



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA VILA DE CAVEZ (PERU)

APROVAÇÃO EM INSTRUMENTO PRÓPRIO

MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

ABRIL DE 2017

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Vila de Cavez

Este documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Vila de Cavez, que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de forma a que seja aprovada através deste instrumento próprio.

abril de 2017

Fotografia da capa:

A Terceira Dimensão

<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	6
2. CARACTERIZAÇÃO DO CONDELHO	7
3. ARU DA VILA DE CAVEZ	11
3.1. Apresentação da ARU.....	11
3.2. Síntese da caracterização da ARU	13
4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO	20
4.1. Análise SWOT.....	20
4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso	21
4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente	21
4.2.2. Promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho.....	21
4.2.3. O Mosteiro de S. Miguel de Refojos e a candidatura a Património Cultural da Humanidade - UNESCO.....	21
4.2.4. Reforço da visibilidade e potencial turístico	22
5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	23
5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana	23
5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	23
5.3. Modelo de gestão e de execução.....	24
5.3.1. Princípios de gestão.....	24
5.3.2. Níveis de Gestão.....	25
5.3.3. Gabinete Técnico	26
5.4. Opções Estratégicas	26
5.4.1. Visão.....	27
5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU.....	28
5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana	32
5.5.1. Reabilitação do edificado degradado.....	33
5.5.2. Ações estruturantes	36
5.6. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana	41
5.6.1. Estimativa de Investimento.....	41
5.6.2. Calendarização	41
6. APOIOS E INCENTIVOS	43
6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEL.....	43
6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU.....	43
6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)	44



6.3.1.	Programa Reabilitar para Arrendar.....	44
6.3.2.	- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.....	45
6.3.3.	Programa Porta 65 Jovem.....	45
6.4.	Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana	45
6.5.	Benefícios fiscais associados aos impostos municipais.....	46
6.6.	Instrumentos de Incentivo Financeiro	48
6.7.	Outros apoios e incentivos	48
6.8.	Condições de acesso aos benefícios fiscais.....	49
7.	CONCLUSÃO	51

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento regional de Cabeceiras de Basto.....	7
Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU da Vila de Cavez (INE 2011)	13
Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU da Vila de Cavez (INE 2011)	14
Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Vila de Cavez (INE 2011)	15
Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU da Vila de Cavez (INE 2011).....	16
Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior da ARU de Cavez (INE 2011 e CMCB)	17
Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU da Vila de Cavez (INE 2011).....	18
Figura 8. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão	26
Figura 9. Níveis de definição estratégica	27
Figura 10. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Vila de Cavez.....	35
Figura 11. Ação U1.01 - Requalificação do Largo da Igreja.....	37
Figura 12. Ação U1.02 – Largo do Souto e da Feira.....	39
Figura 13. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro	50

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU da Vila de Cavez (INE 2011)	18
Tabela 2. Objetivos estratégicos	29
Tabela 3. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Vila de Cavez	33
Tabela 4. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados	35
Tabela 5. Investimento público previsto para a ORU da Vila de Cavez	41
Tabela 6. Investimento total estimado para a ORU da Vila de Cavez.....	41
Tabela 7. Cronograma de execução de investimentos públicos – Vila de Cavez	42

1. INTRODUÇÃO

Por deliberação da Assembleia Municipal de 24 de junho de 2016, o Município de Cabeceiras de Basto aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Cavez, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 139 de 21 de julho de 2016, sob o Aviso n.º 9108/2016.

A delimitação da ARU da Vila de Cavez foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), um “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, Art.8.º).

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma ORU Sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público que se pretende que simultaneamente articule e alavanque o investimento privado associado.

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, sendo deste modo, a ORU, efetuada através de instrumento próprio, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Com a definição da estratégia de reabilitação, para esta área delimitada, pretende-se dotar o Município de Cabeceiras de Basto de um instrumento de natureza estratégica e operacional, que lhe permita promover as condições urbanísticas e ambientais necessárias ao reforço de um território capaz de criar, atrair e aproveitar oportunidades políticas, económicas e territoriais que tenham impacto positivo no tecido económico, social e urbano desta Vila, tendo em vista a sua afirmação e coesão territorial.

Importa ter presente que a estratégia de intervenção no núcleo histórico desta Vila decorre da realização do Plano de Requalificação da Vila de Cavez, um plano desenvolvido para definir e apoiar as estratégias de intervenção e requalificação a propor para este território.

Realizando uma leitura sobre as estratégias e concertações em rede, enquadradas nas políticas de desenvolvimento territorial, este plano apoia-se no desenho urbano para a promoção da requalificação urbana.

A conceção do PERU alicerçou-se ainda nas diretrizes da Visão Municipal para a reabilitação urbana dando continuidade ao processo de planeamento municipal e visão dos diversos executivos, que nas últimas décadas têm reconhecido a importância da regeneração urbana para a melhoria da imagem e identidade da Vila.

2. CARACTERIZAÇÃO DO CONDELHO

O concelho de Cabeceiras de Basto localiza-se no centro da região norte de Portugal, província do Minho, distrito de Braga e está inserido na região de Basto, composta por quatro concelhos: Cabeceiras de Basto e Celorico de Basto, ambos pertencentes ao distrito de Braga e Mondim de Basto e Ribeira de Pena, pertencentes ao distrito de Vila Real.

Este concelho limítrofe entre o Minho e Trás-os-Montes, insere-se, desde 2006, na NUT III Ave da Região Norte (NUT II) de Portugal. Após a reorganização administrativa do território das freguesias definida pela lei nº 56/2012, de 8 de novembro e pela lei nº 11-A/2013, de 28 de janeiro, os seus 242 km² passaram a dividir-se em 8 freguesias: Abadim, Basto (Sta. Senhorinha), Bucos, Cavez, Faia, Pedraça, Riodouro e Cabeceiras de Basto (S. Nicolau) e 4 uniões de freguesias: Alvite e Passos, Arco de Baúlhe e Vila Nune, Gondiaes e Vilar de Cunhas, Refojos, Outeiro e Painzela.

Faz fronteira a norte, com os concelhos de Montalegre e Boticas; a sul com os concelhos de Mondim de Basto e Celorico de Basto; a noroeste com o concelho de Vieira do Minho; a poente com o concelho de Fafe e, por último, a nascente com o concelho de Ribeira de Pena, ocupando, atualmente, uma área de cerca de 242 km².

Tem como limites naturais, a norte, as serras da Cabreira e Barroso, a este, o rio Bessa, a sul e sudeste, em grande parte o rio Tâmega e a oeste a serra da Lameira.

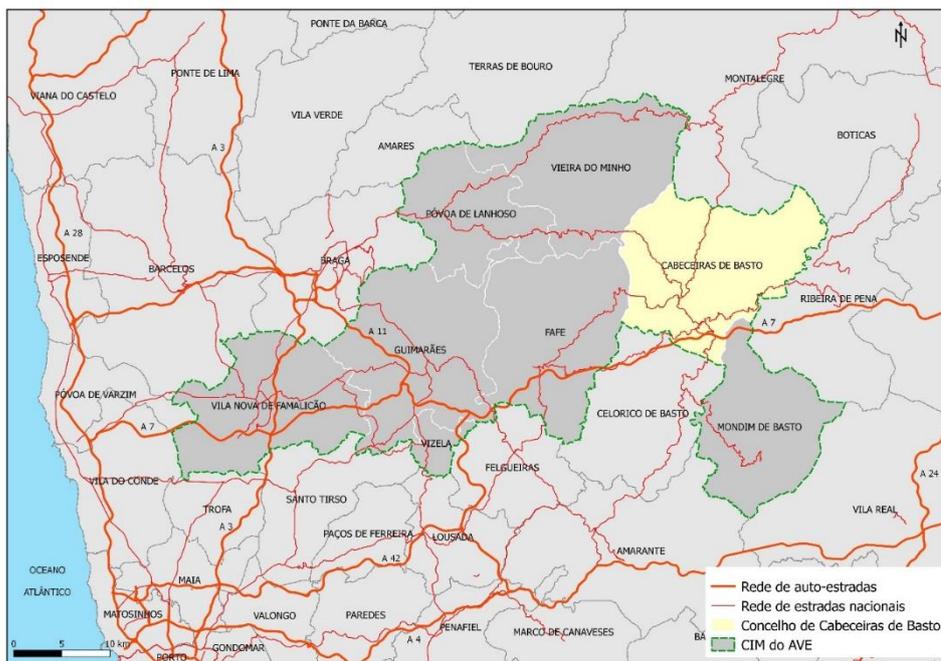


Figura 1. Enquadramento regional de Cabeceiras de Basto

Localizado no centro da região norte de Portugal, numa mancha de transição entre o urbano e o rural, entre o litoral e o interior, está dotado de boas acessibilidades aos grandes centros urbanos, como são os casos de Guimarães (29km/37minutos), Vila Nova de Famalicão (60km/39minutos),

Braga (57km/39minutos) e a Grande Área Metropolitana do Porto (80km/53minutos), através da A7/IC5, autoestrada transfronteiriça que o liga, também, de forma rápida à fronteira com Espanha, em Chaves (80km/53minutos), e à Europa, sendo de realçar a proximidade de Madrid. (505km/5horas).

A esta ligação estruturante que nos dá acesso ao aeroporto Francisco Sá Carneiro, no Porto (77km/51minutos), e ao Porto de Leixões, em Matosinhos (84km/55minutos), há que acrescentar a ligação ao litoral (Vila do Conde-76km/49minutos) e ao interior (Vila Real-56km/36minutos), 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.

De realçar, também, a Variante à EN205 e EN210, a partir do nó da autoestrada A7 (Arco de Baúlhe), que permite o rápido acesso à sede de concelho (Vila de Cabeceiras de Basto), bem como a EN 206, num traçado quase paralelo ao rio Tâmega, que atravessa a freguesia de Cavez, sendo o principal acesso a esta freguesia, fazendo a ligação à Vila de Arco de Baúlhe e ao concelho de Ribeira de Pena. Destaque, ainda, para os acessos à sede do concelho realizados através da EN 205 e pela EN 311, constituindo os eixos rodoviários com maior relevância turística e comercial e que contribuem para fortalecer o papel de Cabeceiras de Basto na envolvente sub-regional.

O concelho de Cabeceiras de Basto reparte-se entre duas áreas de influência, com características distintas, que enriquecem as paisagens e tradições do município: por um lado, historicamente localizado na antiga província do Minho e, por outro lado, denotando-se algumas influências da antiga província de Trás-os-Montes e Alto Douro. Apresenta terrenos férteis, onde predomina o mosaico agrícola, denso e diversificado. Aqui, sucedem-se, de forma alternada, as hortas, as vinhas, os pomares, as áreas de pastagem e, ainda, algumas manchas florestais nas elevações e encostas de declives mais acentuados.

O concelho é caracterizado por um rico, vasto e diversificado património histórico-cultural, dando especial destaque ao Mosteiro de S. Miguel de Refojos (classificado como Imóvel de Interesse Público e em reavaliação e ampliação de classificação para Monumento Nacional). Merecem, também, destaque a Ponte de Cavez sobre o rio Tâmega (Monumento Nacional), o Pelourinho de Cabeceiras de Basto, em Refojos de Basto (Imóvel de Interesse Público), a estátua do Basto em Refojos de Basto, o Pelourinho do Antigo Couto de Abadim (Imóvel de Interesse Público), a Casa da Breia, em Basto (Imóvel de Interesse Público), a Ponte Antiga sobre o rio Moimenta, em Cavez (Imóvel de Interesse Público) e a Ponte do Arco de Baúlhe (Imóvel de Interesse Municipal).

Paralelamente a este património, existem no concelho diversos elementos naturais diferenciadores, com grandes potencialidades paisagísticas, sobretudo na Serra da Cabreira, cujos miradouros proporcionam interessantes vistas sobre a paisagem, que resultam principalmente, da diversidade geomorfológica do território, sendo um dos principais elementos naturais do concelho. A este património natural está associado um conjunto de aglomerados

rurais (aldeias de montanha) característicos deste ambiente serrano e que muito contribuem para a beleza de todo o conjunto.

Ainda a este nível, assumem especial relevância, os cursos de água existentes, que, para além de propiciarem a presença de várias espécies piscícolas, permitiu a criação de diversas infraestruturas verdes e de lazer, com aptidão para a prática náutica e desportiva, de entre as quais se destaca a Pista de Pesca Desportiva de Cavez e a Praia Fluvial de Cavez.

Complementarmente ao património histórico-cultural e natural, existe um vasto património imaterial associado às tradições e costumes do concelho, onde se destacam as festas e romarias, a gastronomia e os produtos e artesanato locais.

O Mosteiro de S. Miguel de Refojos, monumento que se afirma pela sua grandeza e riqueza patrimonial, tem sido assumido pela Câmara Municipal como sendo o elemento diferenciador do concelho, capaz de alavancar o seu desenvolvimento social, económico e cultural.

Segundo os dados definitivos dos Censos de 2011, residiam em Cabeceiras de Basto, no momento censitário, 16.710 indivíduos, tendo-se verificado, entre 2001 e 2011, um decréscimo populacional de 1.136 habitantes, representando uma variação negativa de 6,4%.

Ainda de acordo com o último momento censitário, a freguesia de Refojos de Basto, que engloba a sede de concelho, possui cerca de 4.680 residentes, concentrando 28% do total da população residente do concelho, sendo a única área territorial, com uma ARU delimitada, na qual se registou uma evolução positiva da população (+5,29%).

O envelhecimento da população residente no Município está refletido no aumento acentuado do Índice de Envelhecimento que, entre 2001 e 2011, apresentou 89,1% e 118,3%, respetivamente. Verifica-se, assim, ao nível municipal, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do n.º de jovens (-22,95% até aos 14 anos e -26,84% até aos 24 anos) e aumento do número da população idosa (+2,25%).

Do ponto de vista socioeconómico, verifica-se que o poder de compra per capita em Cabeceiras de Basto está ainda longe de se aproximar do registado para a Região Norte e a nível nacional.

Os setores de atividade mais relevantes para o concelho, no que respeita à população empregada, são, por ordem decrescente, a construção, o comércio por grosso e a retalho e a reparação de veículos automóveis e motociclos, as indústrias transformadoras, a educação e, ainda, a agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca.

A agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca assumem especial destaque na vila de Cavez, dado que empregam grande parte da população ativa daquela vila (20,3%) da população ativa daquela vila.

Já na vila de Cabeceiras de Basto, as atividades económicas com maior percentagem de população empregada são a construção (18,1%), o comércio por grosso e a retalho (14,3%), a educação (12,5%), e a administração pública e defesa e segurança social obrigatória (10,4%).

Na vila de Arco de Baúlhe, os setores de atividade económica que mais população emprega são o comércio por grosso e a retalho e a reparação de veículos automóveis e motociclos (21,9%), a construção (13,6%), a indústria transformadora (12,4%) e a educação (11,4%).

Ao nível da taxa de desemprego, verifica-se que o município apresenta uma taxa de 15%, bastante superior ao registado, quer na Região Norte, quer a nível nacional.

Relativamente ao número de edifícios, entre 2001 e 2011, assistiu-se a um crescimento urbano, tendo-se registado um aumento do parque edificado (8,9%), importando ter em conta que, à semelhança do que aconteceu a nível nacional, a partir do último momento censitário, observou-se uma desaceleração da construção, sobretudo devido à crise económica e imobiliária.

3. ARU DA VILA DE CAVEZ

Com uma área de cerca de 82,28 hectares a ARU da Vila de Cavez inclui as zonas urbanas mais consolidadas, abrangendo o património histórico e cultural, os espaços públicos identificados como núcleos geradores de atratividades e equipamentos de utilização coletiva, que integram a centralidade da Vila.

3.1. Apresentação da ARU

A freguesia de Cavez é uma das 12 freguesias do concelho de Cabeceiras de Basto, tendo sido elevado a Vila em 2001. Localiza-se a leste do concelho, fazendo fronteira com as freguesias de Pedraça a oeste, Rio Douro a noroeste, e a União das Freguesias de Gondíães e Vilar de Cunhas a norte e nordeste. A sul faz fronteira com o concelho de Mondim de Basto, nomeadamente com a Freguesia de Atei, fazendo a leste fronteira com o concelho de Ribeira de Pena, nomeadamente com a União das Freguesias de Ribeira de Pena (Salvador) e Santo Aleixo de Além - Tâmega e também com a União das Freguesias de Cerva e Limões.

O rio Tâmega, que atravessa a freguesia de Cavez, é na maior parte da sua extensão, a fronteira natural que divide não só os concelhos, como também os distritos de Braga e Vila Real, estabelecendo assim a fronteira entre o Minho e Trás-os-Montes.

A Vila de Cavez apresenta um relevo suave com o desenvolvimento do principal aglomerado urbanos no vale, ao longo dos principais eixos viários que rompem a malha interna de distribuição.

Num traçado quase paralelo ao rio Tâmega, a EN206 atravessa a freguesia de Cavez, sendo o principal acesso à freguesia, fazendo a ligação a Arco de Baúlhe e ao concelho de Ribeira de Pena.

A estrutura de povoamento da Vila de Cavez é determinada por diversos fatores que condicionam e potenciam o povoamento como é o caso dos acessos viários. A evolução da estrutura e da malha urbana de Cavez está diretamente ligado às vias que servem como elo de ligação entre os vários núcleos populacionais e como elementos agregadores de desenvolvimento. Isto é visível tanto no contexto rural e produtivo, no cultivo da vinha de enforcado, como na atividade económica mais recente, como a extração de granito com função ornamental, no setor da construção civil.

Esta proximidade com a via resulta de um setor agrícola assente num forte emparcelamento da área de cultivo, e na necessidade de bons acessos para o escoamento de bens.

Assim, conclui-se que as vias de comunicação físicas e a morfologia agrárias do centro da Vila de Cavez são os dois aspetos mais decisivos na organização do edificado e evolução urbanística.

Pela orografia suave da Vila de Cavez existem diversas casas solarengas que marcam a paisagem, muitas delas brasonadas, de interesse histórico e valor arquitetónico considerável.

Os vales de prados potenciam a agricultura e a pecuária, sendo a grande atividade da freguesia a produção vinícola. As boas condições naturais, com proximidade ao Rio Tâmega e boa exposição solar, são fatores que potenciam a secular produção de vinho verde nesta região, um setor em crescimento, apoiado na modernização deste setor produtivo.

Salienta-se diversas quintas com produção nacional: a Quinta das Carvalhas, Casa do Vale (Cavez), Casa do Valle (Moimenta), Casa da Ponte de Cavez, Quinta de Vila Franca e, mais recentemente a Adega dos Leões.

Ao nível da gastronomia local, destaca-se a vitela assada.

A Vila de Cavez é rica em património edificado. Apesar de localizada fora da delimitação da ARU de Cavez, destaca-se a “Ponte de Cavez”, datada do século XIII e classificada como Monumento Nacional desde 1910, que concerne à sua volta diversas histórias, tradições e locais de romaria. A este propósito, a ponte de Cavez marca a tradição e imaginário das gentes da freguesia existindo referências escritas em diversas obras.

Próxima a esta ponte, na margem esquerda do rio Tâmega, existe uma fonte de água sulfurosa com propriedades medicinais segundo os relatos históricos.

Do outro lado da ponte fica, precisamente, a Capela de S. Bartolomeu, pertencente à Casa da Ponte, local de importante romaria na região. A festa de São Bartolomeu de Cavez, realizada no dia 23 e 24 de agosto, marca a identidade e as tradições ancestrais da freguesia.

Outro monumento, de origem românica, mas que ainda mantêm a sua forma original, é a ponte medieval sobre a Ribeira de Moimenta, mais conhecida como Ponte das Tábuas.

No âmbito do Plano de Requalificação da Vila de Cavez procurou-se compreender os espaços de atratividade do Centro da Vila de Cavez identificando os núcleos geradores ou potenciais geradores de atratividade, tendo sido identificados 5 núcleos centrais. Cada núcleo assume uma polaridade distinta.

Dos 5 núcleos centrais, identificou-se 3 núcleos geradores de atratividade e 2 núcleos com potencial para gerar atratividade:

1. Largo da Igreja de Cavez, com o Lar, Creche e Centro Catequético;
2. Largo do Cruzeiro, Rua Camilo Castelo Branco onde se localiza o Centro Comunitário de Cavez.
3. Zona da Ferreirinha, núcleo de equipamentos, onde se localiza a Escola Básica da Ferreirinha, o Gimnodesportivo e a Piscina descoberta de Cavez, com acesso através da Rua da Ferreirinha
4. Largo do Souto, com destaque pelo seu carácter histórico e papel na evolução da Vila de Cavez.

5. Largo da Feira, que constituiu um dos polos de centralidade da Vila de Cavez.

Nestes núcleos existe grande interação entre a população e o espaço público, apesar da sua leitura espacial não ser clara, das descontinuidades, da falta de infraestruturas e da ausência de hierarquização dos circuitos, pedonais e viários.

O Plano de Requalificação da Vila de Cavez pretende reforçar a importância do desenho urbano na requalificação destes espaços, para tal, desenvolveu uma análise SWOT do território do Centro da Vila de Cavez, da qual se pode inferir um conjunto de conclusões para a ARU.

Assim, do ponto de vista da análise interna da ARU de Cavez, como Fraquezas destacam-se: a perda e envelhecimento da população residente; a deslocalização e encerramento de serviços; a fraca rede de transportes públicos e espaço público com carências funcionais e estéticas.

Ainda ao nível da análise interna, as forças mais relevantes são: as boas acessibilidades; o posicionamento como 3º polo de centralidade do concelho; a existência de um vasto património histórico, algum dele classificado; a existência de grandes manchas agrícolas de produção vinícola certificada e a Pista de Pesca Desportiva Internacional de Cavez, um equipamento de diferenciação deste território, de uso contínuo, promotor de atratividade turística, desportiva e cultural.

3.2. Síntese da caracterização da ARU

Nos 82,28 hectares da ARU da Vila de Cavez residem aproximadamente 194 habitantes, correspondes a 1,2% da população residente no concelho.

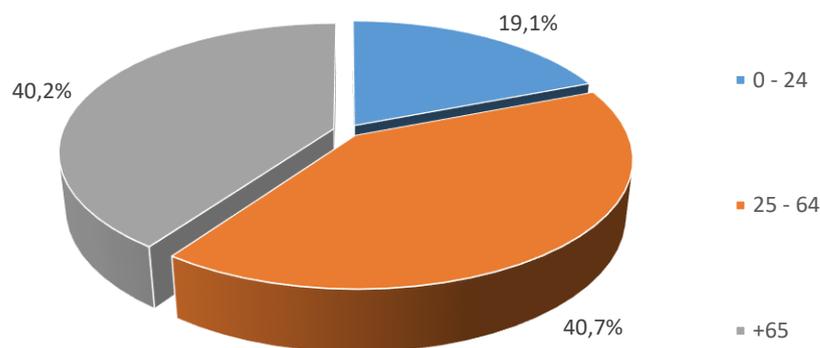


Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU da Vila de Cavez (INE 2011)

Do ponto de vista da análise socioeconómica, na ARU da Vila de Cavez apresenta uma estrutura etária envelhecida. O envelhecimento expressa-se no elevado número de pessoas com idade superior a 65 anos (40,2%), comparativamente com o número de jovens até aos 15 anos (19,1%).

Mesmo numa análise com escalões etários mais abrangentes, verifica-se que a população idosa supera em mais do dobro a população jovem. Ao contrário do que sucede com a sede do concelho, que se destaca pela atração de população, as freguesias envolventes têm vindo a perder população, e nomeadamente Cavez, perdeu cerca de 20% da população entre 2001 e 2011.

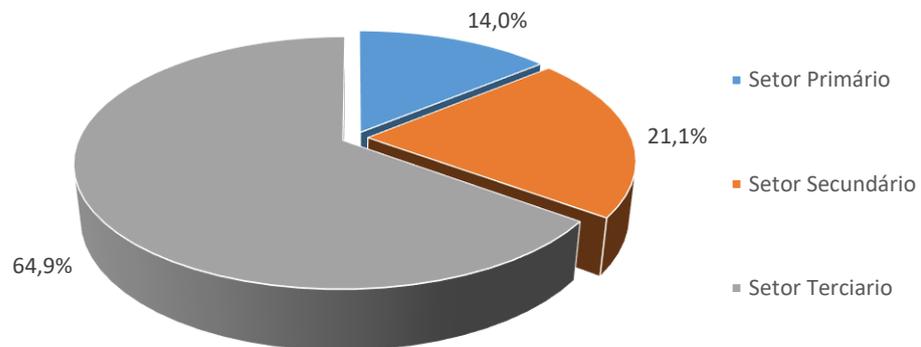


Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU da Vila de Cavez (INE 2011)

O perfil de atividades é claramente dominado pelo sector terciário (64,9%), sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Contudo, a ARU não contempla em si toda esta capacidade de emprego, dada a reduzida oferta de serviços e comércio. A sede de concelho e os municípios vizinhos serão os maiores recetores de trabalhadores do sector terciário.

Destaca-se claramente um setor primário com forte peso nos números do emprego sendo uma vila com forte tradição agrícola refletido nos 14% de empregados nesse setor.

No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU de Cavez, destaca-se a elevada taxa de analfabetismo de 21,6%. A ruralidade, a tradicionalidade marcadamente agrícola e o afastamento, de outros tempos, dos grandes meios urbanos, traduzem-se por este número muito alto de analfabetismo. O 1º ciclo completo é representado pela população idosa (36,8%). Por outro lado, a inversão dos níveis de escolaridade faz-se com os 17,6% da

população que têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 9,4% terminaram o ensino superior.

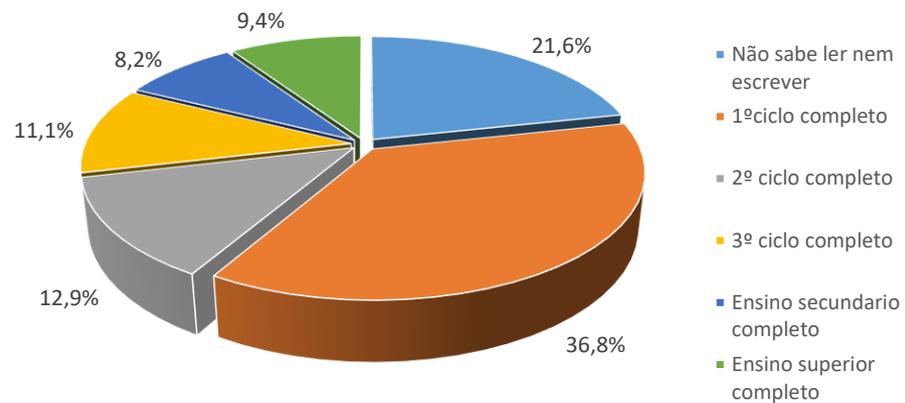


Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Vila de Cavez (INE 2011)

Relativamente à tipologia de usos dos edifícios da ARU da Vila de Cavez, verifica-se que a maioria é de utilização exclusiva de habitação (84,3%). É notório que a malha edificada da ARU da Vila de Cavez é bastante envelhecida, justificando desde logo a elaboração de uma estratégia de consolidação, regeneração e reabilitação deste núcleo habitacional.

Ao nível do edificado, verifica-se que existem na ARU 138 edifícios. Verifica-se, igualmente, que 47,1% dos edifícios foram construídos até 1946. A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfotipologias e estados de conservação muito contrastantes transmitem a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

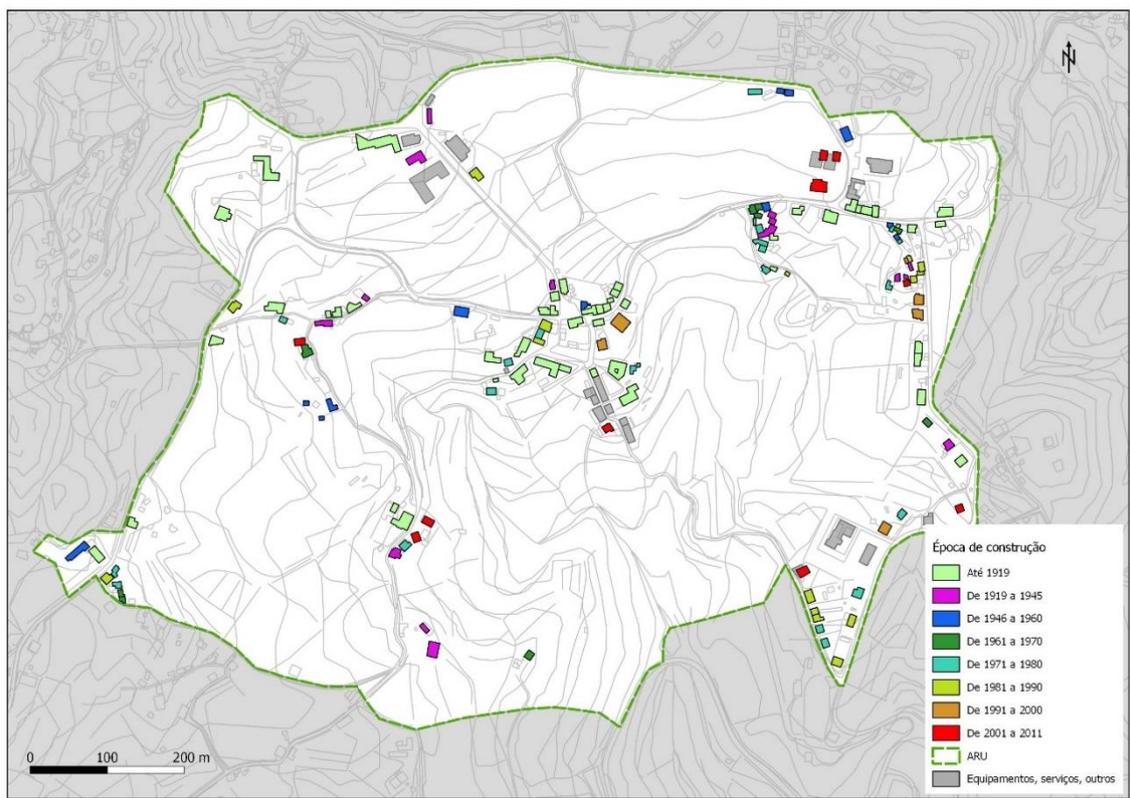


Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU da Vila de Cavez (INE 2011)

Os referidos edifícios correspondem a 138 alojamentos. Merece destaque o facto de 54,3% dos alojamentos situados na ARU não serem de residência habitual, valor que pode estar associado à população emigrante. É também, de referir que 11 alojamentos existentes na área alvo de análise se encontram vagos (8% do total da ARU).

A riqueza patrimonial da ARU da Vila de Cavez 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 46% dos edifícios, o que por si só já merece a maior atenção e interesse no que se refere à reabilitação urbana.

Associada à época de construção entre 1946 e 1985, encontram-se cerca de 30,4% dos edifícios, ou seja, constituem edifícios com idade compreendida entre os 30 e 69 anos. Se agruparmos todos os intervalos de construção acima identificados, verifica-se que 77,5% dos edifícios da ARU da Vila de Cavez têm pelo menos 30 anos.

Assim, e seleccionando apenas os edifícios com mais de 30 anos, verifica-se que 72% desses edifícios apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio (estado de conservação razoável). Numa análise 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 56%.

Conclui-se, desta forma, que praticamente metade dos edifícios da ARU da Vila de Cavez necessita, na atualidade, de intervenções médias.

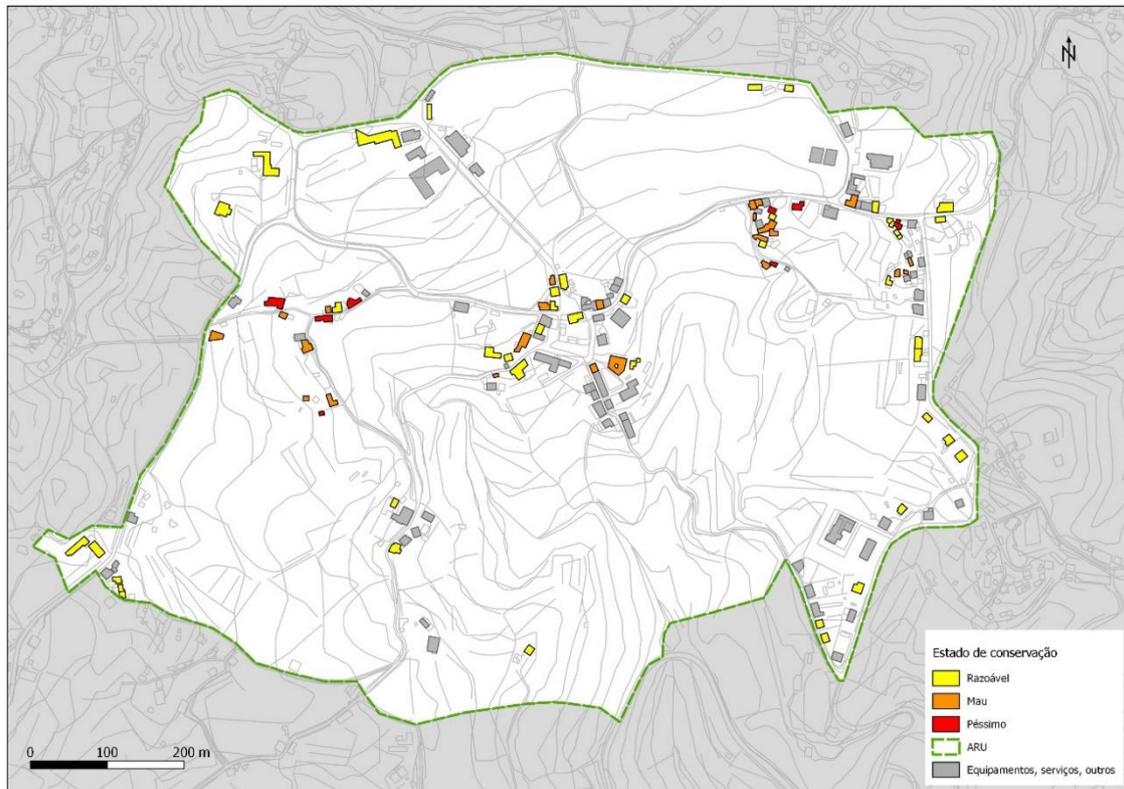


Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior da ARU de Cavez (INE 2011 e CMCB)

Existem 9 imóveis parcialmente ou totalmente devolutos, ou em ruína, classificados 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.

Cerca de 11 alojamentos vagos, o que corresponde a 8 % 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 às diversas situações identificadas.

Dos 138 alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Cavez, e tal como já foi referido, 8% são alojamentos vagos. Dos restantes alojamentos, cerca de 54,3% 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 35,5%, enquanto os alojamentos arrendados representam apenas 8%.

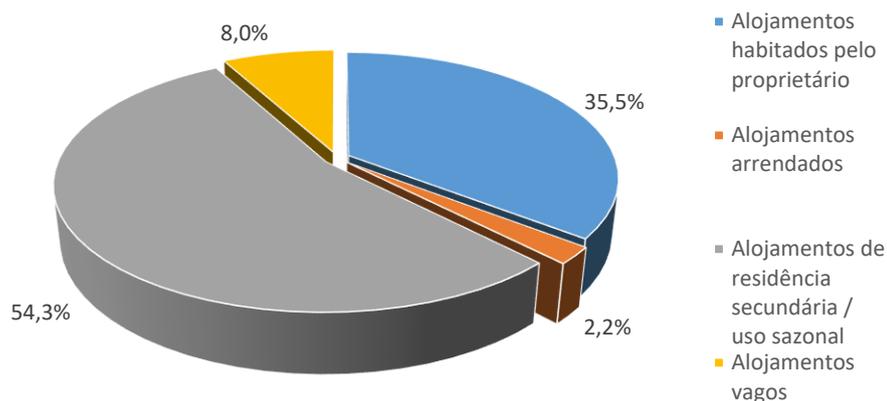


Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU da Vila de Cavez (INE 2011)

Desta forma verifica-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de apenas 59,4% (328 alojamentos). Desses 328 alojamentos, 77,1% são 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.

		Nº	%
Total de edifícios		138	
Época de construção do edificado	Antes de 1919	50	36,2
	De 1919 a 1945	15	10,9
	De 1946 a 1970	21	15,2
	De 1971 a 1980	21	15,2
	De 1981 a 1990	15	10,9
	De 1991 a 2011	16	11,6
Total de edifícios		138	
Necessidade de reparação	Total — Nenhuma necessidade de reparação	32	23,2
	Total - Com necessidades de reparação	106	76,8
	Pequenas reparações	16	15,1
	Reparações médias	53	50,0
	Grandes reparações	28	26,4
	Muito Grandes	9	8,5
Total de alojamentos familiares		138	
Tipo de ocupação dos alojamentos	Ocupado pelo proprietário	49	35,5
	Ocupado por arrendatário	3	2,2
	Alojamentos Vagos	11	8,0
	Alojamentos de residência secundária/Usos Sazonal	75	54,3

Tabela 1. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU da Vila de Cavez (INE 2011)

No que se refere a infraestruturas públicas, ou de uso público, destaca-se a Pista de Pesca Desportiva, localizada nas margens do rio Tâmega. Criada em 2000, a Pista de Pesca Desportiva de Cavez ocupa quase três quilómetros de extensão, com 120 pesqueiros em perfeita sintonia com a natureza. São inúmeros os pescadores que ali se deslocam para a prática da modalidade.

Esta Pista de Pesca já foi anfitriã de várias provas de cariz regional, nacional e internacional e possui uma intensa ocupação ao longo do ano. Este equipamento tem nas suas imediações, uma infraestrutura de apoio, com bar e sanitários, uma aprazível praia fluvial e uma área de lazer.

Ao nível social e cultural a Vila de Cavez acolhe várias coletividades como o Centro Social e Paroquial de Cavez, o Centro Comunitário de Cavez, o Clube de Caça e Pesca, o Grupo Desportivo de Cavez e os Ranchos de S. João Baptista, “Os Camponeses de Arosa” e “As Lavradeiras da Vila de Cavez”.

Dentro da ARU de Cavez destacam-se diversos edifícios de arquitetura civil residencial, casas senhoriais como: Casa do Souto, Quinta da Portinha, Casa da Venda, Casa do Regedor, todas no Largo do Souto, a Casa das Cortinhas, a Casa da Igreja (ou do Assento), a Casa do Barão, a Casa das Carvalhas, entre outras de menor relevo arquitetónico, mas de igual antiguidade.

Ainda no centro urbano de Cavez refira-se a igreja matriz, que apesar da origem românica, foi na sua quase totalidade, modificada.

4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

4.1. Análise SWOT

PRINCIPAIS OPORTUNIDADES

- Aumento do dinamismo económico na área do comércio dos produtos locais;
- Recursos endógenos, capazes de potenciar novas atividades e suportar as existentes (vinho verde);
- Referência dos vinhos DOC;
- Complementaridades e/ou dependências territoriais
- Presença de valores patrimoniais e naturais capazes de complementar uma oferta turística diversificada;
- Modernização e inovação do setor produtivo, nomeadamente agrícola e florestal;
- Construção da Barragem de Daivões como fator de desenvolvimento sócioeconómico;
- Apoios para a regeneração urbana no âmbito do Acordo de Parceria (2014/2020).

PRINCIPAIS AMEAÇAS

- Situação económica e financeira do país;
- Deslocação e encerramento de serviços públicos;
- Escassez de oportunidades de emprego para jovens qualificados;
- Emprego existente muito concentrado em serviços públicos;
- Envelhecimento da população;
- Esvaziamento demográfico por emigração;
- Baixos índices de natalidade.

PRINCIPAIS PONTOS FRACOS

- Falta de ligações entre os principais espaços públicos de referência;
- Espaço público com carências funcionais e estéticas;
- Abandono dos núcleos históricos;
- Oferta educativa pouco diversificada;
- Inexistência de rede adequada de ligações pedonais e cicláveis;
- Elevada dependência da mobilidade automóvel;
- Fraca rede de transportes públicos;
- Baixo poder de compra;
- Fraca capacidade económica e financeira dos privados para investir na reabilitação urbana;
- Tecido empresarial pouco diversificado e qualificado;
- Fraca rede de transportes públicos;
- Pouca oferta de hotelaria;
- Deslocalização e encerramento de serviços

PRINCIPAIS PONTOS FORTES

- Valor identitário do território;
- Existência de um vasto património histórico;
- Existência de grandes manchas agrícolas de produção vinícola certificada;
- Pista de Pesca Desportiva Internacional de Cavez
- Presença de equipamentos relevantes;
- Boas acessibilidades;
- Espaços verdes integradores da paisagem urbana

4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso

Considerando o diagnóstico do território efetuado, neste ponto são de salientar os seguintes desafios que se colocam para a Vila de Cavez.

4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente

O aumento progressivo do índice de envelhecimento da população, a par com a diminuição da população ativa do concelho, apresenta-se como fatores críticos no sucesso das intervenções de reabilitação urbana preconizadas, pelo que as ações a implementar deverão fomentar a fixação da população, atraindo novos jovens residentes.

4.2.2. Promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho

A expansão da ocupação urbana na Vila de Cavez caracteriza-se pela dispersão do edificado. Os núcleos habitacionais são pequenos e dispersos, caracterizados sobretudo por edifícios isolados, moldado pelas vias de comunicação físicas e a morfologia agrárias do centro da Vila de Cavez, dois aspetos decisivos na organização do edificado e evolução urbanística. Este processo originou uma ocupação fragmentada do território, caracterizada pela falta de ligação entre os espaços públicos, dificultando a articulação entre as diferentes áreas. Os núcleos mais antigos mantiveram intactos os seus valores urbanos e patrimoniais e a sua génese estruturadora do tecido urbano, embora alguns tenham perdido a sua funcionalidade e dinâmica, que urge recuperar.

4.2.3. O Mosteiro de S. Miguel de Refojos e a candidatura a Património Cultural da Humanidade - UNESCO

O Mosteiro de S. Miguel de Refojos, candidato a Património Cultural da Humanidade – UNESCO, é um elemento diferenciador do território, capaz de influenciar positivamente o centro urbano da

Vila de Cabeceiras de Basto e todo o concelho, estabelecendo-se como alavanca da dinâmica económica, social e cultural do município, com reflexo nos espaços públicos. As intervenções integradas neste Plano têm o intuito de reforçar a ligação entre o Mosteiro, a Vila e o concelho, consolidando uma estrutura cultural que apresenta enorme potencial de qualificação e integração nas vivências do município, aliada à crescente procura turística do produto “Touring Cultural”.

4.2.4. Reforço da visibilidade e potencial turístico

A presença de um património cultural e natural único colocam o concelho de Cabeceiras de Basto numa posição de destaque no plano turístico regional e nacional. A oferta de hotelaria e restauração tem vindo a reforçar a sua posição dominante neste setor, que é muito direcionado para o turismo rural e de habitação. Não obstante, existe um potencial de crescimento do alojamento em hotéis e hostels, face à inexistência deste tipo de oferta e pela crescente procura desta tipologia de alojamento pelos visitantes. Outro ponto a potenciar é o desenvolvimento de pacotes turísticos que apostem numa complementaridade dos valores naturais e patrimoniais, aspeto diferenciador deste concelho, podendo destacar-se, a Vila de Cavez como um dos principais polos de produção de vinho verde, dentro do concelho.

5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste, de acordo com o definido na alínea h) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto no “conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. De acordo com o nº 4 do Art. 7º do RJRU, a cada ARU corresponde uma ORU. Esta, de acordo com o nº 1 do Art. 8º, poderá ser simples ou sistemática.

A ORU a implementar na ARU da Vila de Cavez será do tipo sistemática, uma vez que consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana desta área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público” (conferir nº 3 do Art. 8º do RJRU).

De acordo com o nº 4 do Art. 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), podendo ser aprovadas através de plano de pormenor de reabilitação urbana ou através de instrumento próprio, cuja competência para aprovação pertence à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A ORU a aprovar para a Vila de Cavez será feita através de instrumento próprio.

5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana

Prevê-se que o prazo de vigência previsto para a ORU da Vila de Cavez seja de 15 anos, tal como previsto pelo Art. 20º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

De acordo com o previsto pelo Art. 20º-A do mesmo diploma, anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à Assembleia Municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

5.3. Modelo de gestão e de execução

A entidade gestora proposta para a ORU da Vila de Cavez, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), é o Município de Cabeceiras de Basto.

Apesar das funções de entidade gestora ser assumida pelo Município de Cabeceiras de Basto o sucesso do programa estratégico da ORU, implica, e carece de uma forte articulação com os proprietários e demais titulares de direitos ou ônus sobre o edificado privado, que como tal, devem ser considerados atores relevantes das ações a desenvolver.

Assim, o modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a adotar para a Vila de Cavez consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações no espaço urbano, espaços verdes e infraestruturas de utilização coletiva, à iniciativa da entidade gestora, ou seja, do Município de Cabeceiras de Basto.

Este modelo de execução pressupõe que haja um esforço de coordenação, procura de entendimentos e compromisso entre os diferentes intervenientes, para que haja sinergia na compatibilização das ações de iniciativa privada e pública, dentro da ARU.

Será importante procurar estabelecer parcerias estratégicas para a implementação de projetos e ações contempladas e consignadas no RJRU.

5.3.1. Princípios de gestão

O modelo de gestão preconizado para as operações de reabilitação urbana na fase posterior à sua aprovação pela Assembleia Municipal apoia-se em quatro princípios: princípio da **monitorização**, princípio do **acompanhamento**, princípio da **auscultação** e princípio da **ação**:

- **Princípio da monitorização** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam o acompanhamento e a avaliação da operação previstos no artigo 20º-A do RJRU (relatório anual de monitorização, previsto no nº 1 e relatório quinquenal de avaliação de execução, previsto no nº 2). Estes indicadores deverão permitir a avaliação da execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar levantamentos de atividade económica, dados socioeconómicos, demográficos e estatísticos que sejam levantados pela Câmara Municipal ou disponibilizados por outras entidades, bem como o resultado de inquéritos específicos que sejam feitos para avaliar o efeito de algumas medidas.
- **Princípio do acompanhamento** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela Assembleia Municipal, órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios referidos no ponto anterior.

- **Princípio da auscultação** – Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes, etc.) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança, etc.) como forma de consensualizar, de avaliar e de ajustar as medidas.
- **Princípio da ação** – A entidade gestora da operação, neste caso, a Câmara Municipal adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

5.3.2. Níveis de Gestão

De forma a concretizar os princípios referidos no ponto anterior, são definidos três níveis de gestão da operação de reabilitação, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal:

Consultivo, Executivo e Deliberativo.

- **Nível consultivo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio da auscultação**. Deverão ser realizadas sessões de esclarecimento e participação da comunidade/parceiros.
Com vista à concretização do programa estratégico prevê-se o envolvimento da comunidade e das entidades responsáveis pela dinamização de funções urbanas estruturantes.
Tendo em conta a diversidade de atores, mais do que listá-los exaustivamente, importa reforçar que todas as entidades públicas e privadas com sede ou proprietárias de espaços nas ARU's devem tidos como potenciais parceiros.
- **Nível deliberativo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio do acompanhamento**. Sendo a aprovação da operação de reabilitação urbana deliberada pela Assembleia Municipal, deverá esta entidade, acompanhar a execução da operação e deliberar, nos momentos próprios e de acordo com o previsto no RJRU.
- **Nível executivo** – Este nível de gestão deverá corporizar os **princípios da monitorização e da ação**. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação, deverá, dentro do quadro legal aplicável e tendo em consideração que a aprovação de uma ORU sistemática constitui, de acordo com o artigo 32º do RJRU “causa de utilidade pública”, levar a cabo as ações necessárias (obras e medidas de gestão) à implementação do quadro de investimentos, de acordo com a calendarização aprovada. Deverá ainda providenciar, através de estrutura técnica adequada, os levantamentos e a recolha dos indicadores que permitam monitorizar a execução da operação de reabilitação urbana, bem como elaborar os relatórios previstos pelo artigo 20º-A do RJRU. Por fim, deverá este nível de gestão dinamizar o funcionamento da comissão consultiva, nomeadamente através da realização de reuniões de trabalho e da divulgação de informação.

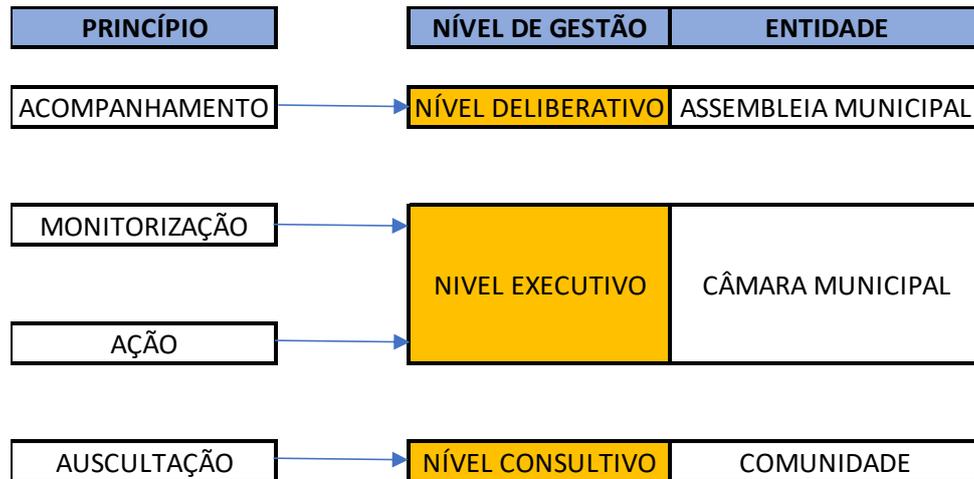


Figura 8. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão

5.3.3. Gabinete Técnico

Pela assunção da gestão da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática pelo Município de Cabeceiras de Basto propõe-se a criação de um Gabinete técnico responsável pelo acompanhamento, monitorização e apreciação dos procedimentos complacentes à operacionalização da ORU, integrado nas estruturas da autarquia, corporizando os princípios da monitorização enunciados.

O Gabinete Técnico deverá comportar uma equipa multidisciplinar, sob a coordenação técnica do dirigente da Unidade de Obras Particulares e Planeamento (atual Unidade Orgânica com competência nesta área), ou outra a criar, conforme previsto no RJRU.

Compete a este Gabinete Técnico (GT) gerir, monitorizar e acompanhar a implementação das operações de reabilitação urbana preconizadas no presente programa, constituindo um órgão de suporte à decisão e definição da estratégia política a adotar pelo Executivo Municipal.

5.4. Opções Estratégicas

Tendo por base o enquadramento apresentado, a elaboração da estratégia territorial para o município de Cabeceiras de Basto é estruturada na definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. De uma forma simplificada, a Visão corresponderá ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para as Operações de Reabilitação Urbana.

Da Visão deverão decorrer diferentes Objetivos estratégicos que devem sustentar as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes objetivos específicos que enquadram ações estruturantes.



Figura 9. Níveis de definição estratégica

5.4.1. Visão

A definição da Visão de futuro assentou na análise e síntese dos documentos de enquadramento estratégico analisados.

Dá-se destaque às orientações de desenvolvimento urbano mencionadas no PROT NORTE, onde se estabelece que Cabeceiras de Basto deve assumir o seu papel na estruturação do território regional, como Centro Estruturante Municipal – caracterizado como sede de concelho, que prestam o leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.

Este destaque aparece também vertido no objetivo central que norteou a formalização das ARU's do Município de Cabeceiras de Basto, focadas na dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de diversas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo do município para a estruturação da coesão territorial.

Pretende-se por isso, contribuir para a consolidação e valorização do Município de Cabeceiras de Basto procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e urbano.

Apesar dos investimentos públicos muito significativos realizados de uma forma equitativa por todo o território do concelho ao longo dos últimos anos, designadamente nas aldeias mais afastadas dos centros urbanos, tem-se verificado uma constante deslocação das pessoas das aldeias da serra para as vilas de Cabeceiras de Basto, Arco de Baúlhe e Cavez, pela saída de muitas pessoas para as zonas urbanas do litoral ou outras grandes cidades, mas também da emigração especialmente para países da Europa.

Perante esta realidade apresentam-se ao poder local dois desafios que queremos assumir para a promoção do desenvolvimento do concelho de Cabeceiras de Basto. A promoção da fixação das pessoas e a melhoria da qualidade de vida das populações.

Por um lado, apostar na fixação das pessoas em especial nos territórios mais desertificados que são as aldeias da serra. Com cerca de 80% do território do concelho com aptidão florestal assume-se como fundamental a criação de incentivos à produção agrícola, agropecuária, florestal, artesanato, entre outros que contribuam para atrair e fixar as pessoas.

Por outro lado, a melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos que passa pela requalificação do espaço público, pela reabilitação do edificado residencial ou de utilização coletiva, mas também pela animação económica através de criação de dinâmicas sociais e culturais que envolvam e atraiam as populações.

Assumem particular importância na Vila de Cavez as intervenções de valorização, defesa e promoção do património cultural que deverá ser motor de desenvolvimento.

Deste modo, no quadro da definição da estratégia territorial, propõe-se como Visão que sintetiza a materialização da estratégia:

“Mais e melhor qualidade de vida!

Mais e melhor coesão territorial!

Mais cidadania!

Mais urbanismo!”

Nesta curta expressão pretende-se condensar o objetivo supremo de contribuir para que o Município de Cabeceiras de Basto reforce o seu papel no sistema urbano com funções urbanas essenciais para a sustentabilidade da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade, proposto para a Região Norte, e em particular na CIM do Ave, com capacidade para atrair vivências urbanas qualificadas numa escala territorial alargada.

5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU

A Visão apresentada encontra-se assente num conjunto de Objetivos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Cabeceiras de Basto, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”.

A Estratégia de reabilitação urbana para o Município de Cabeceiras de Basto e a sua respetiva Visão apoiam-se nos seguintes quatro objetivos estratégicos, posteriormente fundamentados:

- **OE 1 - Promover a qualidade urbanística, paisagística e ambiental;**

- **OE 2 - Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município;**
- **OE 3 - Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas;**
- **OE 4 - Qualificar as vivências e promover a identidade do concelho.**

Os diferentes Objetivos Estratégicos propostos relacionam-se com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar no Município de Cabeceiras de Basto, tornando-o um território atrativo para viver, trabalhar, visitar e investir. São também assumidos princípios orientadores transversais, relacionados com a valorização e qualificação do espaço e do ambiente urbano, numa lógica de integração e coesão de todo concelho.

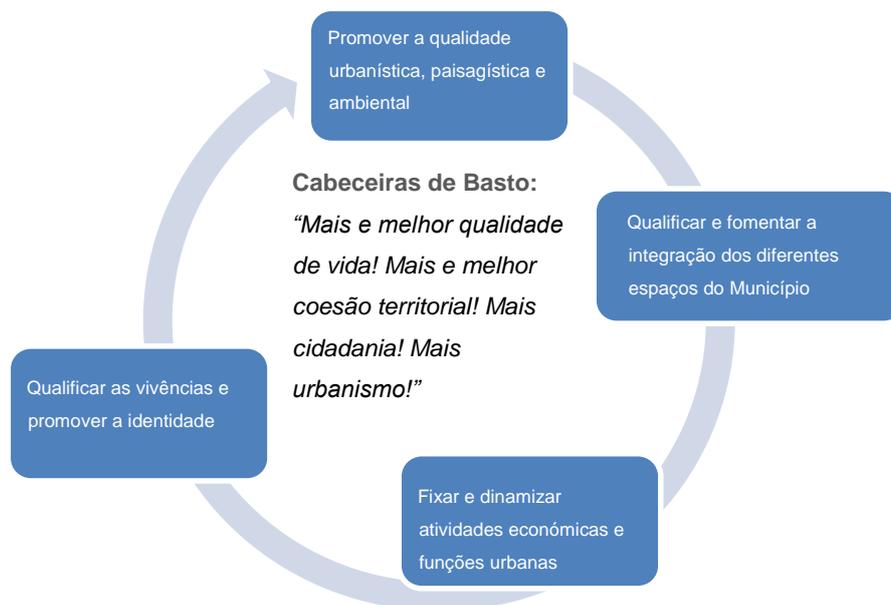


Tabela 2. Objetivos estratégicos

OE 1 - PROMOVER A QUALIDADE URBANÍSTICA, PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL

Após análise dos edifícios localizados nas ARU's, constatou-se a existência de um conjunto de edifícios centenários com necessidades urgentes de intervenção, resultado da sua idade e falta de manutenção.

Numa outra perspetiva, notam-se também sinais de degradação em edifícios mais recentes, nomeadamente das décadas de 70 e 80, consequência do crescimento rápido do Município nesta época e das lógicas do mercado imobiliário.

Assim, nas ARU's consideradas, foram identificados 55 edifícios onde a intervenção é urgente. Este fenómeno de desqualificação é também notório ao nível de alguns espaços públicos.

Estando ultrapassada a fase de crescimento urbano, importa intensificar os esforços de consolidar e qualificar as frentes urbanas existentes no sentido de aumentar a respetiva atratividade e de promover a qualidade de vida das populações.

Entende-se que será através da qualidade urbana e ambiental que se poderá contribuir globalmente para a fixação de população e para a instalação de atividades económicas diferenciadoras, contribuindo desta forma para a consecução da estratégia definida.

Objetivos Específicos

A intervenção definida preconiza um Objetivo Estratégico que contempla os seguintes Objetivos Específicos para a ARU da Vila de Cavez:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nos conjuntos mais degradados, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares, em particular nos lugares do Pedral, Souto e Trofa;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar e valorizar o património edificado;
- Consolidar a matriz rural como elemento estruturante da paisagem urbana e da sua história;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

OE 2 - QUALIFICAR E FOMENTAR A INTEGRAÇÃO DOS DIFERENTES ESPAÇOS DO MUNICÍPIO

O planeamento estratégico de um território e a sua gestão urbana requerem uma aproximação a princípios e conceitos que referem a orientação do planeamento urbanístico por critérios exigentes de qualidade, que promovam a revitalização das áreas antigas e históricas, a devida dotação em espaços públicos e espaços verdes, o desenho urbano, a qualidade arquitetónica e a valorização da paisagem urbana, tendo em conta critérios de economia de recursos territoriais e de infraestruturas e a racionalização de equipamentos e serviços

Em Cabeceiras de Basto denota-se que, apesar de nas ARU's delimitadas ser possível identificar um conjunto de equipamentos relevantes para o funcionamento do Município, e na maioria dos casos, ter conseguido desempenhar o papel de organizar e estabilizar o desenho e a forma do espaço urbano, existe a necessidade de requalificar, ampliar e potenciar as ligações entre eles. Finda a fase de expansão dos perímetros urbanos importa articular e interligar os diferentes espaços, tornando-os mais coesos, coerentes e conectados. Esta articulação estará diretamente relacionada com a promoção da mobilidade urbana sustentável em todo o município, adotando lógicas de continuidade e de integração com a envolvente.

Sendo as ARU's do concelho de reduzida dimensão e de distâncias curtas e declives relativamente suaves, entende-se que estão reunidas as condições de base para estimular a mobilidade pedonal e a adoção de meios suaves de circulação. Merecem assim destaque

questões como a eliminação de barreiras arquitetónicas e visuais, a criação de ligações contínuas, ou de outras formas alternativas que aumentem a sensação de conforto e de segurança para o peão. Inclui-se na tipologia de intervenção preconizada o reperfilamento de ruas, alargamento de passeios, sombreamento, arborização, mobiliário urbano adequado, entre outros.

Objetivos Específicos

Deste modo propõe-se que o Objetivo Estratégico “Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município” enquadre os seguintes Objetivos Específicos para a ARU da Vila de Cavez:

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- Ordenar o tráfego rodoviário.

OE 3 - FIXAR E DINAMIZAR ATIVIDADES ECONÓMICAS E FUNÇÕES URBANAS DIFERENCIADAS

As ARU's de Cabeceiras de Basto assumem um papel polarizador e aglutinador de algumas atividades que dinamizam o contexto concelhio. Em particular na ARU da Vila de Arco de Baúlhe e ARU da Vila de Cabeceiras de Basto, destaca-se uma forte presença de estabelecimentos comerciais, denotando-se que Cabeceiras de Basto prevalece, desde a sua génese, como um centro de comércio relevante.

Também na área do lazer, o município de Cabeceiras de Basto apresenta um destaque significativo. Como concelho assume uma polaridade regional com capacidade de atração de visitantes dos concelhos limítrofes. Nesta vertente, o dinamismo gerado em torno do Mosteiro de S. Miguel de Refojos, com a recente candidatura deste monumento a Património Cultural da Humanidade - UNESCO, por si só, é fator de alavancagem da atividade turística e do marketing territorial.

Tirando partido deste dinamismo, mas também da sua centralidade e da proximidade de um conjunto alargado de equipamentos e serviços, entende-se que deverão ser criadas condições para fixar e dinamizar atividades que contribuam para a atração de população e para a geração de emprego.

Objetivos Específicos

Assim sendo, propõe-se que o Objetivo Estratégico “Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas”, enquadre os seguintes Objetivos Específicos Específicos para a ARU da Vila de Cavez:

- Dinamizar, atrair e fixar as atividades económicas diferenciadoras desta vila, associadas à mais valia deste território, nomeadamente a Rota do Vinho Verde, enoturismo e a Pista de Pesca Desportiva;
- Promover a criatividade, a inovação e o empreendedorismo como forma de geração de atividade económica;
- Promover o potencial turístico e o marketing territorial do Mosteiro de Miguel de Refojos articulado com a proximidade da Serra da Cabreira, através de atividades e desportos de natureza, maximizando o aproveitamento das mais-valias económicas, sociais e culturais daí decorrentes.

OE 4 - QUALIFICAR AS VIVÊNCIAS E PROMOVER A IDENTIDADE DO CONCELHO

Conforme identificado em sede de diagnóstico, as ARU's delimitadas incluem os principais pontos críticos das três Vilas do Município de Cabeceiras de Basto que apresentam insuficiências e sinais de degradação urbana, e que, como tal, justificam o desenvolvimento de operações de reabilitação urbana. Estes espaços, coincidem com as áreas com maior potencial identitário, uma vez que são a génese dos aglomerados das vilas.

Atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Cabeceiras de Basto possuem um carácter distinto nas diferentes ARU's.

Objetivos Específicos

Assim, no âmbito da intervenção preconizada, propõe-se que este Objetivo Estratégico enquadre os seguintes Objetivos Específicos para a ARU da Vila de Cavez:

- Promover as vivências urbanas e as relações de proximidade, o sentimento de pertença e a autoestima, valorizando a sua matriz rural e tradição vinícola;
- Valorizar os espaços urbanos numa lógica de multifuncionalidade, criando e promovendo atividades e eventos que se possam complementar, muito particularmente entre o Largo do Souto e o Largo da Feira;
- Estimular a articulação da ARU da Vila de Cavez com o seu território limítrofe.

5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

Atendendo às problemáticas e dos desafios expostos para o processo de reabilitação urbana a despoletar na Vila de Cavez é fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, a objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É no alinhamento desta realidade e da estratégia definida que se enquadram as ações propostas neste programa estratégico, e que se pretende lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da vila de Cavez, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

As tipologias das intervenções públicas alvo de requalificação, beneficiação ou revitalização propostas no presente programa de investimento público respeito a:

- Espaços Públicos - considerando intervenções em Espaços Urbanos e em Espaços Verdes de Utilização Coletiva, de acordo com as definições previstas no RJGT.
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.
- Reabilitação do Edificado – Destacando-se a reabilitação de edifícios degradados por parte dos privados.

Seguem no quadro abaixo dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU:

ORU Vila de Cavez	Dados
N.º de residentes	71
Área total (m2)	78143,18
Área espaço público	17935,85
Área espaço público a intervir	17935,85
% (área espaço público/área total)	22,95%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	100,00%
N.º edifícios	61
Área dos edifícios	9550,26
N.º de edifícios a intervir	19
% de edifícios a intervir	31,15%
Área de implantação dos edifícios a intervir	3017,72
N.º de edifícios com anomalias médias	8
N.º de edifícios com anomalias graves	10
N.º de edifícios com anomalias muito graves	1
Área de implantação edifícios com anomalias médias	1411,88
Área de implantação de edifícios com anomalias graves	1510,7
Área de implantação de edifícios com anomalias muito graves	95,14
% (área edifícios/área total)	12,22%
% (área de implantação de edifícios a intervir/área de implantação dos edifícios)	31,60%

Tabela 3. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Vila de Cavez

5.5.1. Reabilitação do edificado degradado

A partir da identificação dos imóveis a necessitar de obras, foi calculada a área bruta de cada um (área de implantação x nº de pisos), tendo sido aplicados às áreas encontradas valores de obra por m² de 100€ para as intervenções nos edifícios do nível 1, 500€ para as intervenções nos edifícios do nível 2 e 750€ para as intervenções nos edifícios do nível 3.

O valor encontrado deverá corresponder a investimento privado, tendo-se optado, para efeitos de programação, por dividir o montante em parcelas de igual valor em termos anuais ao longo de cada quinquénio, mas que vão sendo maiores com o desenvolvimento da operação, uma vez que se espera que a concentração de investimento público, que se verifica nos primeiros anos, seja capaz de criar um quadro mais favorável e atrativo ao investimento privado.

Não foi contabilizado o custo inerente às obras de conservação corrente, necessária aos edifícios que, de acordo com o levantamento realizado, não apresentam anomalias.

Em termos gerais, sendo certo que nas obras de reabilitação a capacidade de prever com rigor a extensão dos trabalhos necessários é mais difícil do que na execução de obras novas, dada a necessidade de adotar técnicas de diagnóstico incompatíveis com a manutenção do uso nos edifícios a recuperar, as obras a realizar são as seguintes:

- **Intervenção nos edifícios de nível 1 – Anomalias Médias:** Reparação / substituição parcial do revestimento das fachadas (rebocos ou azulejo); Reparação / substituição pontual de elementos degradados em caixilharias; Reparação / substituição pontual de elementos em coberturas e beirais; Reparação / substituição pontual de caleiras e condutores de águas pluviais; Reparação de pintura exterior de paredes e caixilharias.
- **Intervenção nos edifícios de nível 2 – Anomalias Graves:** Reparação profunda / substituição integral de revestimentos das fachadas (rebocos ou azulejos); Reparação profunda / substituição de caixilharias; Reparação profunda / substituição do revestimento de coberturas e beirais e respetivos remates; Reparação profunda / substituição de caleiras e condutores de águas pluviais; Pinturas de paredes e caixilharias; Reparação de pavimentos e caixilharias interiores; Reparação pontual da estrutura e das redes de infraestruturas.
- **Intervenção nos edifícios de nível 3 – Anomalias Muito Graves:** Reconstrução integral do edifício, com substituição da estrutura portante, das redes de infraestruturas, das caixilharias, cobertura, revestimentos e pinturas; Permite total reorganização espacial e alteração tipológica das frações.

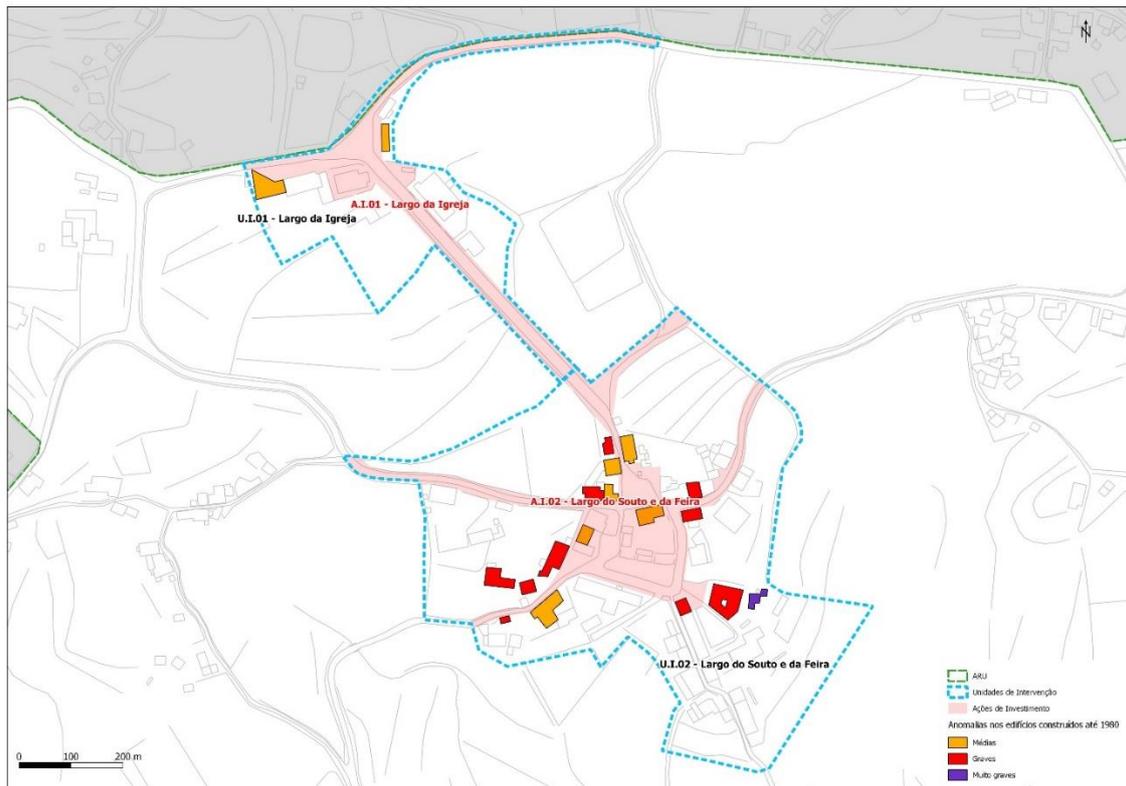


Figura 10. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Vila de Cavez

Assim, para um total de 19 edifícios classificados com anomalias médias, graves ou muito graves, que representam 5.876,52 m² de área de intervenção, foi estimado para a sua reabilitação 1.901.349,00 €, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
ORU Vila de Cavez			
Área de edifícios com anomalias médias	2651,74	100,00 €	265.174,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	3129,64	500,00 €	1.564.820,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	95,14	750,00 €	71.355,00 €
Total Geral	5.876,52		1.901.349,00 €

Tabela 4. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados

5.5.2. Ações estruturantes

Quanto às ações de iniciativa pública propõe-se duas intervenções de acordo com o diagnóstico realizado e os objetivos estratégicos a prosseguir:

- Ação UI.01 – Reabilitação do Largo da Igreja (Espaço Público)
- Ação UI.02 - Reabilitação do Largo do Souto e Largo da Feira (Espaço Público)

Para cada ação apresenta-se, se seguida, uma ficha síntese com a seguinte estrutura:

- identificação da ação;
- planta de localização/enquadramento;
- objetivos específicos;
- descrição;
- tipologia de intervenção;
- investimento total;
- Indicador de realização.

Ação UI.01 – Reabilitação do Largo da Igreja

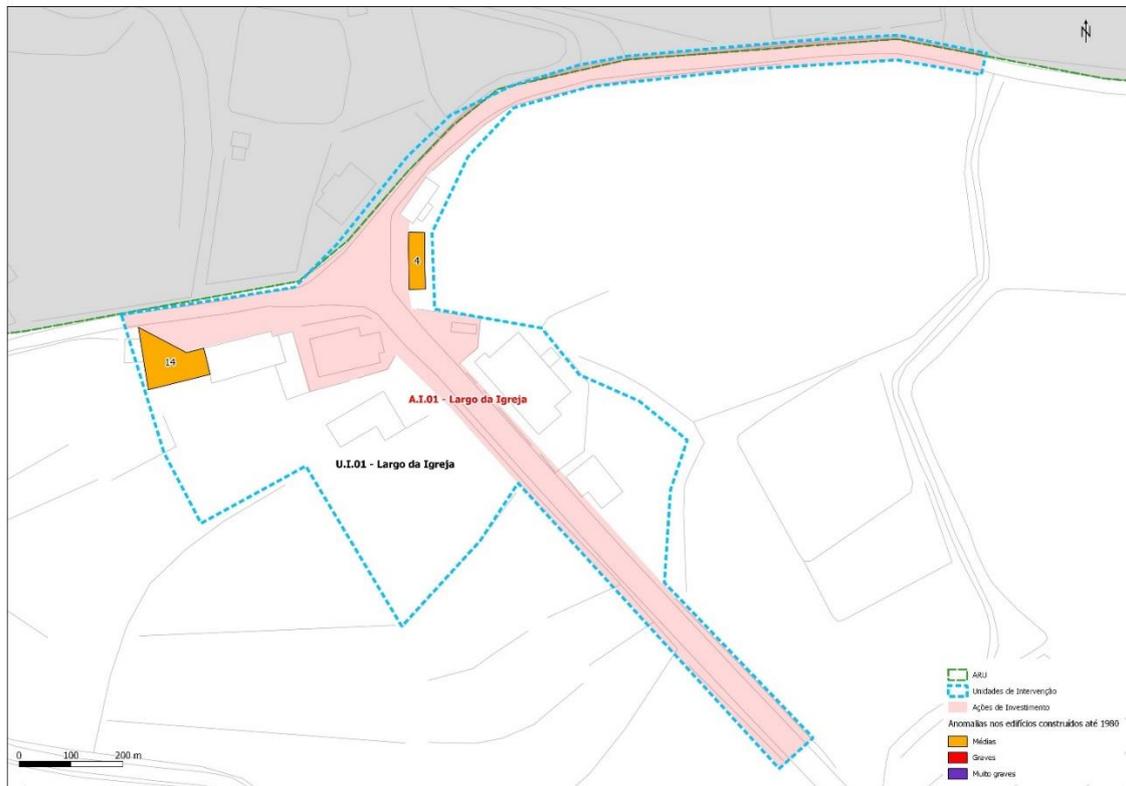


Figura 11. Ação UI.01 - Requalificação do Largo da Igreja

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Promover a Reabilitação Urbana como alavanca geradora de dinamismo económico e beneficiadora da qualidade do espaço público urbano e edificado.
- Requalificação do espaço público, respondendo às necessidades funcionais dos vários usos que este espaço agrega (Igreja, Centro Catequético, Lar de Idosos e Creche).
- Requalificação pretende interligar este espaço com outros dentro da vila de Cavez, assim como, criar condições de atração para a instalação de novos usos.
- Capacitação do espaço público, através da instalação de mobiliário de apoio, estruturas arbóreas, estacionamentos e iluminação para promoção de acontecimentos e fruição pela comunidade e visitantes.
- Organização e definição entre o espaço viário e espaço pedonal.
- Salvaguardar a continuidade e unidade ao nível do desenho urbano, dentro da vila de Cavez.

DESCRIÇÃO

A área de intervenção, corresponde ao Largo da Igreja e suas vias envolventes (Av. Padre José Barroso Pereira e Av. Camilo Castelo Branco)

O Largo da Igreja corresponde ao simbólico espaço de fé e sagrado, hoje suporta os usos diários do Lar e Creche e ainda do Centro Catequético. É clara a sua polaridade, quer ao nível da população residente e utentes, como de trabalhadores e visitantes. Trata-se portanto, de um espaço físico de afirmação da história e cultura de um povo.

AÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO:

- Configuração e marcação de zonas viárias e zonas pedonais, através de marcação ao nível de pavimento.
- Iluminação de espaço público e cénico, destacando e reforçando a memória através do património existente (igreja e pelourinho).

- Introdução de estrutura arbórea, salvaguardando zonas de sombra.
- Instalação de equipamentos de mobiliário, que promovam a fruição, convívio e lazer.
- Reperfilamento da Av. Padre José Barroso Pereira, salvaguardando a continuidade e unidade ao nível do desenho urbano, com o Largo do Souto, tratando-se este, no âmbito do PARU, de uma área de intervenção visando a revitalização.

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

437.500 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 3.500 m2

Ação UI.02 – Reabilitação do Largo do Souto e Largo da Feira

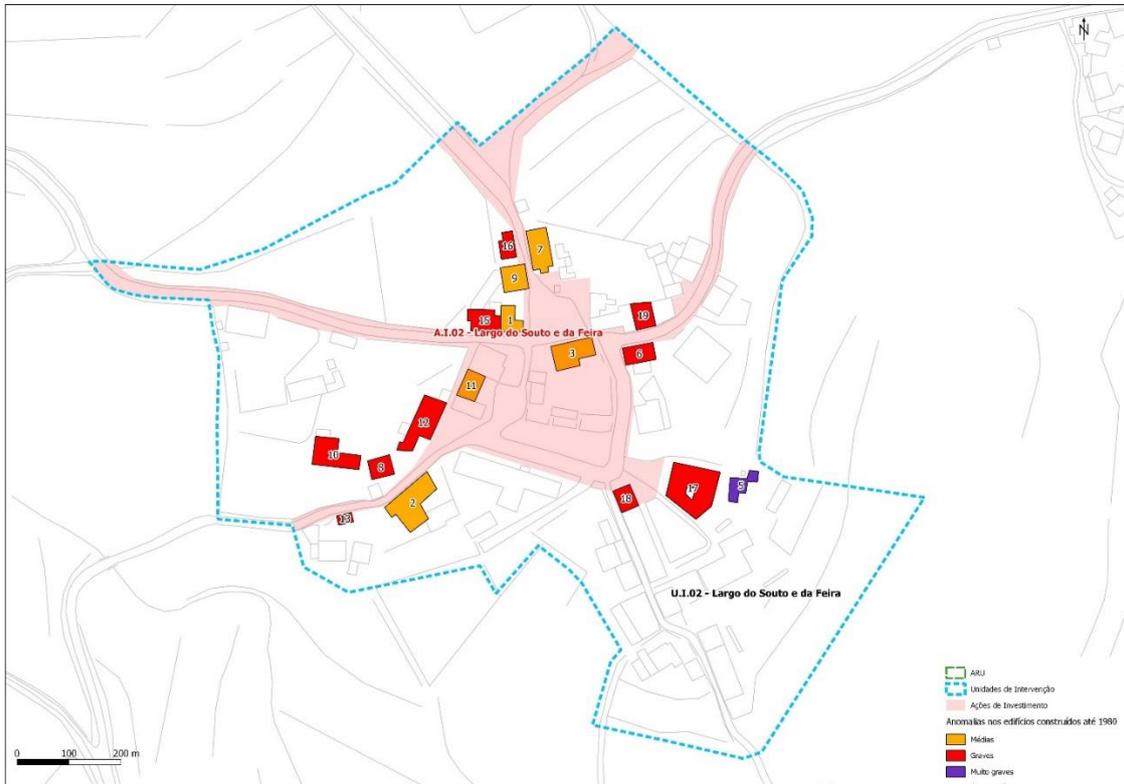


Figura 12. Ação UI.02 – Largo do Souto e da Feira

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Promover a Reabilitação Urbana como alavanca geradora de dinamismo económico e beneficiadora da qualidade do espaço público urbano e edificado.
- Revitalização do espaço público - Largo do Souto, fundamental para este se afirmar como lugar histórico.
- Incentivar a inscrição de novos usos, essenciais para a revitalização deste espaço da Vila.
- Potenciar uma adequada articulação entre o Largo do Souto com a malha urbana envolvente.
- Capacitação do espaço público, através da instalação de mobiliário de apoio, estrutura arbórea, estacionamento e iluminação, potenciando o mesmo para acontecimentos e fruição pela comunidade e visitantes.
- Organização e definição entre o espaço viário e espaço pedonal.
- Salvaguardar continuidade e unidade ao nível do desenho urbano dentro da vila de Cavez.
- Promover uma dinâmica de requalificação dos edifícios públicos e privados através dos estímulos em ARU, nomeadamente para a finalidade de instalação ou modernização comércios e serviços.

DESCRIÇÃO

A área de intervenção, corresponde ao Largo da Feira e ao Largo do Cruzeiro e suas vias envolventes (Rua do Centro/Rua de Além do Ribeiro/Rua do lavadouro).

Hoje, com a sua importância diária reduzida, devido ao seu esvaziamento de usos, o Largo do Souto e Largo da Feira, assume sem qualquer dúvida o carácter histórico, não só pelo seu edificado, mas essencialmente pelo papel na evolução da vila de Cavez. Outrora, lugares de trocas comerciais, estes constituíram durante anos a centralidade da Vila de Cavez. Hoje apenas assume o carácter de passagem e dos efémeros, mas, reconhecidos festivais de Rancho Folclore.

A reformulação urbana do Largo da Feira e a revitalização do Largo do Souto é fundamental para este último se afirmar como Praça e potenciar uma adequada articulação com a malha urbana envolvente.

AÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO:

- Criação de eixos visuais e viários entre o Largo da Feira e o Largo do Souto, na continuidade da Av. Padre José Barroso Pereira, eixo que interliga esta área de intervenção com o Largo da Igreja.
- Reconfiguração da sua ligação física entre o Largo do Souto e a zona Sul da vila.
- Configuração e marcação de zonas viárias e zonas pedonais, através de marcação ao nível de pavimento.
- Tratar a iluminação de espaço público valorizando o mesmo e destacar os elementos de referência existentes.
- Introdução de estrutura arbórea, salvaguardando zonas de sombra.
- Repensar os sentidos viários, tendo em vista a sua conciliação com a circulação interna da vila;
- Qualificar a forma e espaço do Largo do Souto, revendo a sua geometria e materialidade ao nível dos pavimentos e equipamentos existentes.
- Rever pontualmente situações que prejudicam a apreensão do Largo do Souto, dentro da malha urbana da vila.
- Instalação de equipamentos de mobiliário que promovam a fruição de convívio e lazer.
- Incentivar a inscrição de novos usos, fator importante na dinamização dentro da estratégia de Revitalização Urbana do Largo do Souto

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

1.062.500€

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 8.500 m2

5.6. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

5.6.1. Estimativa de Investimento

Numa perspetiva de urbanidade, de fomentar a vivência urbana e de aumentar a qualidade de vida da população, desenvolveu-se um projeto de reabilitação urbana para a Vila Cavez consubstanciado no quadro de investimentos que a seguir se apresenta:

Identificação da Ação		Investimento público previsto €
Ação UI.01	Reabilitação do Largo da Igreja	437.500,00 €
Ação UI.02	Reabilitação do Largo do Souto e Largo da Feira	1.062.500,00 €
TOTAL		1.500.000,00 €

Tabela 5. Investimento público previsto para a ORU da Vila de Cavez

O investimento proposto, apesar de ser público, tem como grande objetivo ser o elemento de alavancagem do investimento a levar a cabo pelos privados dentro da área de reabilitação urbana delimitada.

Para as ações apresentadas, e dado que as mesmas ainda se encontram numa fase embrionária, o investimento proposto teve como base a aplicação de um valor por m², tendo como referência valores reais de empreitadas semelhantes.

Ao nível do edificado, conforme já foi referido, calculou-se a área bruta de intervenção, de acordo com a área de implantação do edifício e do número de pisos, tendo-se definido 3 níveis de intervenção para o edificado genérico e um nível de custo mais elevado para os imóveis de maior valor arquitetónico.

No quadro seguinte sintetiza-se o potencial de investimento, público e privado, associado à reabilitação dentro da ARU da Vila de Cavez:

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
ORU Vila de Cavez			
Reabilitação e requalificação de espaço público		1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
Reabilitação do edificado	1.901.349,00 €		1.901.349,00 €
Total	1.901.349,00 €	1.500.000,00 €	3.401.349,00 €

Tabela 6. Investimento total estimado para a ORU da Vila de Cavez

5.6.2. Calendarização

A calendarização das medidas previstas no PERU para execução da ORU da Vila de Cavez tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área, nas suas diversas componentes, esperando que seja possível que as várias

tipologias de projetos previstas apresentem execução simultânea e que, em termos espaciais, as intervenções venham a acontecer em toda a área.

Por outro lado, optou-se por detalhar o cronograma para o primeiro quinquénio, assumindo desde já que a capacidade de investimento público e privado está, em grande parte, dependente da existência de programas de financiamento decididos à escala europeia ou nacional, bem como da natureza das medidas de política fiscal em vigor em cada momento, nomeadamente dos incentivos à reabilitação, decididos anualmente em sede de Lei do Orçamento do Estado.

Por esse motivo, uma vez que o RJRU prevê que a programação da ORU possa ser alterada a cada cinco anos pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deverá em 2020 ser reavaliada a execução da ORU e reformulada a calendarização e a previsão de investimento, em função do que foi possível executar até lá e do enquadramento fiscal e legal vigente.

No que diz respeito ao investimento privado, considerou-se que a dinâmica de reabilitação já existente e que será incrementada pela materialização das medidas previstas no PERU, acabará por tornar mais evidente o seu interesse económico, conduzindo à sua reabilitação e integração no mercado.

Identificação da Ação	Investimento público	2017	2018	2019	2020	2021/2032
		Ano				
Ação UI.01	Reabilitação do Largo da Igreja					
Ação UI.02	Reabilitação do Largo do Souto e Largo da Feira					

Tabela 7. Cronograma de execução de investimentos públicos – Vila de Cavez

6. APOIOS E INCENTIVOS

Neste capítulo discriminamos de uma forma sucinta os apoios e incentivos a que públicos e privados podem aceder caso pretendam implementar projetos de regeneração urbana.

6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e destinam-se a criar *“até 2023 uma massa crítica de investimento em resposta às necessidades da economia real, para apoiar a criação de emprego e colocar de novo a economia europeia numa trajetória de crescimento sustentável”* (site da CE).

A aplicação destes fundos de investimento em Portugal é regida pelo **Acordo de Parceria Portugal 2020**, estabelecido entre o Estado Português e a União Europeia, que reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de investimento europeus, nomeadamente os fundos da Política de Coesão Europeia, (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), Fundo Social Europeu (FSE) e Fundo de Coesão (FC)) do Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas (FEAMP).

O referido acordo de parceria prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos, os **Programas Operacionais Temáticos do Continente**, de carácter transversal, geridos pela administração central e os **Programas Operacionais Regionais**, desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

É nos programas operacionais, nomeadamente nos respetivos eixos e prioridades de investimento que se encontra o enquadramento (objetivos, orçamento e participação) para as ações que se pretendem financiar, sendo por vezes necessário, atendendo ao calendário para apresentação de candidaturas e respetiva fundamentação, elaborar documentos de enquadramento das ações que se pretendem concretizar.

6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU

Trata-se de um fundo de fundos, cujo quadro de funcionamento foi estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho. O IFRRU é gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e reúne num único instrumento financeiro Fundos dos Programas Operacionais Regionais (PO), prioridades 6.5 e 9.8; Fundos do Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), eficiência energética na habitação propriedade de particulares; Empréstimos de instituições financeiras, nomeadamente do Banco Europeu de Investimento (BEI), Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE), e contribuições de entidades financeiras, nomeadamente das que forem escolhidas por concurso público para avaliar e financiar as operações.

Destina-se a apoiar projetos, de **habitação, equipamentos de uso público, comércio, turismo e serviços**, nomeadamente:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- Localizados em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas;
- Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU);
- Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

6.3.1. Programa Reabilitar para Arrendar

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se **entidades públicas, nomeadamente municípios, sociedades de reabilitação urbana, empresas municipais**. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada). **Tem a natureza de empréstimo** com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada; Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU (edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva).

6.3.2.- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se **qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada**, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, **devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada**, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

6.3.3. Programa Porta 65 Jovem

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados.

6.4. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana

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.

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:

- **Imposto sobre o Valor Acrescentado (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).

- **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (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).

6.5. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- 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, objetos 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).

- **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT)**

- 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.

As concessões 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”.

6.6. Instrumentos de Incentivo Financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão corresponder à atribuição de comparticipações 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.

6.7. Outros apoios e incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos nas ARU e consonantes com os objetivos fixados, é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação, designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento. Assim 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 à 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.

6.8. Condições de acesso aos benefícios fiscais

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação ao imóvel, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias). Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

De acordo com esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação. A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens.

Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada no anexo 1 do presente documento. Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. Artigo 5º do D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Nível	Estado de Conservação	
5	Excelente	- Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
4	Bom	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
3	Médio	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
2	Mau	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
1	Péssimo	- Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.



Figura 13. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração deverá ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico, inscrito na respetiva ordem profissional.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6 %, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção da ARU.

7. CONCLUSÃO

O objetivo principal da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cavez, realizada em instrumento próprio através da Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, decorrente da estratégia municipal para a Reabilitação Urbana, passa pela realização de intervenções integradas nas zonas consolidadas, que apresentam algumas insuficiências, degradação dos edifícios, das infraestruturas e espaços públicos, no sentido de criar condições ao desenvolvimento socioeconómico e urbanístico que possibilitem atingir níveis de qualidade superiores aos existentes.

Pretende-se com este programa operacional efetuar intervenções ao nível do espaço público que impulsionem e criem condições para a intervenção dos privados na reabilitação dos seus edifícios, contribuindo para a coesão e melhoria das condições de qualidade de vida dos residentes.

Efetivamente a presente operacionalização da ORU da Vila de Cavez pretende realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas, através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos, e ao mesmo tempo minimizem e ultrapassem os problemas existentes.

ANEXO 1



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____	_____
código do técnico	número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:

Número: Andar: Localidade: Código postal:

Distrito: Concelho: Freguesia:

Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício [][]	N.º de unidades do edifício [][]	Época de construção _____	Tipologia estrutural _____	N.º de divisões da unidade [][]	Uso da unidade _____
------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____				
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____				
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____				
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____				
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
Excelente Bom Médio Mau Pêssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

.....
.....
.....
.....
.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: ____/____/____

(Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/mrau)