



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA VILA DE CABECEIRAS DE BASTO (PERU)

APROVAÇÃO EM INSTRUMENTO PRÓPRIO

MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

ABRIL DE 2017

# **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Vila de Cabeceiras de Basto**

Este documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Vila de Cabeceiras de Basto, 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

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>6</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO CONDELHO</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ARU DA VILA DE CABECEIRAS DE BASTO</b> .....	<b>11</b>
3.1. Apresentação da ARU.....	11
3.2. Síntese da caracterização da ARU .....	13
<b>4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO</b> .....	<b>20</b>
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.....	22
4.2.4. Reforço da visibilidade e potencial turístico .....	22
<b>5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	<b>23</b>
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
5.4.3. Programa da Operação de Reabilitação Urbana .....	33
5.4.4. Reabilitação do edificado degradado.....	34
5.4.5. Ações estruturantes .....	36
5.5. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana .....	50
5.5.1. Estimativa de Investimento.....	50
5.5.2. Calendarização .....	51
5.5.3. Financiamento.....	52
<b>6. APOIOS E INCENTIVOS</b> .....	<b>54</b>
6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI.....	54
6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU.....	54

6.3.	Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) .....	55
6.3.1.	- Programa Reabilitar para Arrendar .....	55
6.3.2.	Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível .....	56
6.3.3.	Programa Porta 65 Jovem .....	56
6.4.	Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana .....	56
6.5.	Benefícios fiscais associados aos impostos municipais .....	57
6.6.	Instrumentos de Incentivo Financeiro .....	59
6.7.	Outros apoios e incentivos .....	60
6.8.	Condições de acesso aos benefícios fiscais .....	60
7.	<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>62</b>

## 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 Cabeceiras de Basto (INE 2011) .....	14
Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011) .....	14
Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011).....	15
Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011).....	16
Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação entre o razoável e o péssimo da ARU de Cabeceiras de Basto (INE 2011 e CMCB) .....	17
Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (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 Cabeceiras de Basto.....	35
Figura 11. Ação U1.01 - Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento.....	38
Figura 12. Ação U1.02 - Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro e o Campo do Seco .....	39
Figura 13. Ação U1.03 - Requalificação Urbana da Praça da República.....	40
Figura 14. Ação U1.04 - Requalificação urbana da área correspondente à Av. Francisco Sá Carneiro e respetiva envolvente .....	41
Figura 15. Ação UI.05 – Requalificação Urbana da Rua Jerónimo Pacheco .....	42
Figura 16. Ação UI.06 – Requalificação Urbana da Rua do Pinheiro.....	43
Figura 17. Ação UI.07 – Requalificação Urbana do Poço do Frade.....	44
Figura 18. Ação UI.08 - Requalificação Urbana Núcleo antigo Souto Longal .....	45
Figura 19. Ação UI.09 – Requalificação Urbana da Ponte de Pé .....	46
Figura 20. Ação A1.10 – Requalificação Urbana da Área Verde do Rio .....	47
Figura 21. Ação UI.11 - Requalificação do espaço público da Raposeira.....	49
Figura 22. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro .....	61

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011) .....	18
Tabela 2. Objetivos estratégicos .....	29
Tabela 3. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Vila de Cabeceiras de Basto .....	34
Tabela 4. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados .....	36
Tabela 5. Investimento público previsto para a ORU da Vila de Cabeceiras de Basto .....	50
Tabela 6. Investimento total estimado para a ARU da Vila de Cabeceiras de Basto .....	51
Tabela 7. Cronograma de execução de investimentos públicos – Vila de Cabeceiras de Basto .....	52

## 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 Cabeceiras de Basto, 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 Cabeceiras de Basto 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 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 Masterplan da Vila de Cabeceiras de Basto, tendo sido este o primeiro instrumento de planeamento a aprofundar os estudos e a sistematizar a estratégia de valorização e revitalização do tecido urbano mais antigo desta Vila, cujo foco é indubitavelmente o Mosteiro de S. Miguel de Refojos, ícone territorial e elemento diferenciador de elevado interesse histórico-cultural, identificando um conjunto de ações estruturantes que apostam na sua afirmação e efeito catalisador.

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.



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 CABECEIRAS DE BASTO

Com uma área de cerca de 80,7 hectares a ARU da Vila de Cabeceiras de Basto engloba o principal centro histórico do Município de Cabeceiras de Basto, que contempla as áreas mais dinâmicas do concelho e alguns dos seus elementos patrimoniais mais relevantes, com particular enfoque no Mosteiro S. Miguel de Refojos.

#### 3.1. Apresentação da ARU

A Vila de Cabeceiras de Basto, Vila sede do concelho, desenvolveu-se em Refojos de Basto tendo este sempre sido o núcleo habitacional mais desenvolvido e mais populoso. Os seus principais acessos fazem-se pelas EN 205 e pela EN 311, sendo os eixos rodoviários com maior relevância turística e comercial. Refira-se ainda que com a variante à EN205, o acesso ao Nó de Basto na A7 é mais rápido e facilitado, evitando o atravessamento da Vila de Arco de Baúlhe.

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

Do ponto de vista da riqueza arquitetónica o Mosteiro de S. Miguel de Refojos é o ex-libris do concelho, estando localizado em plena Praça da República, tendo sido imóvel de Interesse Público em 1933. Está neste momento a decorrer o processo de reapreciação desta classificação com ampliação, para património nacional.

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

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

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

Acompanhando o desenvolvimento urbano da Vila de Cabeceiras de Basto verifica-se que o Mosteiro S. Miguel de Refojos se assumiu como a instituição promotora do fenómeno urbano tendo sido um local de centralidade e referência no território, no campo religioso, económico e social.

A Praça da República constitui o coração do aglomerado urbano que se formou à volta do Mosteiro de S. Miguel de Refojos, local que desde a Idade Média é o centro da vila.

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

A harmonia desta Praça oitocentista, verdadeira sala de visitas do concelho de Cabeceiras de Basto é complacente com a arquitetura do Mosteiro que tem nesta Praça o palco para o qual serve de pano de fundo, deixando uma marca ímpar em cada visitante”. (Fonte: CM DE Cabeceiras de Basto)

Do ponto de vista urbano é possível perceber três zonas de expansão: “... três zonas urbanas: à mais antiga correspondem essencialmente as construções erguidas entre os séculos XVII e XIX (lugares do Souto Longal, Ponte de Pé e Raposeira). A segunda, oitocentista, rodeia a praça principal, que foi terreiro dos frades, até 1834, e que mantém o espírito arquitetural de então. A terceira é a atual, as aéreas da antiga quinta do Mosteiro, sem motivos de destaque significativos.” (Fonte: CM Cabeceiras de Basto).

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

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

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

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

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

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

Atualmente o núcleo central das áreas urbanas da vila de Cabeceiras de Basto correspondem essencialmente às áreas ocupadas pelo Mosteiro e respetivas dependências, como é o caso da

Praça da República e o “Campo do Seco”, espaços preponderantes na organização da malha e estrutura urbana, e nas relações e funções económicas, administrativas e de lazer.

A ARU da vila de Cabeceiras de Basto corresponde a um tecido urbano consolidado que se constitui como um espaço onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos, aliado ao incremento de qualidade de vida para todos os cidadãos, melhoria das condições de mobilidade urbana e desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

Como conclusão pode-se afirmar que a delimitação da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto foca-se nos dois eixos de atravessamento da Vila de Cabeceiras de Basto, historicamente marginais à antiga Cerca da Quinta do Mosteiro, ao longo do qual se foram desenvolvendo os aglomerados populacionais mais antigos (Ponte de Pé, Souto Longal e Raposeira) e as áreas que a extinção das ordens religiosas permitiu urbanizar, muito particularmente a Praça da República e o Campo do Seco.

A sul procurou abranger o antigo caminho que ligava a Raposeira ao lugar da Freita, também marginal ao antigo muro da Quinta, onde se salienta a presença de vestígios do mesmo junto à Capela de S. Sebastião.

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

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

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

### 3.2. Síntese da caracterização da ARU

Nos 80,7 hectares da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto residem aproximadamente 1041 habitantes, correspondes a 6,2% da população residente no concelho, demonstrando uma elevada concentração dentro do perímetro urbano, a que corresponde uma densidade populacional superior a 1290 habitantes/km<sup>2</sup>.

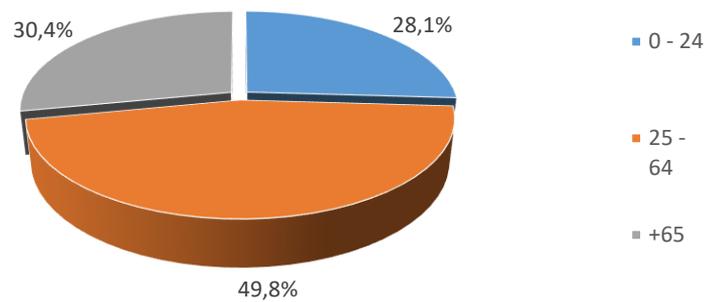


Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011)

Do ponto de vista da análise socioeconómica, na ARU da Vila de Cabeceiras de Basto apresenta uma estrutura etária relativamente envelhecida. O envelhecimento expressa-se no elevado número de pessoas com idade superior a 65 anos (30,4%), comparativamente com o número de jovens até aos 15 anos (28,1%).

A população da área em questão apresenta um índice de envelhecimento superior ao do concelho e da própria freguesia, (179 na ARU e 118 no concelho), sendo, nos últimos anos, notória a tendência de envelhecimento da estrutura etária da população residente.

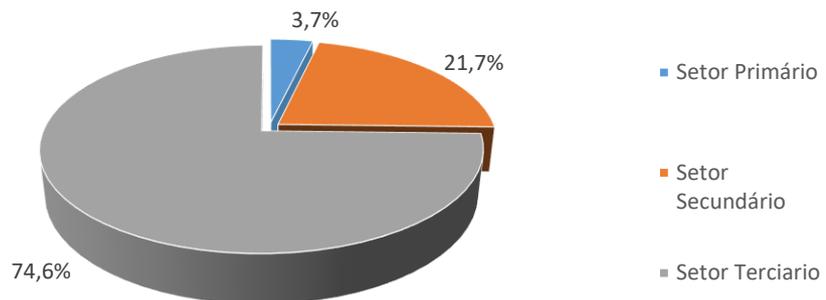


Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011)

Em termos de empregabilidade, o sector terciário é que emprega grande parte da população ativa, sobretudo no comércio, nos serviços e no sector público. Em termos de atividades económicas é fundamental a diversificação da oferta em torno da valorização dos recursos endógenos, no desenvolvimento de oferta turística que promova um maior relacionamento urbano-rural e a promoção de soluções residenciais diferenciadoras.

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

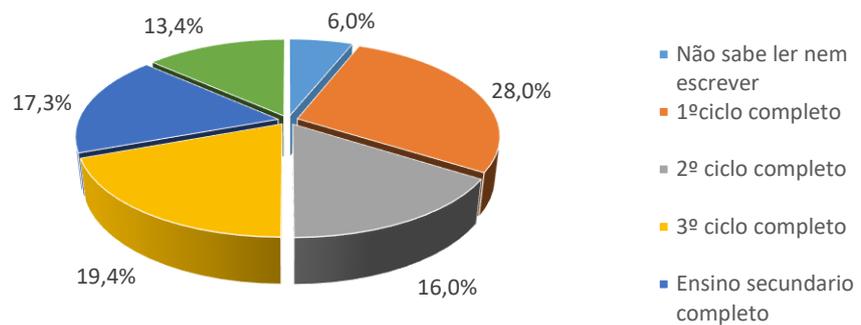


Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011)

Relativamente à tipologia de usos dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto, verifica-se que a maioria é de utilização exclusiva de habitação (68%). Nas zonas mais centrais e comerciais da ARU, como por exemplo na Praça da República, verifica-se que essa exclusividade é menos relevante, e apesar de existir habitação na maior parte do edifício, geralmente o rés-do-chão está afeto a comércio ou serviços. É notório que a malha edificada da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto é bastante envelhecida, justificando desde logo a elaboração de uma estratégia de consolidação, regeneração e reabilitação deste núcleo habitacional, da sede do concelho de Cabeceiras de Basto.

Ao nível do edificado, verifica-se que existem na ARU 348 edifícios, que correspondem a cerca de 4,1% total do concelho. Verifica-se, igualmente, que 48,3% dos edifícios foram construídos até 1947. A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfotipologias e estados de conservação muito contrastantes transmite a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

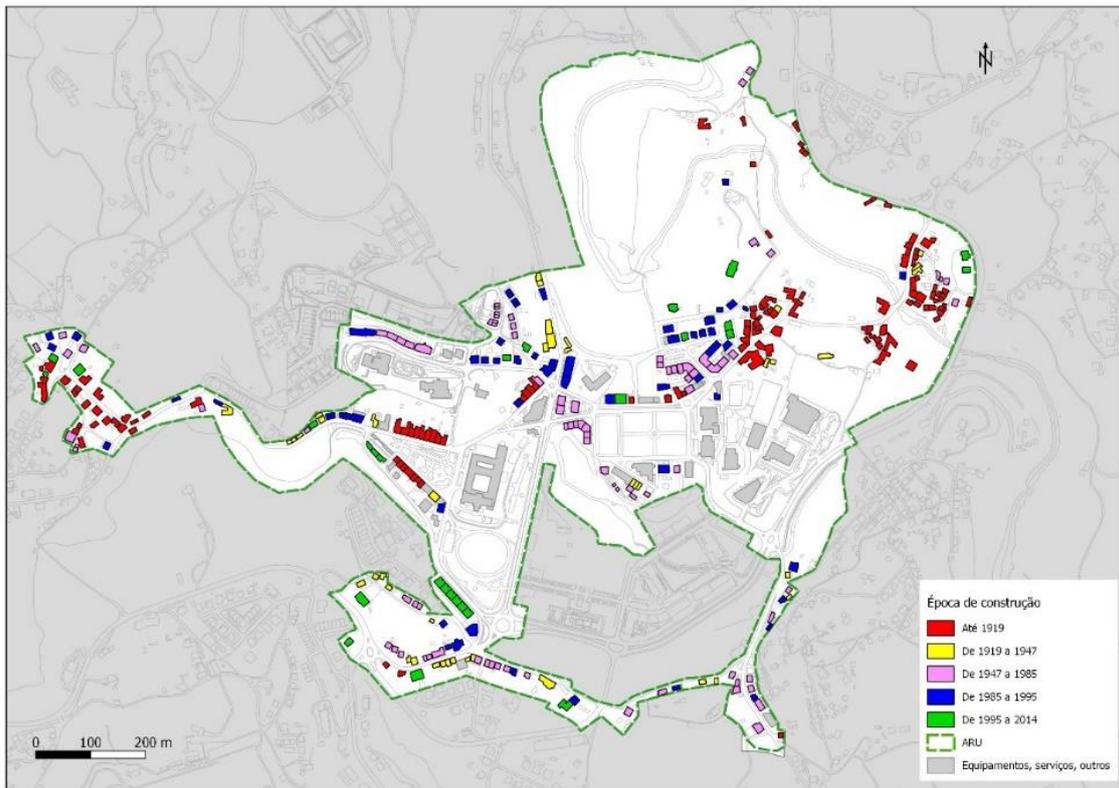


Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011)

Os referidos edifícios correspondem a 552 alojamentos, cerca de 5,9 % do total concelhio. Merece destaque o facto de 40,6% dos alojamentos situados na ARU não serem de residência habitual, valor que pode estar associado à população emigrante de Cabeceiras de Basto. É também, de referir que 57 alojamentos existentes na área alvo de análise se encontram vagos (10,3% do total do concelho).

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

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

Associada à época de construção entre 1947 e 1985, encontram-se cerca de 26% 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 73,9% dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto têm pelo menos 30 anos.

Assim, e seleccionando apenas os edifícios com mais de 30 anos, verifica-se que 65,8% 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 49%. Conclui-se, desta forma, que praticamente

metade dos edifícios da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto necessita, na atualidade, de intervenções médias.

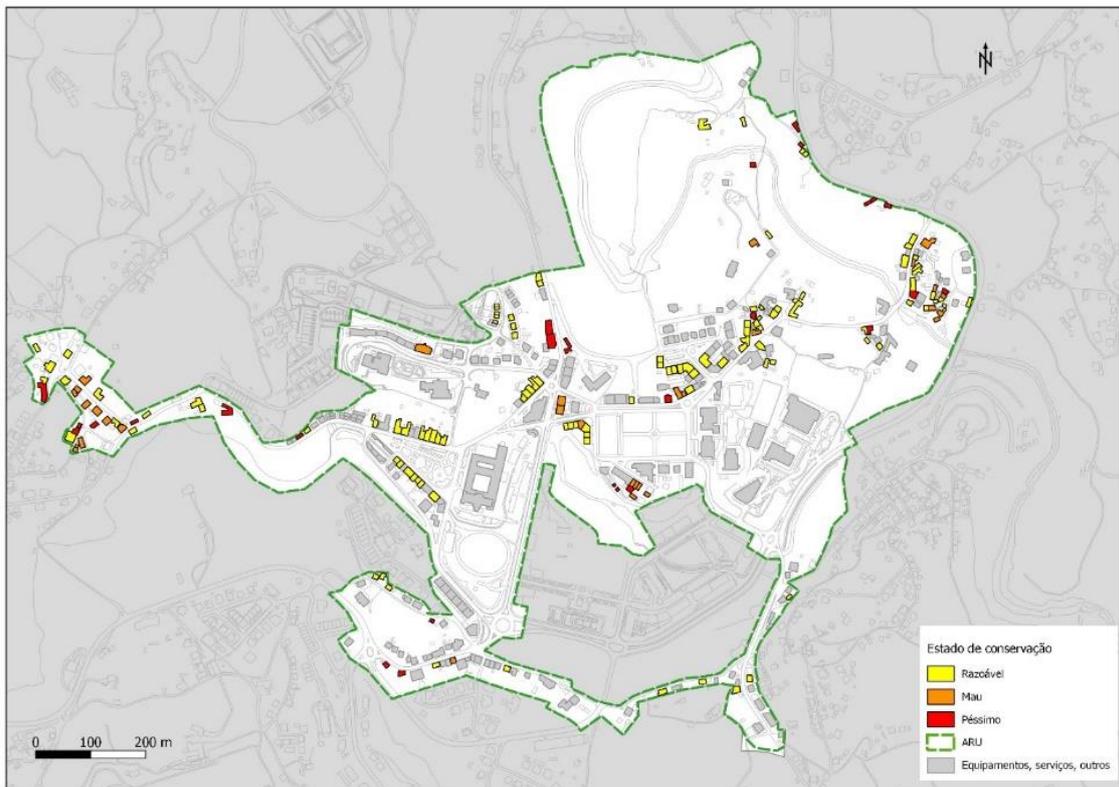


Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação entre o razoável e o péssimo da ARU de Cabeceiras de Basto (INE 2011 e CMCB)

Existem 18 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 57 alojamentos vagos, o que corresponde a 10,3 % do total de alojamentos de residência habitual, em muitos casos, correspondem a imóveis num estado de degradação avançada e sem níveis mínimos de habitabilidade. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intenções dos atuais proprietários e desencadear processos de reabilitação adaptados às diversas situações identificadas.

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

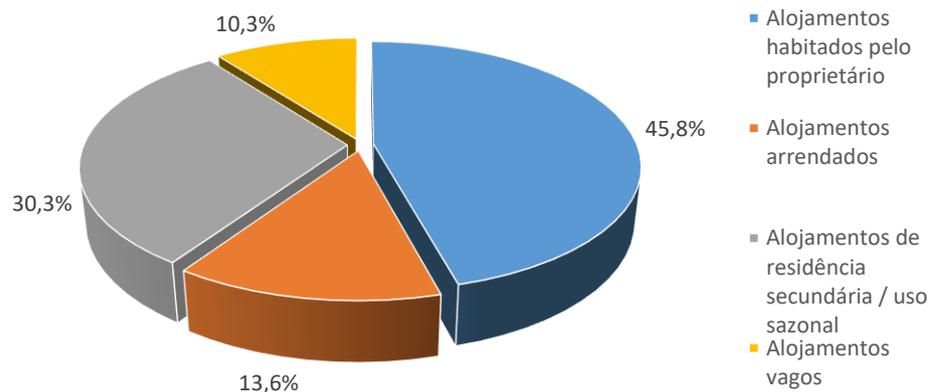


Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU da Vila de Cabeceiras de Basto (INE 2011)

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

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

A vila de Cabeceiras de Basto, por ser a sede do concelho, apresenta uma oferta de equipamentos e infraestruturas significativa. Para além dos serviços municipais, tem o Mercado

Municipal, o Centro de Saúde, o posto da GNR, a Central de Camionagem, a Piscina Municipal Coberta e descoberta, o Pavilhão Gimnodesportivo de Refojos, o Tribunal, o Centro Hípico, o Centro de Educação Ambiental de Vinha de Mouros, o Centro Interpretativo de Cabeceiras de Basto – Casa do Tempo (Centro UNESCO) e ainda na área da educação, o Escola Básica Professora Filomena Mesquita e Escola Básica Padre Dr. Joaquim Santos, o Externato S. Miguel de Refojos (no Mosteiro de S. Miguel de Refojos) e a Escola EB 2/3 de Cabeceiras de Basto.

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

No que concerne ao património construído, distingue-se o demais referido Mosteiro S. Miguel de Refojos, a Estátua “O Basto”, o Pelourinho de Cabeceiras de Basto, a Casa do Barão, e os núcleos Urbanos da Raposeira, Ponte de Pé e Souto Longal.

## 4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

### 4.1. Análise SWOT

#### PRINCIPAIS OPORTUNIDADES

- Aumento do dinamismo económico na área do comércio dos produtos locais;
- Candidatura a Património Cultural da Humanidade - UNESCO do Mosteiro S. Miguel de Refojos;
- Recursos endógenos, capazes de potenciar novas atividades e suportar as existentes;
- Complementaridades e/ou dependências territoriais;
- Presença de valores patrimoniais e naturais capazes de complementar uma oferta turística diversificada;
- Potencial de crescimento de alojamento destinado a hotéis /hostels;
- Revitalização de áreas urbanas antigas com potencial identitário;
- 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;
- 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;
- Pouca valorização da estrutura ecológica, acentuada ao nível da rede de espaços verdes;
- Oferta educativa pouco diversificada;
- Inexistência de rede adequada de ligações pedonais e cicláveis;
- Elevada dependência da mobilidade automóvel;
- Fraca rede de transportes públicos;
- Descentralidade geográfica na sub-região;
- Baixo poder de compra;
- Fraca capacidade económica e financeira dos privados para investir na reabilitação urbana;
- Tecido empresarial pouco diversificado e qualificado;
- Oferta hoteleira muito focada para turismo de habitação e turismo rural.

## PRINCIPAIS PONTOS FORTES

- Valor identitário do território;
- Dinâmica da indústria de transformação da pedra e vinícola
- Presença de equipamentos e serviços públicos relevantes;
- Boas acessibilidades;
- Prevalência de núcleos de comércio tradicional;
- Mosteiro S. Miguel de Refojos como elemento patrimonial estruturante dentro de uma grande diversidade de património arquitetónico e arqueológico;
- Serra da Cabreira como importante reserva de biodiversidade;
- 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 Cabeceiras de Basto.

#### 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. Para tal, em muito contribuirá o elevado número de serviços e equipamentos públicos existentes na ARU da Vila de Cabeceiras de Basto.

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

A expansão da ocupação urbana na Vila de Cabeceiras de Basto deveu-se às novas construções estabelecidas maioritariamente por operações de loteamento, em função da disponibilidade de terrenos e das acessibilidades existentes. Este processo originou uma ocupação fragmentada do território, caracterizada pela falta de ligação entre os espaços públicos, dificultando a articulação entre as diferentes áreas. Com o abrandamento da expansão dos perímetros urbanos, importa que este plano contemple a contenção e a consolidação da coesão interna, promovendo ligações fluidas entre as diferentes componentes das áreas urbanas. Apesar da expansão urbana, os núcleos urbanos 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.

## 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 Cabeceiras de Basto 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 Cabeceiras de Basto 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 Cabeceiras de Basto 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 Cabeceiras de Basto, 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 Cabeceiras de Basto 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.

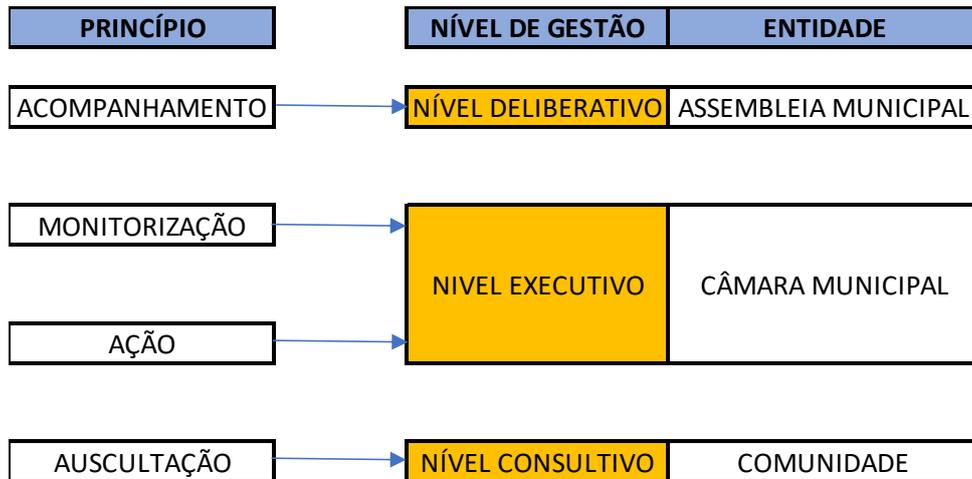


Figura 8. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão

### 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 Cabeceiras de Basto as intervenções de valorização, defesa e promoção do NOSSO MOSTEIRO, o Mosteiro de S. Miguel de Refojos, e da área urbana que cresceu à sua volta. O NOSSO MOSTEIRO, património cultural de elevado potencial, deverá continuar a ser motor de desenvolvimento, tal como aconteceu desde a sua fundação.

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.

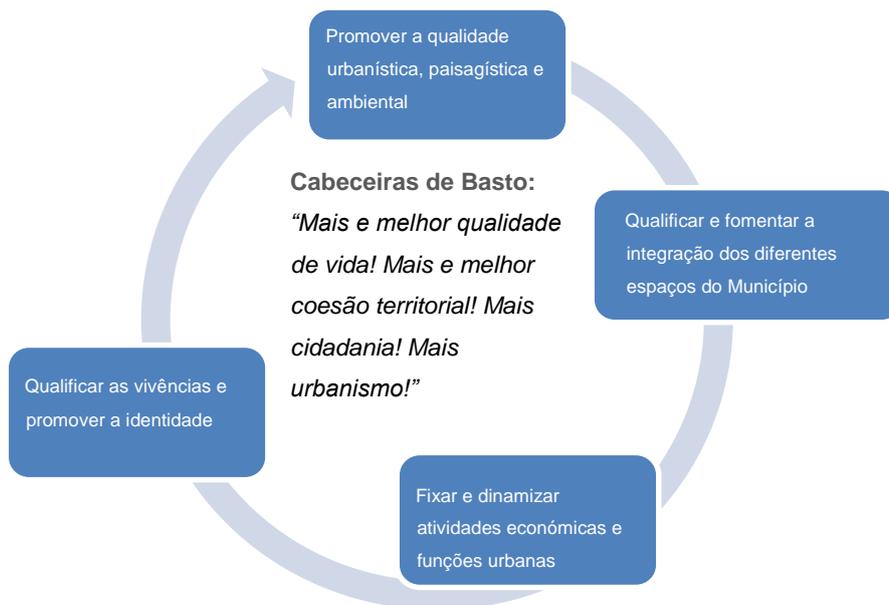


Tabela 2. Objetivos estratégicos

## 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 delimitadas, 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 Cabeceiras de Basto:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nos conjuntos mais degradados, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares, particularmente nos aglomerados urbanos da Ponte de Pé, Souto Longal e Raposeira;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar e valorizar o património edificado;
- Consolidar os espaços verdes e a Ribeira de Penoutas, que atravessa toda a vila, como elementos estruturantes da ecologia, 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 Cabeceiras de Basto:

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços urbanos;
- Eliminar barreiras físicas e visuais que prejudicam as vivências do espaço urbano;
- Fomentar a mobilidade pedonal, os meios suaves de circulação e medidas de acalmia de tráfego;
- Ordenar e diminuir o impacto do 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 diferenciadores do território, 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 para a ARU da Vila de Cabeceiras de Basto:

- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Promover a criatividade, a inovação e o empreendedorismo como forma de geração de atividade económica;
- Promover o potencial turístico e o marketing territorial articulado com o Mosteiro de S.Miguel de Refojos e a Casa do Tempo – Centro Interpretativo do Território de Cabeceiras de Basto, ponto de partida para a descoberta do concelho.

## **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 Cabeceiras de Basto:

- Promover as vivências urbanas e valorizando as relações de proximidade, o sentimento de pertença e a autoestima, reforçando o papel do Mosteiro de S. Miguel de Refojos como centro estratégico de promoção do concelho;
- Valorizar os espaços urbanos numa lógica de multifuncionalidade, criando e promovendo atividades e eventos que se possam complementar, particularmente nas áreas entre o canal Praça da República e Campo do Seco;

- Estimular a articulação da ARU da Vila de Cabeceiras de Basto com o território limítrofe, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade.

### 5.4.3. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

Atendendo às problemáticas e dos desafios expostos para o processo de reabilitação urbana a despoletar na Vila de Cabeceiras de Basto 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 Cabeceiras de Basto, 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 RJIGT.
- 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 Cabeceiras de Basto	Dados
N.º de residentes	636
Área total (m2)	336729,1
Área espaço público	153354,72
Área espaço público a intervir	135850,89
% (área espaço público/área total)	45,54%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	88,59%
N.º edifícios	306
Área dos edifícios	53789,33
N.º de edifícios a intervir	124
% de edifícios a intervir	40,52%
Área de implantação dos edifícios a intervir	17745,05
N.º de edifícios com anomalias médias	72
N.º de edifícios com anomalias graves	36
N.º de edifícios com anomalias muito graves	16
Área de implantação edifícios com anomalias médias	10882,77
Área de implantação de edifícios com anomalias graves	4968,64
Área de implantação de edifícios com anomalias muito graves	1893,64
% (área edifícios/área total)	15,97%
% (área de implantação de edifícios a intervir/área de implantação dos edifícios)	32,99%

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

#### 5.4.4. 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 m<sup>2</sup> 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.

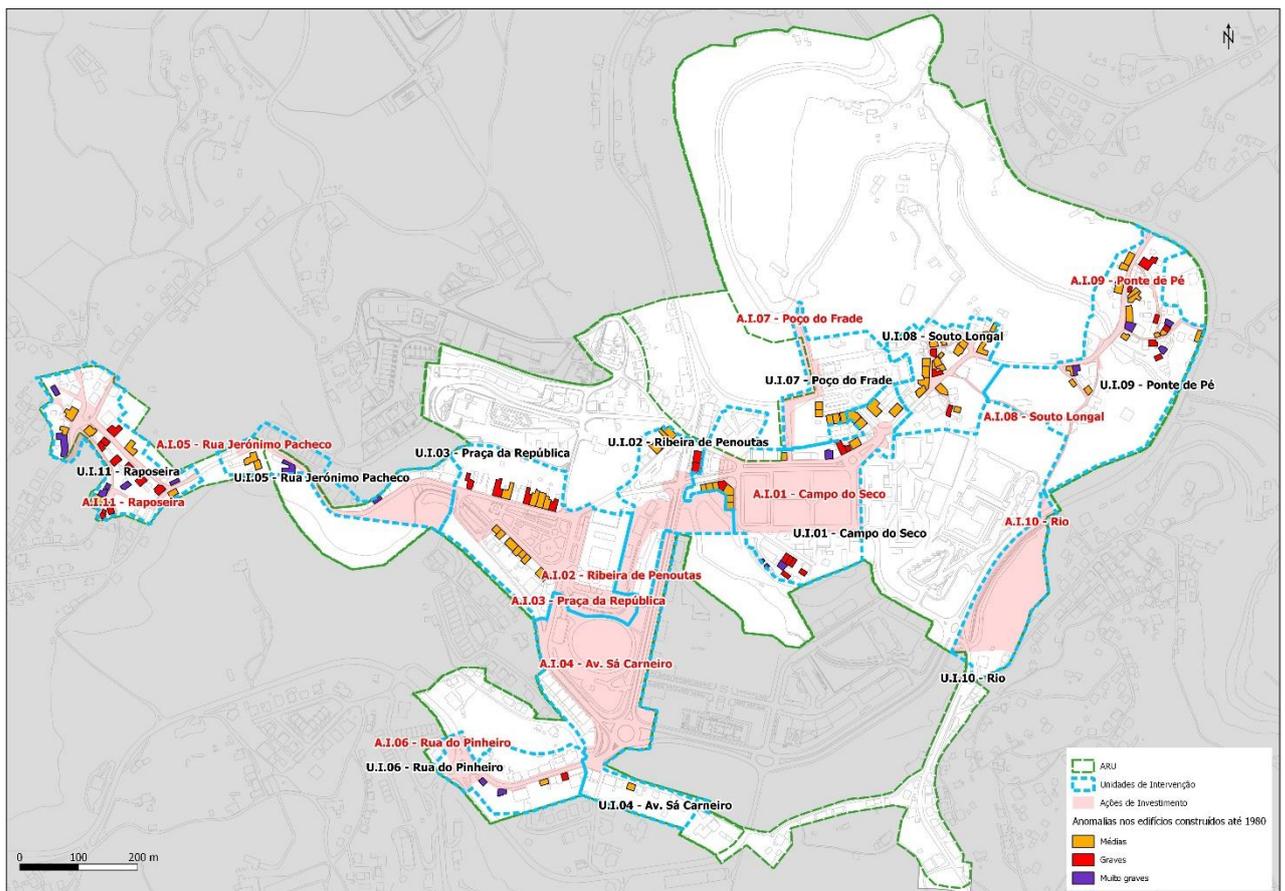


Figura 10. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Vila de Cabeceiras de Basto

Assim, para um total de 124 edifícios classificados com anomalias médias, graves ou muito graves, que representam 39.073,06 m<sup>2</sup> de área de intervenção, foi estimado para a sua reabilitação 10.435.620,50 €, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários.

Reabilitação de edifícios - Privados	m <sup>2</sup>	valor m <sup>2</sup>	Total Geral
<b>ORU Vila de Cabeceiras de Basto</b>			
Área de edifícios com anomalias médias	25319,18	100,00 €	2.531.918,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	9646,83	500,00 €	4.823.415,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	4107,05	750,00 €	3.080.287,50 €
<b>Total Geral</b>	<b>39.073,06</b>		<b>10.435.620,50 €</b>

Tabela 4. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados

#### 5.4.5. Ações estruturantes

Quanto às ações de iniciativa pública propõe-se um conjunto de intervenções estruturantes que incidem em diferentes pontos do território da ARU, de acordo com o diagnóstico realizado e os objetivos estratégicos a prosseguir:

- Ação UI.01 - Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento (Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.02 - Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro e o Campo do Seco (Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.03 - Requalificação Urbana da Praça da República (Espaço Público Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.04 - Requalificação Urbana da área correspondente à Av. Francisco Sá Carneiro e respetiva envolvente (Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.05 – Requalificação Urbana da Rua Dr. Jerónimo Pacheco (Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.06 – Requalificação Urbana da Rua do Pinheiro (Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.07- Requalificação da Praia Fluvial do Poço do Frade (Espaço Público)
- Ação UI.08 - Requalificação Urbana Núcleo antigo Souto Longal (Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.09 - Requalificação Urbana do Núcleo antigo de Ponte de Pé (Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.10 - Requalificação Urbana da Área Verde do Rio (Espaço Público)
- Ação UI.11 - Requalificação do espaço público da Raposeira (Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas)

Sublinha-se que apesar de algumas ações estarem identificadas com uma determinada tipologia de intervenção, a sua maioria apresenta transversalidade face ao enquadramento identificado, tal como em relação à concretização da estratégia territorial definida.

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 - Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento

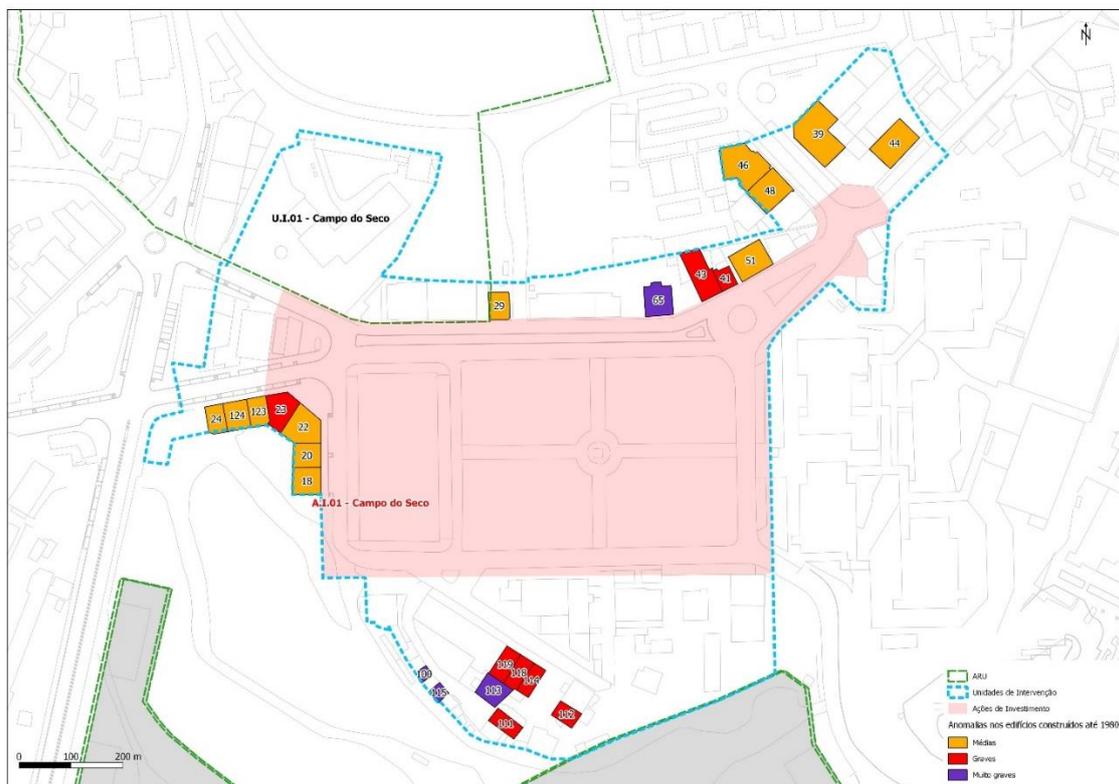


Figura 11. Ação UI.01 - Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento, (a Rua dos Bombeiros Voluntários, Rua Antunes de Basto e o prolongamento da Rua Fonte de S. João), valorizando-o como polo de atração comercial multifuncional, conjugando e interligando a vocação histórica de espaço de praça com espaço de feira, das festas anuais da cidade e de estacionamento. Os bordos deste espaço serão tratados, tanto as vias como os passeios, as árvores, os lugares de estacionamento, tudo com vista a estender a revitalização ao comércio de rua envolvente à praça, orientando a intervenção para resultados que, na prática, serão a da requalificação deste ponto como o centro comercial do Município, tal como o foi sempre, desde que aqui se começaram a fazer as primeiras feiras.

### DESCRIÇÃO

A interligação entre os diferentes funcionamentos que ocorrem no Campo do Seco, a relação deste espaço com o resto do aglomerado, a sua inserção nos circuitos que envolvem o Mosteiro e os seus edifícios históricos, e mesmo com o resto do concelho, tornam importante a sua requalificação, espacial, formal e funcional, reforçando as suas características urbanas, acentuar e qualificar a sua forma e função de espaço central, tratar a iluminação pública abrir a possibilidade de uma nova ligação com o futuro espaço público de Parque que será estruturado ao longo da Ribeira de Penouta, com ligação pedonal direta à envolvente do Mosteiro, tratar e valorizar a relação com a área da Praia Fluvial.

### TIPOLOGIA

Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

### INVESTIMENTO TOTAL

2.504.600 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 18.330 m2

## Ação UI.02 – Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro e o Campo do Seco

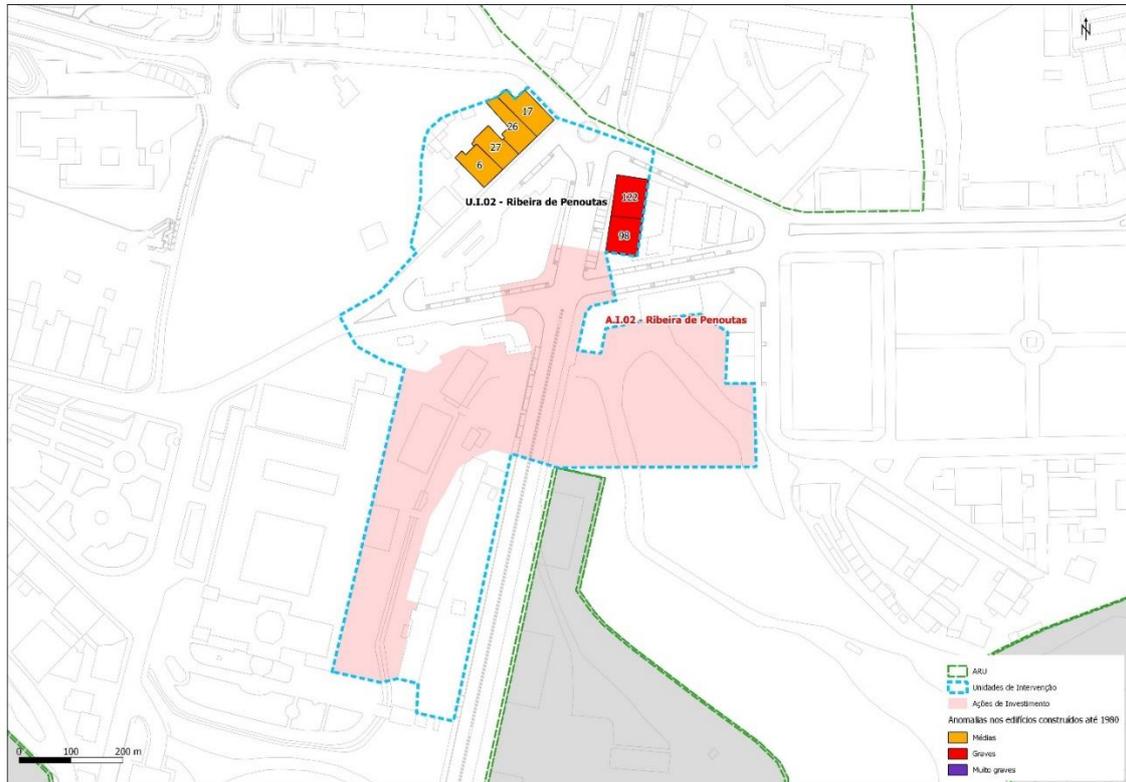


Figura 12. Ação UI.02 - Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro e o Campo do Seco

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro de S. Miguel de Refojos e o Campo do Seco, acompanhando a linha de água, (Ribeira de Penoutas), que proporcionará a facilitação do atravessamento inferior da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, captando e orientando assim os fluxos de peões, não só os locais, bastante significativos, ligados às escolas, ao comércio e ao lazer, como os de visitantes e turistas, que, visitando o Mosteiro, irão deslocar-se seguidamente para o Campo do Seco, buscando a zona comercial e estacionamento facilitado.

### DESCRIÇÃO

Na relação com o Mosteiro e com as vias foram-se conformando os dois principais espaços públicos da vila de Cabeceiras de Basto, A Praça da República e o Campo do Seco. Com histórias diferentes, tornaram-se no que hoje são, como resultado cruzado de ideias de futuro e necessidades presentes, temporalmente diversos. No seu conjunto, cursos de água, terrenos do vale, Mosteiro e Espaços Públicos constituem componentes referenciais da área urbana existente, podendo ser lidos como seus componentes estruturadores. Assim, poder-se-á considerar como orientação geral da Requalificação Urbana a reconexão das ligações estreitas que entre aquelas componentes se estabeleceram ao longo do tempo, tratando-as em conjunto por forma a propiciar uma nova legibilidade do conjunto, evitando o tratamento isolado de qualquer uma delas, mas antes, procurando refazer e reordenar as suas conexões e continuidades, hoje fragmentadas e parcialmente perdidas.

### TIPOLOGIA

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

### INVESTIMENTO TOTAL

1.804.790 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>): 11.400 m<sup>2</sup>

### Ação UI.03 – Requalificação Urbana da Praça da República

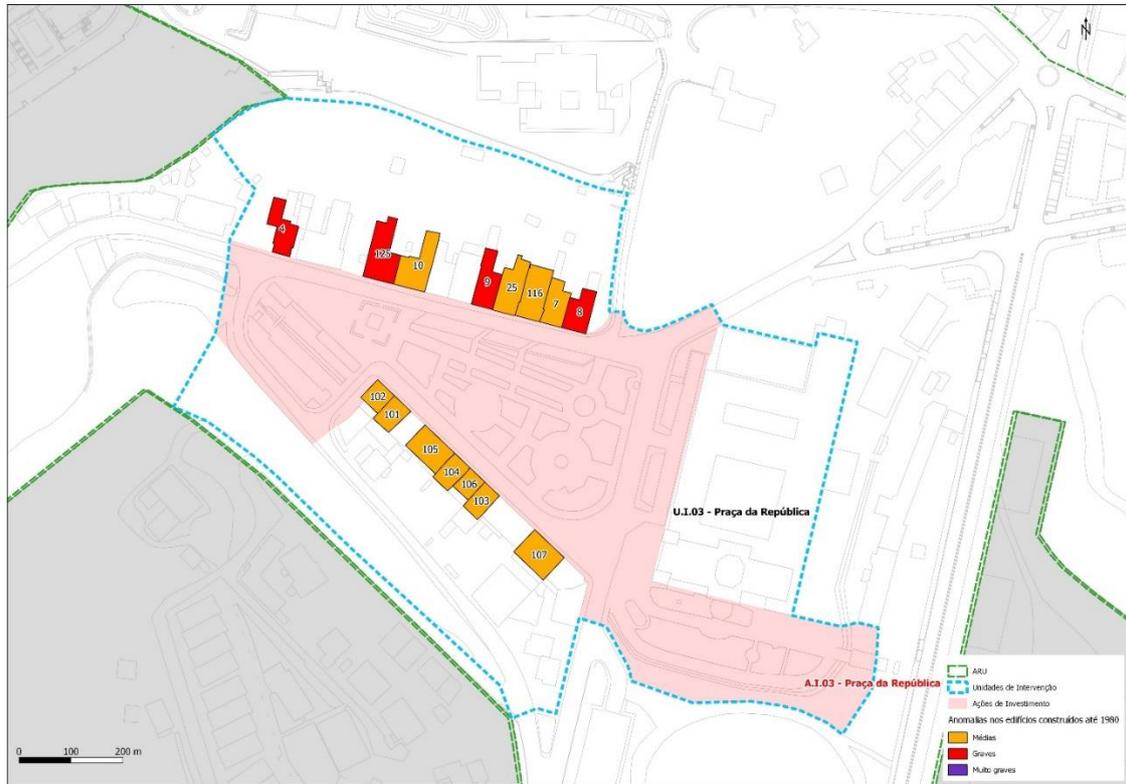


Figura 13. Ação UI.03 - Requalificação Urbana da Praça da República

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A requalificação urbana da área correspondente à Praça da República, abrangendo as suas vias limítrofes, (incluindo um pequeno troço da Rua Dr. Jerónimo Pacheco) e incluindo a passagem pedonal a sul do Mosteiro, entre a Ribeira de Penoutas e o Mosteiro de S. Miguel de Refojos, até à Casa do tempo, por um lado, privilegiar o enquadramento do Mosteiro de um dos seus lados mais visíveis e também mais carismáticos, dando-lhe a ênfase que esse monumento merece e necessita e, por outro lado, oferecer ao visitante uma perspetiva monumental do Mosteiro. O tratamento dos espaços pedonais, o reposicionamento das áreas de estacionamento, de atravessamento e de paragem serão componentes importantes da requalificação. O objetivo desta ação é que o Mosteiro e os espaços exteriores envolventes sejam vistos como uma unidade, mutuamente se valorizando e se complementando.

#### DESCRIÇÃO

Na relação com o Mosteiro e com as vias foram-se conformando os dois principais espaços públicos da vila de Cabeceiras de Basto, A Praça da República e o Campo do Seco. Com histórias diferentes, tornaram-se no que hoje são, como resultado cruzado de ideias de futuro e necessidades presentes, temporalmente diversos. No seu conjunto, cursos de água, terrenos do vale, Mosteiro e Espaços Públicos constituem componentes referenciais da área urbana existente, podendo ser lidos como seus componentes estruturadores. Assim, poder-se-á considerar como orientação geral da Requalificação Urbana a reconexão das ligações estreitas que entre aquelas componentes se estabeleceram ao longo do tempo, tratando-as em conjunto por forma a propiciar uma nova legibilidade do conjunto, evitando o tratamento isolado de qualquer uma delas, mas antes, procurando refazer e reordenar as suas conexões e continuidades, hoje fragmentadas e parcialmente perdidas.

#### TIPOLOGIA

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

#### INVESTIMENTO TOTAL

2.101.660 €

#### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 19.680 m2

## Ação UI.04 – Requalificação urbana da área correspondente à Av. Francisco Sá Carneiro e respetiva envolvente

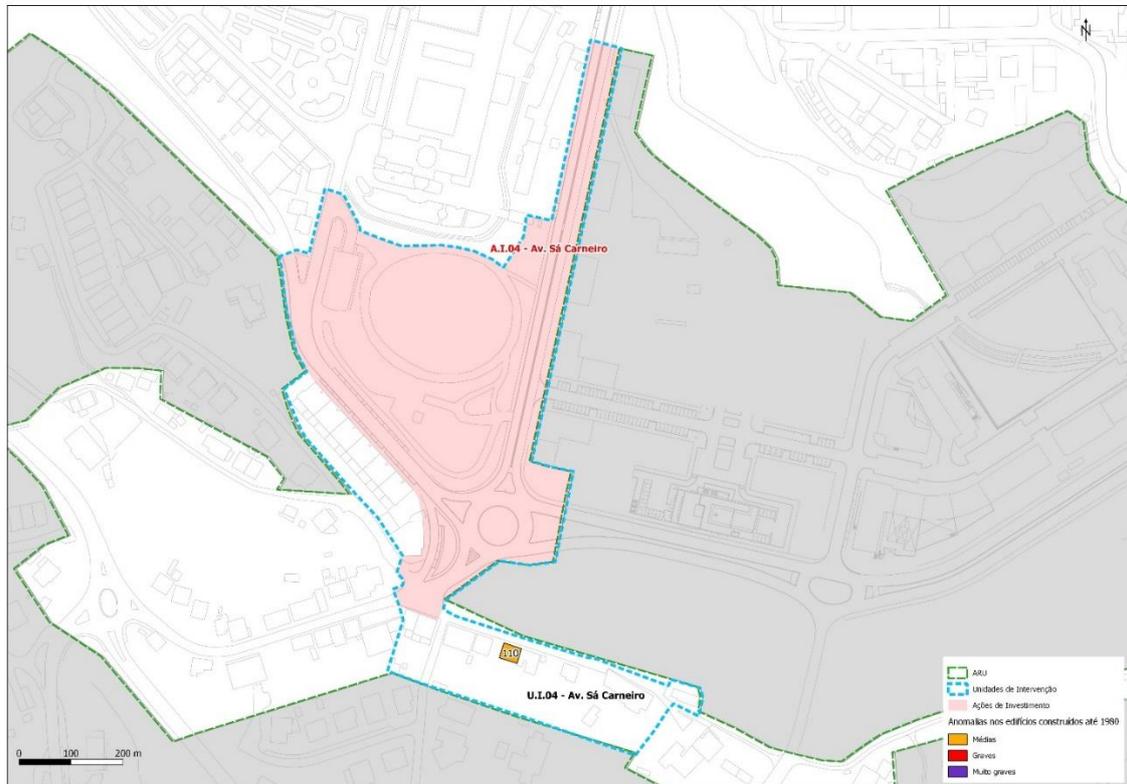


Figura 14. Ação UI.04 - Requalificação urbana da área correspondente à Av. Francisco Sá Carneiro e respetiva envolvente

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

O objetivo desta ação é o tratamento da área de jardins a sul do Mosteiro e a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro de forma a que integração de toda a envolvente visível do Mosteiro seja intervencionada de forma coerente e articulada com os movimentos viários, ficando conciliados não só os aspetos visuais e espaciais, mas também os funcionais.

### DESCRIÇÃO

Esta ação incide sobre dois espaços que, embora tratados, continuam a ter dificuldade em se afirmarem completamente na estrutura da vila. Na Avenida Francisco Sá Carneiro, será eliminada a barreira física imposta pelo separador entre faixas de sentidos diferentes. Tratar o lado poente, onde ainda for possível, como uma "varanda" sobre o Mosteiro e a sua envolvente. Colocação de arborização que reforce o carácter urbano da via e lhe introduza fatores de conforto e de controle paisagístico da envolvente do Mosteiro. Rever a componente da iluminação pública.

### TIPOLOGIA

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

### INVESTIMENTO TOTAL

3.285.337 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>): 30.788,05 m<sup>2</sup>

### Ação UI.05 – Requalificação Urbana da Rua Dr. Jerónimo Pacheco

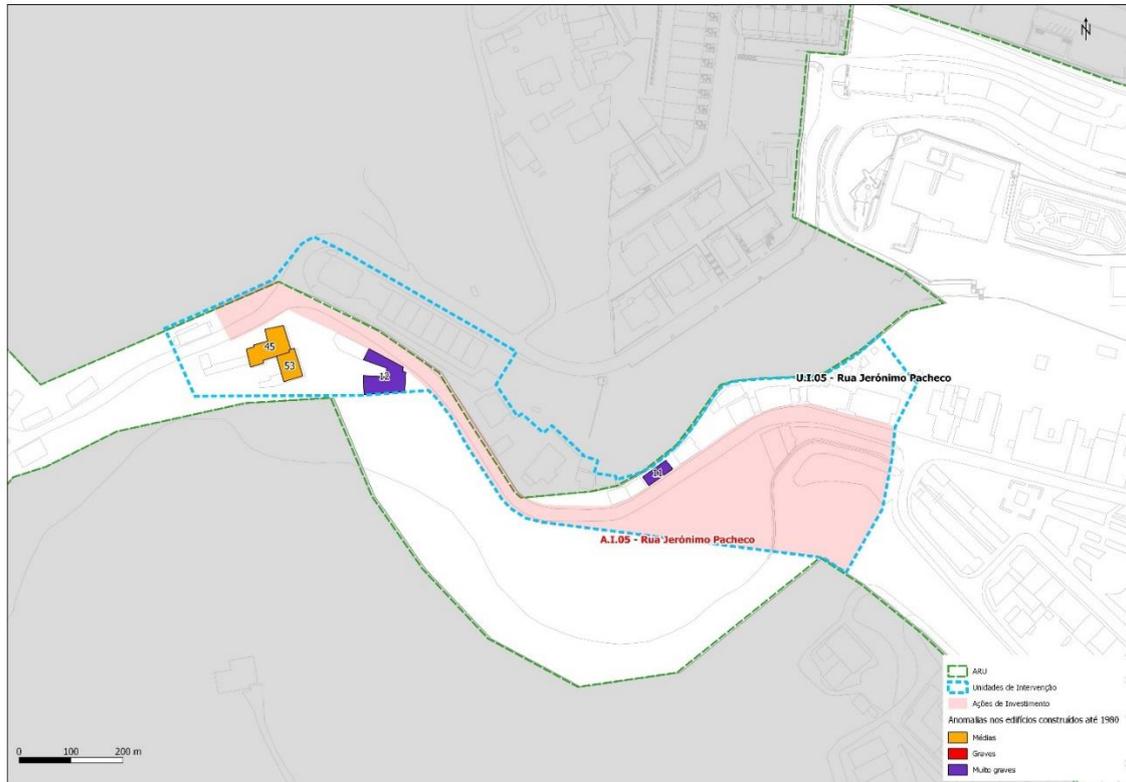


Figura 15. Ação UI.05 – Requalificação Urbana da Rua Jerónimo Pacheco

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A requalificação urbana aqui proposta visa promover o tratamento da atual via e área correspondente ao triângulo formado por um troço da Rua Dr. Jerónimo Pacheco, antes da sua ligação com a Praça da República, e pela Rua Dr. Agostinho Moutinho, na entrada na Vila poente, incluindo o prolongamento da Rua Dr. Jerónimo Pacheco até ao entroncamento da Rua Irmão Pedro de Basto em virtude da proximidade da entrada na vila, conferindo características urbanas a uma estrada que tem algumas situações que carecem de solução urgente. O canal tem de ser requalificado, incluindo passeios, algumas guardas, infraestruturas, sinalética, mobiliário urbano. Integrado nesta ação está a área de estacionamento que também deverá ser intervencionado ao mesmo nível.

#### DESCRIÇÃO

Trata-se de requalificar uma das mais importantes entradas da vila, sobretudo porque se trata da evolução de um dos caminhos antigos de entrada, da ligação de Cabeceiras com Fafe. A sua chegada à Vila é imponente, e o seu traçado acompanha uma linha de água, a Ribeira de Penoutas. Será repensado todo o canal em causa, de modo a dotá-lo de características mais urbanas. Será redesenhado um estacionamento, com materiais de revestimento relacionados com a Praça da República. Prevê-se a colocação de arborização que reforce o carácter urbano da via e do estacionamento. Rever a componente da iluminação pública.

#### TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Infraestruturas Urbanas.

#### INVESTIMENTO TOTAL

1.100.200 €

#### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 9.464 m2

## Ação UI.06 – Requalificação Urbana da Rua do Pinheiro

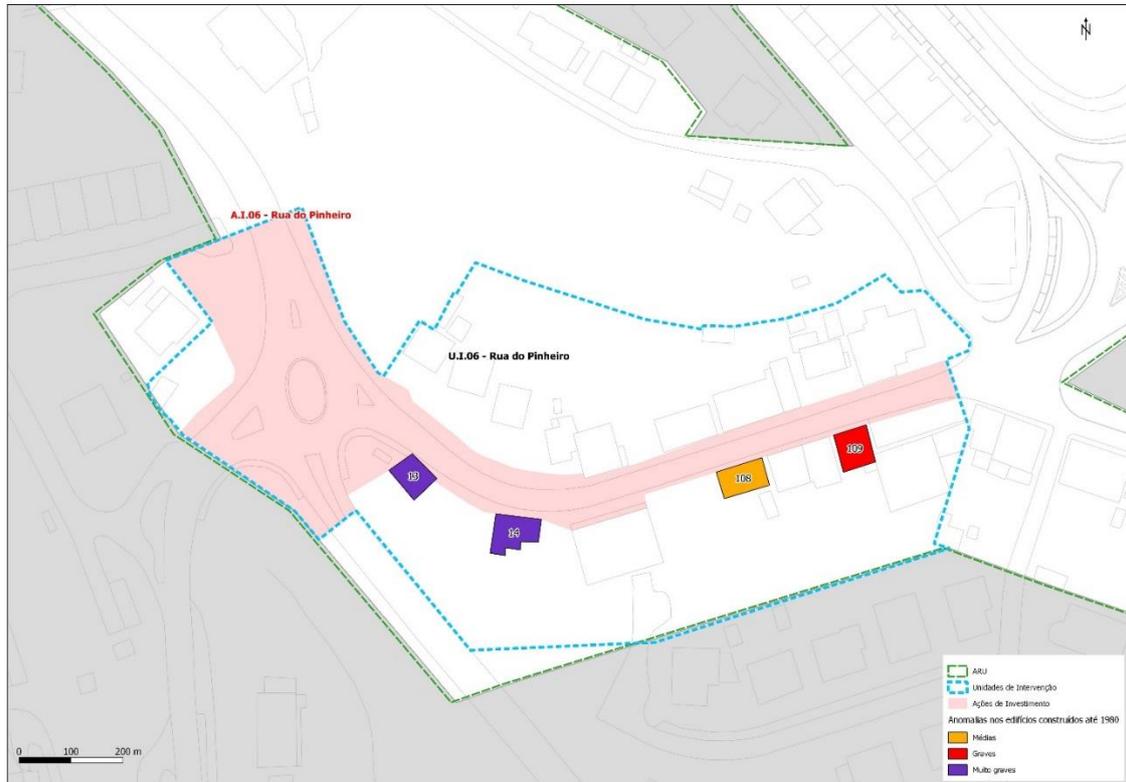


Figura 16. Ação UI.06 – Requalificação Urbana da Rua do Pinheiro

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A requalificação urbana aqui proposta visa promover o tratamento da área correspondente ao troço da Rua do Pinheiro, compreendida entre a rotunda Europa e a Rotunda do Pinheiro, em virtude da proximidade da entrada na Vila, conferindo características urbanas a uma estrada que tem algumas situações que carecem de tratamento urgente. O canal tem de ser requalificado, incluindo o redesenho eficaz de passeios, algumas guardas, infraestruturas, sinalética, mobiliário urbano. Será previsto estacionamento que sirva genericamente o comércio e os serviços localizados nesta via. Todo este tratamento proporcionará um canal viário mais estreito, mais seguro, com dimensões de passeios mais generosas e mais urbanas.

### DESCRIÇÃO

Esta ação incide sobre um dos caminhos antigos de entrada em Cabeceiras de Basto, da sua ligação com os aglomerados a poente, e possui um parque edificado antigo, potencialmente recuperável. Será repensado todo o perfil em causa, de modo a dotá-lo de características mais urbanas e menos estradais. Colocação de arborização que reforce o carácter urbano da via e do estacionamento. Rever a componente da iluminação pública.

### TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Infraestruturas Urbanas.

### INVESTIMENTO TOTAL

561.490 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 5.195 m2

## Ação UI.07 – Requalificação Urbana do Poço do Frade

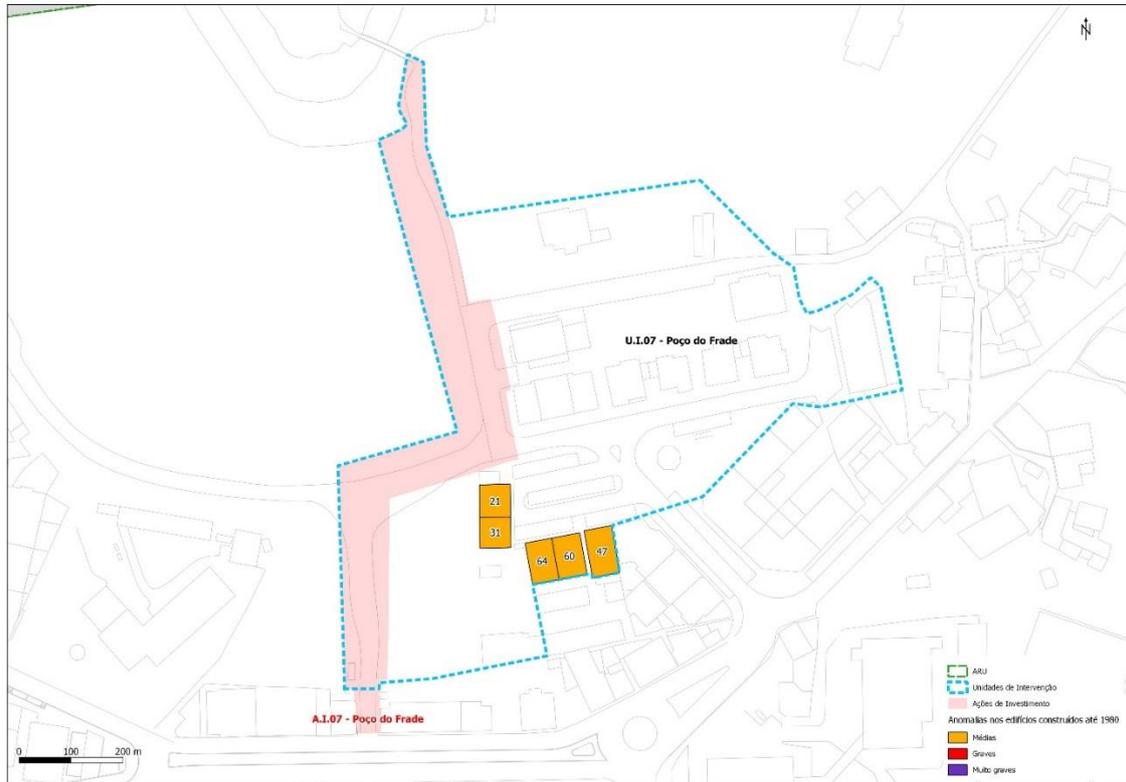


Figura 17. Ação UI.07 – Requalificação Urbana do Poço do Frade

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A requalificação urbana da área correspondente à ligação entre o Campo do Seco e a praia Fluvial do Poço do Frade incide em troços de vias (Rua Sá de Miranda, Rua Venâncio Gonçalves Pereira e Rua das Pondres) e dos acessos à praia, que proporcionarão o melhoramento da ligação do centro da Vila com a praia Fluvial. Pretende-se que seja explorada a proximidade do Rio de Ouro ao centro urbano, sobretudo em termos de acessos pedonais. Esta requalificação irá igualmente funcionar como precursora de uma série de outros circuitos mais vastos de percursos envolvendo o Rio e sua frente de água.

### DESCRIÇÃO

Apesar da proximidade da praia fluvial ao centro urbano, neste momento ela tem uma presença muito neutra. Pretende-se dar destaque a esta situação sendo que será relativamente fácil inverter a situação. Prevêem-se ações que impliquem que todo o percurso e será viabilizada uma futura expansão deste percurso para jusante do Rio.

### 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

462.000 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 4.273 m2

### Ação UI.08 – Requalificação Urbana Núcleo antigo Souto Longal



Figura 18. Ação UI.08 - Requalificação Urbana Núcleo antigo Souto Longal

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação do espaço público do Souto Longal, um dos núcleos mais antigos da vila de Cabeceiras de Basto. Pretende-se também que seja desenvolvida a proximidade deste aglomerado ao centro urbano e ao núcleo da Ponte de Pé, sobretudo através de acessos pedonais.

#### DESCRIÇÃO

Este núcleo, tal como outros nas suas imediações, possuem o charme natural e ainda um pouco intacto do que são núcleos rurais. Possuem características que os tornam aprazíveis em visitas pedonais ou de bicicleta e não estão demasiado distantes do centro da Vila. Os conjuntos agrícolas que marcam este aglomerado são pontos de acrescido interesse histórico e arquitetónico. Prevêem-se como ações o tratamento dos arruamentos será quase cosmético e estratégico, para não ser demasiado intrusivo. Deverão ser melhoradas condições de segurança pedonal, melhorada iluminação, colocada sinalética.

#### TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Infraestruturas Urbanas.

#### INVESTIMENTO TOTAL

324.380 €

#### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>): 3.000 m<sup>2</sup>

## Ação UI.09 – Requalificação Urbana da Ponte de Pé

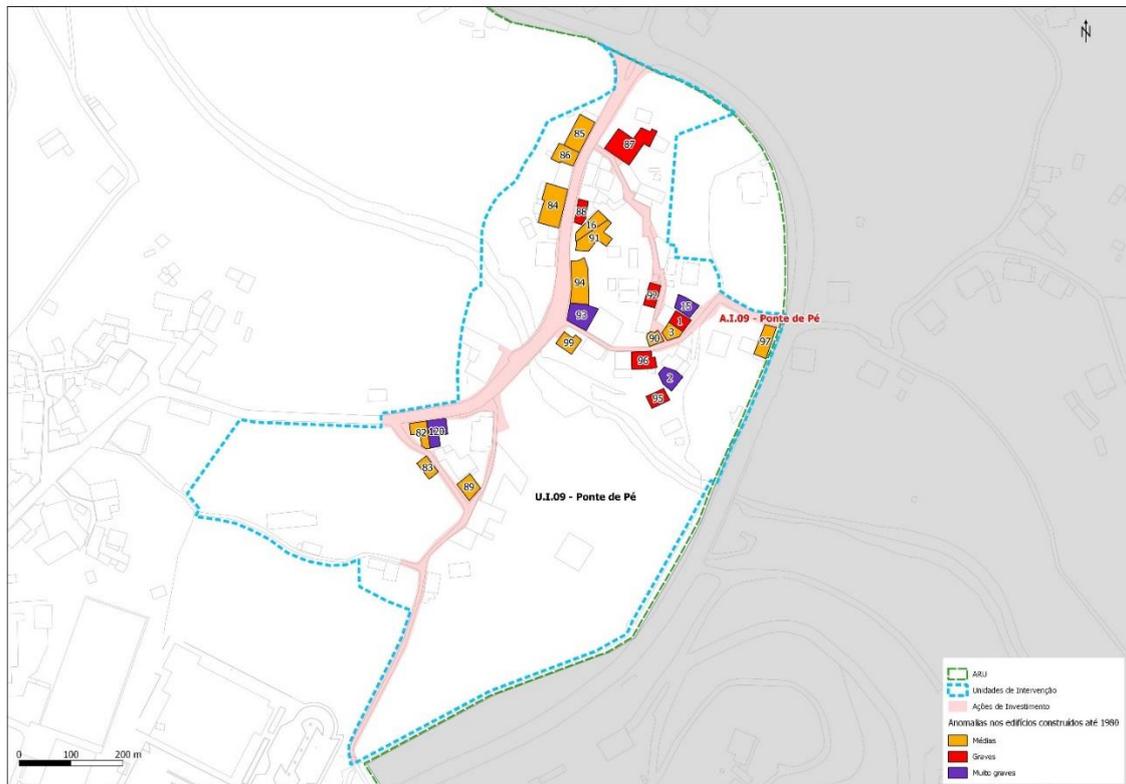


Figura 19. Ação UI.09 – Requalificação Urbana da Ponte de Pé

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A requalificação urbana aqui proposta incide em troços de vias que compõem o núcleo rural de Ponte de Pé, na beneficiação e melhoramento desses espaços públicos, na ligação deste centro com a frente de água do Rio de Ouro, na ligação destas vias com outras de núcleos adjacentes, e, por sua vez, com o centro da Vila de Cabeceiras de Basto.

### DESCRIÇÃO

Este núcleo, possuem o charme natural e ainda um pouco intacto do que são núcleos rurais, ligados a frentes de água. São interessantes, e possuem características que os tornam aprazíveis em visitas pedonais ou de bicicleta, os caminhos não são muito acidentados e não estão demasiado distantes do centro da Vila. O Rio e a Ponte são pontos de aceso de interesse. Prevêem-se como ações o tratamento dos arruamentos, será quase cosmético e estratégico, para não ser demasiado intrusivo no que diz respeito aos seus aspetos particulares e que precisamente os tornam invulgares. Deverão ser melhoradas condições de segurança pedonal, melhorada iluminação, colocada sinalética.

### TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Infraestruturas Urbanas.

### INVESTIMENTO TOTAL

563.650 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 5.512 m2

## Ação UI.10 – Requalificação Urbana da Área Verde do Rio

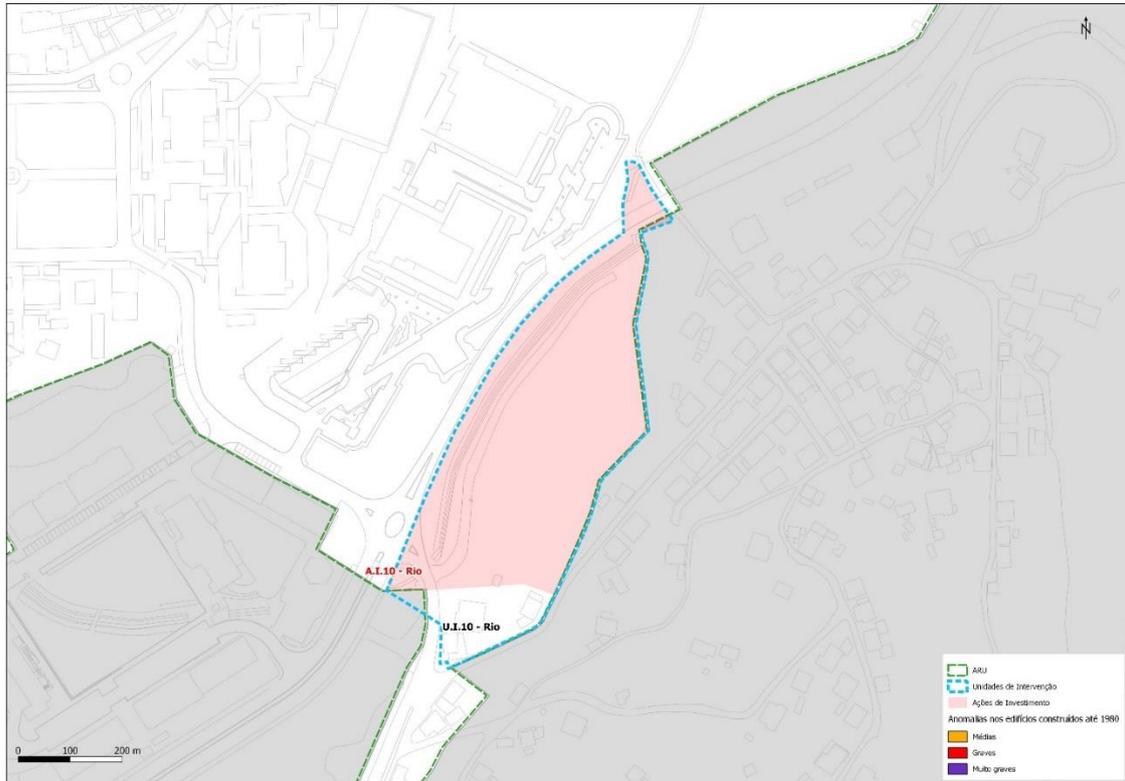


Figura 20. Ação A1.10 – Requalificação Urbana da Área Verde do Rio

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A requalificação urbana aqui proposta incide num terreno atualmente utilizado como parque de merendas, parque infantil e espaço de lazer ao ar livre. Pretende-se a integração desta área num circuito mais amplo de percursos pedonais que acompanham as frentes de água da Ribeira de Penoutas e do Rio de Ouro, propiciando, neste local, um ponto de paragem. Também neste local se prevê a possibilidade de implantação de um programa “tipo” parque de autocaravanas, dando apoio a um tipo de turismo distinto, programa este pouco intrusivo visualmente, pouco exigente em termos de infraestruturas e sobretudo compatível com o facto de que este terreno se encontra classificado como REN.

### DESCRIÇÃO

A Ribeira de Penoutas é um dos elementos naturais que estão estreitamente ligados à história do Mosteiro e da vila de Cabeceiras de Basto.

A requalificação das áreas que a envolvem, a valorização do seu traçado e dos elementos que foram sendo realizados para o seu melhor aproveitamento (açudes, moinhos, muros de delimitação, desvios pontuais da sua água para a levar a terrenos com cotas distintas) deve ser pensada como uma referência estruturadora de Percursos Urbanos que podem ser aproveitados na valorização patrimonial do Mosteiro e, também, no completamento e requalificação dos espaços que podem integrar o Parque Urbano da vila,

O seu papel na preservação do que resta dos antigos espaços agrícolas, integrados numa nova função que constituirá um benefício dos habitantes da vila e de todos os munícipes será, certamente, reconhecido. A sua requalificação implicará:

- Proceder ao tratamento requalificador do traçado da ribeira que atravessa esta área, bem como ordenar todo o terreno, como um Parque, organizado para ter utilização otimizada.
- Implementação de Parque de Autocaravanas, que atrairá mais densidade de visitantes.
- Integração nos percursos ribeirinhos. De facto, quer ao longo da Ribeira de Penoutas e também ao longo do Rio de Ouro, está prevista a criação de percursos de visita e lazer que permitam passeios agradáveis fazendo os visitantes alongar as suas estadias. A intervenção prevista para este terreno funcionará como ponto de paragem e descanso para os visitantes pedonais e de bicicleta, oferecendo sombras, bancos, mesas de picnic, e parque infantil.

**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**

1.739.800 €

**INDICADOR DE REALIZAÇÃO**

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 16.280 m2

## Ação UI.11 – Requalificação do espaço público da Raposeira

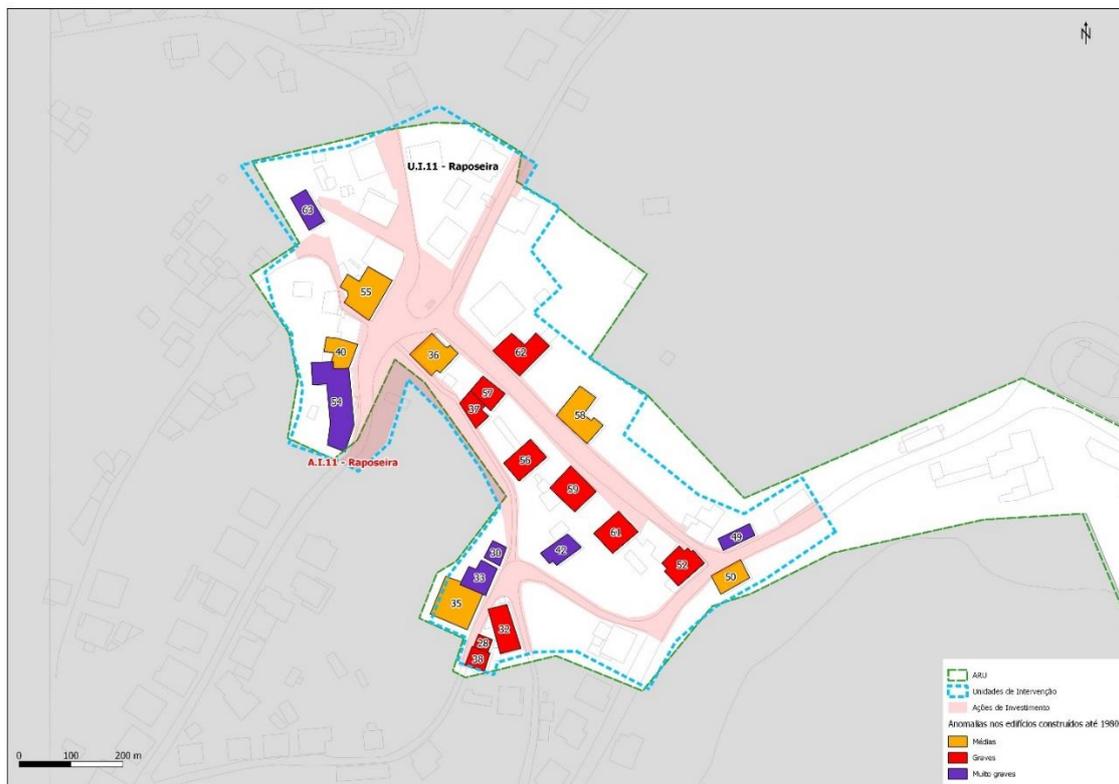


Figura 21. Ação UI.11 - Requalificação do espaço público da Raposeira

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A requalificação urbana aqui proposta incide num terreno atualmente utilizado como parque de merendas, parque infantil e espaço de lazer ao ar livre. Pretende-se a integração desta área num circuito mais amplo de percursos pedonais que acompanham as frentes de água da Ribeira de Penoutas e do Rio de Ouro, propiciando, neste local, um ponto de paragem. Também neste local se prevê a possibilidade de implantação de um programa "tipo" parque de autocaravanas, dando apoio a um tipo de turismo distinto, programa este pouco intrusivo visualmente, pouco exigente em termos de infraestruturas e sobretudo compatível com o facto de que este terreno se encontra classificado como REN.

### DESCRIÇÃO

O núcleo da Raposeira possui uma identidade própria visível nos edifícios, espaços públicos e pessoas. Poderá ter sido um dos primeiros aglomerados a crescer fora do perímetro do Mosteiro S. Miguel de Refojos, facto validado pela existência do posto de correios mais antigo do concelho. A Raposeira é um local marcado pela história, quer por factos ou por pessoas, nomeadamente na contrarrevolução monárquica promovida pelo Padre guerreiro Domingos Pereira. Os conjuntos habitacionais que marcam este aglomerado são pontos de acrescido interesse histórico e arquitetónico como é o caso da Casa da Raposeira. As ações propostas passam por conferir ao espaço público a sua imagem original, um pouco alterada nos últimos anos, principalmente ao nível dos materiais e renovação da arborização. Deverão ser melhoradas condições de segurança pedonal, melhorada iluminação, colocação de sinalética.

### TIPOLOGIA

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

### INVESTIMENTO TOTAL

696.000 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>): 16.280 m<sup>2</sup>

## 5.5. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

### 5.5.1. 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 de Cabeceiras de Basto consubstanciado no quadro de investimentos que a seguir se apresenta:

Identificação da Ação		Investimento público previsto €
Ação UI.01	Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento	2.504.600,00 €
Ação UI.02	Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro e o Campo do Seco	1.804.790,00 €
Ação UI.03	Requalificação Urbana da Praça da República	2.101.660,00 €
Ação UI.04	Requalificação urbana da área correspondente à Av. Francisco Sá Carneiro e respetiva envolvente	3.285.337,00 €
Ação UI.05	Requalificação Urbana da Rua Dr. Jerónimo Pacheco	1.100.200,00 €
Ação UI.06	Requalificação Urbana da Rua do Pinheiro	561.490,00 €
Ação UI.07	Requalificação da Praia Fluvial do Poço do Frade	462.000,00 €
Ação UI.08	Requalificação Urbana do Núcleo antigo Souto Longal	324.380,00 €
Ação UI.09	Requalificação Urbana do Núcleo antigo de Ponte de Pé	563.650,00 €
Ação UI.10	Requalificação Urbana da Área Verde do Rio	1.739.800,00 €
Ação UI.11	Requalificação do espaço público da Raposeira	696.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>15.143.907,00 €</b>

*Tabela 5. Investimento público previsto para a ORU da Vila de Cabeceiras de Basto*

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.

Algumas das ações apresentadas já se encontram em fase de elaboração do projeto, pelo que, a indicação do valor de investimento foi com base nesse trabalho. No entanto, e para as ações que ainda se encontram numa fase embrionária, o investimento proposto teve como base a aplicação de um valor por m<sup>2</sup>, 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 Cabeceiras de Basto:

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
<b>ORU Vila de Cabeceiras de Basto</b>			
Reabilitação e requalificação de espaço público		15.143.907,00 €	15.143.907,00 €
Reabilitação do edificado	10.435.620,50 €		10.435.620,50 €
<b>Total</b>	<b>10.435.620,50 €</b>	<b>15.143.907,00 €</b>	<b>25.579.527,50 €</b>

Tabela 6. Investimento total estimado para a ARU da Vila de Cabeceiras de Basto

### 5.5.2. Calendarização

A calendarização das medidas previstas no PERU para execução da ORU da Vila de Cabeceiras de Basto 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.

De notar que a ação “Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento”, uma vez que está indicada como prioritária no quadro de compromisso do Plano de Ação para a Regeneração Urbana de Cabeceiras de Basto, já aprovado no âmbito do NORTE2020, será efetivamente para implementar no *timing* que se indica no quadro seguinte, ou seja, entre os anos de 2017 e 2018.

Identificação da Ação	Investimento público	2017	2018	2019	2020	2021/2032
		Ano				
Ação UI.01	Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento	■	■			
Ação UI.02	Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro e o Campo do Seco		■			
Ação UI.03	Requalificação Urbana da Praça da República				■	
Ação UI.04	Requalificação urbana da área correspondente à Av. Francisco Sá Carneiro e respetiva envolvente			■		
Ação UI.05	Requalificação Rua Dr. Jerónimo Pacheco	■				
Ação UI.06	Requalificação da Rua do Pinheiro	■				
Ação UI.07	Requalificação Praia Fluvial do Poço do Frade					■
Ação UI.08	Requalificação urbana Núcleo antigo Souto Longal					■
Ação UI.09	Requalificação urbana do Núcleo antigo de Ponte de Pé					■
Ação UI.10	Requalificação urbana da Área Verde do Rio					■
Ação UI.11	Requalificação do espaço público da Raposeira					■

Tabela 7. Cronograma de execução de investimentos públicos – Vila de Cabeceiras de Basto

### 5.5.3. Financiamento

Algumas das ações que fazem parte integrante desta operação de reabilitação urbana estão contempladas no Plano de Ação para a Regeneração Urbana, elaborado na sequência da publicação do Aviso Convite para apresentação de candidaturas NORTE – 16-2016-10 do Programa Operacional Regional do Norte (NORTE 2020) e submetido em 30.06.2016, tendo em vista a obtenção de financiamento para a implementação das seguintes ações:

- Ação UI.01 - Requalificação do espaço do Campo do Seco, e suas vias envolventes e de enquadramento
- Ação UI.02 - Criação de uma ligação pedonal entre o Mosteiro e o Campo do Seco
- Ação UI.03 - Requalificação Urbana da Praça da República
- Ação UI.04 - Requalificação Urbana da área correspondente à Av. Francisco Sá Carneiro e respetiva envolvente
- Ação UI.05 – Requalificação Urbana da Rua Dr. Jerónimo Pacheco
- Ação UI.06 – Requalificação Urbana da Rua do Pinheiro

Apesar da consciência que o plano apresentado vai muito além da dotação a atribuir a cada um dos municípios (de acordo com o estipulado no aviso supra referido), foi entendimento deste município que, dada a estratégia estabelecida para a regeneração urbana, se apresentasse um plano ambicioso, antecipando a possibilidade de um aumento da dotação financeira do PORTUGAL 2020 no âmbito da regeneração urbana.

Assim, e considerando que, para efeitos de regeneração urbana a Autoridade de Gestão do NORTE 2020 aprovou um envelope financeiro para este município no valor de 1.557.737,00€, deu-se prioridade à intervenção preconizada para o Campo do Seco, dada a sua relevância para a dinamização socioeconómica da Vila de Cabeceiras de Basto.

Dado que, na área de reabilitação urbana delimitada para a Vila de Cabeceiras de Basto existe um vasto número de edifícios de propriedade privada em mau estado de conservação, considerou este município importante alocar uma percentagem (5%) do referido envelope financeiro ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU), ao qual podem aqueles privados aceder para a reabilitação de obras de reabilitação do seu edificado.

Entretanto poderão surgir, e por força da execução do próprio PORTUGAL 2020 outras fontes de financiamento, a par com dotações a disponibilizar em sede de elaboração do orçamento municipal para o efeito.

## 6. APOIOS E INCENTIVOS

Neste capítulo descriminamos 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 caráter 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 comparticipação) 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 “intervenção 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. nº 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 22. 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 Cabeceiras de Basto, 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 Cabeceiras de Basto 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)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
<b>Outras partes comuns</b>								
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 =	_____					
<b>Unidade</b>								
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](http://www.portaldahabitacao.pt/mrau))

