



MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

PLANO DE AÇÃO PARA A REGENERAÇÃO URBANA (PARU)

Relatório I - Delimitação e formalização da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cabeceiras de Basto

abril de 2016

Índice Remissivo

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	8
4	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO	18
5	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU	19
5.1	Época de construção, estado de conservação	19
5.2	Espaço Público e edifícios de uso público	38
5.3	Estrutura e dinâmicas socio-económicas.....	41
6	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	46
7	APOIOS E INCENTIVOS	47
7.1	Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana	48
7.2	Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais.....	49
7.3	Instrumentos de Incentivo Financeiro	51
7.4	Outros Apoio e incentivos.....	52

Índice de Figuras

Figura 1.	Ante Plano de Urbanização de Cabeceiras de Basto - Estado Atual 1947.....	12
Figura 2	Ante Plano de Urbanização de Cabeceiras de Basto - Planta de trabalho 1947.....	12
Figura 3.	Evolução do edificado e rede viária.....	14
Figura 4.	Proposta de delimitação da ARU.....	17
Figura 5.	Época de construção dos edifícios (2011)	19
Figura 6.	Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011)	23
Figura 7.	Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011)	24
Figura 8.	Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)	25
Figura 9.	Exemplo de edifícios em péssimo estado de conservação – Rua Francisco Botelho	26
Figura 10.	Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior	28
Figura 11.	Edifícios em ruína/devolutos	29
Figura 12.	Número de alojamentos por edifício (2011)	32
Figura 13.	Número de pisos por edifício (2011)	33
Figura 14.	Tipologia de edifício (2011)	36
Figura 15.	Tipologia de usos dos edifícios (2011)	39

Índice de Tabelas

Tabela 1. Relação entre Necessidades de Intervenção e Estados de Conservação.....	22
Tabela 2. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU	38
Tabela 3. Evolução da população residente no concelho de Cabeceiras de Basto por grupo etário	42
Tabela 4. Indicadores relativos a População Residente na ARU, 2011	45

Índice de Ilustrações

Ilustração 1. Época de construção dos edifícios (2011).....	21
Ilustração 2. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011).....	22
Ilustração 3. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011).....	23
Ilustração 4. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)	25
Ilustração 5. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior	27
Ilustração 6. Tipo de ocupação dos alojamentos (2011)	30
Ilustração 7. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (2011).....	31
Ilustração 8. Número de alojamentos por edifício (2011).....	31
Ilustração 9. Número de pisos por edifício (2011).....	33
Ilustração 10. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (2011)	34
Ilustração 11. Tipologia de edifício (2011).....	35
Ilustração 12. Tipologia de revestimento dos edifícios (2011)	37
Ilustração 13. Tipologia de cobertura dos edifícios (2011).....	37
Ilustração 13. Tipologia de usos dos edifícios (2011).....	40
Ilustração 15. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU	43
Ilustração 16. População empregada por setor de atividade, na ARU	44
Ilustração 17. População residente por níveis de escolaridade, na ARU	44

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 Cabeceiras de Basto, 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 da Vila de Cabeceiras de Basto 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 a 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 da Vila de Cabeceiras de Basto 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 da Vila de Cabeceiras de Basto, 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

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Cabeceiras de Basto é elaborada, 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 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

Refojos de Basto foi freguesia da Vila de Cabeceiras de Basto (sede do concelho) até à reforma administrativa nacional de 2013, a qual, determinou a sua união com as freguesias de Outeiro e Painzela, passando a designar-se por União das Freguesias de Refojos de Basto, Outeiro e Painzela. A Vila de Cabeceiras de Basto desenvolveu-se em Refojos de Basto, e desde que há registos (CENSOS) esta sempre foi o núcleo habitacional mais desenvolvido e mais populoso do concelho.

Os principais acessos à sede do concelho fazem-se pelas EN 205 e pela EN 311, sendo os eixos rodoviários com maior relevância turística e comercial. Refira-se ainda que com a variante à EN205, o acesso ao Nó de Basto na A7 é mais rápido e facilitado, evitando o atravessamento da Vila de Arco de Baúlhe.

A história e desenvolvimento da Vila de Cabeceiras de Basto fez-se em torno do Mosteiro de S. Miguel de Refojos, tendo obtido o primeiro foral em 1307 por D. Dinis, e mais tarde em 1514 por D. Manuel I.

Do ponto de vista da riqueza arquitetónica o Mosteiro de S. Miguel de Refojos é o ex-libris do concelho.

O apogeu deste refúgio beneditino aconteceu no séc. XVIII, com a construção de um dos mais notáveis templos barrocos do noroeste peninsular. A sua grandiosa igreja, plena de

harmonia, é a única da Ordem Beneditina em Portugal construída de raiz no período barroco e a única dotada de zimbório, o que lhe confere monumentalidade e singularidade, um elemento que enfatiza toda a construção, tanto pelo exterior como pelo interior. (fonte: CM de Cabeceiras de Basto)

O Mosteiro, que em 1834 ainda albergava um abade, um prior, doze monges e vinte e cinco leigos, foi extinto e passou a receber os Paços do Concelho, e outras repartições públicas. Mais tarde passou a receber “a Guarda Nacional Republicana, o Tribunal e o Colégio de S. Miguel de Refojos. Atualmente alberga a Igreja, os Paços do Concelho e o Externato S. Miguel de Refojos.” (Fonte: CM Cabeceiras de Basto).

Localizado em plena Praça da República o Mosteiro de S. Miguel de Refojos é Imóvel de Interesse Público, desde 1933, (Decreto nº 23:011 do diário do Governo, I Série, nº 197, 31 de Agosto de 1933), ainda que apenas parte do Mosteiro esteja classificada, nomeadamente a Igreja, a antiga sacristia e o teto do Salão Nobre dos Paços do Concelho. Está neste momento a decorrer o processo de reapreciação desta classificação com ampliação, para património nacional.

“A Praça da República, edificada no lugar do antigo terreiro dos frades, constitui o coração do aglomerado urbano que se formou à volta do Mosteiro de S. Miguel de Refojos, local que desde a Idade Média é centro da vida no vale.

A qualidade formal e estética dos edifícios presentes nos dois arruamentos que conformam com o Mosteiro, e que a conformam numa particular praça em “bacalhau”, resultou do processo de retorno dos “brasileiros” e contribuiu para a forte coerência do conjunto.

É de destacar, no remate poente deste centro histórico, a antiga Casa do Tribunal e Audiência de Couto, edifício secular, mais conhecido como Casa do Barão, que ao longo dos tempos acolheu inúmeras e distintas funções, e que deu o mote para as construções que se edificaram no entorno do Mosteiro com a sua arquitetura à imagem de “Casa de Brasileiro.

A harmonia desta Praça oitocentista, verdadeira sala de visitas do concelho de Cabeceiras de Basto é complacente com a arquitetura do Mosteiro que tem nesta Praça

o palco para o qual serve de pano de fundo, deixando uma marca ímpar em cada visitante”. (Fonte: CM DE Cabeceiras de Basto)

Encontra-se ainda na Praça da República outro dos ícones do concelho, a estátua “O Basto”. A sua simbologia primitiva personifica a “raça” das gentes da região.

Esta estátua prova que a história se faz de edifícios, mas sobretudo das pessoas, e em Cabeceiras de Basto há uma lenda que personifica a história: Hermígio Romarigues, familiar do fundador do mosteiro de S. Miguel, de estatura agigantada e de cabelo ruivo, defendeu com valentia o ataque dos mouros ao mosteiro, tornando-se célebre a frase “até ali, por S. Miguel! Até ali basto eu”. Assim se imortalizou “O Basto” presente sob a forma de estátua bem no centro da vila.

A extinção das ordens religiosas abriu caminho para uma vocação urbana dos espaços entorno do Mosteiro.

Do ponto de vista urbano é possível perceber três zonas de expansão: “... três zonas urbanas: à mais antiga correspondem essencialmente as construções erguidas entre os séculos XVII e XIX (lugares do Souto Longal, Ponte de Pé e Raposeira). A segunda, oitocentista, rodeia a praça principal, que foi terreiro dos frades, até 1834, e que mantém o espírito arquitetural de então. A terceira é a atual, as aéreas da antiga quinta do Mosteiro, sem motivos de destaque significativos.” (Fonte: CM Cabeceiras de Basto). Acompanhando o desenvolvimento urbano da Vila de Cabeceiras de Basto verifica-se que o Mosteiro S. Miguel de Refojos se assumiu como a instituição promotora do fenómeno urbano tendo sido um local de centralidade e referência no território, no campo religioso, económico e social.

A rede viária que se cruzava nas imediações do Mosteiro, marginal à sua cerca, originou o aparecimento de pequenos aglomerados populacionais, nomeadamente no eixo da atual ER 311, o Souto Longal e a Ponte de Pé. Este último lugar foi um importante entreposto comercial para as populações das aldeias norte do concelho, um eixo de passagem e ligação a Montalegre, que ainda hoje justifica a forte ligação do concelho de Cabeceiras de Basto a Trás-os-Montes.

Do lado oposto, a poente, foi crescendo em importância o lugar da Raposeira, onde as Memórias Paroquiais de 1758 já referem a existência neste lugar de um posto de correio.

Assim, o mosteiro foi promotor da organização habitacional do aglomerado com impactos na definição da malha urbana, marcada pelos eixos norte/sul (EN 206), este/oeste (ER 311), o cardo e o decumanus da tradição romana.

Essa expressão territorial ao nível do desenho urbano assumiu especial relevância a partir de 1998, com a realização do Plano de Pormenor da Área Nascente da Quinta do Mosteiro, que incidiu fundamentalmente com a área da antiga cerca do Mosteiro.

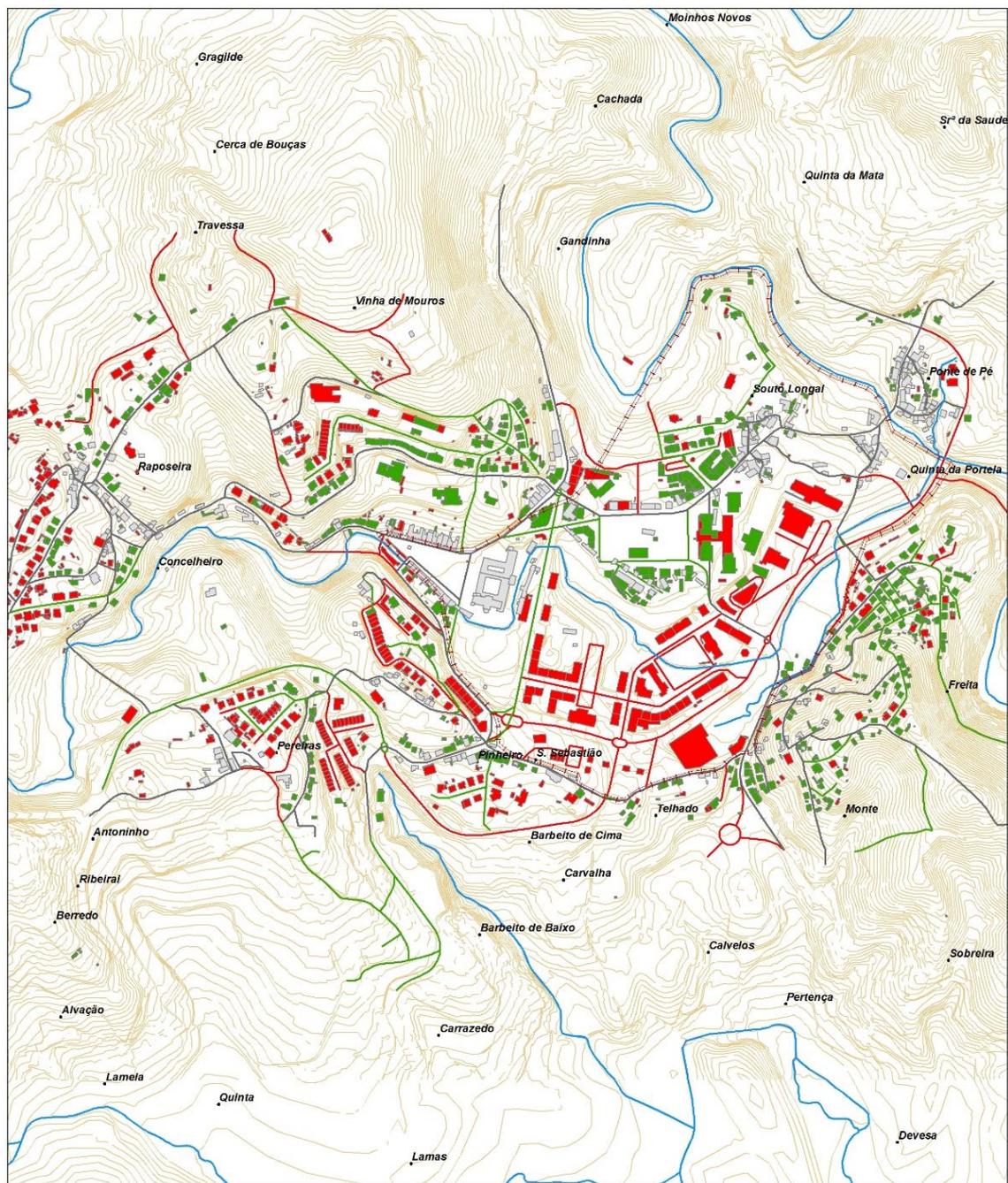
As áreas que iniciaram o processo de urbanização incidiram em espaços adquiridos ou tornados públicos por ação da Câmara Municipal, destacando-se o 'Campo do Seco', adquirido em 1923, onde foram instalados um conjunto de equipamentos públicos, como o quartel dos bombeiros e a Escola Básica; a zona do Quinchoso e de Vinha de Mouros, área na zona norte do Mosteiro, que pelas condicionantes topográficas seguiu um crescimento mais orgânico

No fim dos anos 70 o surgimento do eixo viário a Avenida Francisco Sá Carneiro, nas traseiras do Mosteiro S. Miguel de Refojos, deu início ao processo de urbanização.

Atualmente o núcleo duro das áreas urbanas da vila de Cabeceiras de Basto correspondem essencialmente às áreas ocupadas pelo Mosteiro e respetivas dependências, como é o caso da Praça da República e o "Campo do Seco", espaços preponderantes na organização da malha e estrutura urbana, e nas relações e funções económicas, administrativas e de lazer.

A riqueza patrimonial da Vila de Cabeceiras de Basto não se extingue na área de delimitação da ARU nem na área de entorno do Mosteiro de S. Miguel de Refojos. Destacam-se o Pelourinho das Pereiras, a antiga Casa da Cadeia, atual Casa da Música, a Casa de Santo Antonino, a Casa de Pielas a casa setecentista da Raposeira, as casas de Chelo, do Herdeiro, da Portela e de Paredes.

Figura 3. Evolução do edificado e rede viária



Evolução do edificado e rede viária



A vila de Cabeceiras de Basto, por ser a sede do concelho, apresenta uma oferta de equipamentos e infraestruturas significativa. Para além dos serviços municipais, tem o Mercado Municipal, o Centro de Saúde, o posto da GNR, a Central de Camionagem, a Piscina Municipal Coberta, o Pavilhão Gimnodesportivo de Refojos, o Tribunal, o Centro Hípico, o Centro de Educação Ambiental de Vinha de Mouros, o Centro Interpretativo de Cabeceiras de Basto – Casa do Tempo (Centro UNESCO) e ainda na área da educação, o Escola Básica Professora Filomena Mesquita e Escola Básica Padre Dr. Joaquim Santos, o Externato S. Miguel de Refojos (no Mosteiro de S. Miguel de Refojos) e a Escola EB 2/3 de Cabeceiras de Basto.

No que se refere a espaços de lazer destaca-se a zona de lazer do Poço do Frade, a Zona de lazer de Vinha de Mouros, e o corredor verde ao longo da Ribeira de Penoutas, no coração da Vila de Cabeceiras de Basto, entre o Parque do Mosteiro, Parque Urbano da Vila e Aérea de Lazer do Rio.

Relativamente às festas e romarias regista-se a festa da Senhora de Fátima, Senhora da Orada, Senhora da Saúde, Santo Amaro, assumindo especial destaque a secular festa de S. Miguel, o padroeiro.

A Festa e Feira de S. Miguel tem origem na idade média e foi impulsionada no reinado de D. Dinis. O cariz religioso desta feira, bem como a missa campal e procissão, foi introduzido pelos frades beneditinos: “Tem uma feira chamada de S. Miguel que principia aos vinte e oito de Setembro e finda aos trinta. Os assentos dela se pagam ao Mosteiro e nela dá correição o D. Abade como ouvidor com os mais oficiais pondo as posturas e penas aos assamarcadores (por açambarcadores) e alguma condenação que se faz está aplicada para a sacristia do Mosteiro por privilégio real.” (Fonte: Memórias Paroquiais de Refojos de Basto, 1758).

Esta feira e festa realiza-se atualmente de 20 a 30 de Setembro e é, ainda hoje, um ponto alto das manifestações sociais, económicas e religiosas, do concelho e do norte do país. A vitela assada é um dos pratos típicos da gastronomia da Vila de Cabeceiras de Basto, sendo também possível comer o cabrito das terras altas do Minho, bacalhau assado com batatas a murro, a broa, o fumeiro, o mel, e o vinho de basto.

É importante referir que no âmbito da delimitação da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto, existiu a necessidade de ter em conta os instrumentos de gestão do território para esta área – “Plano de Urbanização da Vila Sede do Concelho” e “Plano Pormenor da Área Nascente do Mosteiro de S. Miguel de Refojos”, assim como um Master Plan do Centro Urbano da Vila de Cabeceiras de Basto, em fase de desenvolvimento.

Este documento estratégico tem como objetivo global o equacionamento do conjunto de ações a desencadear no sentido da concretização, futura e progressiva, da requalificação urbana da área central desta Vila. Assim, no âmbito do Master Plan, tem vindo a ser caracterizada a área de intervenção, identificando os valores de natureza patrimonial e urbana que devam ser objeto de ações de requalificação, assim como as ações de desenho urbano fundamentais para a requalificação. Neste sentido, têm vindo a ser identificadas as operações relativas a demolições, conservação e reabilitação de construções existentes que devam ser consideradas para a concretização futura da Requalificação Urbana e a hierarquização e reenquadramento as entradas na Vila de Cabeceiras de Basto.

O papel dos elementos de carácter patrimonial na promoção dos territórios é hoje considerado fator chave no desenvolvimento de novas frentes de atividades económicas, na atração de públicos a territórios e lugares que têm permanecido numa certa penumbra e afastamento do turismo cultural.

Desta forma, o Master Plan enquadra-se num conjunto de trabalhos que pretende desenvolver uma estratégia de requalificação urbana e patrimonial, a partir da qual se poderão identificar e formalizar os programas e ações a desenvolver e a realizar num futuro próximo, contribuindo, para uma maior consistência da proposta de candidatura a Património Cultural da Humanidade da Unesco do Mosteiro de S. Miguel de Refojos.

O limite da ARU pretendeu assim incluir as áreas históricas e patrimoniais mais significativas da Vila, tendo o Mosteiro de S. Miguel de Refojos como epicentro focal de toda a estratégia, tendo também presente na delimitação a importância o elemento água.

A água é aliás um dos elementos simbólicos fundamentais e um dos principais motivos da fundação de um aglomerado populacional num determinado lugar, e muito particularmente presente na fixação das congregações religiosas, de que é exemplo o Mosteiro de S. Miguel de Refojos.

Nesse sentido, a água foi igualmente um dos critérios subjacentes à delimitação, com enfoque na Ribeira de Penoutas e Rio de Ouro, enquanto elementos agregadores da malha urbana que se pretende reabilitar, intrinsecamente ligados à gênese e ordenamento da Vila de Cabeceiras de Basto.

4 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

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

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 encontra-se prevista uma ação de revitalização urbana.
3. Coerência com outros instrumentos de gestão do território, nomeadamente com o Plano de Pormenor da Quinta do Mosteiro e Plano de Urbanização da Vila Sede do Concelho de Cabeceiras de Basto.
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;

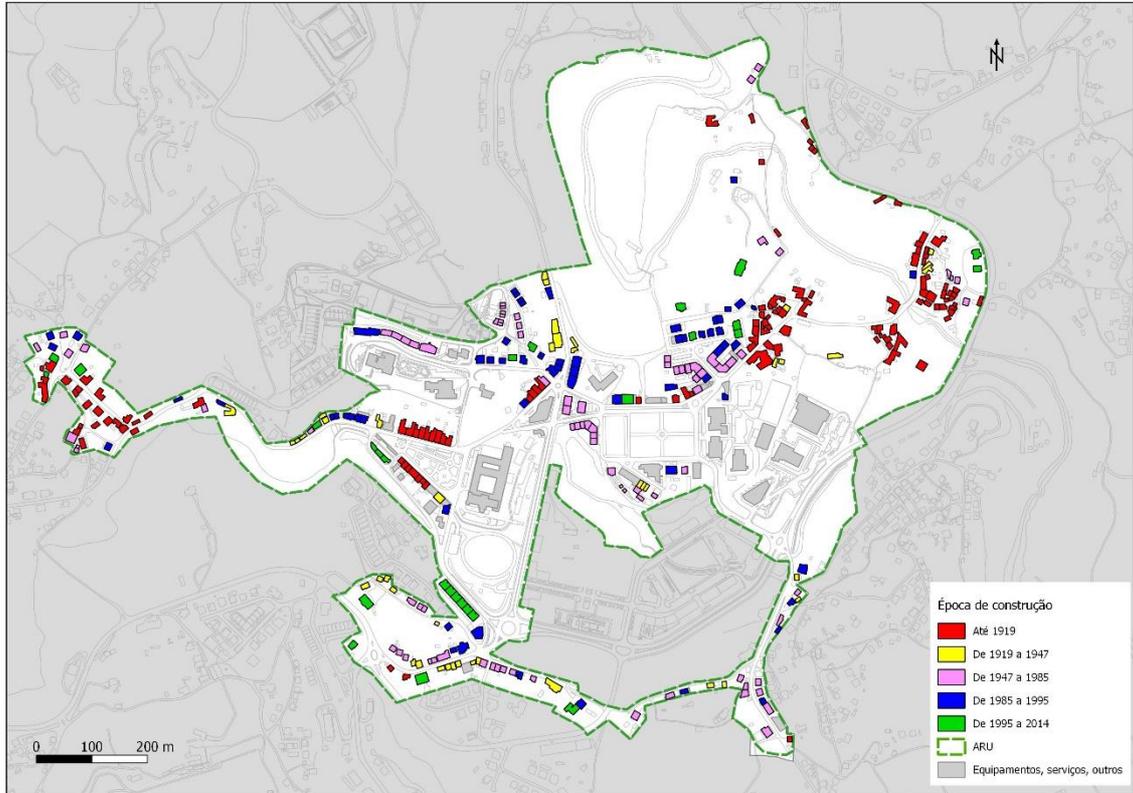
5 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU

5.1 Época de construção, estado de conservação

Existe um panorama diversificado relativamente ao sentido tipológico dos edifícios, com um padrão de considerável heterogeneidade no que respeita a volumetria das construções, pois frequentemente a diferença de volumetria entre edifícios contíguos estabelecem ruturas morfológicas.

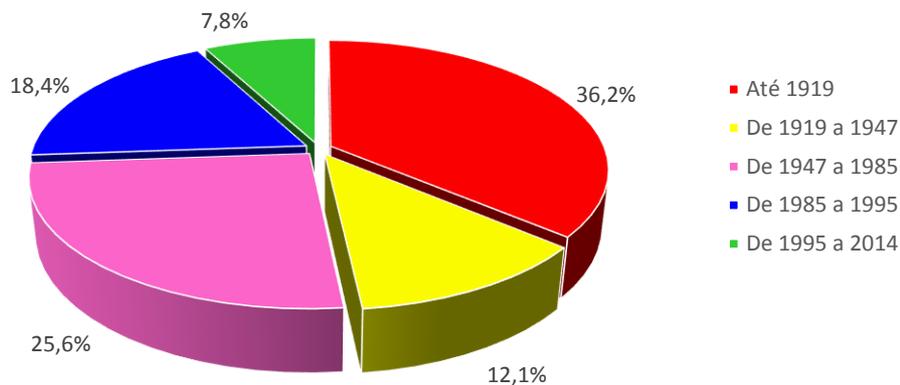
Estima-se que na ARU da Vila de Cabeceiras de Basto existam cerca de 348 edifícios com 552 alojamentos familiares, 48,3% dos quais contruídos até 1947 (figura 5). A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfo-tipologias e estados de conservação muito contrastantes transmitem a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

Figura 5. Época de construção dos edifícios (2011)



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

Ilustração 1. Época de construção dos edifícios (2011)



Fonte: CM Cabeceiras de Basto

A riqueza patrimonial da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto é naturalmente expressa na percentagem de edifícios com data de construção anterior a 1919. Mais de um terço do edificado tem uma idade mínima de cerca de 100 anos.

Com quase 70 anos ou mais, estão cerca de 48% dos edifícios, o que por si só já merece a maior atenção e interesse no que se refere à reabilitação urbana.

No intervalo seguinte, onde a época de construção vai desde 1947 até 1985, encontram-se cerca de 26% dos edifícios, ou seja edifícios com idade compreendida entre os 30 e 69 anos. Se agruparmos estes três primeiros intervalos, verifica-se que 73,9% dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto têm pelo menos 30 anos.

Independentemente da análise relativa, é notório que a malha edificada da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto é bastante envelhecida, justificando desde logo a elaboração de uma estratégia de consolidação, regeneração e reabilitação deste núcleo habitacional da sede do concelho de Cabeceiras de Basto.

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

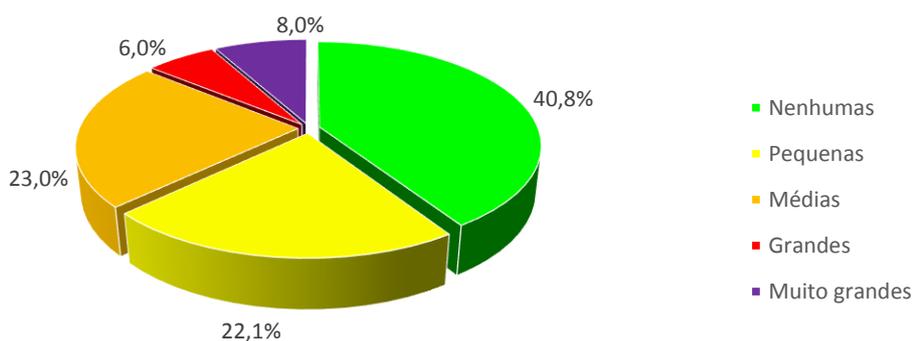
Necessidades de Reparação	Estados de Conservação
Nenhumas	Muito Bom
Pequenas	Bom
Médias	Razoável
Grandes	Mau
Muito Grandes	Péssimo

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

- Estrutura
- Cobertura
- Estado das paredes e caixilharia.

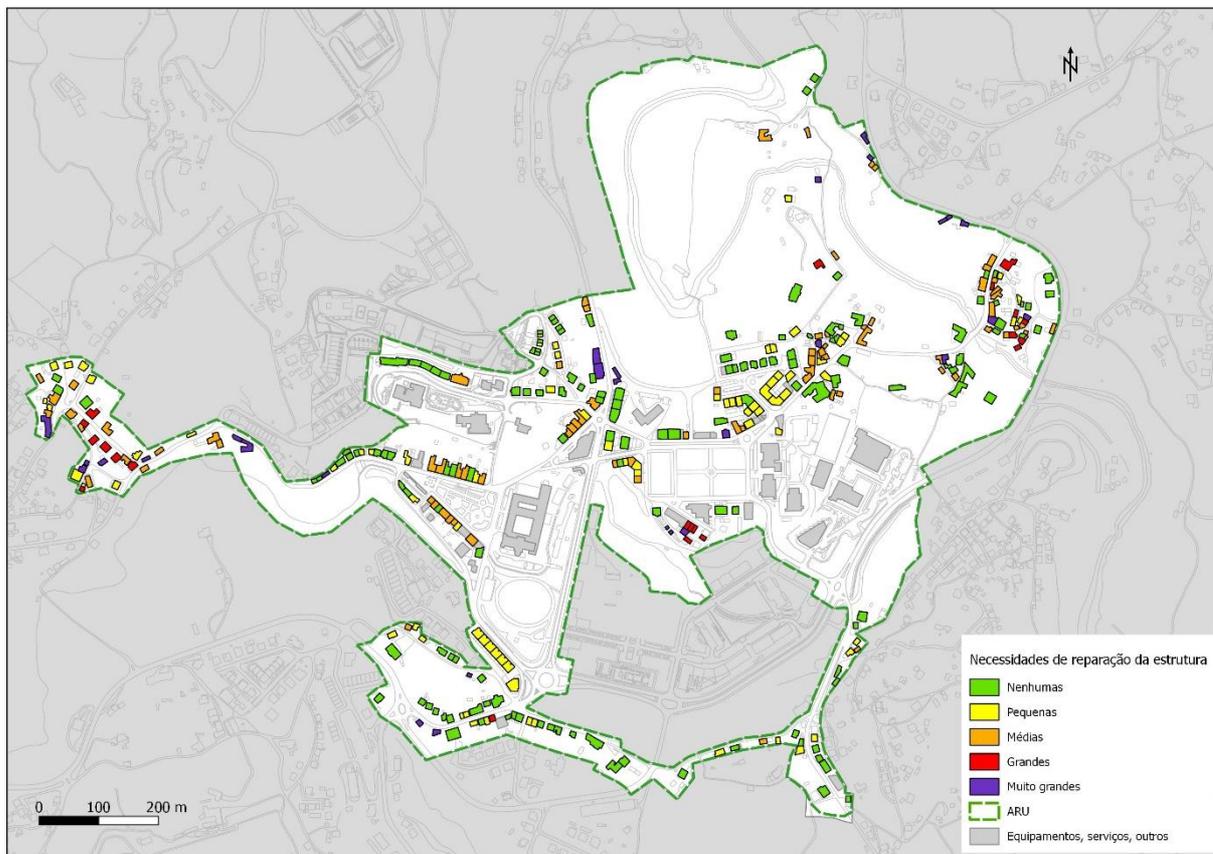
No que se refere às necessidades de reparações da estrutura dos edifícios, 59,2% necessitam de pelo menos pequenas intervenções.

Ilustração 2. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011)



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

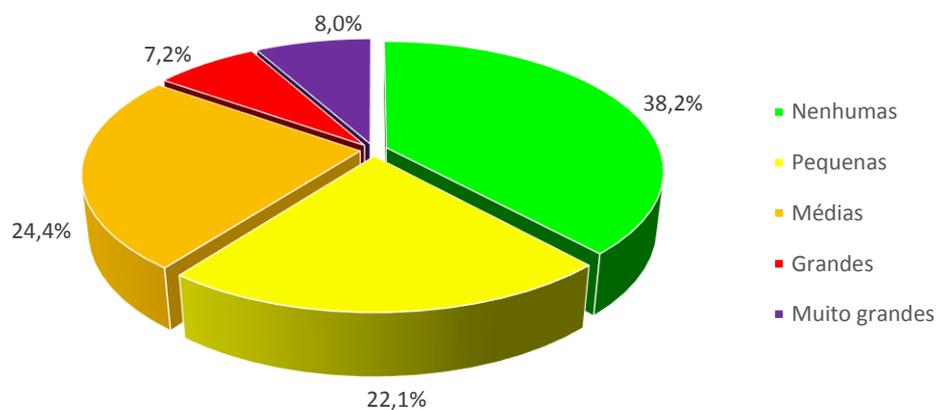
Figura 6. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011)



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

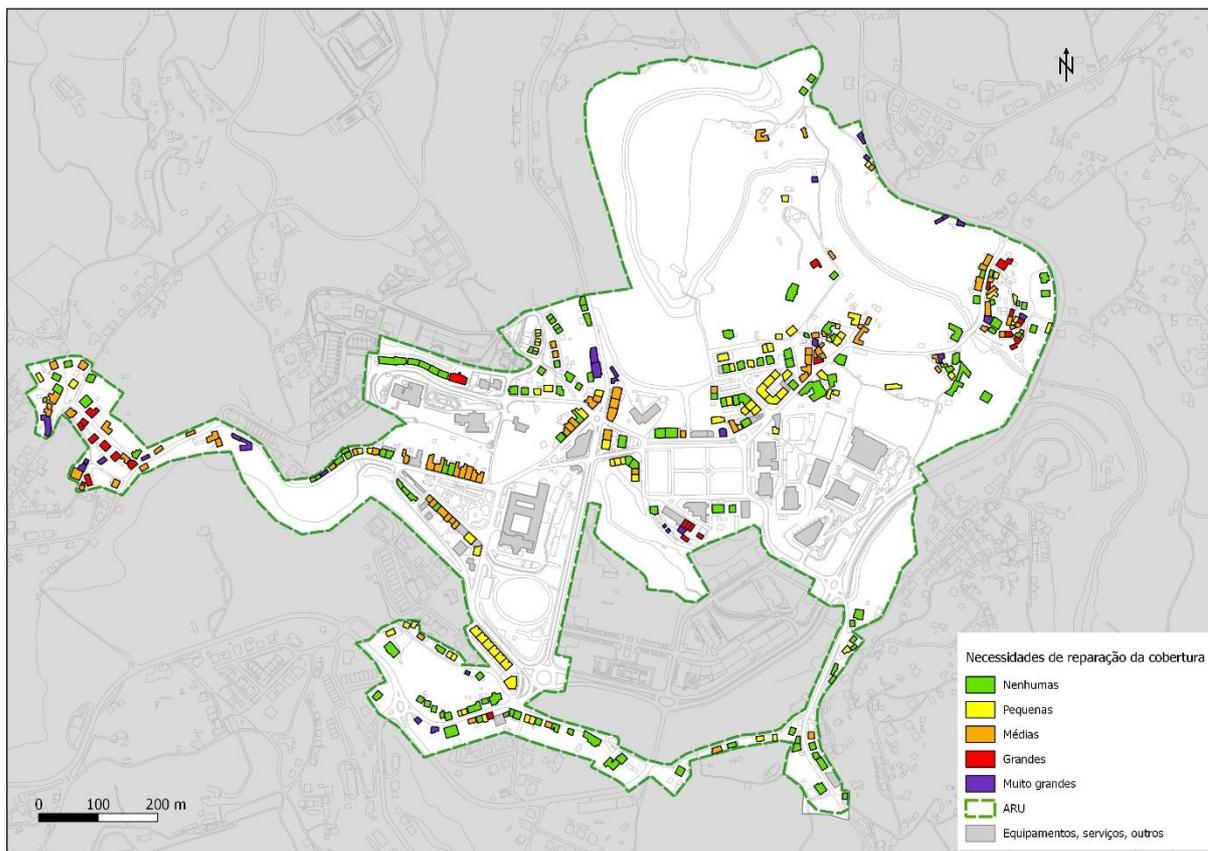
Quanto à necessidade de reparações na cobertura dos edifícios, verifica-se que 61,8% dos mesmos apresentam, pelo menos, a necessidade de pequenas reparações.

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



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

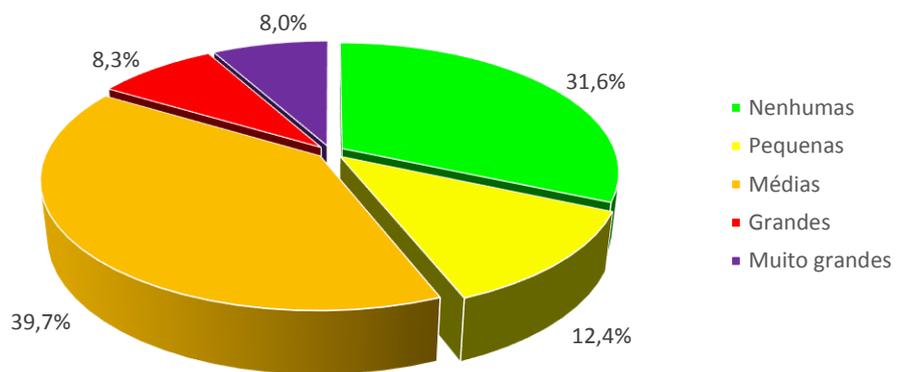
Figura 7. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011)



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

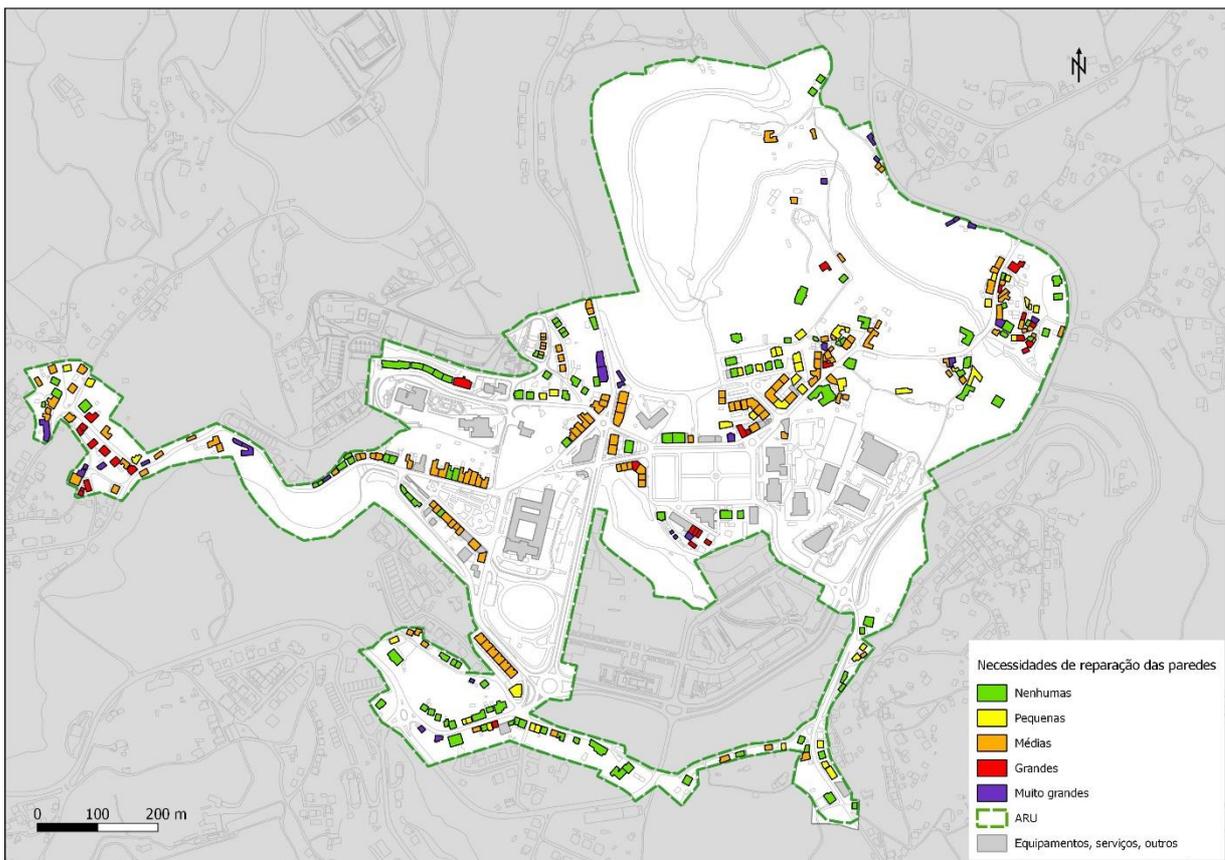
Em cerca de 68% dos edifícios (238 edifícios) existem necessidades de, pelo menos, pequenas reparações nas paredes ou nas caixilharias.

Ilustração 4. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)



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

Figura 8. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM de 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.

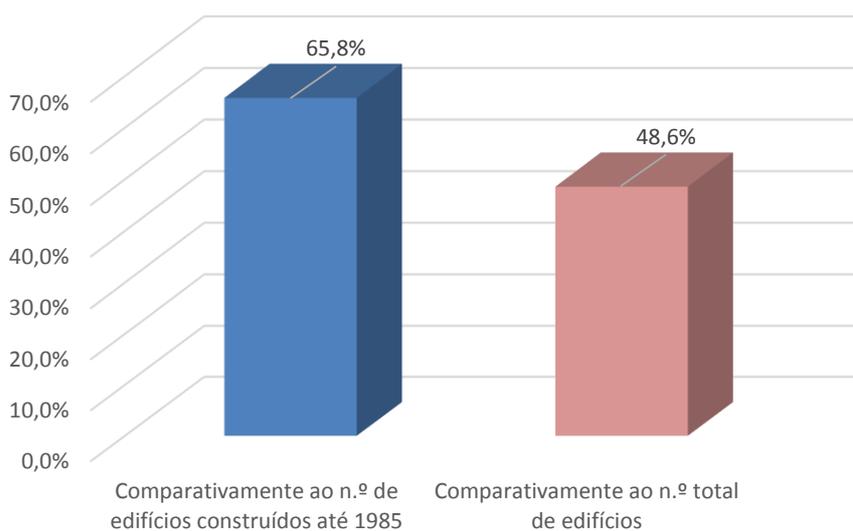
Figura 9. Exemplo de edifícios em péssimo estado de conservação – Rua Francisco Botelho



A título de exemplo é possível verificar na figura 9 que o prédio em primeiro plano na fotografia (à esquerda) não foi contemplado nos censos 2011, e o segundo prédio foi caracterizado como tendo pequenas reparações. A situação atual indica que ambos estão em péssimo estado de conservação.

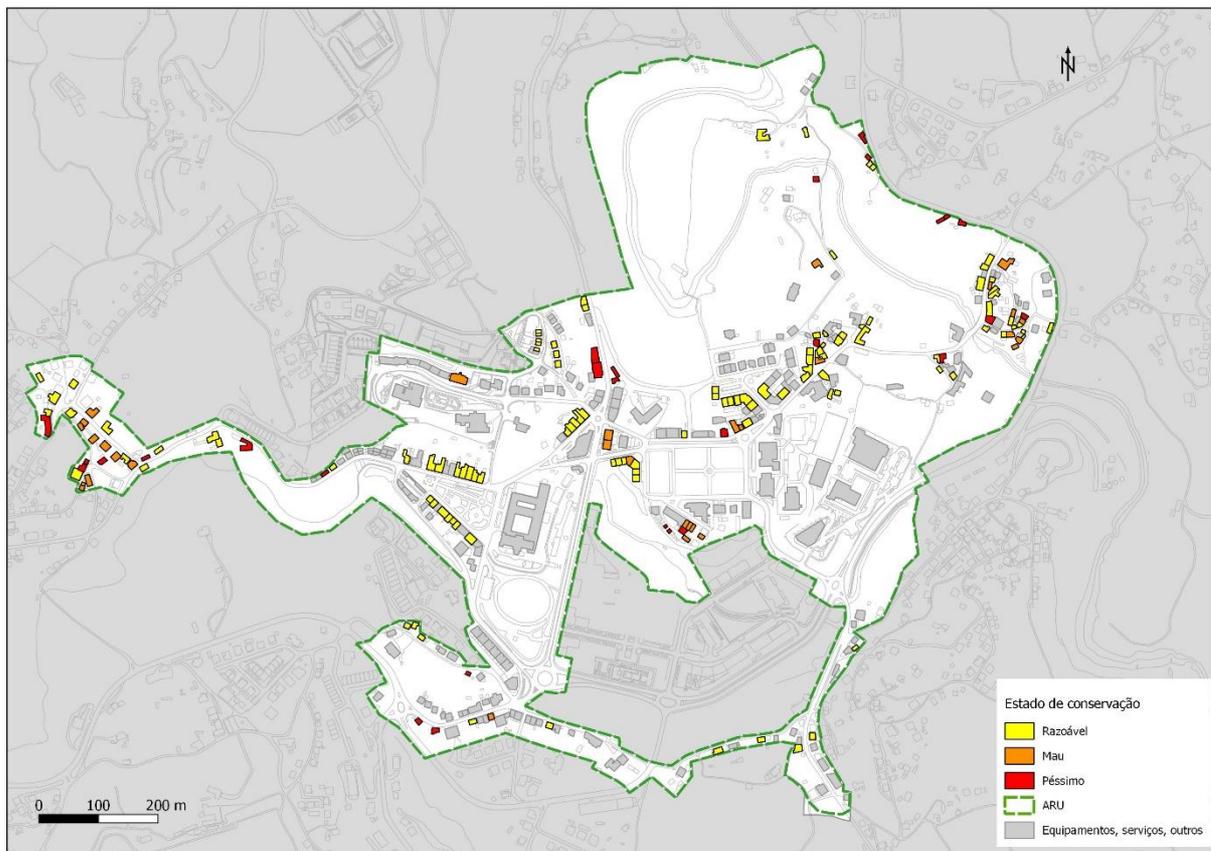
Assim, tendo em conta a análise atual, selecionando apenas os edifícios com mais de 30 anos, e analisando quantos desses edifícios necessitam de médias reparações ou ainda de reparações mais graves, verifica-se que 65,8% dos edifícios apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio (estado de conservação Razoável). 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%. Praticamente metade dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto necessita, na atualidade, de intervenções médias.

Ilustração 5. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior



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

Figura 10. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior

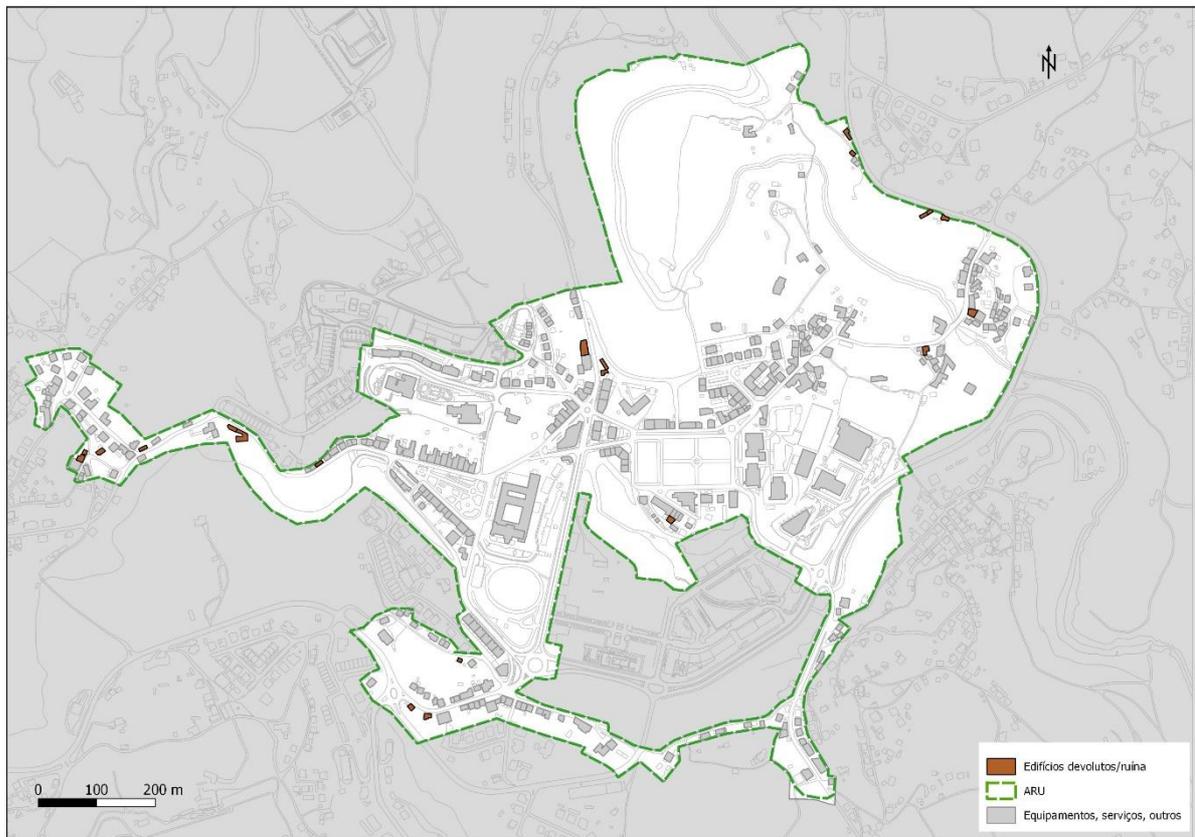


Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011) CM de Cabeceiras de Basto, ProAsolutions.pt Lda

Existem algumas situações de imóveis parcialmente ou totalmente devolutos, ou em ruína, estado representados na figura 10 como em péssimo estado de conservação.

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 11. Edifícios em ruína/devolutos



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

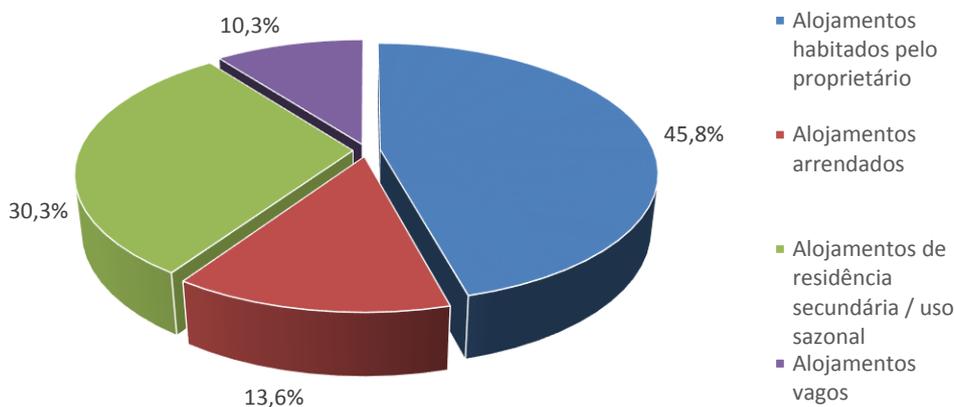
Estimamos cerca de 57 alojamentos vagos, o que corresponde a 10,3 % do total de alojamentos de residência habitual. Em muitos casos, correspondem a imóveis num estado de degradação avançada e sem níveis mínimos de habitabilidade. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intenções dos atuais proprietários e desencadear processos de reabilitação adaptados as situações.

Algumas das aparentes intervenções de manutenção e de reabilitação de estruturas do edificado, correspondem a operações ligeiras que não resolveram claramente as patologias em destaque (infiltrações, degradação de caixilharias, etc.). Foram também realizadas pinturas sobre massas deterioradas levando ao aparecimento de diversos sintomas da degradação. Algumas das intervenções com maior profundidade envolveram soluções de agregação tipológica, segregando as serventias urbanísticas do piso térreo e pisos altos. Estas intervenções na maioria das vezes não provocaram malformações indesejadas. Neste sentido, as agregações tipológicas poderão favorecer a inclusão de

sistemas de conforto habitacional, seguindo as aspirações e as expectativas da população residente.

Dos 552 alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Cabeceiras de Basto, e tal como já foi referido, 10,3% são alojamentos vagos. Dos restantes alojamentos, cerca de 30% são alojamentos de residência secundária ou de uso sazonal. É conhecida a elevada taxa de emigração desta região e são muitos os emigrantes que têm habitação própria nas zonas de onde são naturais. A quantidade de alojamentos habitados pelo proprietário fica-se pelos 45,8%, enquanto os alojamentos arrendados representam apenas 13,6%.

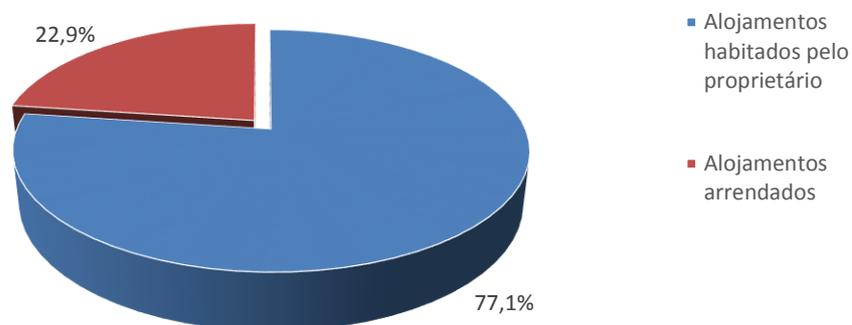
Ilustração 6. Tipo de ocupação dos alojamentos (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Desta forma verifica-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de apenas 59,4% (328 alojamentos). Deste modo, e contabilizando apenas a ocupação permanente, importa salientar que, desses 328 alojamentos, 77,1 % são alojamentos habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação a implementar. Em cerca de 253 alojamentos, a decisão ou necessidade de desenvolver trabalhos de reabilitação será simplificada pelo facto de não existirem outros intervenientes envolvidos no processo.

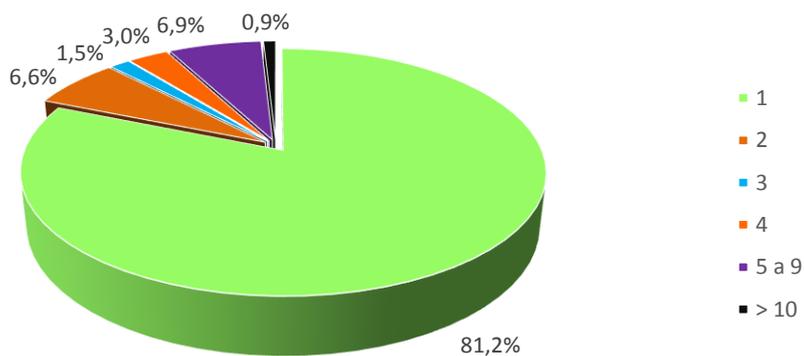
Ilustração 7. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

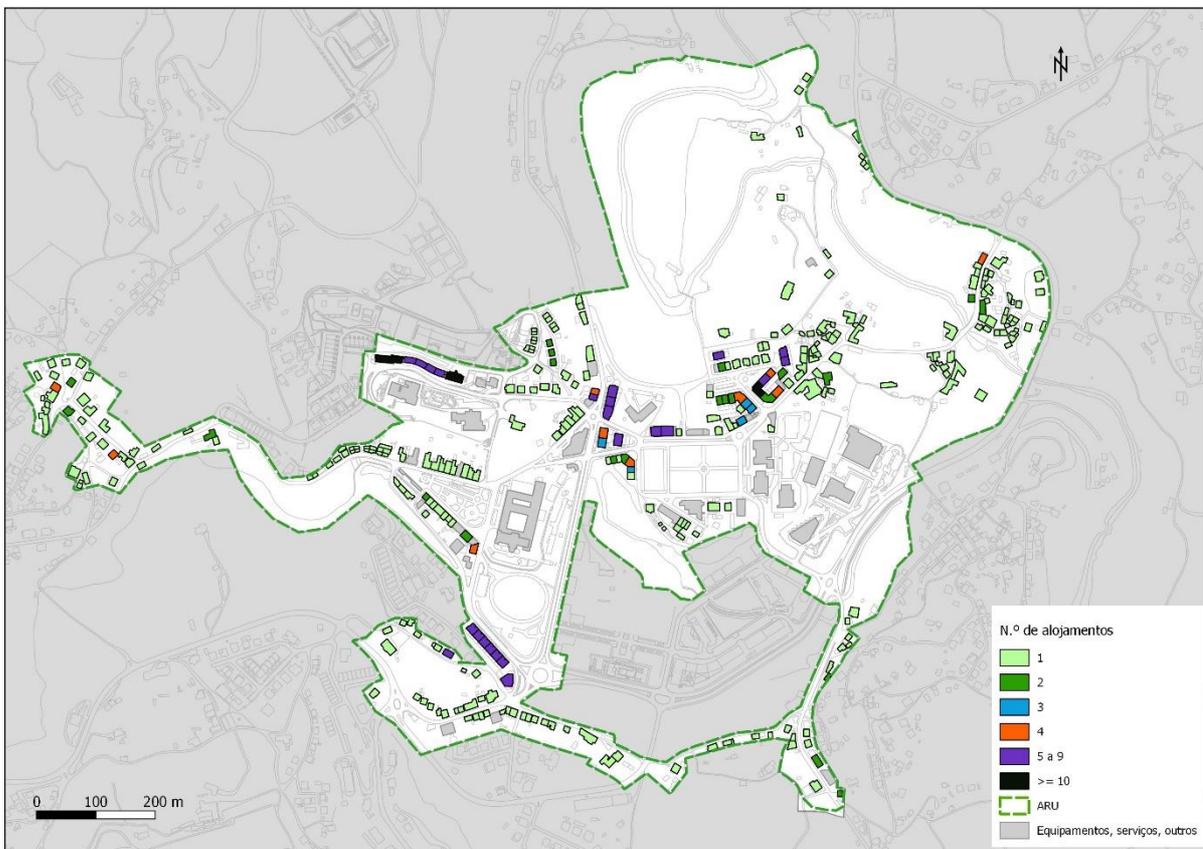
Relativamente aos alojamentos, nomeadamente à sua dispersão ou concentração por edifício, verifica-se que na ARU da Vila de Cabeceiras de Basto, na sua grande maioria (81,2%), existe um alojamento por edifício, caracterizando-se assim esta área por edifícios “mono-alojamento”, ou unifamiliares.

Ilustração 8. Número de alojamentos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

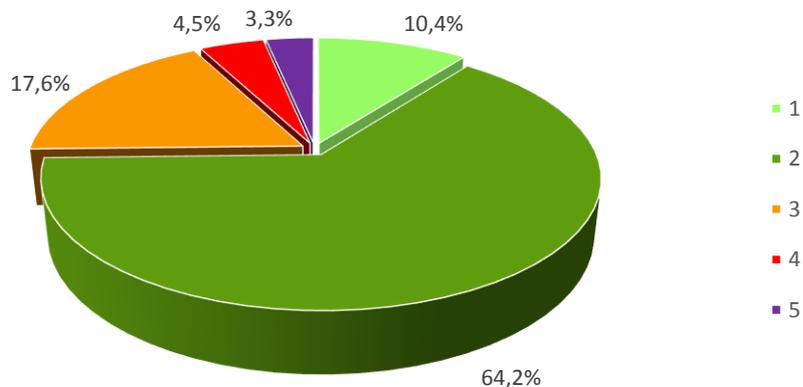
Figura 12. Número de alojamentos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

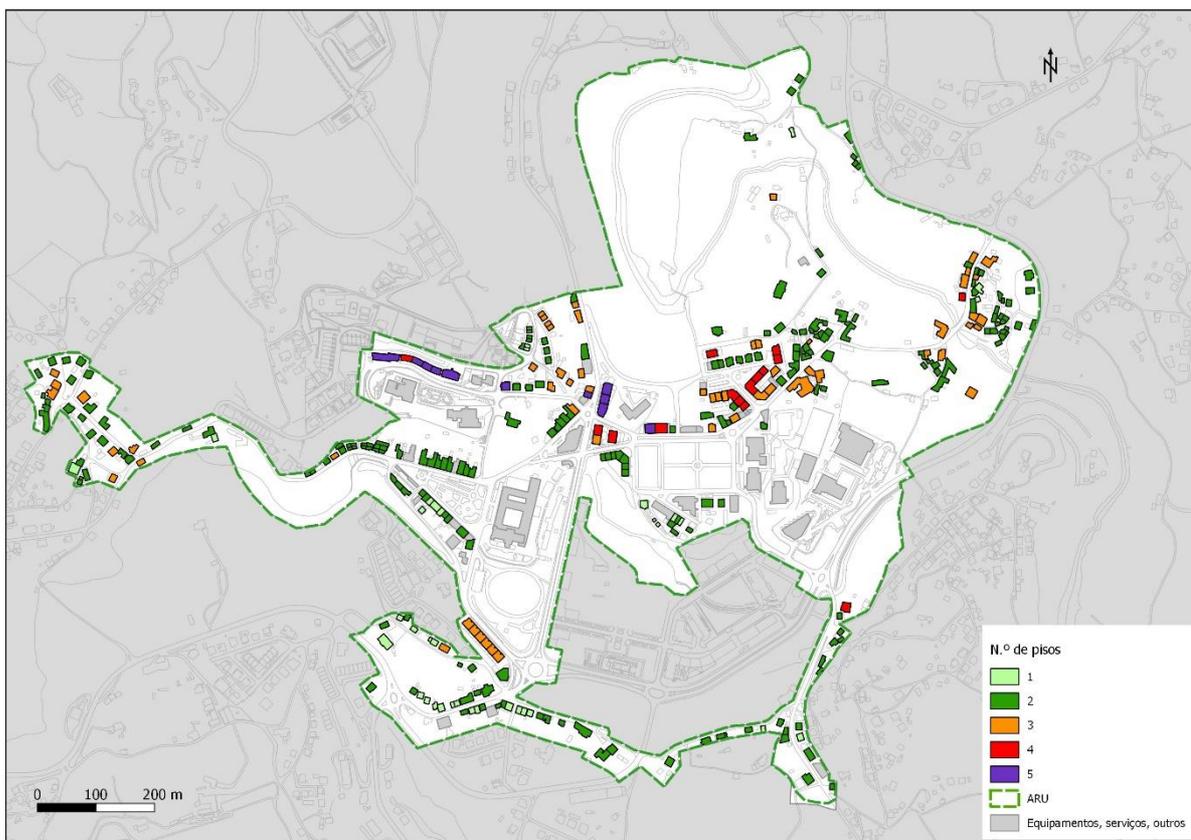
A relação do número de alojamentos por edifício está intrinsecamente ligada ao número de pisos por edifício. Se proliferam os alojamentos simples, ou individuais, verifica-se que a cêrcea dos edifícios acompanha esta evidência. Os edifícios com 1 ou 2 pisos representam cerca de 75% da totalidade de edifícios. Destacam-se ainda os cerca de 8% de edifícios com 4 ou 5 pisos.

Ilustração 9. Número de pisos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Figura 13. Número de pisos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

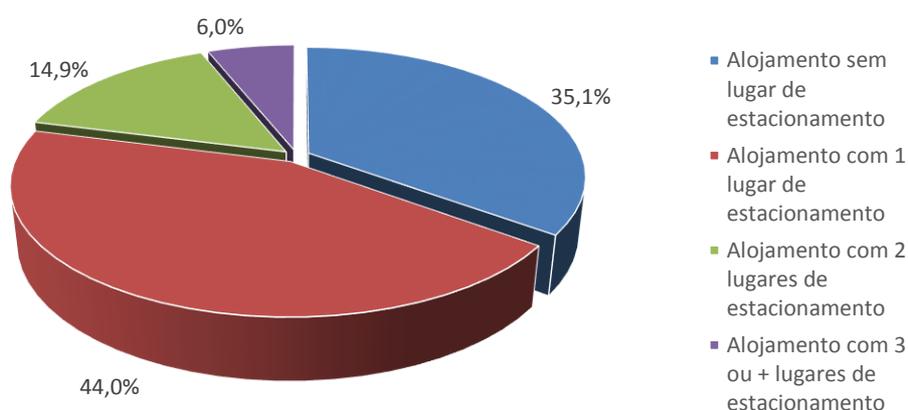
Foi analisada ainda a oferta de lugares de estacionamento/lugares de garagem por alojamento. Pelo facto de ARU da Vila de Cabeceiras de Basto se inserir na sede de concelho, é visível a urbanização do espaço público, e, conseqüentemente a disponibilidade de parqueamentos nos arruamentos e nos principais espaços públicos. Com o crescimento urbano, e a existência de tipologia de alojamentos múltiplos por edifício, sobretudo no centro da vila, a oferta de lugares de estacionamento é significativa. Assim, cerca de 65% dos alojamentos têm pelo menos 1 lugar de estacionamento ou lugar de garagem.

É no entanto de registar a necessidade de reordenamento dos locais de carga e descarga e a necessidade de redefinição dos espaços com esta vocação.

De notar que a configuração arquitetónica dos alojamentos mais antigos não contemplou a necessidade de existência de lugares de garagem na sua construção, com conseqüências notórias nos arruamentos públicos que lhes são adjacentes.

É importante também referir que tendo em conta a centralidade e nobreza de alguns espaços públicos, nomeadamente a Praça da República e o Campo do Seco, é imperativo pensa uma intervenção de reordenação e qualificação destas áreas, uma vez que o estacionamento automóvel tem muito peso na qualidade urbana e paisagística. De notar que os alojamentos em edifícios mais antigos não foram pensados, na sua configuração arquitetónica, na necessidade de existência de lugares de garagem.

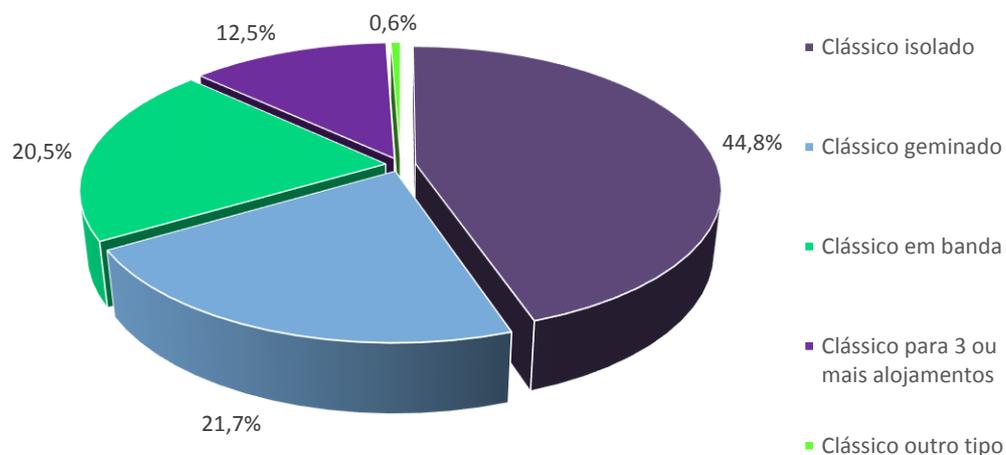
Ilustração 10. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

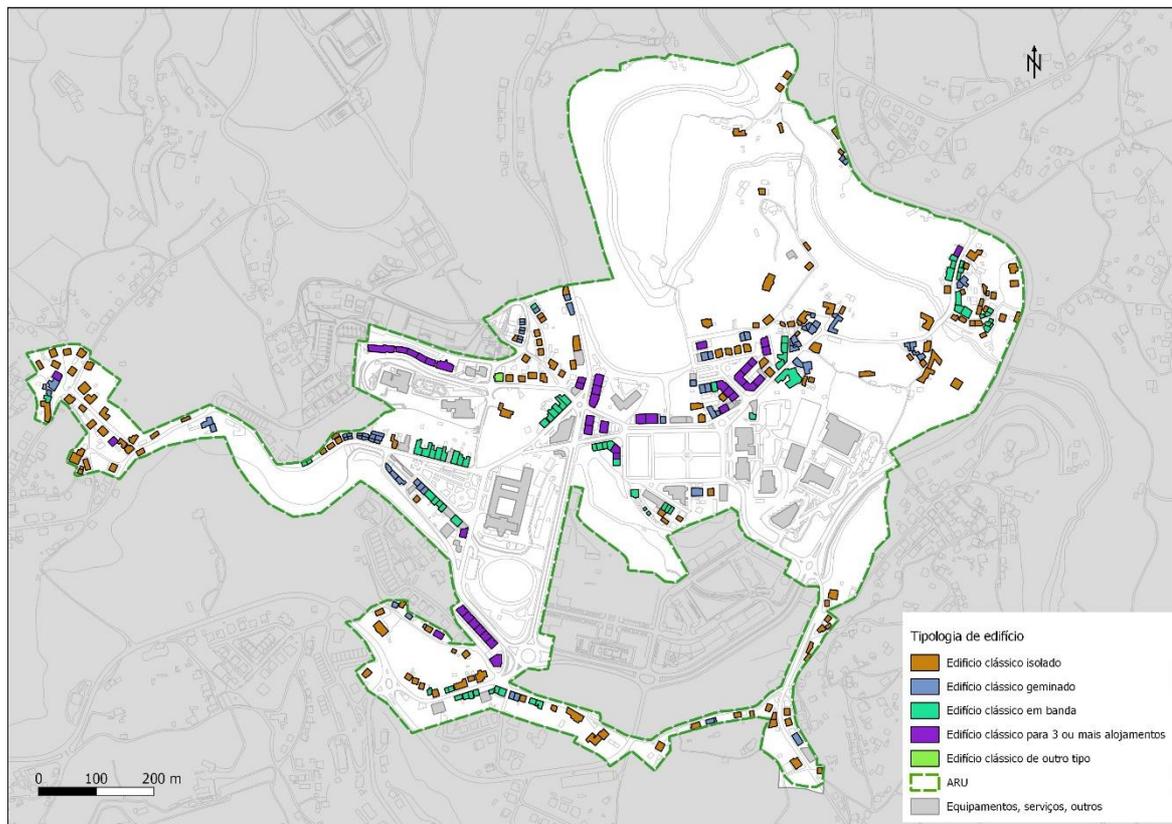
Em termos morfo-tipológicos a estrutura dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto apresenta-se como diversificada. Na ARU, os contrastes manifestam-se entre os quarteirões onde dominam os edifícios com 3 ou mais alojamentos com as tradicionais morfologias do edificado em banda, refletindo um crescimento urbano mais contido e mais homogéneo.

Ilustração 11. Tipologia de edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Figura 14. Tipologia de edifício (2011)

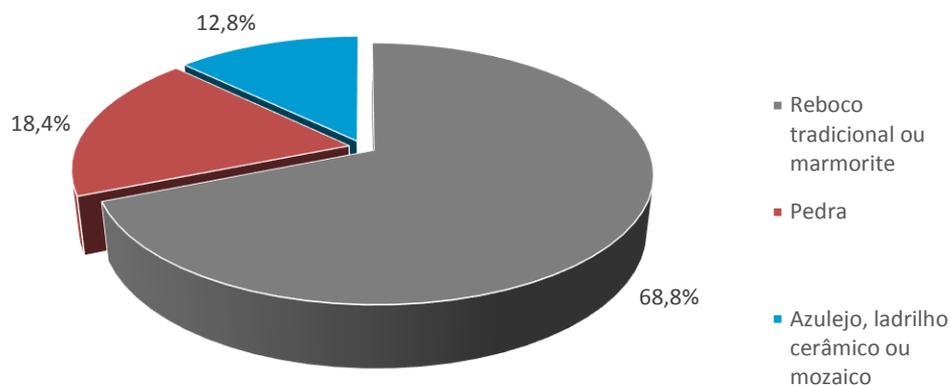


Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Independentemente da diversidade de tipologias, o edifício clássico isolado continua a dominar as estatísticas, com cerca de 45%.

Ainda no que se refere à análise descritiva do edificado, é importante mencionar a tipologia de revestimento do edificado. No caso da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto o reboco tradicional é a tipologia de revestimento mais utilizada (68,8%).

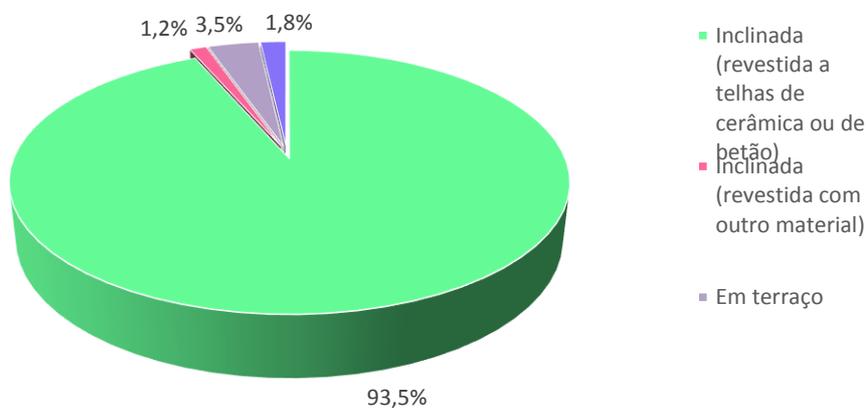
Ilustração 12. Tipologia de revestimento dos edifícios (2011)



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 predomina de forma expressiva (93,5%).

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	348	100
Época de construção do edificado	Antes de 1919	126	36,2
	De 1919 a 1947	42	12,1
	De 1947 a 1985	89	25,6
	De 1985 a 1995	64	18,4
	De 1995 a 2014	27	7,8
	Total de edifícios	348	
Necessidades de reparação	Total — Nenhuma necessidade de reparação	102	29,3
	Total - Com necessidades de reparação	246	70,7
	Pequenas reparações	49	19,9
	Reparações médias	138	56,1
	Grandes reparações	31	12,6
	Muito Grandes	28	11,4
	Total de alojamentos familiares	552	
Tipo de ocupação dos alojamentos	Ocupado pelo proprietário	253	45,8
	Ocupado por arrendatário	75	13,6
	Alojamentos Vagos	57	10,3
	Alojamentos de residência secundária/Uso Sazonal	167	30,3

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

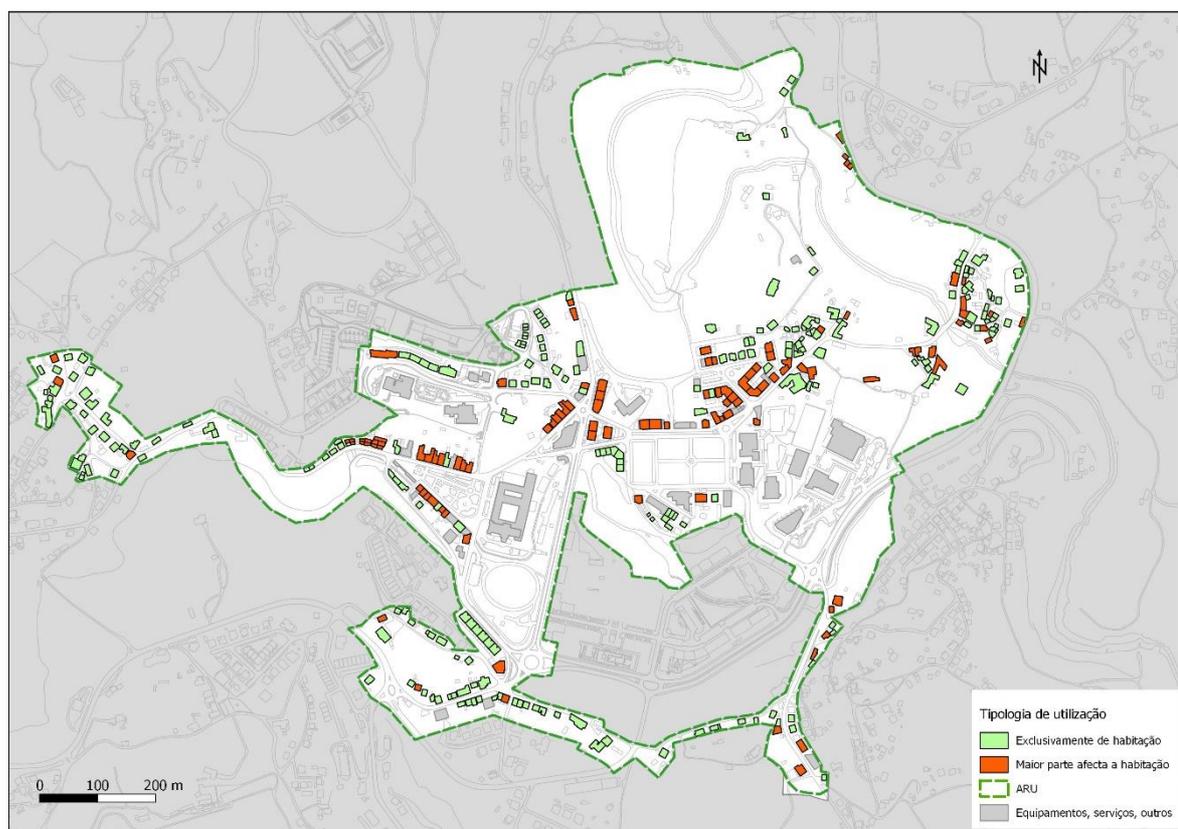
5.2 Espaço Público e edifícios de uso público

A rede de espaços públicos existentes representa um subsistema de utilização coletiva com primazia ao nível das dinâmicas sociais, económicas e institucionais.

Os espaços públicos e os edifícios de utilização coletiva marcam a estrutura urbana da vila de Cabeceiras de Basto e da área delimitada pela ARU. Assim, este subsistema juntamente com a funcionalidade atribuída ao comércio, aos serviços e a restauração promovem uma série de percursos, definindo eixos estruturantes para a estratégia de reabilitação urbana. A isto juntam-se os valores patrimoniais classificados que foram sendo objeto de ações de valorização urbanística pela Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto.

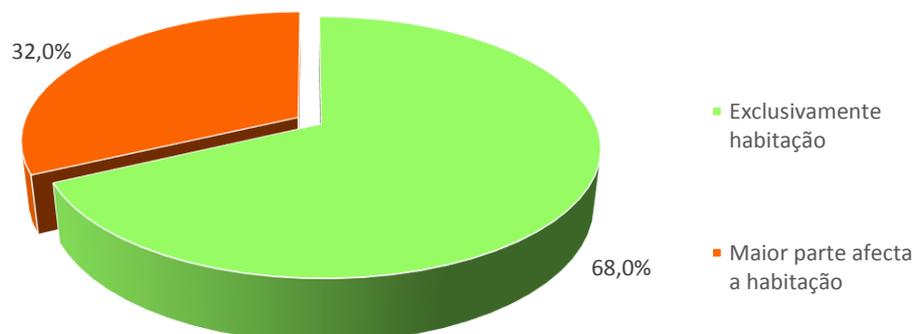
Relativamente à tipologia de usos dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto, verifica-se que a maioria é de utilização exclusiva de habitação (68%). Nas zonas mais centrais e comerciais da ARU, como por exemplo na Praça da República, verifica-se que essa exclusividade é menos relevante, e apesar de existir habitação na maior parte do edifício, geralmente o rés-do-chão está afeto a comércio ou serviços.

Figura 15. 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)

Em algumas áreas intervencionadas mais recentemente foram valorizadas zonas pedonais, no entanto algumas artérias e espaços públicos ainda precisam de ser requalificados ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano.

Nota-se que os percursos pedonais existentes limitam-se a acompanhar os eixos viários, sem condições de segurança, conforto e acessibilidade para peões. Deste modo, é possível constatar que não existe uma verdadeira rede pedonal, faltando percursos de ligação entre os principais espaços públicos e equipamentos.

Por conseguinte, importa definir uma rede pedonal completa, com os níveis de acessibilidade, conforto e segurança adequados a todos os tipos de peões. Para além disso, destaca-se a necessidade de intervenção e melhoria em determinados locais, tais como: Praça da República, área envolvente ao Mosteiro de S. Miguel de Refojos, Campo do Seco, dada a sua centralidade e capacidade de atração turística e nas Avenidas, Dr. Francisco Sá Carneiro e Cardeal D. António Ribeiro. A Ribeira de Penoutas que atravessa todos estes espaços públicos poderá constituir o grande eixo de ligação e agregação da requalificação da área urbana da Vila.

Apesar de alguma valorização do espaço público, não se sente que o processo tenha contagiado a reabilitação do edificado, sendo a delimitação da ARU uma oportunidade para as entidades públicas e privadas integrarem um processo global de reabilitação urbana.

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 esta área.

O concelho de Cabeceiras de Basto encontra-se assim dotado de boas acessibilidades aos grandes centros urbanos, como são os casos de Guimarães, Vila Nova de Famalicão, Braga e a Grande Área Metropolitana do Porto, através da A7/IC5, autoestrada transfronteiriça que nos liga, também, de forma rápida à fronteira com Espanha, em Chaves, e à Europa, sendo de realçar a proximidade de Madrid. (fonte: CM Cabeceiras de Basto)

A esta ligação estruturante que nos dá acesso ao aeroporto Francisco Sá Carneiro, no Porto (77km/51minutos), e ao Porto de Leixões, em Matosinhos, há que acrescentar a ligação ao litoral (Vila do Conde) e ao interior (Vila Real), também através da EN206 e, ainda, a Amarante, através da Variante do Tâmega, constituindo esta uma ligação a Vila Real, ao Vale do Sousa ou ao Porto, via A4. (fonte: CM Cabeceiras de Basto).

Refira-se ainda o processo, iniciado em 2005, da construção da Variante à EENN 205/210, com a ligação do Nó de Basto (A7) a Lameiros (área industrial), e mais recentemente a conclusão da ligação desse ponto à sede do concelho.

Ao nível de serviços de proximidade o concelho está hoje dotado de um conjunto de infraestruturas e equipamentos públicos nas áreas da saúde, da educação e formação, social, cultural, desportivo e também de âmbito económico. Neste último, é de destacar o Gabinete de Apoio ao Empresário, promovido pelo município, bem como o Pólo de Formação Profissional de Basto do IEFP, o Serviço de Emprego de Basto, a Repartição de Finanças, a Conservatória do Registo Civil, Predial e Comercial, o Tribunal Judicial e o Serviço Local da Segurança Social. (fonte: CM Cabeceiras de Basto)

O concelho de Cabeceiras de Basto tem vindo a apresentar uma tendência de perda populacional. Por outro lado a sede concelhia tem demonstrado capacidade para resistir a queda populacional e conseguir atrair e fixar população residente.

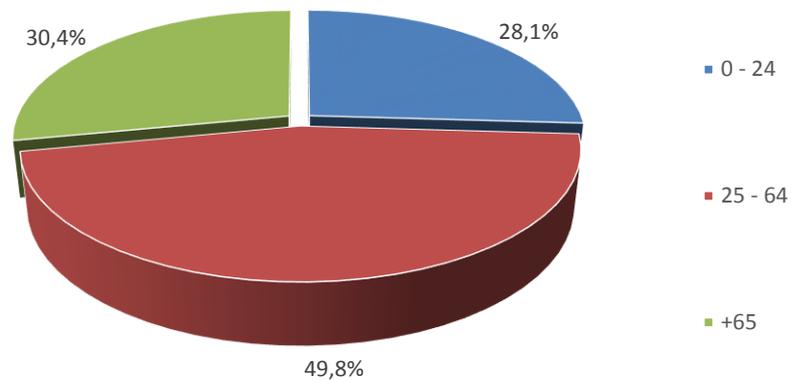
Tabela 3. Evolução da população residente no concelho de Cabeceiras de Basto por grupo etário

CONCELHO	2001	2011
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 da Vila de Cabeceiras de Basto residem 1041 indivíduos (tabela 4), com uma estrutura etária relativamente envelhecida. O envelhecimento expressa-se no número superior de pessoas com idade superior a 65 anos comparativamente com o número dos jovens até aos 15 anos.

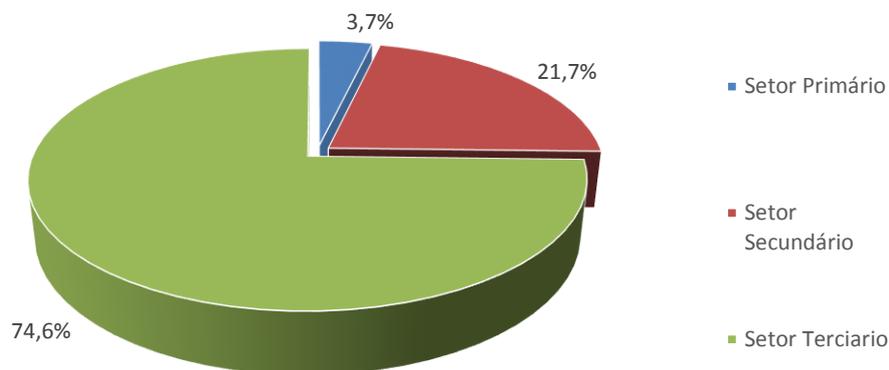
Ilustração 15. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU.



Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

Em termos de residentes empregados, o perfil de atividades é claramente dominado pelo sector terciário, sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Em termos de atividades económicas é fundamental a diversificação a oferta em torno da valorização dos recursos endógenos, no desenvolvimento de uma oferta turística que promova um maior relacionamento urbano-rural e que se concebam soluções residenciais diferenciadoras.

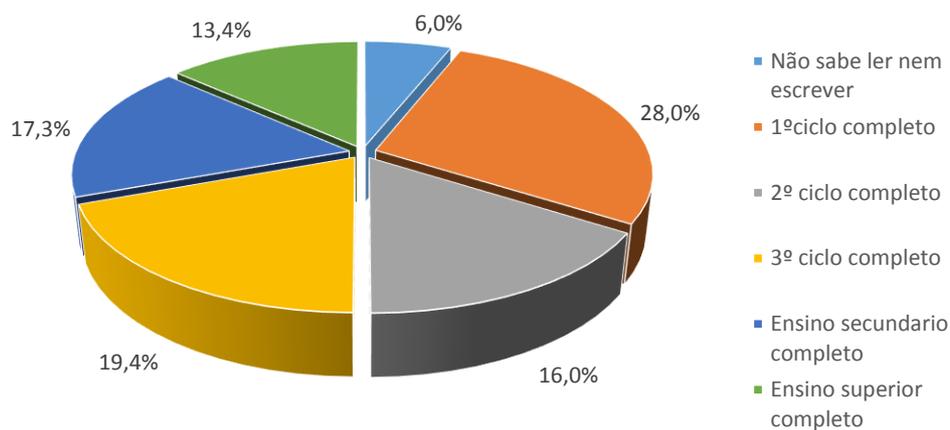
Ilustração 16. População empregada por setor de atividade, na ARU



Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto, destaca-se a taxa de analfabetismo de 6%. Por outro lado, inversamente ao analfabetismo, cerca de 31% dos residentes têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 13,4% terminaram o ensino superior.

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



Fonte: INE, Censo2011 (BGRI 2011)

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

		Nº	%
	Total de População Residente	1041	100
Estrutura etária	0 aos 24 anos	270	28,1
	25 aos 64 anos	479	49,8
	65 ou mais anos	292	30,4
Nível de escolaridade	Não sabe ler nem escrever	52	6
	1º ciclo	243	28,0
	2º ciclo	139	16,0
	3º ciclo	168	19,4
	Ensino Secundário	150	17,3
	Ensino Superior	116	13,4
Atividade económica	Total de População Residente Empregada	389	73,2
	Setor Primário	15	3,7
	Setor Secundário	84	21,7
	Setor Terciário	290	74,6
Estrutura social	Reformados por População total	244	23,4
	Desempregados por População Ativa	54	9,2

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

Um novo ciclo de prosperidade e bem-estar no passará necessariamente pela reformulação estrutural e profunda dos paradigmas de qualidade de vida vigentes nas últimas quatro décadas mas também por uma política de reabilitação urbana "feita à medida" das necessidades e dos anseios das populações.

6 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento do município, foram estabelecidos os objetivos gerais 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 Refojos de Basto, reforçando o seu papel enquanto principal 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 Refojos de Basto 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 da Refojos de Basto, 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 da Vila de Cabeceiras de Basto 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 – n.º 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.ª-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.

abril de 2016