



# MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

PLANO DE AÇÃO PARA A REGENERAÇÃO URBANA  
(PARU)

Relatório II - Delimitação e formalização da Área de Reabilitação  
Urbana da Vila de Arco de Baúlhe

abril de 2016

## Índice Remissivo

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3	JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E PLANEAMENTO .....	8
4	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO .....	14
5	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU .....	15
5.1	Época de construção, estado de conservação .....	15
5.2	Espaço Público.....	34
5.3	Estrutura e dinâmicas socio-económicas.....	36
6	OBJECTIVOS ESTRATEGICOS .....	40
7	APOIOS E INCENTIVOS .....	42
7.1	Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana .....	42
7.2	Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais.....	43
7.3	Instrumentos de Incentivo Financeiro .....	45
7.4	Outros Apoio e incentivos.....	46

## Índice de Figuras

Figura 1.	Proposta de delimitação da ARU.....	13
Figura 2.	Época de construção dos edifícios (2011) .....	16
Figura 3.	Época agrupada de construção dos edifícios (2011).....	17
Figura 4.	Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011).....	20
Figura 5.	Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011).....	21
Figura 6.	Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011) .....	22
Figura 7.	Edifícios em péssimo estado de conservação – Rua 5 de Outubro.....	23
Figura 8.	Edifícios construídos até 1980 em estado de conservação razoável ou pior.....	25
Figura 9.	Edifícios devolutos/ruína.....	26
Figura 10.	Número de alojamentos por edifício (2011).....	28
Figura 11.	Número de pisos por edifício (2011).....	30
Figura 12.	Tipologia de edifício (2011).....	32
Figura 13.	Tipologia de usos dos edifícios (2011).....	35

## Índice de Tabelas

Tabela 1.	Relação entre Necessidades de Intervenção e Estados de Conservação.....	18
Tabela 1.	Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU .....	34
Tabela 2.	Evolução da população residente no concelho de Cabeceiras de Basto por grupo etário .....	37
Tabela 3.	Indicadores relativos a População Residente na ARU, 2011 .....	40

## Índice de Ilustrações

Ilustração 1. Época de construção dos edifícios (2011) .....	17
Ilustração 2. Época agrupada de construção dos edifícios (2011) .....	18
Ilustração 3. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011).....	19
Ilustração 4. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011).....	21
Ilustração 5. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011) .....	22
Ilustração 6. Edifícios construídos até 1980 e até 1990 com estado de conservação razoável ou pior .....	24
Ilustração 7. Tipo de ocupação dos alojamentos (2011) .....	27
Ilustração 8. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (2011).....	27
Ilustração 9. Número de pisos por edifício (2011).....	29
Ilustração 10. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (2011) .....	31
Ilustração 10. Tipologia de edifício (2011).....	31
Ilustração 11. Tipologia de revestimento dos edifícios (2011) .....	33
Ilustração 12. Tipologia de cobertura dos edifícios (2011).....	33
Ilustração 13. Tipologia de usos dos edifícios (2011).....	36
Ilustração 15. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU .....	38
Ilustração 16. População empregada por setor de atividade, na ARU .....	38
Ilustração 17. População residente por níveis de escolaridade, na ARU .....	39

## **EQUIPA**

Rafael Montes Gomez (Arquiteto)

Nuno Alexandre Castro Peixoto (Gestor de Projetos)

Bruno Campos (Geógrafo)

# 1 INTRODUÇÃO

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arco de Baúlhe, decorre da necessidade de criar estímulos à reabilitação e revitalização urbana na área sede do Município, e, em segundo lugar, da pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos a concretizar.

A ARU de Arco de Baúlhe corresponde um tecido urbano consolidado que se constitui como um espaço onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos, aliado ao incremento de qualidade de vida para todos os cidadãos, melhoria das condições de mobilidade urbana e ao incremento do desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo. A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível na dinamização da atividade económico-social de um aglomerado, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que afastou as pessoas dos centros históricos.

No atual acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia - Portugal2020- a Comissão Europeia elegeu a reabilitação urbana como um dos desígnios Europeus de convergência, desde que inserida em núcleos urbanos consolidados, que dependem de um processo de delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU).

Neste contexto, os fundos do Portugal2020 para cidades sustentáveis (incluindo eficiência energética), reabilitação urbana e mobilidade sustentável, totalizam cerca de 2.000 milhões de euros. As dotações financeiras aprovadas permitem disponibilizar para a reabilitação urbana até 673 milhões de euros em Programas Operacionais Regionais e para a eficiência energética até 969 milhões de euros, distribuídos entre o POSEUR e Programas Operacionais Regionais. Procedeu-se ainda à criação um novo instrumento financeiro o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, a promoção da eficiência energética e a reabilitação de habitação para particulares. Os apoios são concedidos

através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sendo cofinanciáveis as operações localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

O desenvolvimento de uma estratégia para a ARU de Arco de Baúlhe resulta de um processo continuado de reflexão estratégica em torno da reabilitação urbana que pretende uma melhor integração com as políticas de planeamento urbanístico municipal.

A proposta de delimitação da ARU pretende ser o primeiro passo para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional, para a captação de novas atividades económicas, e para o repovoamento do centro urbano. Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através das ferramentas disponibilizadas pelo RJRU, promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, a conservação e a valorização do património cultural, a dinamização socioeconómica do tecido urbano, a modernização das infraestruturas urbanas e a requalificação dos espaços públicos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, conferindo – através de uma abordagem inovadora e respeitadora dos elementos identitários – à zona identificada uma maior atratividade e modernidade por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico.

O presente documento fundamenta a delimitação da ARU de Arco de Baúlhe, contendo:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes a delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) associados a obras de reabilitação do edificado, benefícios fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana, instrumentos de incentivo financeiros e outros apoios e incentivos.

## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento é referente à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Cabeceiras de Basto, nos termos do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo-se esta “como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) possibilita aos municípios dinamizar processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de forma faseada: numa primeira fase aprova-se a delimitação da ARU, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e numa fase seguinte a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessa área, que consiste no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área e que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar da respetiva ARU, e que poderá ser concretizada através de instrumento próprio, ou através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana. Caso se opte por este procedimento, o município tem três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU, previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual a caducará a delimitação.

Segundo o RJRU, as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património

cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A Reabilitação Urbana consiste numa intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

### **3 JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E PLANEAMENTO**

Arco de Baúlhe é, desde 1991, uma vila do concelho de Cabeceiras de Basto. Tendo sido freguesia até à reorganização administrativa territorial de 2013, foi fundida com a freguesia de Vila Nune, sendo atualmente denominada por União das freguesias de Arco de Baúlhe e Vila Nune.

Localiza-se na extremidade sul do concelho, fazendo fronteira a leste com o concelho vizinho de Mondim de Basto e a sul com o concelho de Celorico de Basto. Dentro do concelho de Cabeceiras de Basto, faz fronteira a norte com as freguesias de Pedraça e Basto e a oeste com a freguesia de Faia.

Em termos de acessibilidades rodoviárias, a freguesia é atravessada no sentido nascente-poente pela autoestrada A7 (Vila Pouca de Aguiar – Vila do Conde), assumindo especial importância a existência do nó de ligação na zona de Portela (Nó de Basto), fazendo a ligação à EN210 e à EN205. Destaque ainda para a variante à EN210 e a EN210 que permite o rápido acesso à sede de concelho (Vila de Cabeceiras de Basto).

O facto de ser atravessada por 3 Estradas Nacionais, 205, 206 e 210, torna esta Vila um importante ponto de passagem no território municipal.

Um aspeto que é de destacar nesta Vila é de fato, desde sempre, essa posição privilegiada, tanto na transição do Minho para Trás-os-Montes, primeiro pela passagem da Estrada Real, como, mais tarde, na ligação pelo Vale do Tâmega, através da linha férrea.

A Vila de Arco de Baúlhe tem, portanto, uma localização privilegiada, sendo um dos principais acessos ao concelho, reconhecida já em 1758 (*Memórias Paroquiais de 1758*) era referenciada: “*Há neste lugar do Arco boas estalagens a que acodem muitos hóspedes por ser por este Arco estrada real que frequentam os transmontanos na comunicação que tem com os do Minho alternativa.*” Como exemplo dessas estalagens refira-se a Casa da Portela, Casa da Capela, Casa do Arrabalde, Casa de Cima de Vila, Casa da Quintã, e Casa do Fundo de Vila.

No que se refere à geografia da vila, esta apresenta relevos pouco acidentados, com a exceção de algumas margens do Rio Peio que atravessa a freguesia no sentido NW-SE, acabando por desaguar no Rio Tâmega, que serve de fronteira natural do município de Mondim de Basto.

No séc. XIII, nas Inquirições do D. Afonso III esta freguesia era designada por S. Martinho de Baúlhe.

“Terá sido, segundo Pinho Leal, a designada “Ponte Velha”, ponte de um único arco, sobre o rio de Ouro, a responsável etimológica do topónimo “Arco”, que dará o nome à freguesia do Arco de Baúlhe (LEAL, 1873, I). Deve embora referir-se que, para José Augusto Vieira, a origem ao topónimo vai para um desaparecido arco funerário, do tipo “memorial” (VIEIRA, 1887, I: 543). Contudo, segundo Ferreira de Almeida a ponte surge já referenciada em finais da idade média (ALMEIDA, 1968). Julga-se, no entanto que a construção da ponte, terá acontecido provavelmente no século XVIII.

A Ponte Velha do Arco de Baúlhe é uma estrutura de inegável valor patrimonial e uma referência para o conhecimento da riqueza histórica da Vila do Arco de Baúlhe.

Encontra-se classificada como Imóvel de Interesse Municipal, Decreto nº 67/07, DR. I Série-B, nº 301 de 31.12.1997.

Em 8 de agosto de 1989, a Câmara Municipal, solicitou a classificação da ponte por esta se encontrar em risco de ruína “se não se proceder rapidamente ao seu completo restauro”. *Texto de: Manuel Rocha Ribeiro. Monografia de Cabeceiras de Basto, 2013*

No que se refere ao património edificado, para além das já referidas antigas estalagens do século XVIII como é a Casa da Portela e da Casa da Estalagem, e da “Ponte Velha”, por

onde passava a estrada real. Destaca-se ainda o Museu Terras de Basto, sediado na antiga estação ferroviária.

“A Estação Ferroviária de Arco de Baúlhe é o término da antiga Linha do Tâmega, cujo projeto era inicialmente mais vasto e permitiria, se tivesse sido concluído, unir em via reduzida (1,00m) a Livração, Amarante e Cavez, pela margem direita do rio Tâmega, e teria entroncado em Cavez com a Linha de Guimarães a Chaves (GAZETA, 1900: 68). Infelizmente este projeto inicial não chegou a ser concluído, e, por isso, Arco de Baúlhe ficou como o término desta linha que, a ter sido concluída, poderia ser uma mais-valia para a região.

Com início na Livração, a Linha do Tâmega começou a ser construída a 8 de maio de 1905 (GAZETA, 1905: 155), pelos Caminhos de Ferro do Estado: Companhia do Minho e Douro (CFE/MD). A 20 de março de 1909 é inaugurado o troço entre a Livração e Amarante, demorando cerca de quarenta anos a construção da restante linha até ao Arco de Baúlhe.

A estação de Arco de Baúlhe foi inaugurada em 1949, e veio propiciar um novo meio de comunicação, numa região onde as vias de comunicação escasseavam ou eram difíceis de percorrer, "marcando o início do estreitamento de relações entre o Minho e Trás-os-Montes e Douro, províncias vizinhas, até hoje para nós quase desconhecidas" (POVO, 1949: 1).

A Estação de Arco de Baúlhe é uma obra do Estado Novo, onde o uso do granito se impõe e na qual se podem encontrar painéis azulejares com relevância estética, chegando a ser distinguida por várias vezes com prémios no concurso das «estações floridas».

Apesar da sua importância para a região de Basto, a Linha do Tâmega teve uma curta duração, cerca de quatro décadas. Tendo cessado atividade em 1990 o troço entre Arco de Baúlhe e Amarante. O edifício da estação deu origem ao Museu teve a sua génese num protocolo estabelecido, em 2000, entre a Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto e a REFER, o qual foi substituído, em 2007, por um novo protocolo, assinado entre o Município e a Fundação Museu Nacional Ferroviário.

Deste modo se iniciou um projeto de recuperação e reutilização do espaço, que culminou com a inauguração, a vinte e três de maio de 2004, do Museu das Terras de

Basto, sediado na antiga estação ferroviária de Arco de Baúlhe” *Texto de: Fátima M. Carvalho. Monografia de Cabeceiras de Basto, 2013*

Para além do património edificado, o turismo é, também, atraído pela paisagem natural, e, neste ponto, é de realçar a Ecopista da Linha do Tâmega e a praia fluvial do Caneiro assume especial destaque.

A conversão da antiga linha do Tâmega em Ecopista, até Amarante (cerca de 40 km) aproximou as Terras de Basto. Com a abertura ao público do troço Arco de Baúlhe – Vila Nune da Ecopista, em 2013, Cabeceiras de Basto ganhou uma nova centralidade e uma nova projeção, permitindo aos visitantes desfrutar das magníficas paisagens vinícolas do Vale do Tâmega, e ao mesmo tempo, praticar exercício físico através do cicloturismo e caminhadas.

Ao nível da oferta de equipamentos, a Vila de Arco de Baúlhe apresenta um núcleo consolidado de equipamentos relevantes para o desenvolvimento cultural e social da população. Refira-se a Escola EB 2,3, as piscinas municipais (coberta e descoberta), o pavilhão gimnodesportivo, a biblioteca municipal, Dr. António Teixeira de Carvalho, a central de camionagem, todos concentrados num raio máximo de 300 metros, que apesar de não estarem localizados dentro da ARU, apresenta uma localização favorável para os utilizadores.

Existe ainda em Arco de Baúlhe uma Unidade de Cuidados de Saúde Primários (UCSP), localizada próxima ao Nó Viário.

Os principais arruamentos urbanos coincidem com os traçados das estradas nacionais que atravessam a vila. Facilmente se percebe que a Vila cresceu em torno destes eixos viários. Destacam-se a Avenida Capitão Elísio de Azevedo e a Rua Viscondessa do Peso da Régua, ambas na EN210; a Rua do Alambique e Rua dos Ferreiros, na EN 206; e a Rua do Seixo na EN 205.

Do ponto de vista histórico destacam-se a Rua do Arco de Baúlhe e a Rua da Recheira, que contam com o edificado mais antigo e mais tradicional.

Refira-se ainda, dentro da ARU, do ponto de vista da existência de zonas de lazer, o Jardim de Arco de Baúlhe e a zona envolvente ao Nó Viário (EN210/EN206) e o Largo

Justino de Sousa e a zona envolvente à Capela do Nosso Senhor dos Aflitos (lugar da Serra).

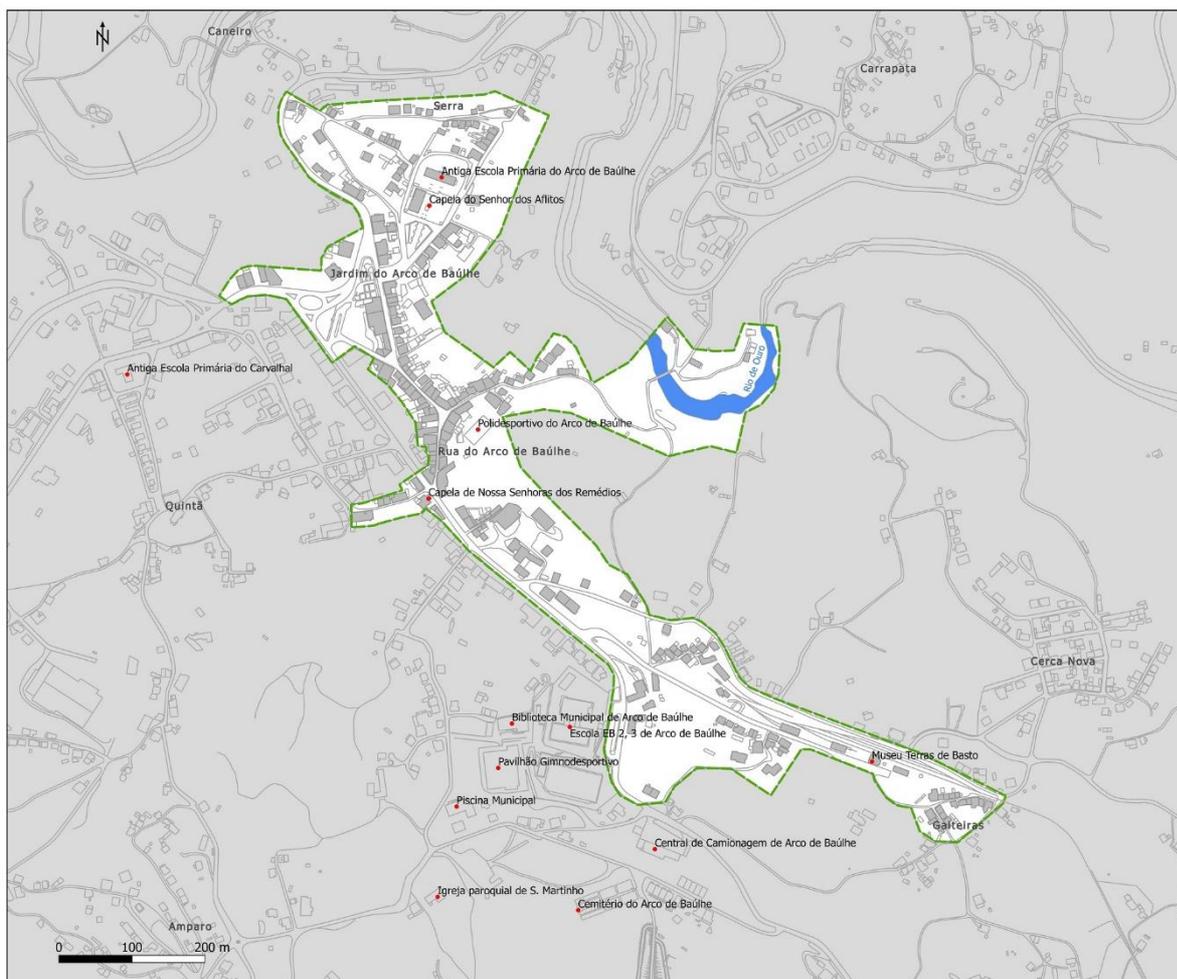
No que diz respeito a festas e romarias destacam-se as festas de Santa Luzia (15 de dezembro), de S. Martinho (11 de novembro) e a Nossa Senhora dos Remédios no 1º domingo de setembro.

A festa em honra de Nossa Senhora dos Remédios, é considerada a segunda maior do concelho de Cabeceiras de Basto. Em investimento e afluência. Já em 1758 se escrevia: “Há neste lugar do Arco boas estalagens a que acodem muitos hóspedes por ser por este Arco estrada real que frequentam os transmontanos na comunicação que têm com os do Minho alternativa” (CAPELA, 2003: 216).”

Com tradições ligadas à agricultura e pecuária, também se desenvolve, em Arco de Baúlhe, artesanato ligado à tecelagem, rendas, bordados e a latoaria.

Ao nível gastronómico, à semelhança das tradições da região, destacam-se a vitela assada e também o cabrito assado.

Figura 1. Proposta de delimitação da ARU



Fonte: CM Cabeceiras de Basto

### Síntese da Justificação da delimitação da ARU de Arco de Baúlhe

A delimitação da ARU da Vila do Arco de Baúlhe procurou respeitar a influência do núcleo que expressa a sua génese: a Rua do Arco de Baúlhe, já referenciada no séc. XVII, pelo Padre Torcato de Azevedo como sendo *“muito conhecida pela sua aduana de Porto Secco”*, assume-se como o principal eixo de passagem da Vila tendo continuidade na Rua da Recheira, um dos seus pontos comerciais mais importantes, até à ligação com a EN206; o percurso secular para a Ponte Velha, através da Rua 5 de Outubro, que liga à freguesia de Pedraça, e área envolvente à Capela da Senhora dos Remédios, palco da principal festa da freguesia.

De referir ainda a importância do lugar da Serra, onde funcionou a escola primária da Serra, que também foi tele-escola, e onde se localiza a Capela da Senhor dos Aflitos, local da romaria já mencionada, primeira fase de expansão do aglomerado à volta do eixo principal da Rua do Arco.

Mais a sul, a ARU abrange ainda a área do Atual Núcleo Museológico, procurado integrar todos os valores patrimoniais inerentes à antiga linha férrea do Tâmega (Estação, cocheiras, antigas carruagens, plataforma giratória e espaços verdes) e as potencialidades agregadas pela Ecopista.

## **4 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO**

O processo de delimitação da ARU de Arco de Baúlhe teve em consideração critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU de Arco de Baúlhe.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

1. Coerência com a configuração da estrutura urbana e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico;
2. Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a Revisão do Plano Diretor Municipal:
  - a. Os limites da ARU coincidem com os limites do Núcleo Histórico constantes da Planta de Ordenamento da Revisão do Plano Diretor Municipal;
  - b. No âmbito dos objetivos estratégicos da Revisão do Plano Diretor Municipal encontram-se previstos estímulos para a revitalização urbana.
3. Coerência com outros instrumentos de gestão do território, nomeadamente com o Plano de Pormenor da Vila do Arco de Baúlhe.

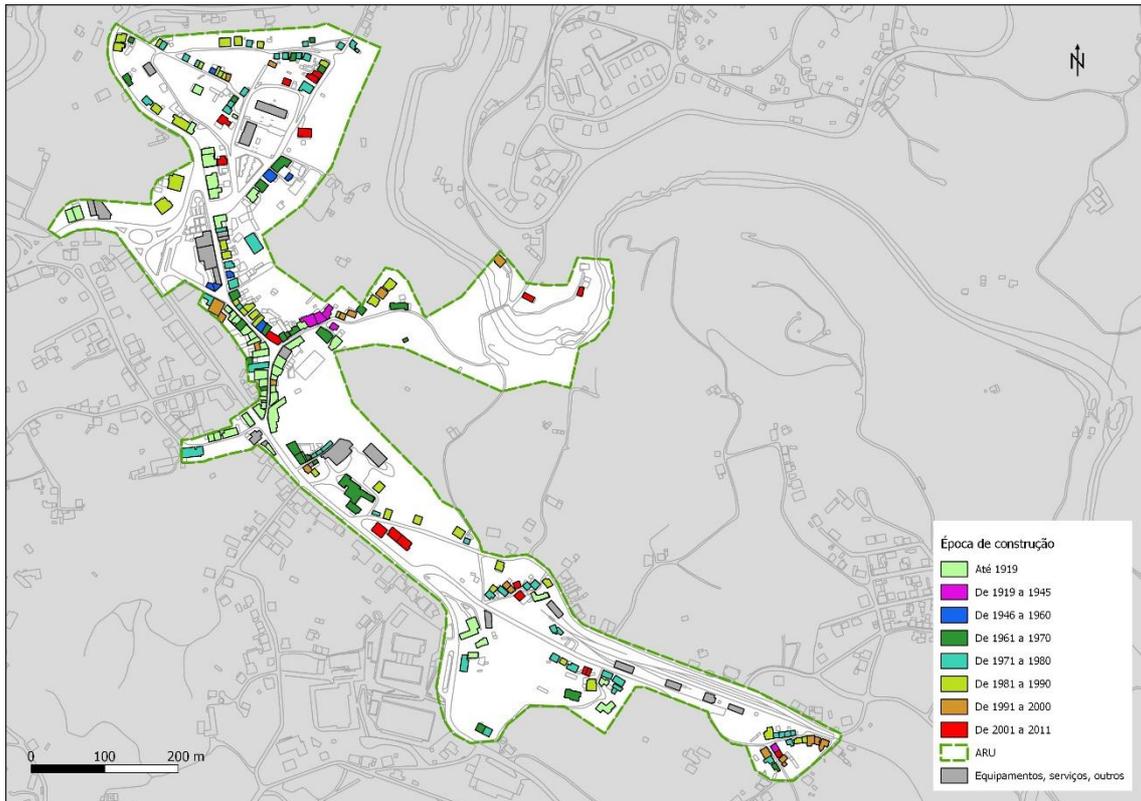
4. Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
5. Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico.
6. A necessidade de desenvolver uma operação concertada na renovação, para garantir a valorização territorial;
7. A necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento / abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
8. A necessidade de qualificar os equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural já conhecida.

## **5 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU**

### ***5.1 Época de construção, estado de conservação***

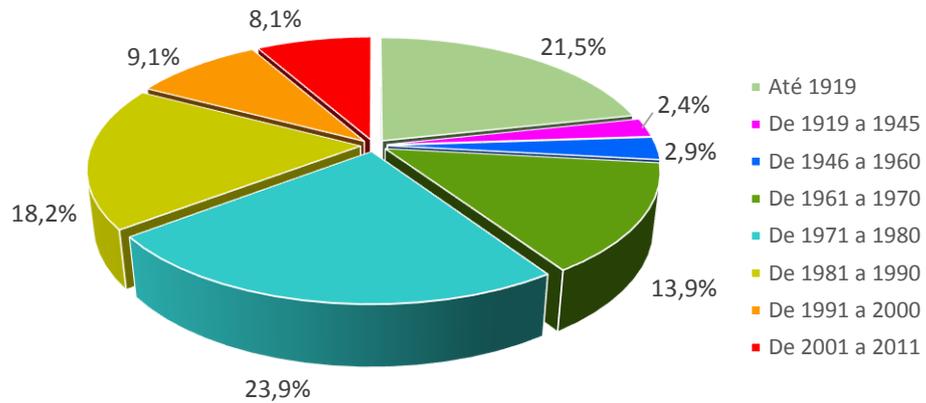
Na ARU de Arco de Baúlhe existem 209 edifícios com 222 alojamentos familiares, 64,6% dos quais contruídos até 1980 (figura 3). A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfo-tipologias e estados de conservação muito contrastantes transmitem a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

Figura 2. Época de construção dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

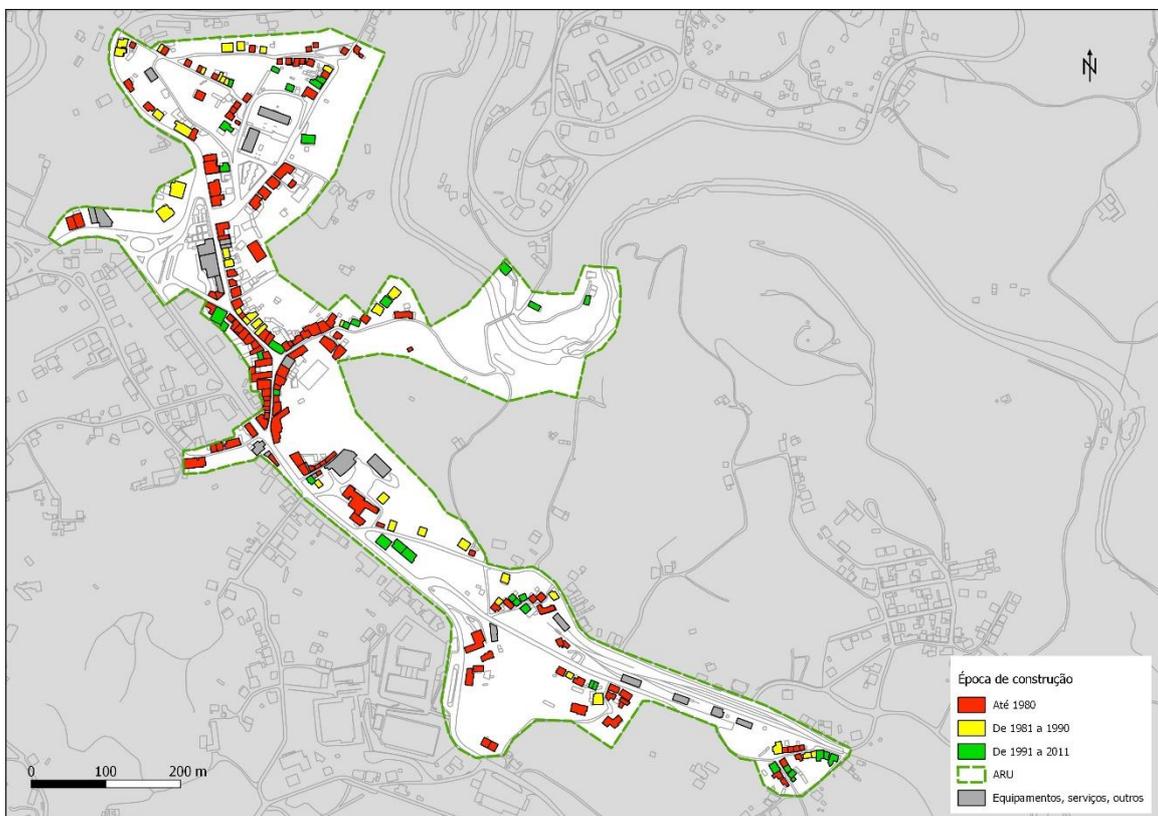
Ilustração 1. Época de construção dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011) , CM Cabeceiras de Basto

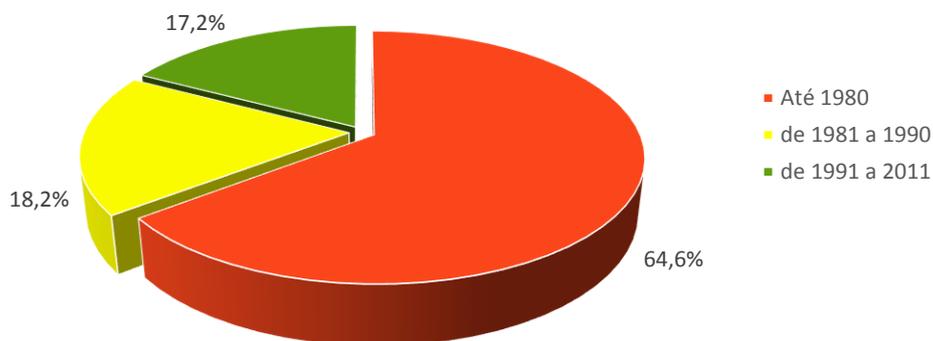
Num exercício de agregação dos dados disponíveis dos censos 2011, é possível perceber que cerca de 65% dos edifícios foram construídos há pelo menos 35 anos, totalizando 135 edifícios.

Figura 3. Época agrupada de construção dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011) , CM Cabeceiras de Basto

*Ilustração 2. Época agrupada de construção dos edifícios (2011)*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

Entre os 25 e os 35 anos de idade de construção existem cerca de 18% dos edifícios, totalizando 38 edifícios.

Em suma, o edificado existente na ARU de Arco de Baúlhe é, na sua larga maioria, de idade superior a 25 anos (82,8%).

Num horizonte a 4 anos (2020) perspetiva-se que mais 80% do edificado da ARU tenha no mínimo 30 anos.

Em termos de estado de conservação, a avaliação estabelecida pelo Instituto Nacional de Estatística no CENSOS de 2011, foi feita tendo por base cinco níveis de necessidades de reparação associadas aos estados de conservação dos edifícios de acordo com o seguinte quadro:

*Tabela 1. Relação entre Necessidades de Intervenção e Estados de Conservação*

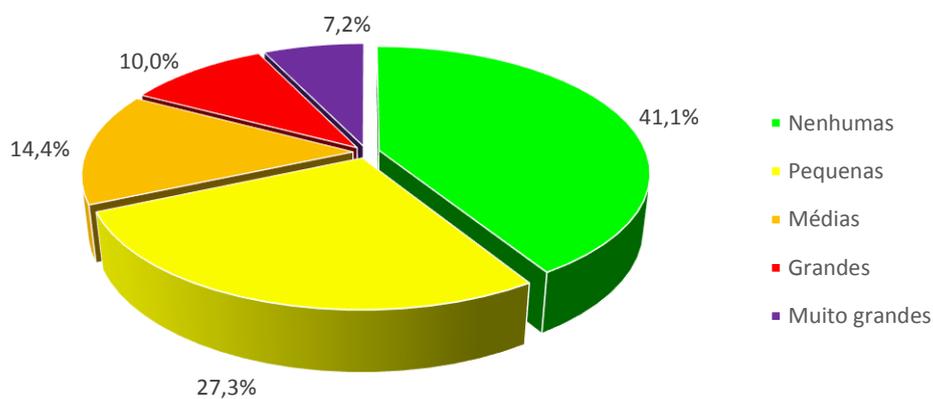
<b>Necessidades de Reparação</b>	<b>Estados de Conservação</b>
Nenhumas	Muito Bom
Pequenas	Bom
Médias	Razoável
Grandes	Mau
Muito Grandes	Péssimo

O critério “necessidades de intervenção” classifica as seguintes componentes dos edifícios, sendo estas:

- Estrutura
- Cobertura
- Estado das paredes e caixilharia.

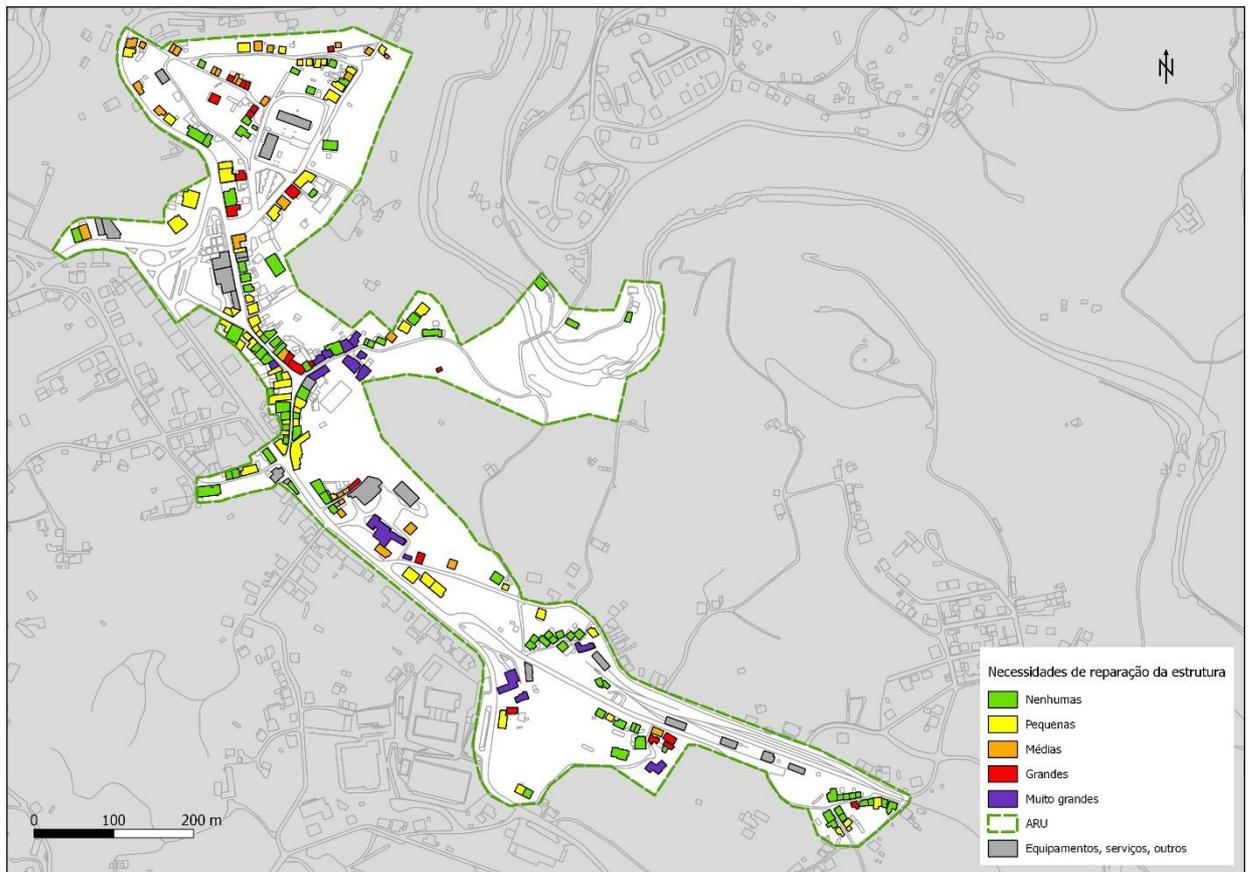
No que se refere às necessidades de reparações da estrutura dos edifícios, cerca de 59% necessitam de pelo menos pequenas intervenções, dos quais, cerca de 32% são médias ou mais graves.

*Ilustração 3. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011)*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

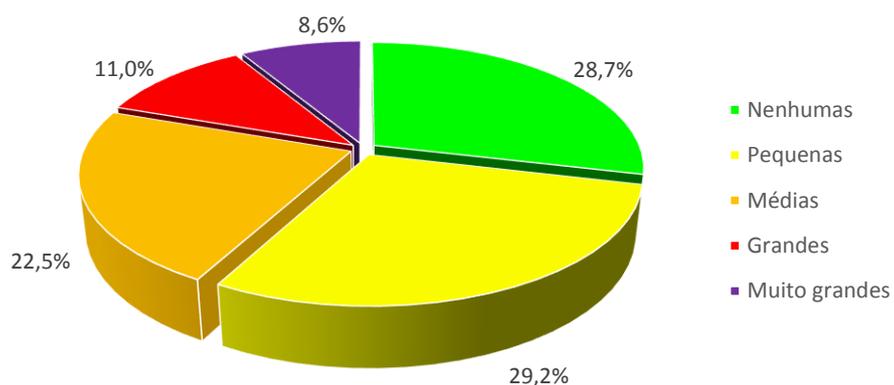
Figura 4. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

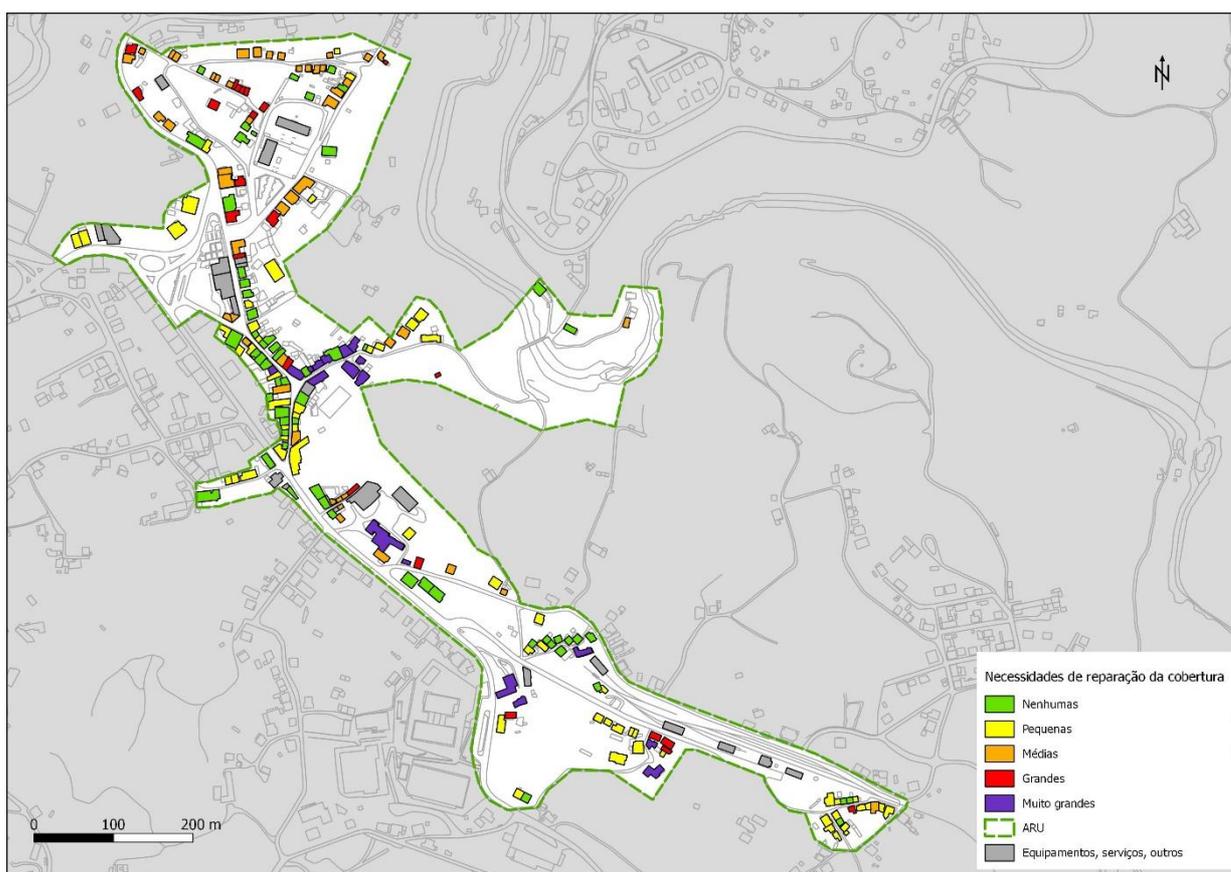
Quanto à necessidade de reparações na cobertura dos edifícios, verifica-se que 71,3% dos edifícios apresentam, pelo menos, a necessidade de pequenas reparações. Em cerca de 20% dos edifícios as necessidades são grandes ou muito grandes.

Ilustração 4. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

Figura 5. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011)

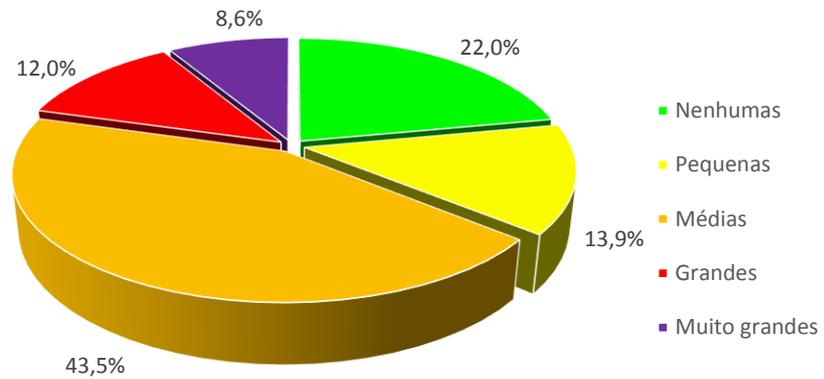


Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

Em cerca de 80% dos edifícios (163 edifícios) existem necessidades de, pelo menos, pequenas reparações nas paredes ou nas caixilharias.

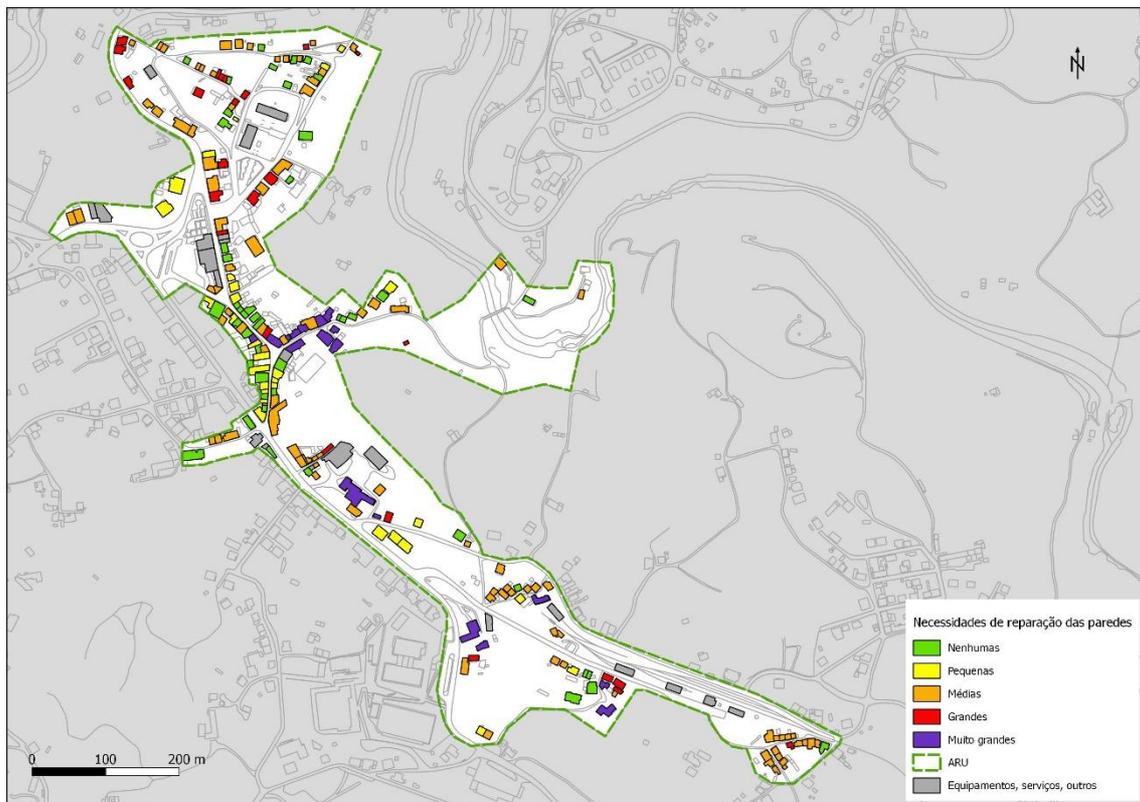
No âmbito das necessidades de reparação dos edifícios esta é a necessidade mais comum.

Ilustração 5. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

Figura 6. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM Cabeceiras de Basto

Para além da informação presente no recenseamento aos edifícios do Censos 2011, existiu a necessidade de complementar, atualizar e corrigir esta informação, tendo sido englobadas informações mais recentes, recolhidas em 2016 junto dos serviços municipais e através de trabalho de campo desenvolvido por técnicos da ProASolutions.PT, tendo sido feita uma análise preliminar do estado geral de conservação dos edifícios. Esta análise permitiu verificar a existência de discrepâncias entre os dados do estado atual dos edifícios e os dados do Censos 2011, motivados, por um lado, quer pela evolução decorrente da passagem do tempo (agravamento de estado de conservação ou reabilitação entretanto efetuada), e por outro lado, da inexatidão de alguns dos dados do Censos de 2011 como é exemplo a degradação de edifícios localizados na Rua 5 de Outubro (figura 7).

*Figura 7. Edifícios em péssimo estado de conservação – Rua 5 de Outubro*



Neste sentido, é fundamental análise ao estado de conservação feita em 2016, através de trabalho de campo, sendo os resultados obtidos diferentes da informação

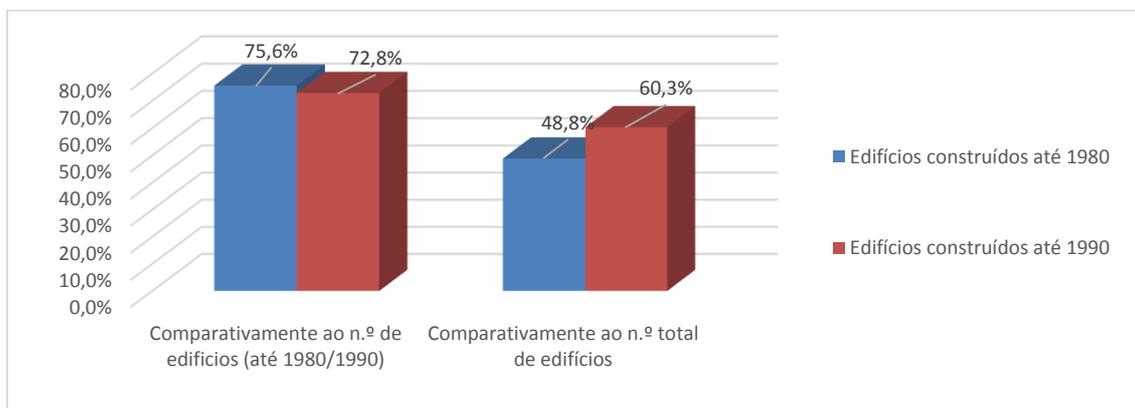
apresentada nas plantas anteriores (plantas da necessidade de reparações dos Censos 2011).

Numa análise comparativa, selecionando apenas os edifícios construídos até 1980, e analisando quantos desses edifícios necessitam de médias reparações ou ainda de reparações mais graves, verifica-se que 102 dos 135 edifícios com mais de 35 anos apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio. Isto significa-se em termos relativos que cerca de 76% dos edifícios, dentro deste intervalo de idades de construção, apresentam necessidades de intervenção. Numa relação mais abrangente, e incluindo todos os edifícios da ARU, independentemente da sua idade, a percentagem de edifícios com necessidades médias ou mais graves de reparações reduz para cerca de 49%, sendo contudo um valor relativo muito alto, antevendo desde logo a necessidade urgente na reabilitação destes edifícios.

Se fizermos o mesmo exercício comparativo para os edifícios com mais de 25 anos, existem mais 24 edifícios com necessidades, reduzindo ligeiramente o valor relativo para 72,8% face à totalidade de edifícios com mais de 25 anos (construídos até 1990). Numa análise mais global, e comparativamente à totalidade dos edifícios da ARU, os 126 edifícios com necessidades de reparações representam uns expressivos 60,3%.

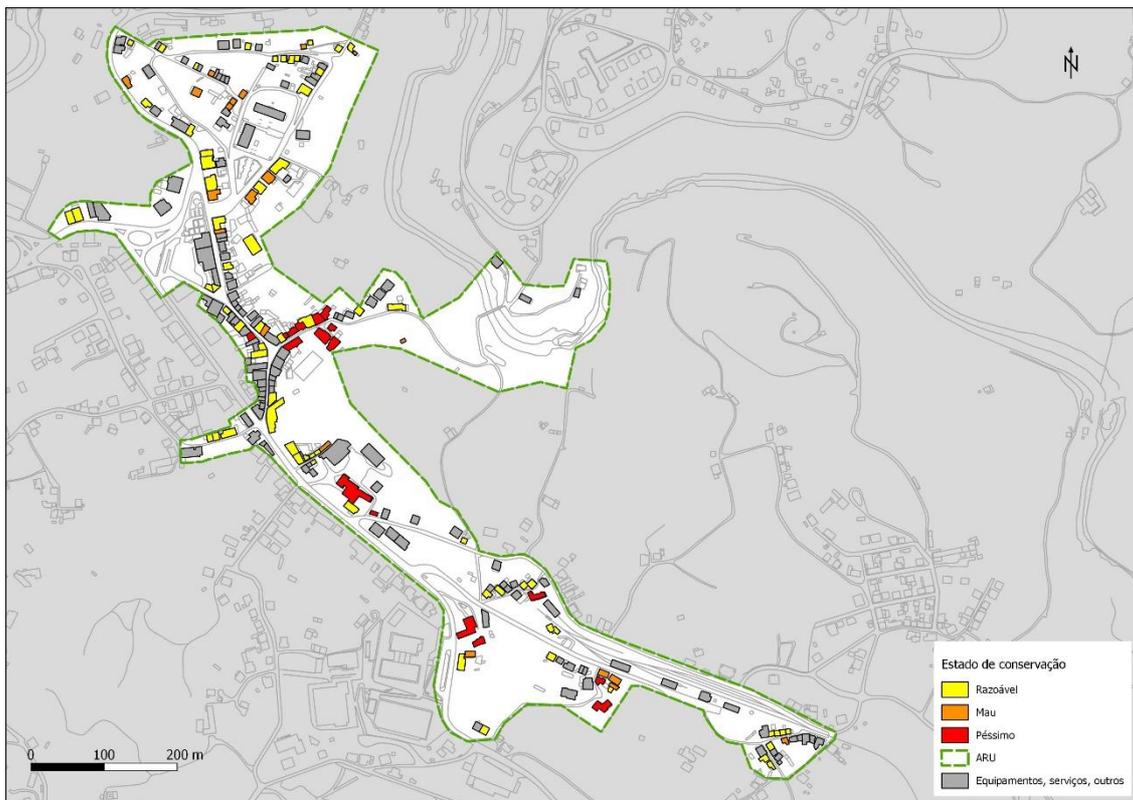
Importa ainda referir que no horizonte 2020, se o processo de reabilitação urbana não avançar, teremos mais de metade do parque habitacional marcadamente envelhecido (mais de 30 anos) e acima de tudo mais degradado e com piores condições de habitabilidade.

*Ilustração 6. Edifícios construídos até 1980 e até 1990 com estado de conservação razoável ou pior*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Figura 8. Edifícios construídos até 1980 em estado de conservação razoável ou pior

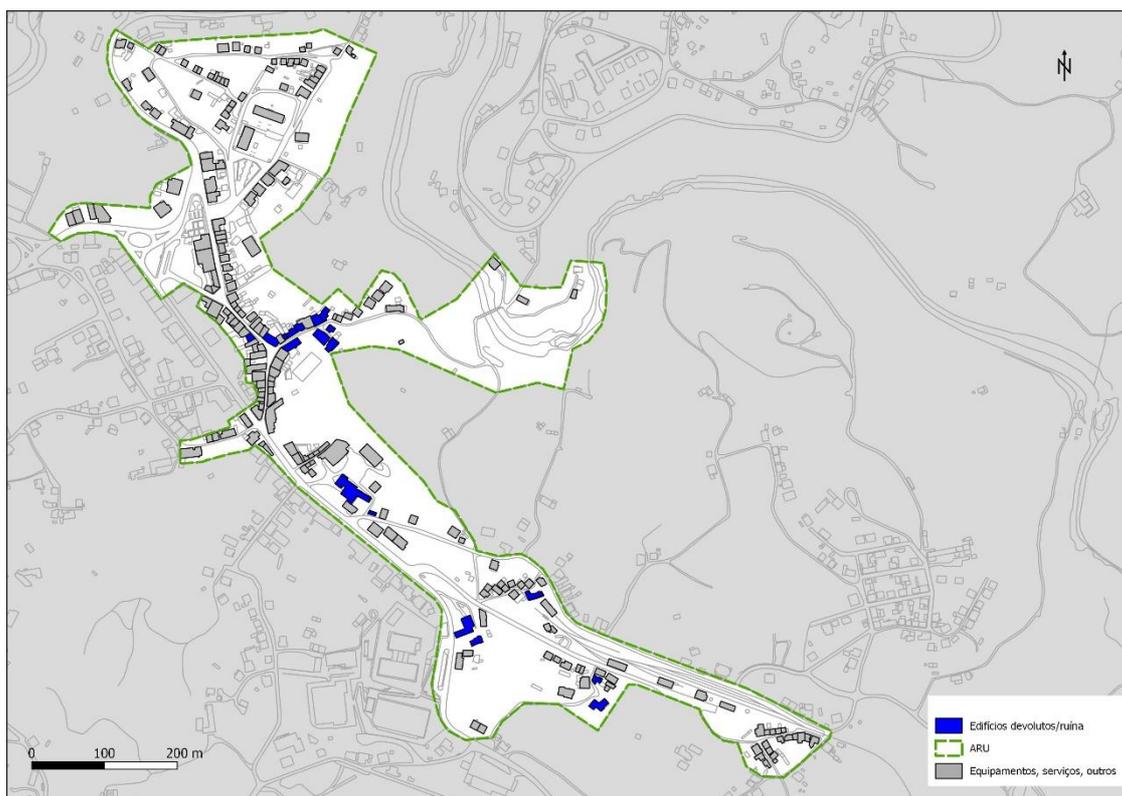


Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Existem algumas situações de imóveis parcialmente ou totalmente devolutos.

A gravidade e a disseminação das situações de mau estado de conservação exigem o desenvolvimento de um programa de reabilitação que priorize as intervenções e identifique os percursos ou os contextos urbanos mais expostos.

Figura 9. Edifícios devolutos/ruína

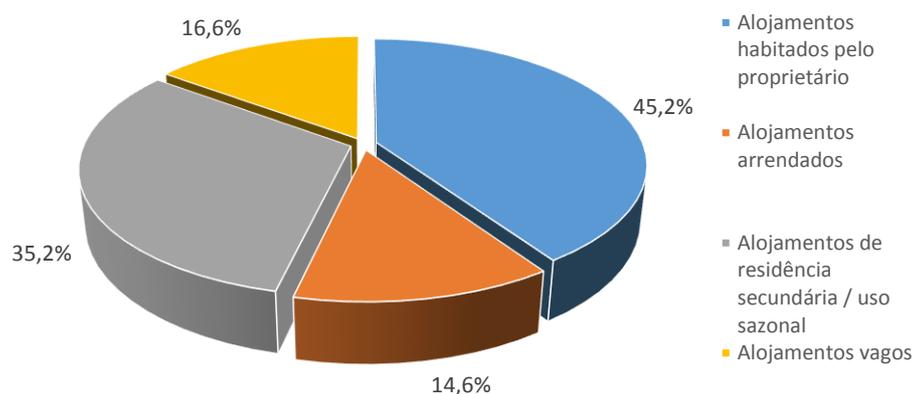


Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011) e CM de Cabeceiras de Basto

Estimamos que na ARU de Arco de Baúlhe existam apenas 33 alojamentos vagos, o que corresponde a 16,6% do total de alojamentos. Na maioria dos casos, os alojamentos vagos correspondem a imóveis num estado de degradação avançada e sem os níveis mínimos de habitabilidade. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intenções dos atuais proprietários e desencadear processos de reabilitação adaptados as situações.

Dos 222 alojamentos familiares existentes na ARU de Arco de Baúlhe, e tal como já foi referido, cerca de 17% são alojamentos vagos. Dos restantes alojamentos, a ocupação pelo proprietário é a situação mais comum (45,2%), ainda que não chegue a metade dos alojamentos. Cerca de 15% dos alojamentos são arrendados, e 35,2% dos alojamentos estão na maior parte do ano desabitados. Em números absolutos, existem 70 edifícios habitacionais que são de uso sazonal ou de residência secundária. É conhecida a elevada taxa de emigração desta região e são muitos os emigrantes que têm habitação própria nas zonas de onde são naturais.

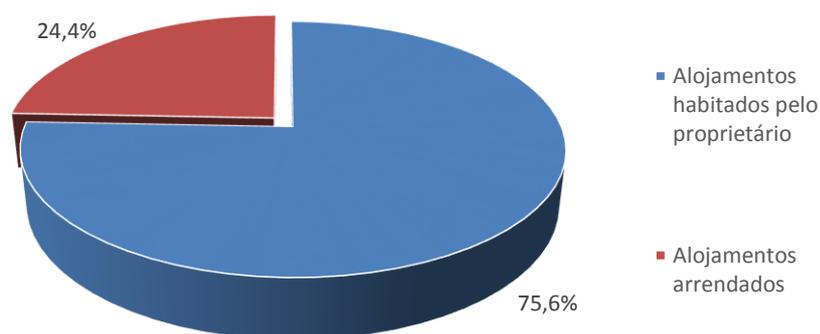
Ilustração 7. Tipo de ocupação dos alojamentos (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Desta forma percebe-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de apenas 60% (119 alojamentos). Deste modo, e contabilizando apenas a ocupação permanente, importa salientar que, desses 119 alojamentos, 75,6 % são alojamentos habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação que se quiserem implementar. Deste modo, a decisão ou necessidade de avançar para a reabilitação está mais simplificada, pelo facto de não haver intermediários.

Ilustração 8. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (2011)

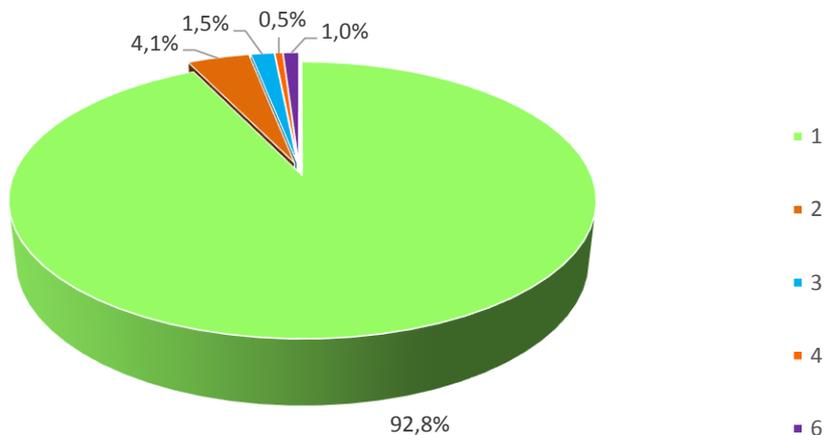


Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Relativamente aos alojamentos, nomeadamente à sua dispersão ou concentração por edifício, verifica-se que na ARU de Arco de Baúlhe existe por maioria (92,8%) um

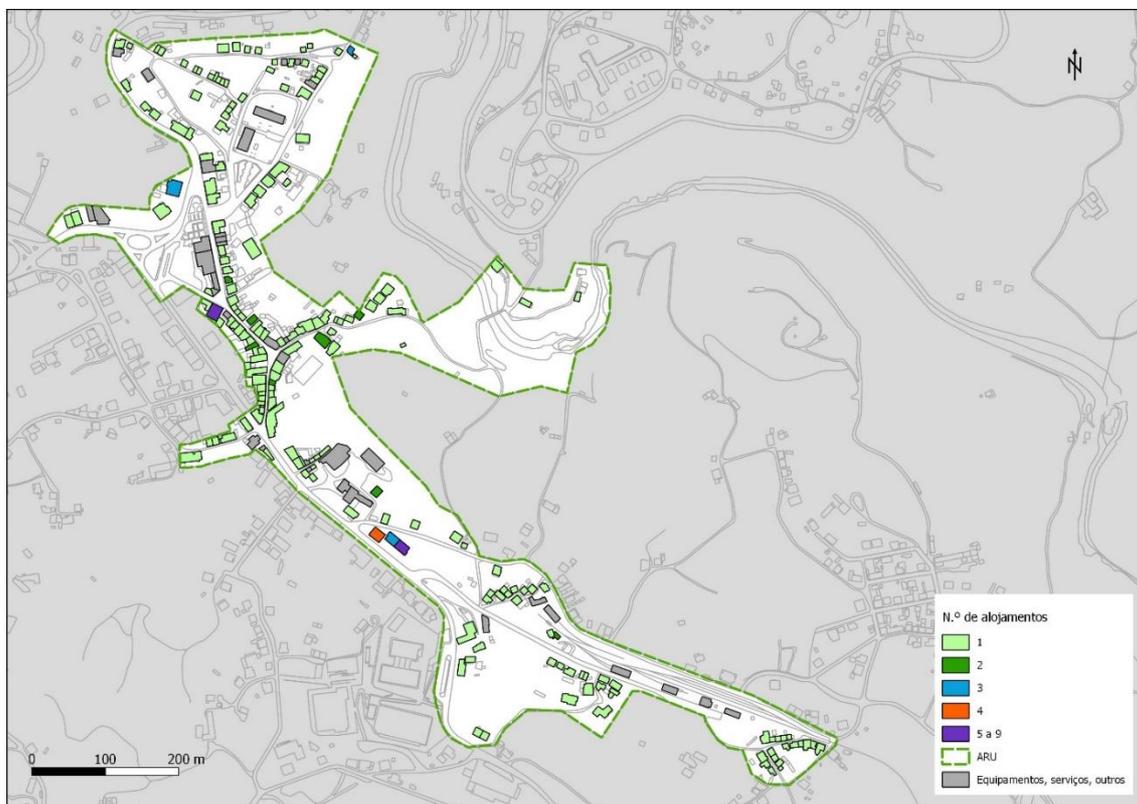
alojamento por edifício, caracterizando-se assim esta área por edifícios “mono-alojamento”, ou mesmo unifamiliares. Contudo, excecionalmente, existem de 14 edifícios, que apresentam múltiplos alojamentos, com destaque para 2 edifícios com 6 alojamentos.

Ilustração 9. Número de alojamentos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

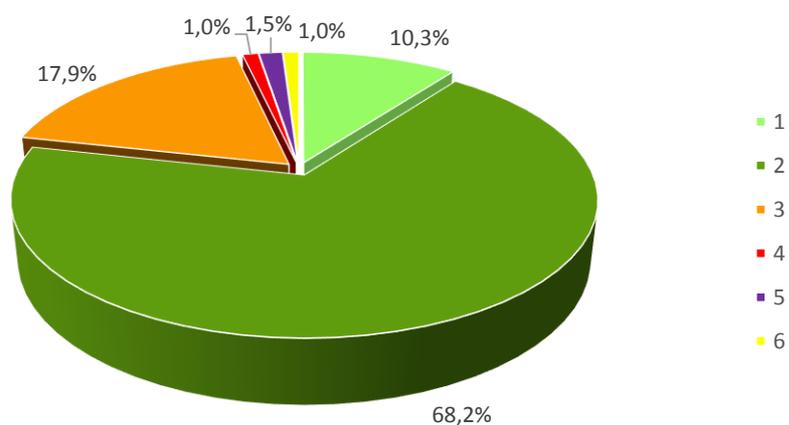
Figura 10. Número de alojamentos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

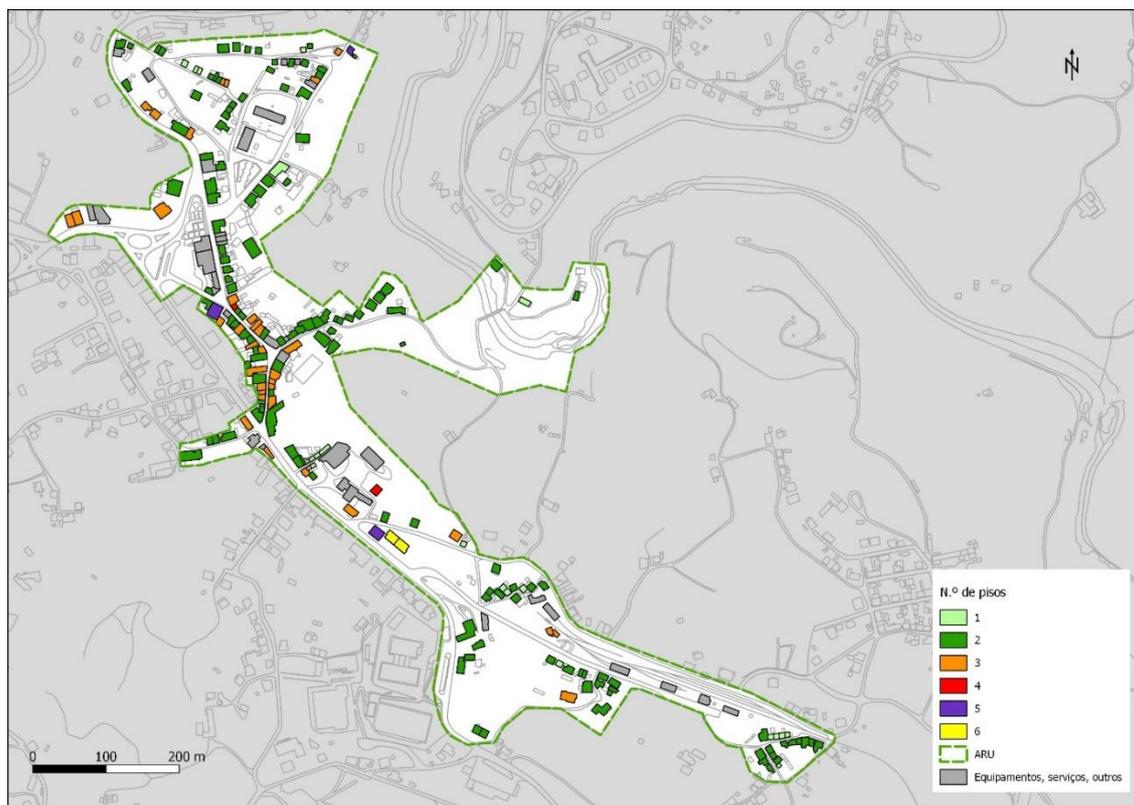
A relação do número de alojamentos por edifício está intrinsecamente ligada ao número de pisos por edifício. Se proliferam os alojamentos simples, ou individuais, verifica-se que a cêrcea dos edifícios acompanha esta evidência. Os edifícios com 1 ou 2 pisos representam cerca de 79% da totalidade de edifícios. Refira-se ainda os cerca de 18% de edifícios com 3 pisos.

*Ilustração 9. Número de pisos por edifício (2011)*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Figura 11. Número de pisos por edifício (2011)



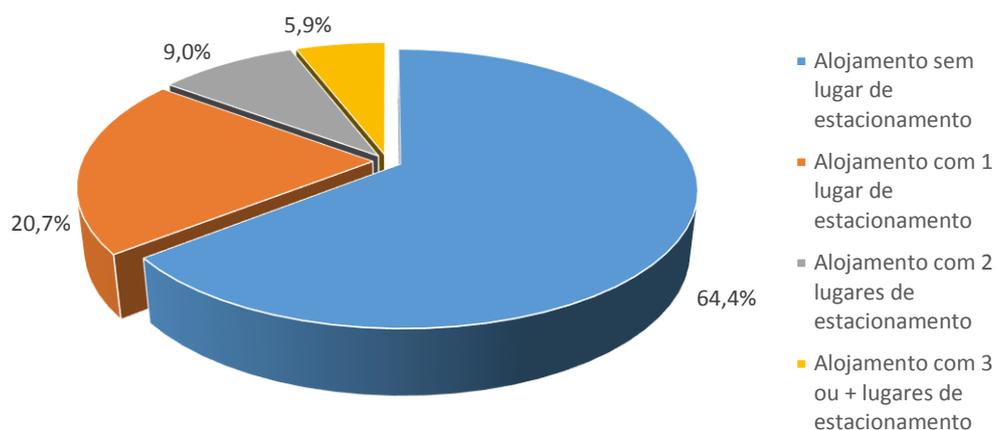
Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Foi ainda analisada a oferta de lugares de estacionamento/lugares de garagem por alojamento.

A análise da oferta de estacionamento/lugares de garagem, comprova que a ARU de Arco de Baúlhe se insere numa zona de urbanização antiga, bastante consolidada, tratando-se de uma arquitetura datada de um tempo onde o veículo automóvel tinha pouca relevância, sendo 64,4% de alojamentos não possuem lugar de estacionamento / lugar de garagem.

Nos edifícios mais contemporâneos, predominam os lugares individuais de garagem (20,7%)

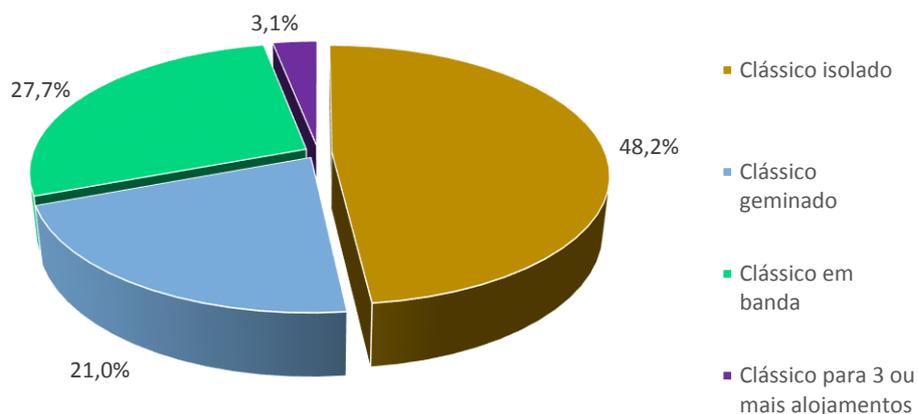
Ilustração 10. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

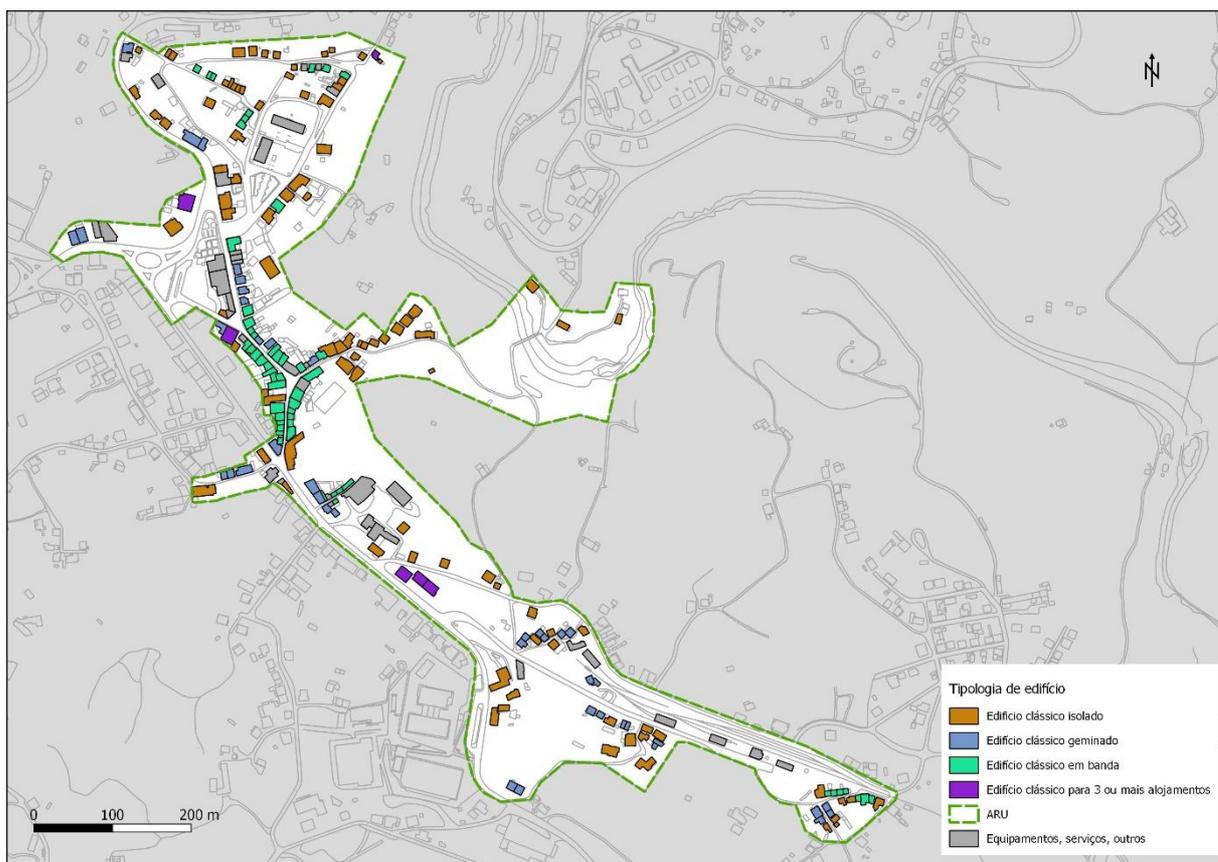
No que se refere à tipologia dos edifícios da ARU de Arco de Baúlhe, verifica-se que há uma predominância dos edifícios isolados (48,2%). Porém e até pela análise da planta de enquadramento da delimitação da ARU se percebe os edifícios em banda ou geminados, sobretudo das Ruas do Arco de Baúlhe, 5 de Outubro e Rua da Recheira, assumem um destaque considerável, superando, ainda que marginalmente, os edifícios clássicos isolados (48.7%).

Ilustração 11. Tipologia de edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

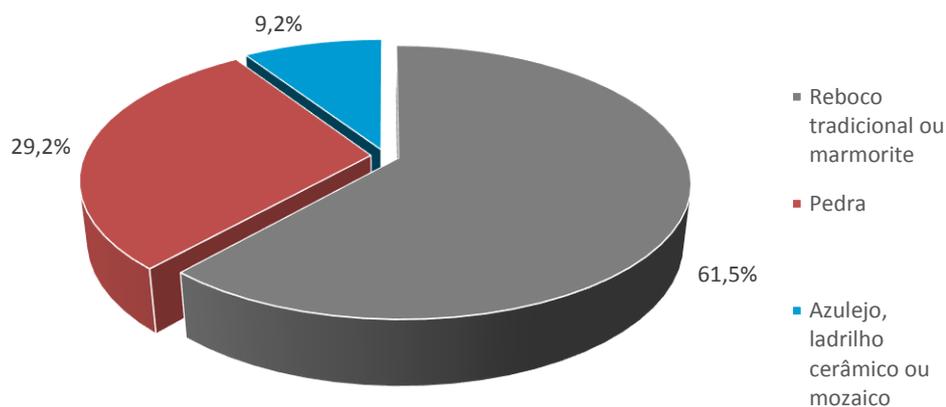
Figura 12. Tipologia de edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Ainda no que se refere à análise descritiva do edificado, é importante mencionar a tipologia de revestimento do edificado. No caso da ARU de Arco de Baúlhe o reboco tradicional é a tipologia de revestimento mais utilizada (61,5%), mas destaca-se naturalmente a elevada percentagem dos edifícios revestido a pedra (29,2%). Cabeceiras de Basto está numa zona marcadamente granítica, e isso também se nota nas construções das habitações. Naturalmente que em Arco de Baúlhe, o casario mais antigo e tradicional do núcleo da vila, apresenta revestimentos em pedra, naturalmente em granito.

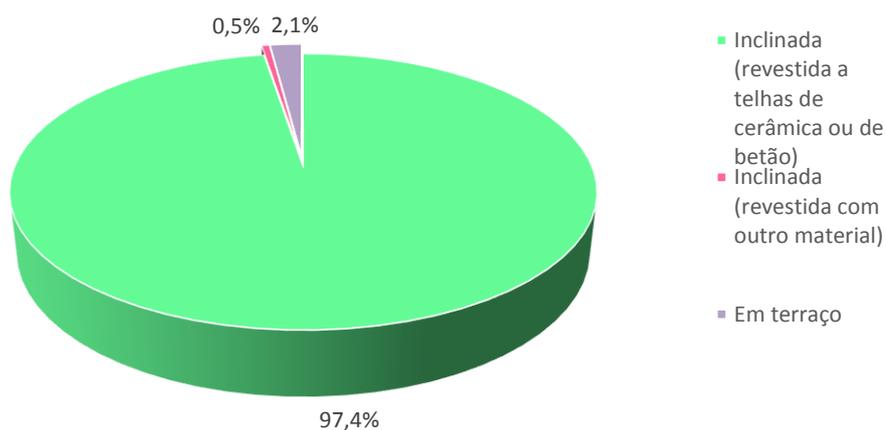
Ilustração 12. Tipologia de revestimento dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Relativamente à tipologia de coberturas dos edifícios, a cobertura inclinada revestida a telhas de cerâmica ou telhas de betão domina com 97,4% dos edifícios. Também aqui se denota a tradicionalidade desta freguesia, e desta área em particular (ARU) no que se refere ao edificado habitacional. A idade do edificado também fica bem patente neste parâmetro, dado que a tendência geral das construções mais atuais é a de outro tipo de cobertura dos edifícios, nomeadamente as coberturas planas.

Ilustração 13. Tipologia de cobertura dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Tabela 2. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU

		Nº	%
	Total de edifícios	209	100
Época de construção do edificado	Antes de 1919	45	21,5
	De 1919 a 1945	5	2,4
	De 1946 a 1970	35	16,7
	De 1971 a 1980	50	23,9
	De 1981 a 1990	38	18,2
	De 1991 a 2011	36	17,2
	Total de edifícios	209	
Estados de conservação e necessidade de reparação	Total — Nenhuma necessidade de	29	13,9
	Total - Com necessidades de reparação	180	86,1
	Pequenas reparações	39	21,7
	Reparações médias	95	52,8
	Grandes reparações	28	15,6
	Muito Grandes	18	10,0
	Total de alojamentos familiares	222	
Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual	Ocupado pelo proprietário	90	45,2
	Ocupado por arrendatário	29	14,6
	Alojamentos Vagos	33	16,6
	Alojamentos de residência secundária/Usos Sazonal	70	35,2

Fonte: INE, dados estimados a partir da sobreposição das subsecções na ARU.

## 5.2 Espaço Público

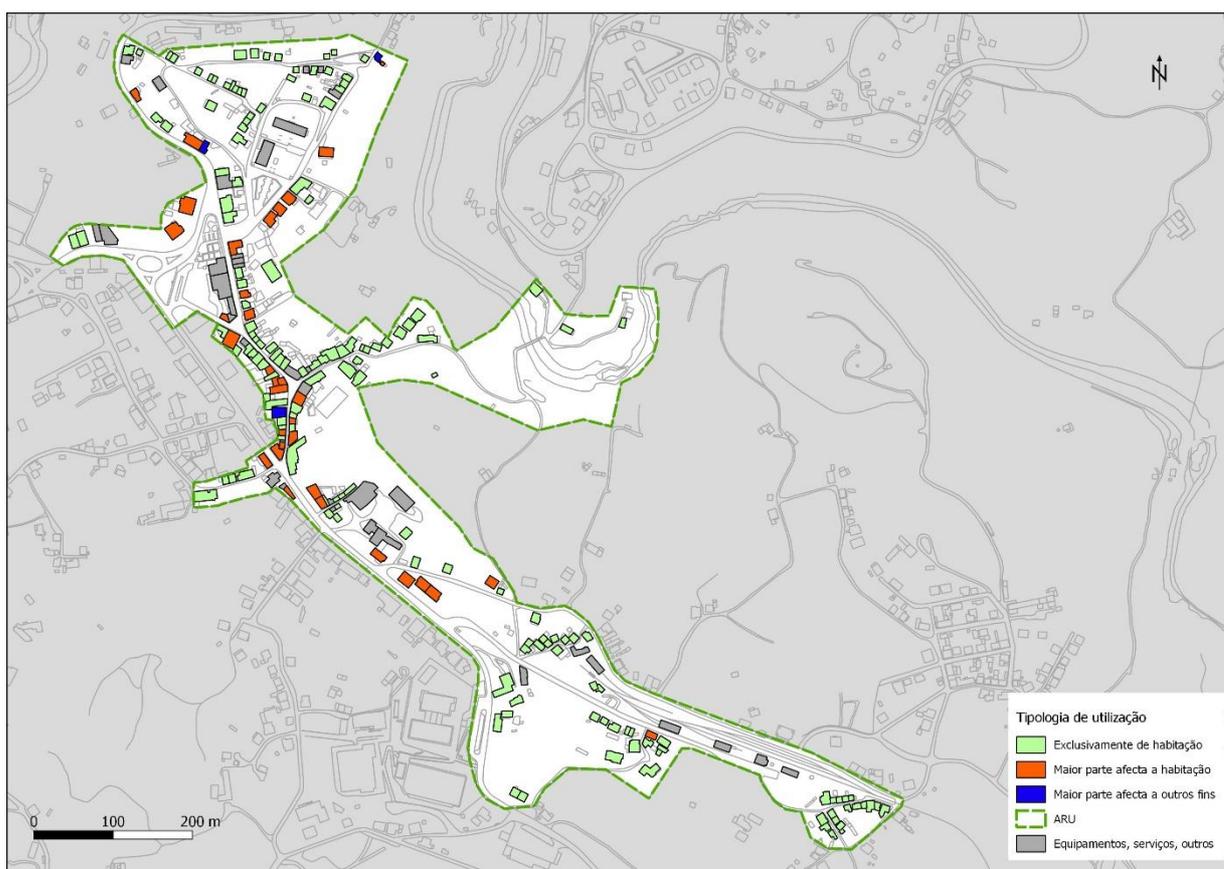
Na vila de Arco de Baúlhe, verifica-se uma assinalável atividade do comércio tradicional, essencialmente na Rua do Arco de Baúlhe e na Av. Capitão Elísio de Azevedo. Por esse motivo, assume especial relevância a existência de um espaço público que permita aos munícipes o seu usufruto de forma acessível e segura permitindo dinâmicas de interação entre os cidadãos, o espaço público e as áreas comerciais que são negativamente afetadas pelo facto de, por exemplo, a Rua do Arco de Baúlhe apresentar um perfil estreito que não permite a criação de lugares de estacionamento, sem prejudicar a circulação pedonal a circulação automóvel. Foi detetada a necessidade de valorizar os espaços de circulação pedonal, melhorando a interação com a circulação

rodoviária por forma a potenciar as atividades comerciais, de lazer e de mobilidade no dia-a-dia.

Foi ainda diagnosticada a necessidade de incrementar a oferta de espaço público para usufruto da população, nomeadamente espaços verdes e de lazer.

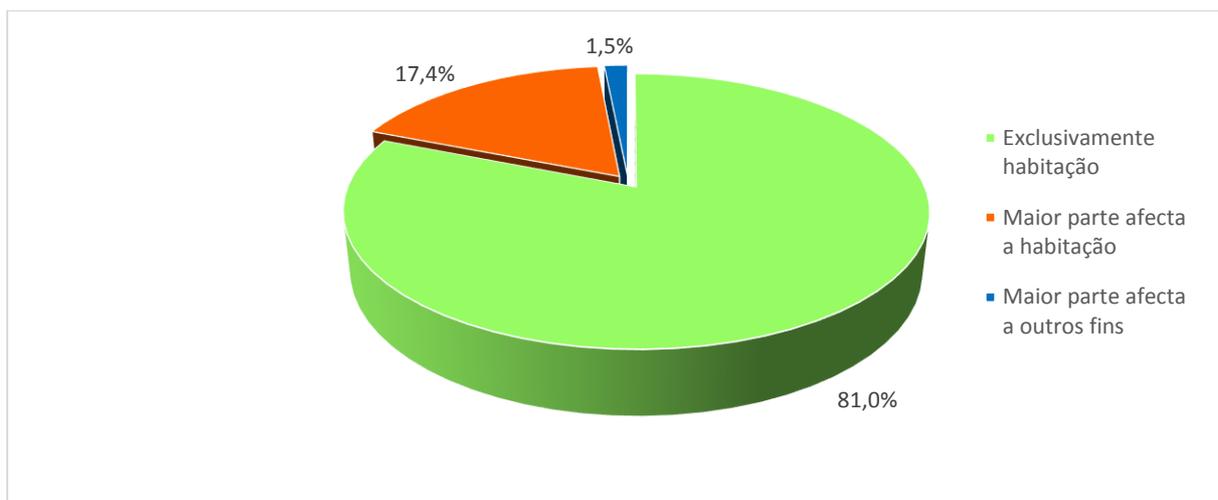
Relativamente à tipologia de usos dos edifícios habitacionais da ARU de Arco de Baúlhe, verifica-se que a maioria é largamente de utilização exclusiva de habitação (81%). Trata-se de uma vila sobretudo residencial, onde a maior riqueza está no património natural e edificado. Nos eixos principais da ARU encontram-se edifícios onde o rés-do-chão está afeto a comércio ou serviços, mantendo como finalidade principal ou maioritária, a habitação (17,4%). Em apenas 3 edifícios (1,5%), a ocupação por parte de comércio ou outros serviços é inversa, tendo a habitação uma taxa de utilização do edifício inferior.

Figura 13. Tipologia de usos dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Ilustração 14. Tipologia de usos dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

### 5.3 Estrutura e dinâmicas socio-económicas

Numa época de mudança acelerada, numa sociedade com ansiedade face ao futuro, e num território num contexto de perda populacional as dinâmicas sociais e económicas ganham um especial destaque. Hoje em dia, os territórios de baixa densidade estão fortemente pressionados pelos problemas do envelhecimento, do isolamento e da falta de emprego. Nesse sentido, os processos de reforço da coesão territorial e da justiça social passam pela promoção da qualidade de vida e do bem-estar nas centralidades urbanas, nomeadamente nas áreas históricas e mais antigas. Processos de reabilitação inclusivos socialmente que promovam a atratividade residencial e económica das áreas urbanas centrais parece ser um claro contributo para o reforço da justiça social.

Os níveis de acessibilidade rodoviária mudaram drasticamente nos últimos anos, com a conclusão da A7, com ligação direta através do Nó de Basto (Arco de Baúlhe), dando uma forte visibilidade externa a este concelho e em especial a esta freguesia.

O concelho de Cabeceiras de Basto tem vindo a apresentar uma tendência de perda populacional.

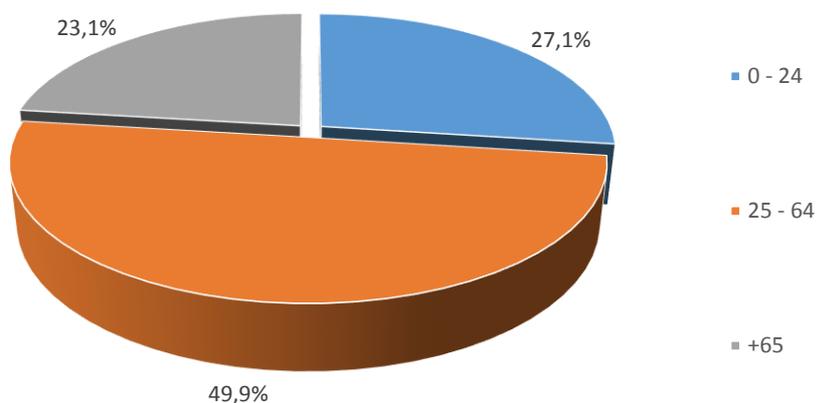
Tabela 3. Evolução da população residente no concelho de Cabeceiras de Basto por grupo etário

<b>CONCELHO</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
População Residente Total	17800	16699
População Residente com menos de 15 anos	19,9 %	16,4 %
População Residente com 15 aos 64 anos	62,3 %	64,8 %
População Residente com mais de 65 anos	17,8 %	18,8 %

Fonte: INE, Censos 2011 e 2011

Na ARU de Arco de Baúlhe residem 399 indivíduos (tabela 3), com uma estrutura etária marcadamente envelhecida. O envelhecimento expressa-se no número superior de pessoas com idade superior a 65 anos comparativamente com o número dos jovens até ao 15 anos. Numa análise com escalões etários mais abrangentes (Ilustração 15), facilmente se percebe que a percentagem de população idosa é elevada (23,1%) mas ligeiramente inferior ao escalão 0-24. Porém, se se comparar a população idosa (+65) ao escalão 0-14 anos, verifica-se que o índice de envelhecimento de Arco de Baúlhe é de 161. Significando isto que por cada 100 jovens, existem 161 idosos. Ao contrário do que se passa com a sede do concelho, que se destaca pela atração de população, as freguesias envolventes perderam população, e nomeadamente Arco de Baúlhe, apesar de ser o segundo polo populacional do concelho, perdeu cerca de 8% da população entre 2001 e 2011.

Ilustração 15. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU

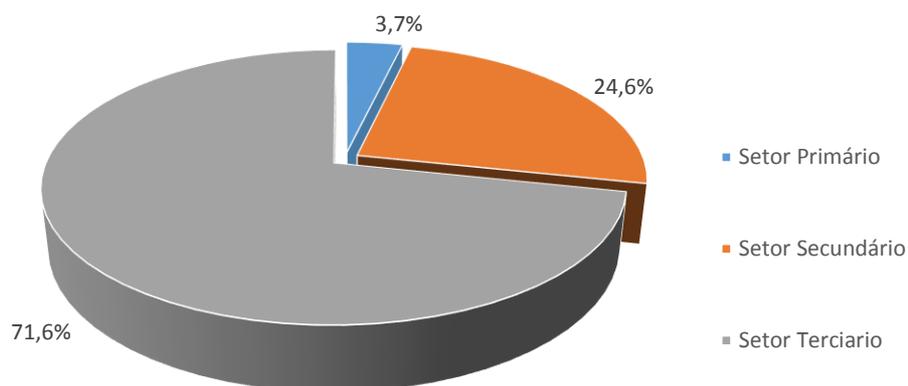


Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

Em termos de residentes empregados, o perfil de atividades é claramente dominado pelo sector terciário (71,6%), sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público.

Refira-se também um setor secundário forte, com cerca de 25%, e um setor primário residual (3,7%). Por se tratar de uma zona central da vila de Arco de Baúlhe, naturalmente que a população ligada ao setor primário é mais reduzida.

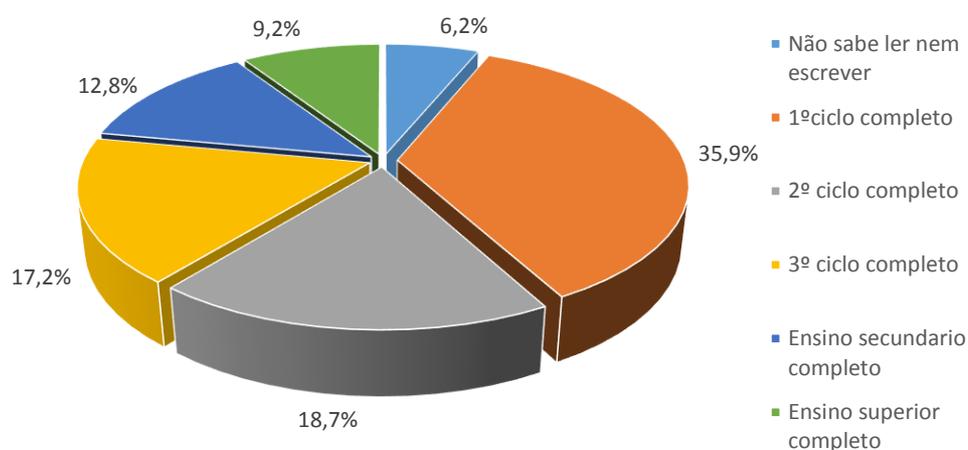
Ilustração 16. População empregada por setor de atividade, na ARU



Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU de Arco de Baúlhe, destaca-se a taxa de analfabetismo de 6,2%. Apesar de ser um valor bastante inferior à média do concelho (10,13%), e de ser ligeiramente inferior à média da freguesia (6,88%), continua a ser um indicador de avaliação negativa, principalmente por se tratar uma área muito restrita e central da vila de Arco de Baúlhe. O 1º ciclo completo é o nível de escolaridade mais representativo (35,9%), muito comum na população mais idosa, naqueles que trabalham no setor primário, e também no setor secundário. Por outro lado, a inversão dos níveis de escolaridade faz-se com os 22% da população que têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 9,2% terminaram o ensino superior. Aqui e considerando que, na sua maioria, quem tem este nível de escolaridade estará entre os 20 e 64 anos de idade, admite-se um nível de escolaridade mínima de 12 anos na ordem dos 33%, dentro do escalão etário referido.

Ilustração 17. População residente por níveis de escolaridade, na ARU



Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

Tabela 4. Indicadores relativos a População Residente na ARU, 2011

		Nº	%
	<b>Total de População Residente</b>	<b>399</b>	<b>100</b>
Estrutura etária	0 aos 24 anos	108	27,0
	25 aos 64 anos	199	49,9
	65 ou mais anos	92	23,1
Nível de escolaridade	Não sabe ler nem escrever	21	6,2
	1º ciclo	121	35,9
	2º ciclo	63	18,7
	3º ciclo	58	17,2
	Ensino Secundário	43	12,8
	Ensino Superior	31	9,2
Atividade económica	<b>Total de População Residente Empregada</b>	<b>134</b>	<b>55,1</b>
	Setor Primário	5	3,7
	Setor Secundário	33	24,6
	Setor Terciário	96	71,6
Estrutura social	Reformados por População total	94	23,6
	Desempregados por População Ativa	27	11,1

Fonte: INE, dados estimados a partir da sobreposição das subsecções a ARU.

## 6 OBJECTIVOS ESTRATEGICOS

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento do município, foram estabelecidos os objetivos estratégicos gerais que nortearam a identificação dos critérios subjacentes a delimitação da área a prosseguir:

1. Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade;
2. Requalificar e revitalizar a ARU de Arco de Baúlhe, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho;

3. Promover a proteção e a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
4. Reforçar a articulação entre a ARU de Arco de Baúlhe e as áreas urbanas centrais envolventes, tirando partido da sua notoriedade histórica e patrimonial, promovendo a complementaridade funcional entre os mesmos;
5. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
6. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
7. Promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
8. Revitalização do tecido económico na ARU de Arco de Baúlhe, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
9. Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana, qualificando o espaço público, reforçando a unidade, a identidade e a imagem urbana;
10. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
11. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

A concretização destes objetivos passa pelo desenvolvimento de um projeto diferenciador em termos de soluções residenciais e urbanas, onde o aprofundamento do intercâmbio urbano-rural deve ser dinamizado, a oferta turística deve de ser potenciada em rede e o reforço da atratividade deve dirigir-se para novos segmentos da procura.

## **7 APOIOS E INCENTIVOS**

A concretização e a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana subjacente a proposta de delimitação da ARU de Arco de Baúlhe carece da definição de um conjunto de instrumentos de incentivo de natureza fiscal.

Estes benefícios fiscais poderão, ainda, vir a ser complementados com eventuais apoios a regeneração e reabilitação urbana a instituir no quadro Portugal2020.

Desta forma, e através da criação de um quadro fiscal favorável, conjugado com outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar ação dos principais agentes no processo de reabilitação urbana (proprietários, senhorios, inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, a restauração, empresas de construção e promotores imobiliários a intervir na qualificação, revalorização e funcionalização do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta, considerando-se como mais relevantes, podendo durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana vir este quadro a sofrer ajustamentos.

### ***7.1 Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana***

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles do quadro legal vigente.

O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

#### **IVA**

- Estão sujeitos a taxa reduzida do IVA (6% as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (CIVA Anexo Lista I na redação em vigor).

## **IRS**

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – nº 4 do art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

### ***7.2 Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais***

Refira-se a propósito que, nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13.º e da alínea a) do Artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga a definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Neste contexto, a área da delimitada pela ARU beneficiará dos seguintes incentivos associados aos impostos municipais:

### **IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis**

- Isenção por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação (n.º1 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF.
- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

### **IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas**

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras (n.º2 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado – n.º 8 do art.º 71º do EBF.

Os benefícios fiscais relativos às isenções contidas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, conforme determina o n.º 19 do referido artigo 71.º.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras. Os incentivos e benefícios descritos nos pontos anteriores apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana 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 Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de

operações urbanísticas e 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 Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara municipal, consoante o caso.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados nos pontos anteriores, serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas resultem na reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados nos pontos anteriores estarão ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

De facto, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “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”.

### ***7.3 Instrumentos de Incentivo Financeiro***

Os incentivos de natureza financeira poderão corresponder a atribuição de participações pecuniárias com montantes variáveis e de várias tipologias de apoio,

poderão revestir a forma de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais:

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área delimitada da ARU de Cabeceiras de Basto beneficiarão de:

- Redução em 50% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.
- Redução, durante 3 anos, em 50% das taxas relativas a ocupação da via pública e publicidade em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados, após a emissão da licença de utilização, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas.
- Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU previstas no regulamento municipal em vigor;
- Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU previstas no regulamento municipal em vigor.

Os incentivos financeiros e fiscais a reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

#### ***7.4 Outros Apoio e incentivos***

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos ARU e consonantes com os objetivos fixados, e necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação designadamente no que se

refere a diversificação das fontes de financiamento, a Câmara Municipal dos Cabeceiras de Basto desenvolverá um conjunto de ações entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com entidades gestoras de instrumentos financeiros tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis.
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas a reabilitação urbana ou com conexões com esta, que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, designadamente aos novos instrumentos financeiros previstos no âmbito do Portugal2020.