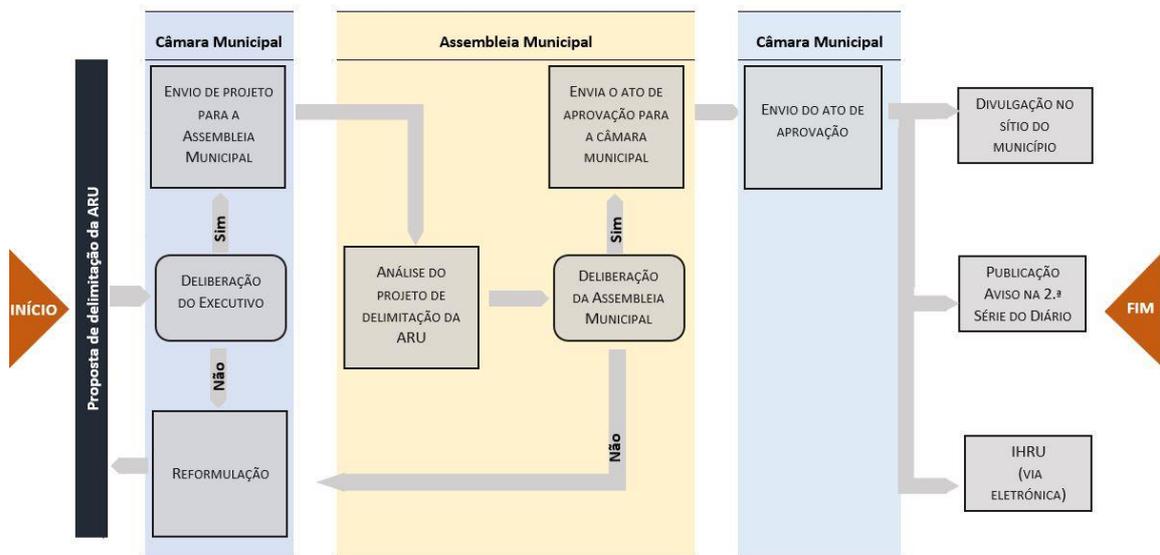
A política do ordenamento do território aposta cada vez mais num paradigma de cidades com sistemas mais coerentes e espaços mais vividos. A comprová-lo, o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, na alínea j) do artigo 2º, estabelece que a reabilitação urbana designa a “*forma de intervenção integrada 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*”.

Enquadrando-se nesta noção lata a Área de Reabilitação Urbana ao incidir num espaço urbano que necessite de intervenção integrada, podendo incluir diversas tipologias de lugares, como esquematizado de seguida:



A definição legal da ARU obedece a alguns procedimentos que se esquematizam na Figura 1, cabendo à Assembleia Municipal a sua aprovação. É de carácter obrigatório a sua publicação posterior em Diário da República, a publicitação no sítio de internet da Câmara Municipal e ainda o envio, ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

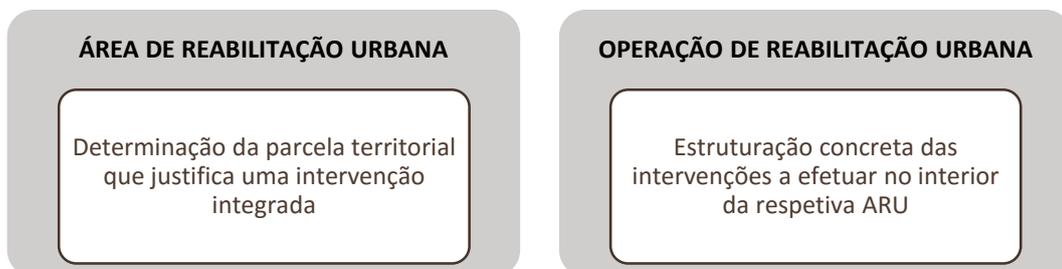
Figura 1 | Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU



Fonte: GeoAtributo (2016).

Uma vez definida a abrangência da ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês será importante estabelecer o conjunto articulado de intervenções a realizar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturando a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Deste modo, o processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana, seguindo os ditames do RJRU, orienta as intervenções com base em duas concepções principais:



A definição de uma ARU é então o primeiro passo para a realização de uma Operação de Reabilitação Urbana. Segundo o RJRU, a delimitação da ARU pode acontecer em simultâneo ou preceder a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana. Não podem contudo acontecer uma sem a outra dado que *“a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”* (ponto 4, artigo 7º, capítulo I do referido D.L.).

2.1 PRESSUPOSTOS E CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

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 está, obviamente, 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.

O desafio para este aglomerado de montanha, face ao ritmo em que decorre o desenvolvimento global, implica uma seleção criteriosa de propostas que devem passar a informação relativa à importância que os recursos intrínsecos à montanha representam para os residentes e para os visitantes.

A estratégia de intervenção no espaço urbano abarcado pela ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês relaciona-se profundamente com a salvaguarda do património arquitetónico e cultural aliada à exploração do potencial económico da área, com reflexo na melhoria do desenho urbano e na valorização da envolvente natural.

O Município pretende que a atuação no âmbito da reabilitação urbana colmate lacunas existentes e reforce conceitos já pensados para o local noutros instrumentos de gestão territorial (PDM), ajudando ainda na democratização da reabilitação urbana, para que esta deixe de estar circunscrita a um nicho de mercado.

O processo de delimitação da ARU desenhou-se a partir de uma reflexão conjunta entre a equipa técnica e o Município de Terras de Bouro, tendo assim sido possível compreender as pretensões por este assumidas. A estes critérios base para a criação da ARU no Centro Urbano da Vila do Gerês adicionaram-se alguns princípios técnicos relacionados com processos de reabilitação urbana definidos, *a priori*, pela equipa técnica. Desta sinergia resultaram as seguintes linhas:

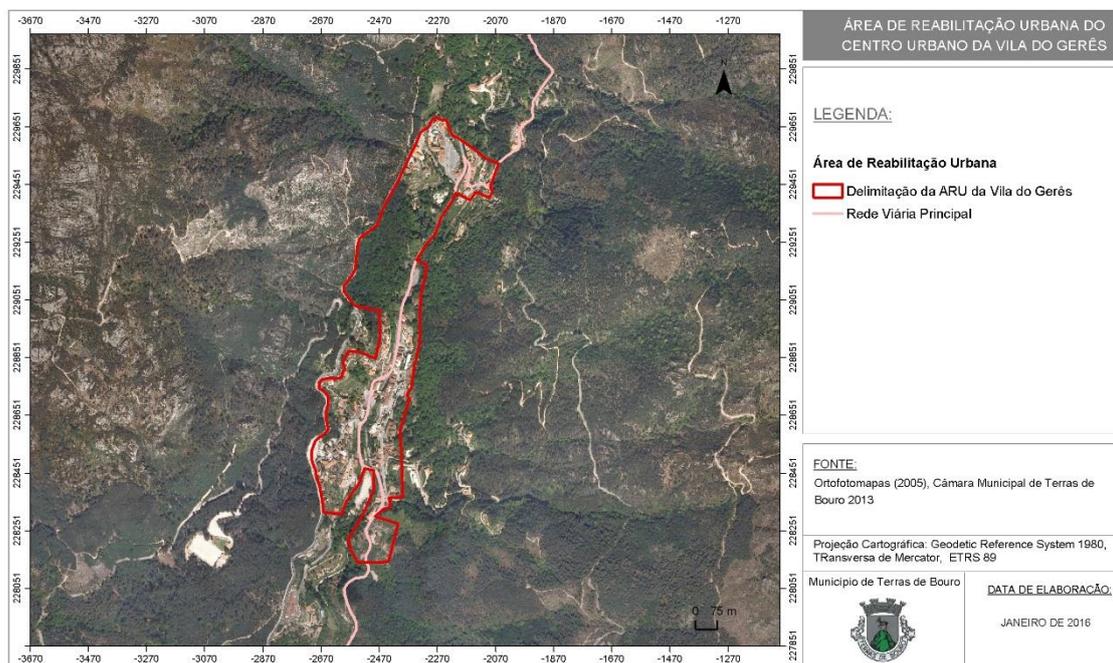
- ✓ Reforçar os **aspetos patrimoniais existentes** no coração mais antigo da Vila, valorizando a matriz rural que está na origem do aglomerado e melhorando o enquadramento urbano do núcleo histórico em articulação com as vivências contemporâneas;
- ✓ Resolver problemas de desqualificação e degradação do **espaço público** no centro consolidado da Vila abrangendo projetos públicos relevantes para o efeito de modo que a identidade da Vila do Gerês não se perca ou sofra descaracterizações;
- ✓ Abarcar os **equipamentos** com centralidade elevada e os elementos patrimoniais relevantes com potencial de transformação e fundamentais para a qualificação do ambiente urbano;
- ✓ Englobar o **núcleo central** da Vila do Gerês tirando partida do seu enquadramento natural e paisagístico como potenciais que fomentam desenvolvimento;
- ✓ Abranger **zonas de expansão urbana** mais recente que carecem de projetos de melhoria do ambiente urbano e de enquadramento com o núcleo histórico e consolidado da vila.

- ✓ Decalcar, quando exequível, a área territorial correspondente à **subsecção estatística** da Base Geográfica de Referenciação da Informação dos Censos 2011 (BGRI 2011), de modo a facilitar a análise e a caracterização da ARU;
- ✓ Privilegiar a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos **eixos de via** ou outros elementos físicos estruturantes;
- ✓ Respeitar, sempre que possível, a **estrutura de cadastro** e dos **conjuntos urbanísticos** existentes.

2.2 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DO GERÊS

Considerados todos os pressupostos anteriormente descritos chegou-se à proposta de delimitação da Áreas de Reabilitação Urbana da Vila do Gerês com a configuração que a seguir se apresenta e que poderá ser consultada com maior pormenor na planta anexa (Anexo 1).

Mapa 1 | Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila do Gerês



Fonte: GeoAtributo (2016).

A ARU da Vila do Gerês ocupa uma área de 33,90 hectares e corresponde ao núcleo urbano consolidado da Vila do Gerês. A sua delimitação tem como fronteira a norte o Parque de Campismo Videiro, 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.

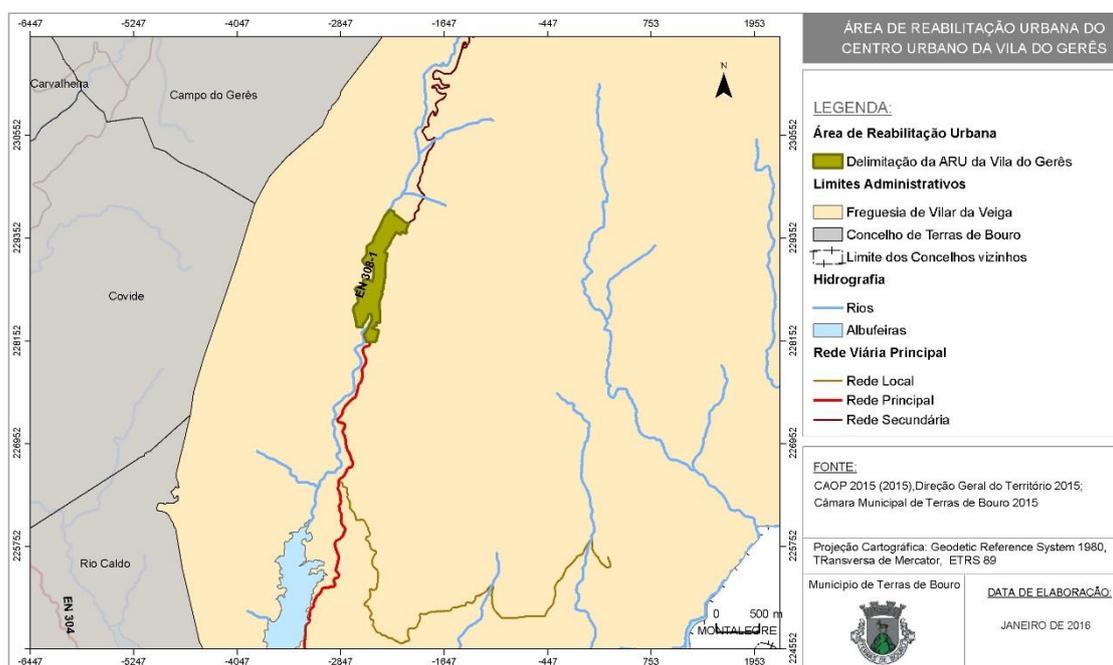
3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

SUMÁRIO

3.1 ENQUADRAMENTO

Enquadrada no cenário de montanha que é o Parque Nacional da Peneda Gerês (PNPG) a ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês localiza-se na freguesia de Vilar da Veiga encaixada no vale do Rio Gerês. Esta freguesia que acolhe a Vila do Gerês encontra-se numa posição de charneira, na parte sudeste do concelho de Terras de Bouro, confrontando com os concelhos de Montalegre e Vieira do Minho.

Mapa 2 | Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila do Gerês - Enquadramento administrativo



Fonte: GeoAtributo (2016).

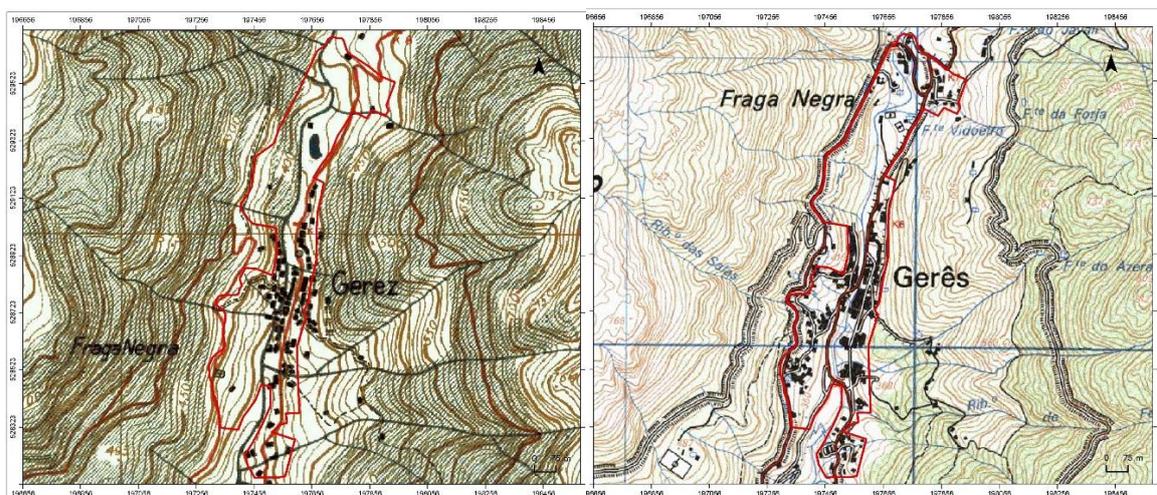
O desenho da ARU da Vila do Gerês acompanha o traçado da Vila do Gerês, que cresceu na orientação da estrada EN-308-1 que a atravessa longitudinalmente, continuando para a Portela do Homem e posteriormente ligando a Espanha. Aliás, o desenho da Vila do Gerês e a conceção do seu desenvolvimento, facilmente 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. Na carta militar de 1947 percebe-se que 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, instaladas 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.

Na carta militar de 1997 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 Videeiro.

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.

Mapa 3 e 4 | Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês - ano de 1947 e 1997

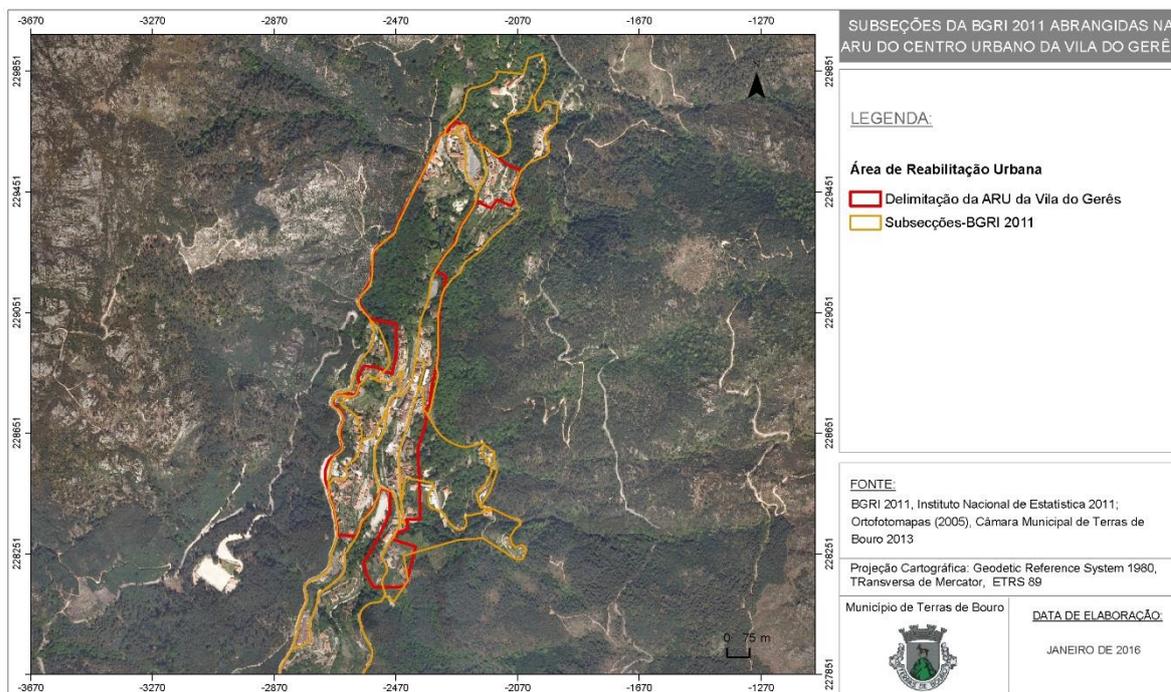


Fonte: Serviços Cartográficos do Exército ; trabalhos de campo Ten.tes Costa Júnior... [et al.] ; des. Artur Valente Valente (1952); Instituto Geográfico do Exército (1997).

3.2 SÍNTESE DE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Por forma a poder analisar melhor a área em causa e, ajudando também na coerência da delimitação, fez-se um estudo do cenário demográfico e territorial da ARU proposta. Para tal serviu a informação oficial do INE proveniente dos Censos 2011 ao nível da subseção. No Mapa 5 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 5 | Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês



Fonte: GeoAtributo (2016).

Aspetos Socioeconómicos da População Residente

Na ARU da Vila do Gerês, á data do Censos de 2011, residiam um total de 261 indivíduos, correspondendo aproximadamente a 20,30% da população total da freguesia de Vilar da Veiga, e 3,60% da população residente do concelho de Terras de Bouro. Com efeito, 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.

Em relação à estrutura etária da população residente, apresentada no Quadro 1, observa-se que em 2011, cerca de 55% da população tinha idade compreendida entre os 25 e 64 anos, e 18% da população era idosa (detinha 65 e mais anos). Por seu turno, o grupo etário das crianças (entre os 0 e 13 anos) representava 13,03% da população residente, já o grupo dos jovens (entre os 14 a 24 anos) correspondia a cerca de 13,79% dos indivíduos residentes da ARU de Vila do Gerês.

Comparando como 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, e no caso dos idosos, a diferença chega a 7 pontos percentuais. Concluindo, até ao ano de 2011 a estrutura etária do concelho manifesta maiores sinais de envelhecimento

da população quando comparada com a ARU, esta que apresenta maiores evidências de rejuvenescimento, já que a percentagem de crianças e jovens é superior à dos idosos.

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)	18,38%	20,76%	24,53%

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

Permanecendo na análise da estrutura familiar, em cerca de 66% das famílias clássicas existentes na ARU da Vila do Gerês, encontramos 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 representa 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.

Quanto 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. Sendo que os restantes 16% das famílias clássicas da ARU, correspondem aquelas que são estabelecidas por 5 ou mais elementos.

Como indicador social que é, o grau de escolaridade reflete-se diretamente no acesso a emprego melhor qualificados e, conseqüentemente, na melhoria das condições de vida. Por outro lado, o analfabetismo, não é mais do que um constrangimento que impede o livre acesso a determinadas funções, que o não acesso a estas diminui a qualidade de vida da população. Os valores da taxa de analfabetismo representados no quadro seguinte, mostram que a percentagem de indivíduos analfabetos na ARU é de cerca de 7%, valor ainda assim, ligeiramente inferior do observado no concelho, onde 8,59% da população residente não sabe ler nem escrever.

Seguindo a análise, verifica-se no Quadro 2 que na ARU da Vila do Gerês, a grande maioria dos indivíduos residentes, correspondendo a 35,25%, possui apenas o 1.º ciclo do ensino básico. Seguindo-se os indivíduos que possuem o 3.º ciclo 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, mas apesar de ser reduzido, este é ainda assim, acima do total registado no concelho (4,32%) e na freguesia de Vilar de Veiga (4,82%).

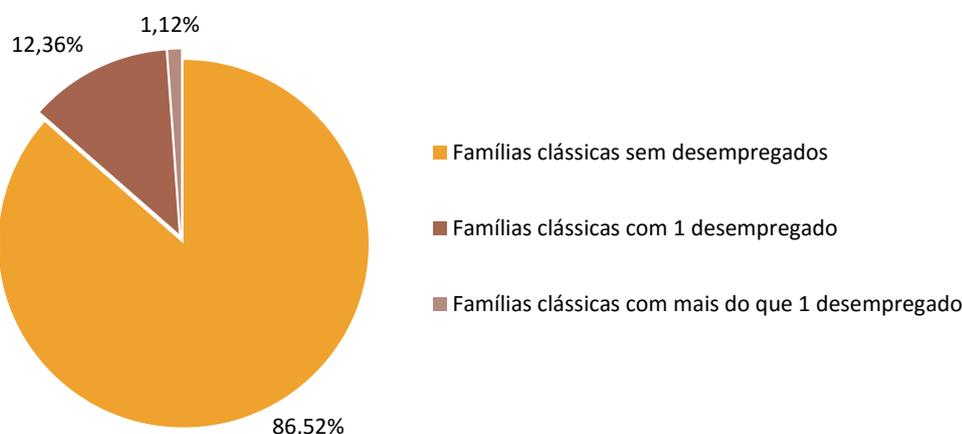
Quadro 2 | Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	6,90%	6,22%	8,59%
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	35,25%	33,20%	32,62%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	9,96%	13,22%	13,69%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	16,48%	16,17%	15,47%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	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	8,05%	4,82%	4,32%

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

Alusivo 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 diz respeito à empregabilidade, no Quadro 3 encontra-se exposta a situação profissional da população residente à data dos Censos de 2011, e no qual é possível verificar que 49,43% da população residente da ARU não possuía qualquer atividade económica, valor bastante semelhante do observado na freguesia de Vilar da Veiga e 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 13 pontos percentuais inferior ao observado no concelho de Terras de Bouro.

No que se refere aos indivíduos desempregados residentes na ARU da Vila do Gerês, 0,77% destes encontrava-se à procura do primeiro emprego, e 4,60% estava a procura de um novo emprego.

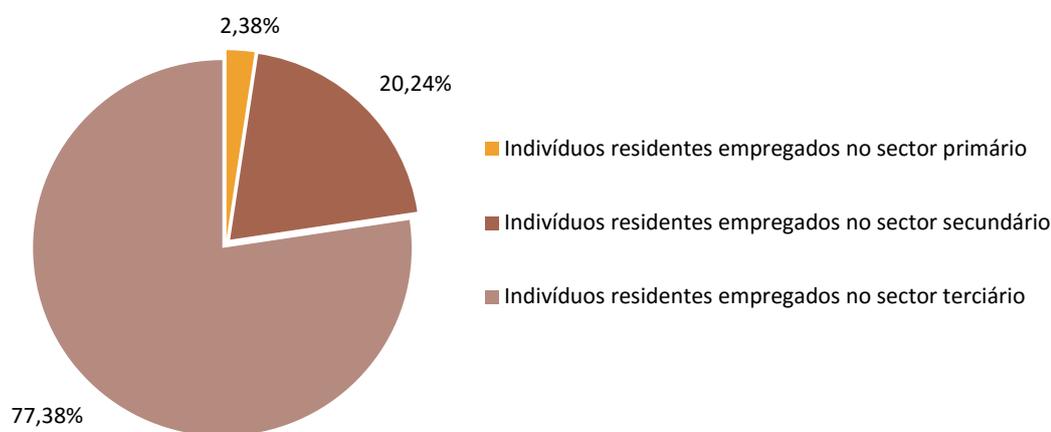
Quadro 3 | Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila do Gerês, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º 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 fim, no que se refere aos indivíduos residentes empregados, observa-se no Quadro 3 que em 2011, cerca de 32% da população residente da ARU em estudo encontrava-se empregada. Por seu turno, 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, na ARU da Vila do Gerês



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

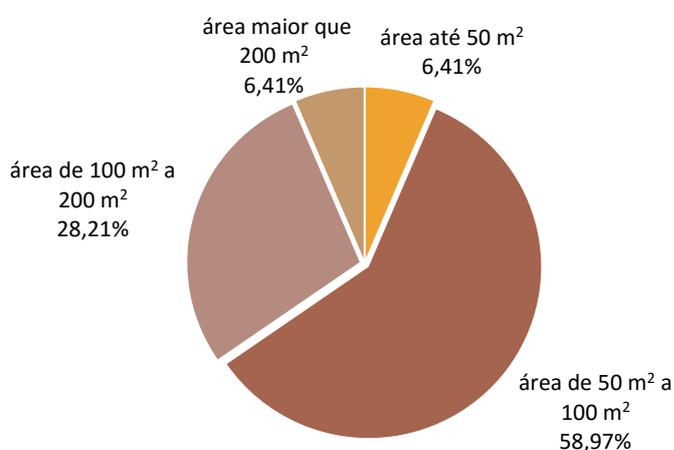
Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

Analisando agora o parque edificado da ARU da Vila do Gerês, verifica-se 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.

No que se refere aos alojamentos, verifica-se no Gráfico 3, 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 subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em relação às 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 subsecção 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 de estacionamento. Neste seguimento, 26,92% dos alojamentos familiares possui estacionamento para um veículo, por sua vez 10,26% detém de 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, freguesia de Vilar da Veiga e concelho de Terras de Bouro

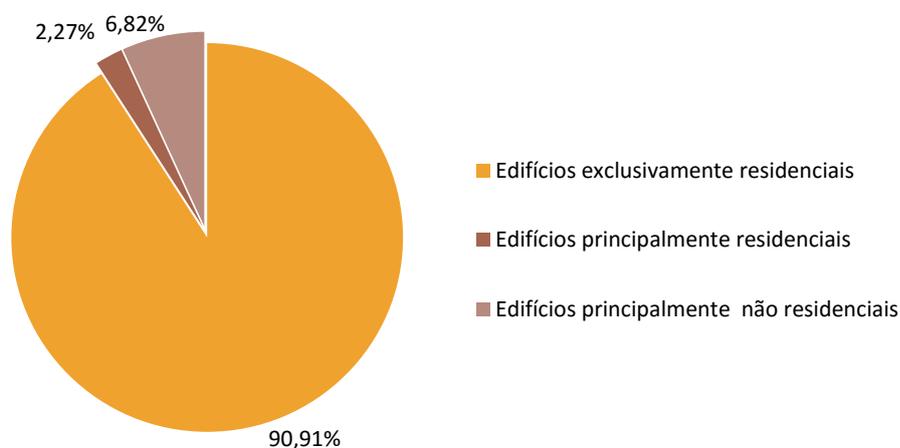
DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para um veículo	26,92%	28,71%	28,07
Alojamentos familiares de residência habitual com estacionamento para dois veículos	10,26%	16,27%	16,81
Alojamentos familiares de residência habitual 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 residenciais e, por fim 2,27% a edifícios principalmente não residenciais. Ainda de referir que dos 19 edifícios principalmente não residenciais situados na freguesia de Vilar da Veiga, 9 destes localizam-se na ARU em estudo.

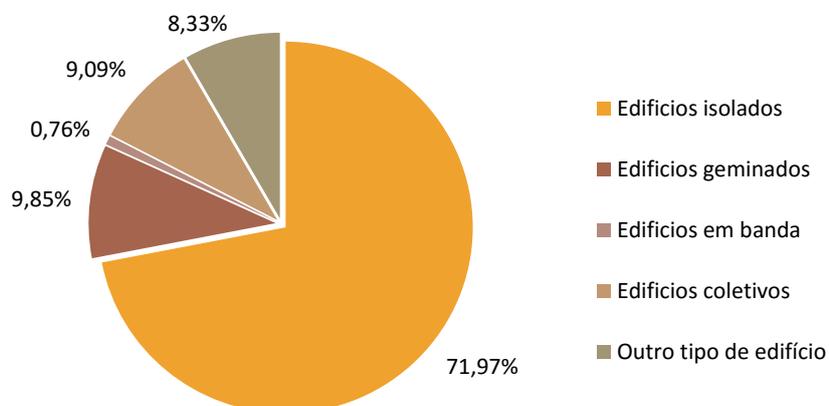
Gráfico 4 | Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU da Vila do Gerês



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

No que diz respeito às tipologias dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês, constata-se no Gráfico 5 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, já 9,09% correspondem a edifícios coletivos, e 8,33% dos edifícios correspondem a outro tipo de edificação. Quanto aos edifícios em banda apenas localiza-se na ARU da Vila do Gerês um único edifício com esta tipologia.

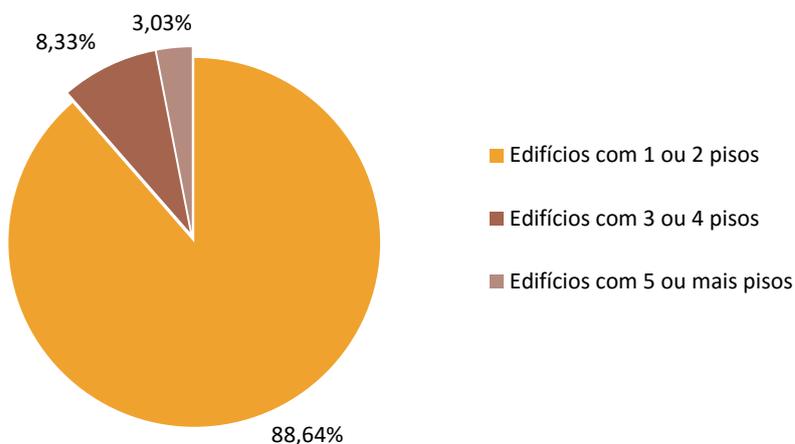
Gráfico 5 | Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês



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

Quanto 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, pois representam 88,64% do total de edifícios clássicos, contudo esta percentagem é cerca de 6 pontos percentuais inferior a 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



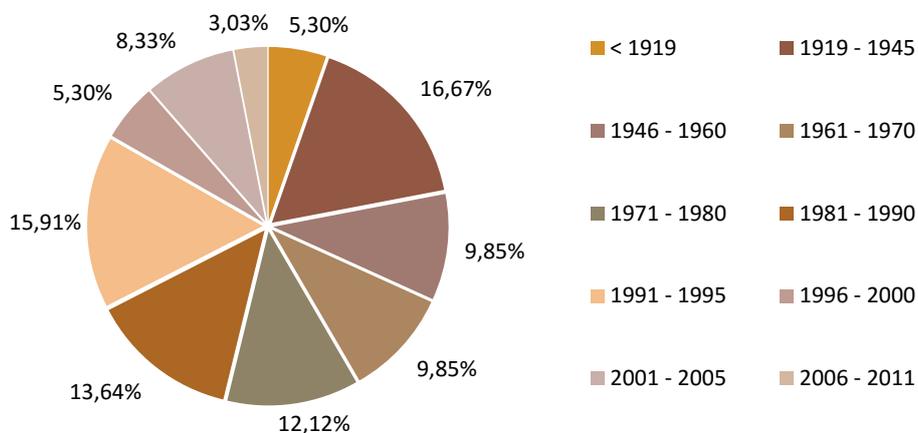
Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Por fim, relativo à época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês, observa-se no Gráfico 7 que localizam-se aqui um elevado número de edifícios que foram edificados antes de 1960 (22% do total de edifícios da ARU), que correspondem essencialmente aos estabelecimentos termais, que foram concebido 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 1981 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 12% do parque edificado foi erigido entre 2000 e 2011.

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



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

Estado de Conservação do Edificado

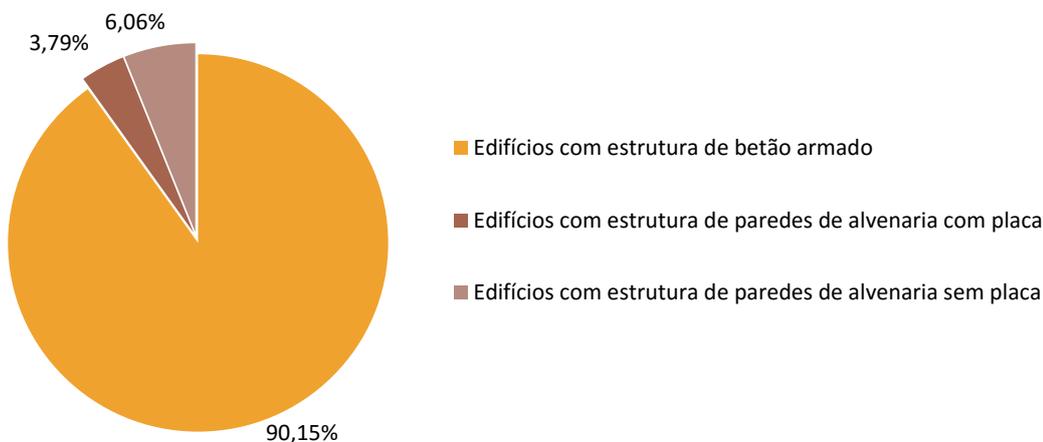
Para aferir o estado de conservação dos edifícios foi tido em consideração os dados do V Recenseamento Geral da Habitação por subsecção estatística, e com o trabalho de campo, com o complemento das imagens do Google Earth.

Na área mais consolidada da vila, coexistem os 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.

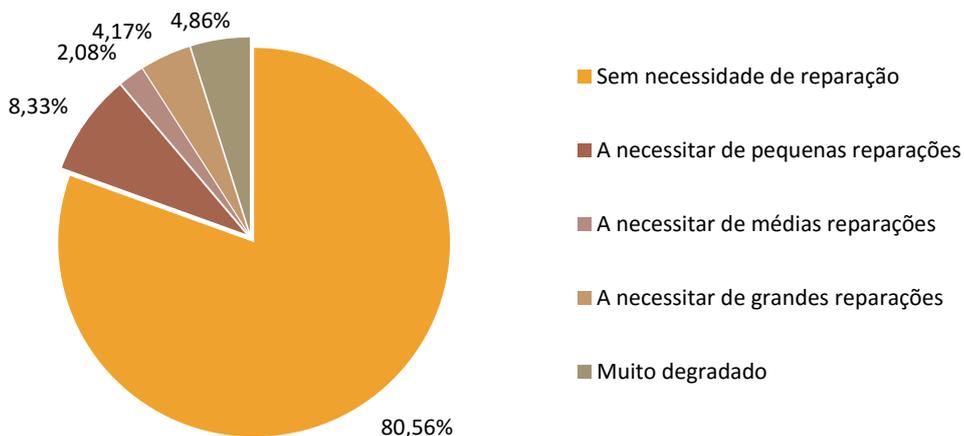
Gráfico 8 | Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila do Gerês



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 80,65% 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) necessitavam 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, 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, os edifícios que se encontram num mau estado de conservação sofrerem

intervenções de reabilitação, pois 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.pt/2013/12/termas-do-geres.html> (acedido a 25 de janeiro de 2016).

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.

Circulação e Mobilidade

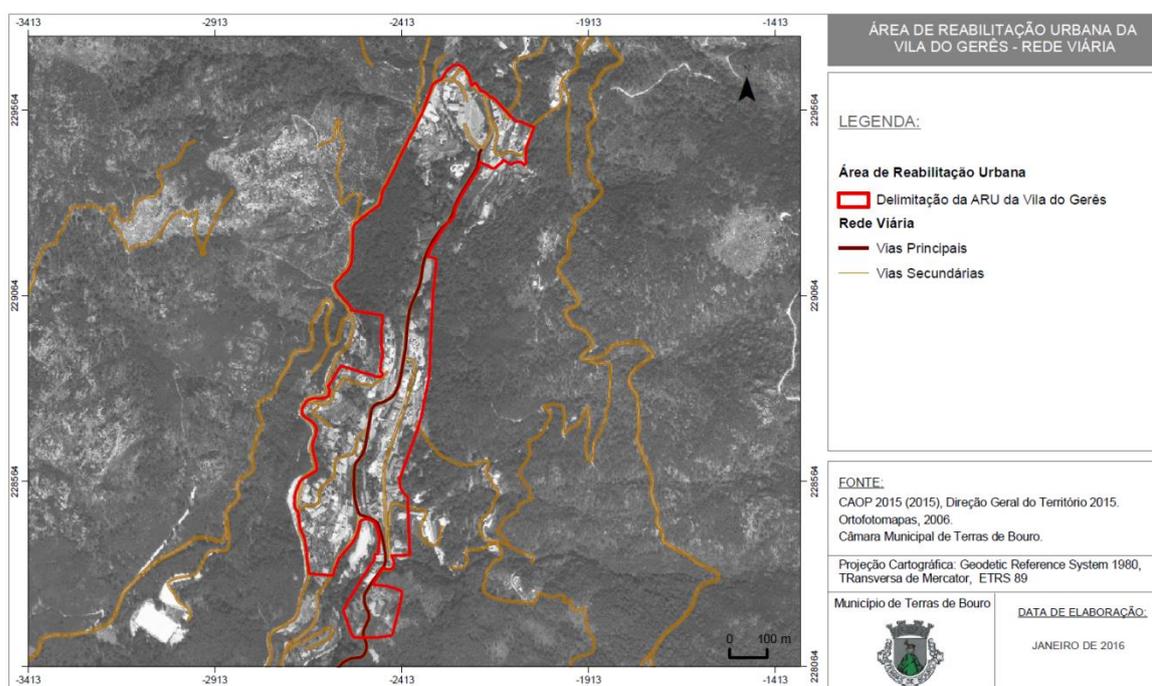
Começando por analisar os movimentos pendulares, estes correspondem às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma especial importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida

das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Neste sentido, no que se refere às entradas e saídas efetuadas pela população residente na ARU da Vila do Gerês, verifica-se que maioria da população residente desta área estuda e trabalha no concelho de Terras de Bouro. Importando ainda referir que para aferir o tempo dispensado e meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares recorreu-se aos dados do INE, mas apenas foi possível obter a informação ao nível da freguesia. Assim sendo, os habitantes da freguesia de Vilar da Veiga dispõem diariamente cerca de 20 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou escola, sendo que cerca de 60% dos indivíduos elegem de automóvel ligeiro como o meio preferencial, cerca de 27% usam o autocarro ou transporte coletivo da escola/empresa, e 11% desloca-se a pé.

No que se refere à estrutura e circulação viária, a ARU da Vila do Gerês concentra um eixo rodoviário de ligação interconcelhias e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN308-1. 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 aqui se localizam os principais equipamentos, serviços e infraestruturas do município, é frequente a elevada circulação pedonal, tornando-se assim essencial e imprescindível a habitação ou reabilitação destas ruas em eixos privilegiados de comunicação pedonal.

Mapa 6 | Rede viária da ARU da Vila do Gerês



Fonte: GeoAtributo (2016).

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 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 nas naquelas onde existe ocorrem alguns problemas, como estes possuírem medidas reduzidas, e alguns se encontrarem bastante degradados.

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



Fonte: Google Earth.

Como supracitado, o 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

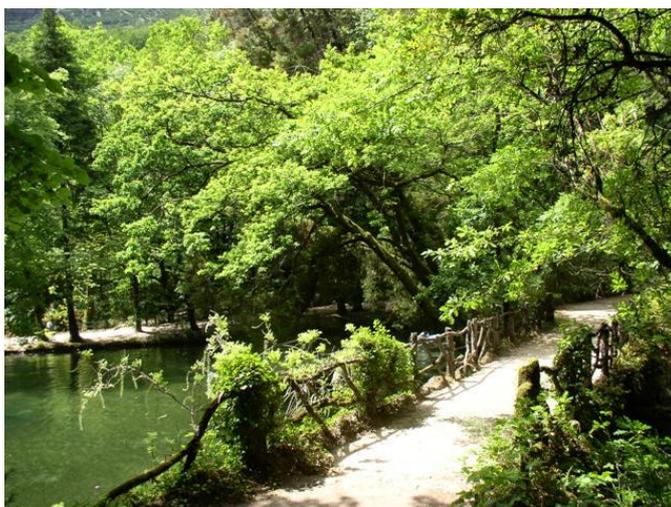
passeios (ampliar ou colocar um novo pavimento), mas acima de tudo, proceder-se à construção de passeios nas vias onde estes não existem.

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 importante no concelho, como a Albufeira da Caniçada ou o Parque Natural Peneda-Gerês, seria vantajoso para adinâmica 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 Peneda-Gerês, destaca-se o Parque das Termas também denominado de Parque Tude de Sousa. Este Parque de aproximadamente 2 hectares caracteriza-se por ser um espaço convidativo à estadia 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.

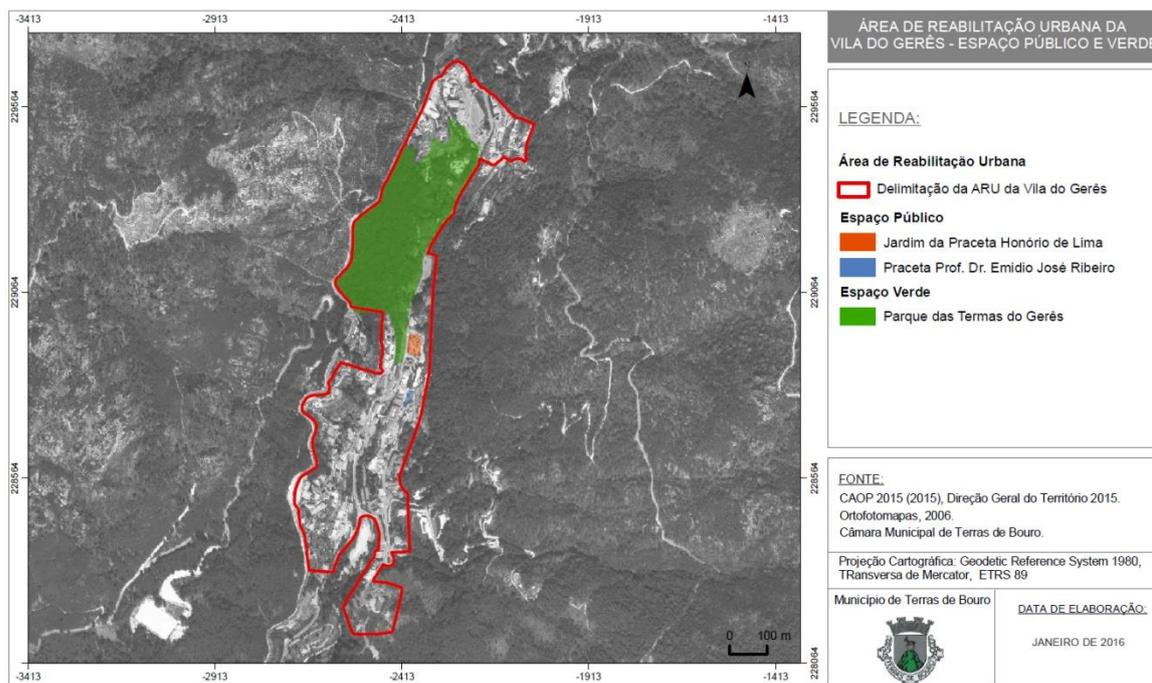
Figura 6 | Parque das Termas do Gerês



Fonte: <http://www.aguasdogeres.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, atraindo vários visitantes/transeuntes. 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 praça Prof. Dr. Emídio José Ribeiro, ambas as praças apresentam um estado de conservação razoável.

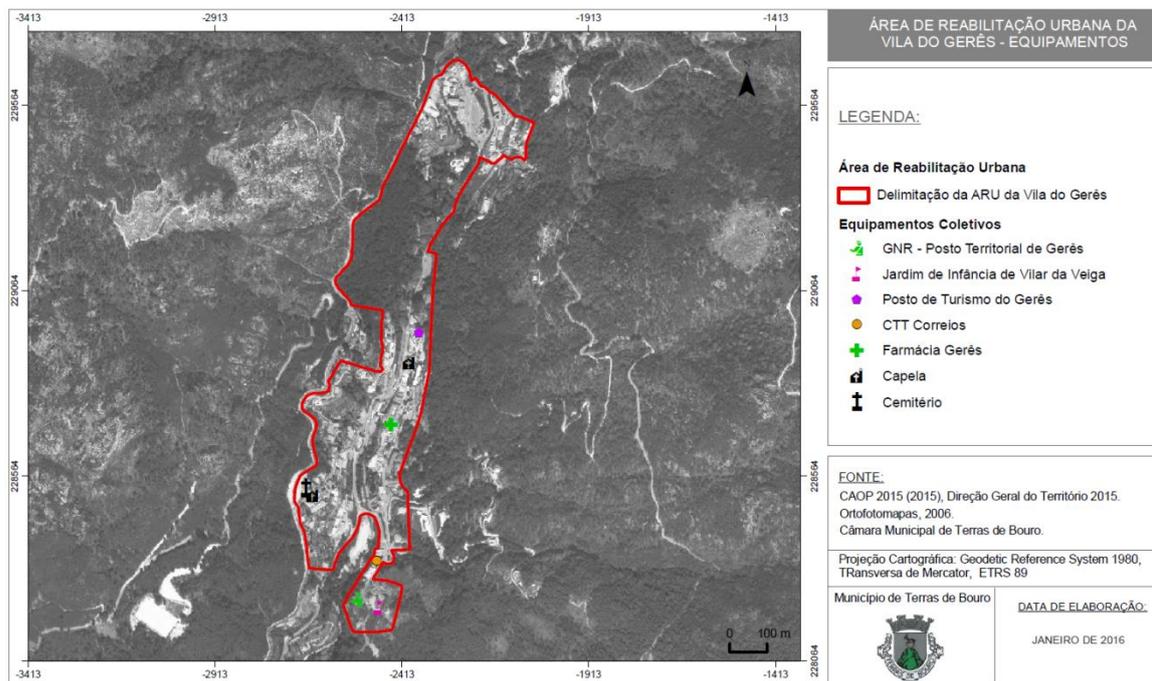
Mapas 7 | Espaços verdes e públicos na ARU da Vila do Gerês



Fonte: GeoAtributo (2016).

Por último, no que respeita aos equipamentos coletivos localiza-se aqui os principais elementos para apoio à população (Mapa 6), nomeadamente o Posto de Turismo do Gerês; CTT Correios; Posto Territorial do Gerês; Farmácia do Gerês; o Jardim de Infância de Vilar da Veiga; o cemitério e ainda duas capelas.

Mapa 6 | Equipamentos coletivos localizados na ARU da Vila do Gerês



Fonte: GeoAtributo (2016).

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.

4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

No processo de reabilitação urbana o Município, após a aprovação da delimitação da ARU e, dando cumprimento ao definido no RJRU, deverá definir a Operação de Reabilitação Urbana e respetiva estratégia.

Serão abordadas neste ponto as linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana para a ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês expondo os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a considerar na Operação de Reabilitação Urbana.

A delimitação da ARU no 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 QCA 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.

De referir que as ações que se pretendem vir a desenvolver deverão ser integrantes e complementares a toda uma estratégia municipal que afetará não só a nível urbanístico mas também ambiental e paisagístico, vários núcleos urbanos do concelho de Terras de Bouro.

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

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da Vila do Gerês, não só nos espaços públicos, como 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 conta 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.

5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

No RJRU, de acordo com os termos do ponto 3º do Artigo 17º, a delimitação de uma ARU *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”*

O município fica comprometido com definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

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

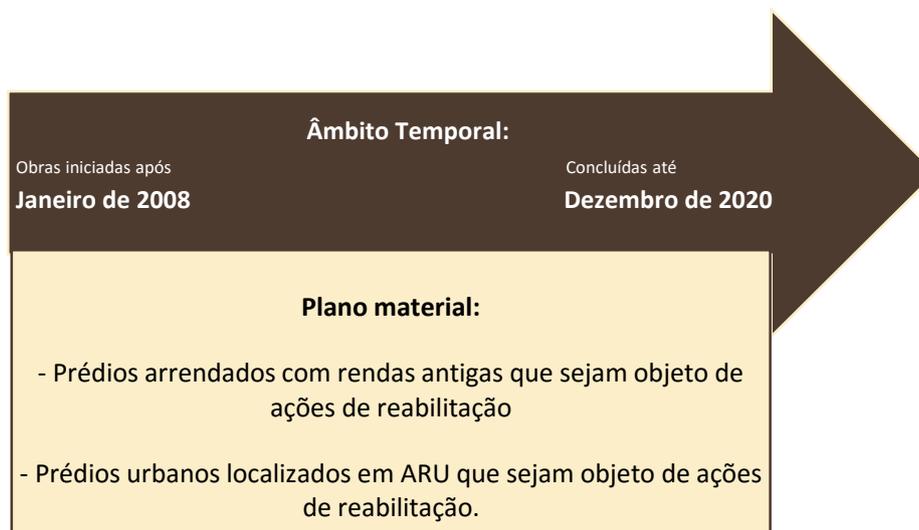
Uma vez que o processo de delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês se encontra no começo, a definição e operacionalização de um conjunto de instrumentos municipais de incentivo de natureza fiscal é ainda muito precoce. O facto é que, estes benefícios fiscais poderão vir a ser complementados com possíveis apoios à regeneração e reabilitação urbana, enquadrados no âmbito do próximo ciclo de programação dos fundos estruturais.

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

O Governo entendeu oportuno designar um conjunto de benefícios fiscais como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas. Trabalhando nesta sinergia de interesses, o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana. Definem-se aqui algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação com possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente em 2012), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios

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



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

A reabilitação urbana, neste contexto, abarca o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no RJUE, com o propósito de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas, de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo IHRU ou pelo Município, consoante o caso.

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

<p>IMI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF)
<p>IMT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • São passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF)
<p>IRS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF)
<p>Mais-valias</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF)
<p>Rendimentos Prediais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF)

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

<p>Isenção de IRC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU
<p>Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF

Os benefícios associados ao IMI e IMT apresentam um regime de exceção para os edifícios localizados em ARU, estando dependentes da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

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

IVA

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

Uma nova dinâmica quer ao nível processual, para as instituições, como de custos e exigências, para os proprietários foi veiculada pelo Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei 53/2014, de 8 de abril) prevendo que as intervenções de reabilitação urbana estejam dispensadas de algumas obrigadoriedades previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas. *“A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores”.*

A definição dos benefícios ou penalizações a aplicar no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana é, a nível municipal, em última instância, da responsabilidade da Câmara Municipal. Como entidade gestora, caber-lhe-á a decisão, se assim o entender, de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não apenas premiando os proprietários que executem obras de reabilitação no seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Constata-se esta possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) que um Município possa estabelecer um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos 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.

A importância da reabilitação urbana como fator de desenvolvimento da Vila e da economia leva a que outras medidas possam ser implementadas. Assim poderão ainda ser considerados pelo Município outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana na ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês como por exemplo no plano de isenções ou reduções de taxas urbanísticas.

5.2 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 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado pelo disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como suporte o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

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

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

Quadro 6: Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

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

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

A determinação do nível de conservação do prédio ou fração, face ao artigo 3.º do referido diploma, deve ser efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

É importante referir que no Decreto-Lei supracitado, o artigo 7.º considera a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de classificação superior, constituindo-se como uma receita municipal. (D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)

O IVA não está incluído neste processo decorrente do artigo 71.º do EBF. Para usufruir do regime de tributação de 6% em empreitadas de reabilitação urbana o interessado deverá apenas solicitar uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, dando confirmação de que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

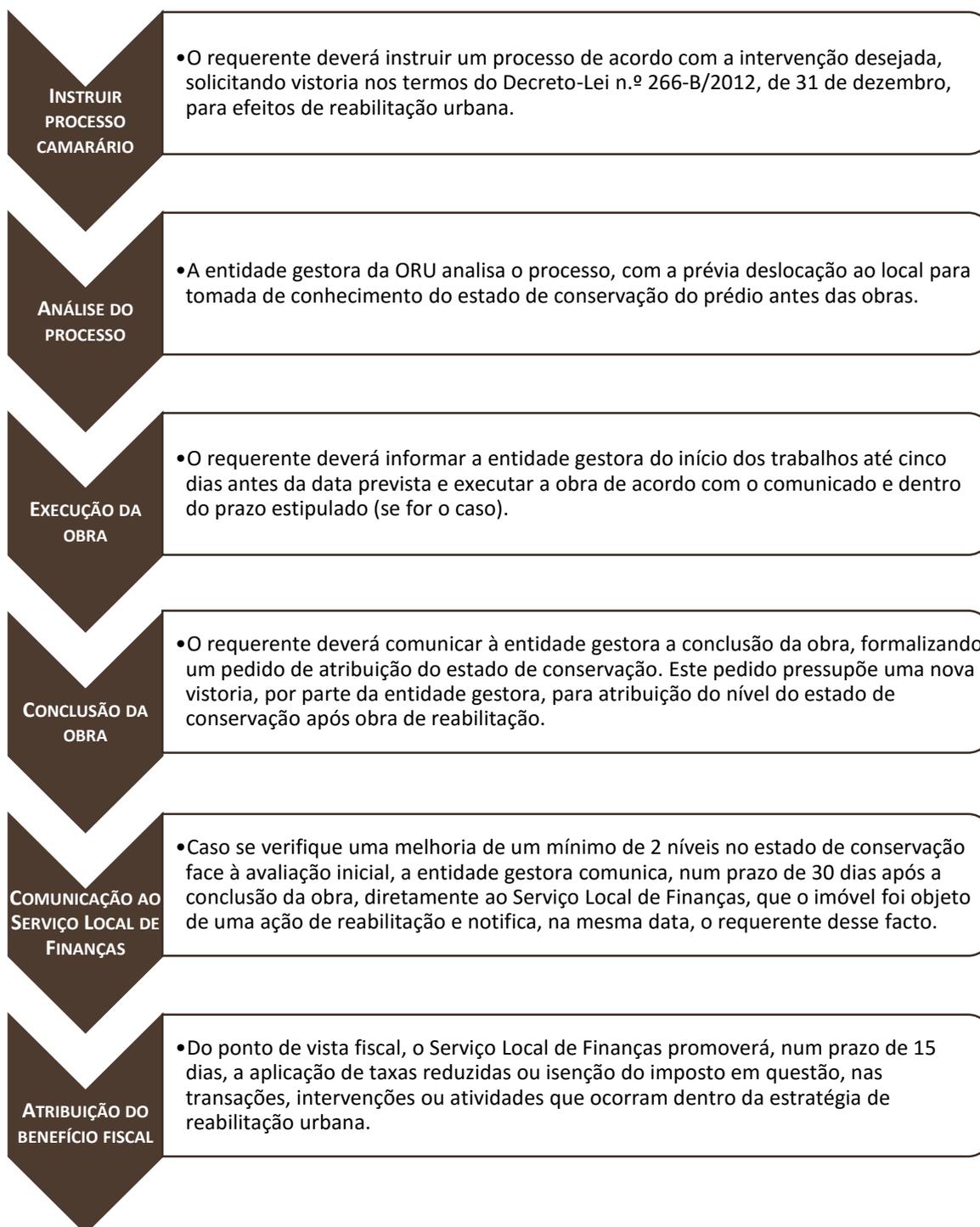
5.3 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal de Terras de Bouro (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo da avaliação de classificação do estado de conservação do edifício, quer antes quer depois das obras, cabendo a iniciativa ao proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora da ORU.

Para além do pedido de avaliação do estado de conservação do imóvel, o Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro refere que, caso a classificação se estabeleça num nível mau ou péssimo, o requerente possa solicitar à entidade avaliadora a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

A decisão das obras a realizar e a comunicação dessa informação à entidade gestora cabe ao proprietário dando-se início nesta fase a um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

De seguida apresenta-se uma síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês:



Tendo em consideração o ponto atual de definição da ARU do Centro Urbano da Vila do Gerês e dado o período temporal definido pelo artigo 71º do EBF para a realização das obras de reabilitação urbana enquadradas na atribuição de benefícios fiscais (entre 2008 e 2020), importa que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) avalie a sua capacidade orgânica para responder a esta nova exigência.

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.).

6. BIBLIOGRAFIA

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

6.1 SÍTIOS

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Geográfico do Exército- <https://www.igeoe.pt>
- Instituto Nacional de Estatística- <https://www.ine.pt>
- Município de Terras de Bouro- <http://www.cm-terrasdebouro.pt/>
- Águas do Gerês - <http://www.aguasdogeres.pt>
- Restos de Coleção (publicação feita sobre as termas do Gerês) -
<http://restosdecoleccion.blogspot.pt/2013/12/termas-do-geres.html>

6.2 DOCUMENTOS LEGAIS

- **Lei n.º 6/2006**, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- **Lei n.º 64-A/2008**, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009]
- **Lei nº 15/2010** de 26 de Julho [última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais -Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de Julho]
- **Lei n.º 32/2012**, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro]
- **Lei n.º 83-C/2013**, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- **Lei n.º 79/2014**, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]

- **Decreto-Lei n.º 215/89**, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- **Decreto-Lei n.º 287/2003**, de 12 de Novembro [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]
- **Decreto-Lei n.º 156/2006**, de 8 de agosto: [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- **Decreto-lei nº 307/2009**, de 23 De Outubro [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana]
- **Decreto-Lei n.º 266-B/2012**, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado]
- **Decreto-Lei nº 53/2014**, de 8 de abril [Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana]
- **Aviso 11909/2015**, de 16 de outubro [Revisão do Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro]