



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA VILA DE ARCO DE BAÚLHE (PERU)

APROVAÇÃO EM INSTRUMENTO PRÓPRIO

MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

ABRIL DE 2017

# **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Vila de Arco de Baúlhe**

Este documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Vila de Arco de Baúlhe, 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 ARCO DE BAÚLHE</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>19</b>
4.1. Análise SWOT	19
4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso	20
4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente	20
4.2.2. Promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho	20
4.2.3. Reforço da visibilidade e potencial turístico	21
<b>5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>22</b>
5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana	22
5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana	22
5.3. Modelo de gestão e de execução	23
5.3.1. Princípios de gestão	23
5.3.2. Níveis de Gestão	24
5.3.3. Gabinete Técnico	25
5.4. Opções Estratégicas	26
5.4.1. Visão	26
5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU	28
5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana	32
5.5.1. Reabilitação do edificado degradado	33
5.5.2. Ações estruturantes	35
5.6. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana	45
5.6.1. Estimativa de Investimento	45
5.6.2. Calendarização	46
5.6.3. Financiamento	47
<b>6. APOIOS E INCENTIVOS</b>	<b>48</b>
6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI	48
6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU	48
6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)	49

6.3.1.	Programa Reabilitar para Arrendar.....	49
6.3.2.	Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.....	50
6.3.3.	Programa Porta 65 Jovem.....	50
6.4.	Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana.....	50
6.5.	Benefícios fiscais associados aos impostos municipais.....	51
6.6.	Instrumentos de Incentivo Financeiro.....	53
6.7.	Outros apoios e incentivos.....	54
6.8.	Condições de acesso aos benefícios fiscais.....	54
7.	<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>56</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 Arco de Baúlhe (INE 2011).....	13
Figura 3. População empregada por setor de atividade da ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011)....	14
Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011)	15
Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011) .....	16
Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação entre o razoável e o péssimo da ARU de Arco de Baúlhe (INE 2011 e CMCB).....	17
Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011) .....	18
Figura 8. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão .....	25
Figura 9. Níveis de definição estratégica .....	26
Figura 10. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Vila de Arco de Baúlhe .....	34
Figura 11. Ação U1.01 - Requalificação do Nó Viário .....	36
Figura 12. Ação U1.02 - Requalificação do espaço do Largo da Serra .....	37
Figura 13. Ação U1.03 - Requalificação da Rua do Arco.....	39
Figura 14. Ação U1.04 - Requalificação do Largo da Senhora dos Remédios .....	40
Figura 15. Ação UI.05 – Requalificação Urbana da Rua Jerónimo Pacheco .....	41
Figura 16. Ação UI.06 – Reabilitação do Cimo de Vila .....	42
Figura 17. Ação UI.07 – Reabilitação do espaço envolvente à Estação .....	43
Figura 18. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro .....	55

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011) ....	18
Tabela 2. Objetivos estratégicos .....	28
Tabela 3. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Vila de Arco de Baúlhe.....	32
Tabela 4. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados .....	34
Tabela 5. Investimento público previsto para a ORU da Vila de Arco de Baúlhe.....	45
Tabela 6. Investimento total estimado para a ORU da Vila de Arco de Baúlhe .....	45
Tabela 7. Cronograma de execução de investimentos públicos – Vila de Arco de Baúlhe.....	46

## 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 Arco de Baúlhe, 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 Arco de Baúlhe 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.

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

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO CONDELHO

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

Este concelho limítrofe entre o Minho e Trás-os-Montes, insere-se, desde 2006, na NUT III Ave da Região Norte (NUT II) de Portugal. Após a reorganização administrativa do território das freguesias definida pela lei nº 56/2012, de 8 de novembro e pela lei nº 11-A/2013, de 28 de janeiro, os seus 242 km<sup>2</sup> passaram a dividir-se em 8 freguesias: Abadim, Basto (Sta. Senhorinha), Bucos, Cavez, Faia, Pedraça, Riodouro e Cabeceiras de Basto (S. Nicolau) e 4 uniões de freguesias: Alvite e Passos, Arco de Baúlhe e Vila Nune, Gondiaães e Vilar de Cunhas, Refojos, Outeiro e Painzela.

Faz fronteira a norte, com os concelhos de Montalegre e Boticas; a sul com os concelhos de Mondim de Basto e Celorico de Basto; a noroeste com o concelho de Vieira do Minho; a poente com o concelho de Fafe e, por último, a nascente com o concelho de Ribeira de Pena, ocupando, atualmente, uma área de cerca de 242 km<sup>2</sup>.

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

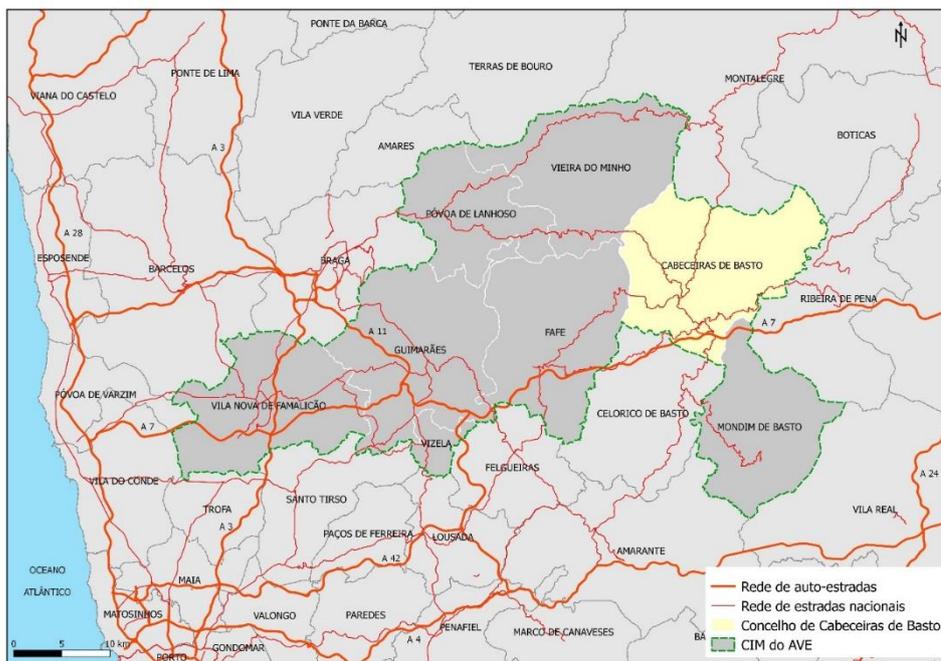


Figura 1. Enquadramento regional de Cabeceiras de Basto

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

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

A esta ligação estruturante que nos dá acesso ao aeroporto Francisco Sá Carneiro, no Porto (77km/51minutos), e ao Porto de Leixões, em Matosinhos (84km/55minutos), há que acrescentar a ligação ao litoral (Vila do Conde-76km/49minutos) e ao interior (Vila Real-56km/36minutos), também através da EN206 e, ainda, a Amarante, através da Variante do Tâmega, constituindo esta uma ligação a Vila Real, ao Vale do Sousa ou ao Porto, via A4.

De realçar, também, a Variante à EN205 e EN210, a partir do nó da autoestrada A7 (Arco de Baúlhe), que permite o rápido acesso à sede de concelho (Vila de Arco de Baúlhe), 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 Arco de Baúlhe, 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 ARCO DE BAÚLHE

A ARU da Vila de Arco de Baúlhe engloba uma das áreas mais dinâmicas do concelho e alguns dos seus elementos patrimoniais mais relevantes, com particular enfoque na Ponte Velha e ainda o Museu Terras de Basto, sediado na antiga estação ferroviária.

#### 3.1. Apresentação da ARU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Estação de Arco de Baúlhe é uma obra do Estado Novo, onde o uso do granito se impõe. Nela encontra-se um conjunto de painéis azulejares com relevância estética, que levaram a que chegasse ser distinguida, por várias vezes, com prémios no concurso das «estações floridas».

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

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

Para além do património edificado o turismo é também atraído pela paisagem natural, e, neste ponto, é de realçar no Arco de Baúlhe a Ecopista da Linha do Tâmega e a proximidade ao rio Tâmega e Ouro, localizando-se neste último a praia fluvial do Caneiro.

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

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

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

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

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

Refira-se ainda, dentro da ARU, do ponto de vista da existência de zonas de lazer, o Jardim de Arco de Baúlhe e a zona envolvente ao Nó Viário (EN210/EN206) e o Largo Justino de Sousa e a zona envolvente à Capela do Nosso Senhor dos Aflitos (lugar da Serra).

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

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

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

Mais a sul, a ARU abrange ainda a área do atual Núcleo Ferroviário, sede do Museu das Terras de Basto, procurado integrar todos os valores patrimoniais inerentes à antiga linha férrea do Tâmega (Estação, cocheiras, antigas carruagens, plataforma giratória e espaços verdes) e as potencialidades agregadas pela Ecopista.

### 3.2. Síntese da caracterização da ARU

Na ARU da Vila de Arco de Baúlhe residem aproximadamente 399 habitantes, correspondes a 2,38% da população total residente no concelho.

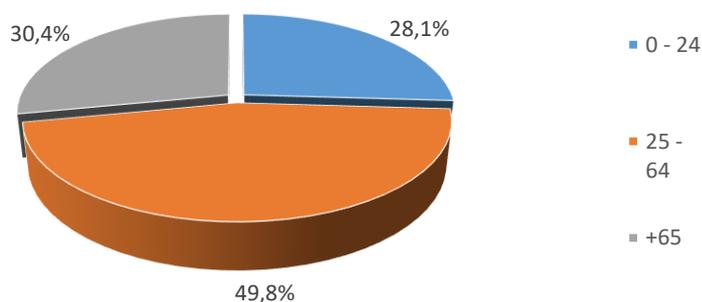
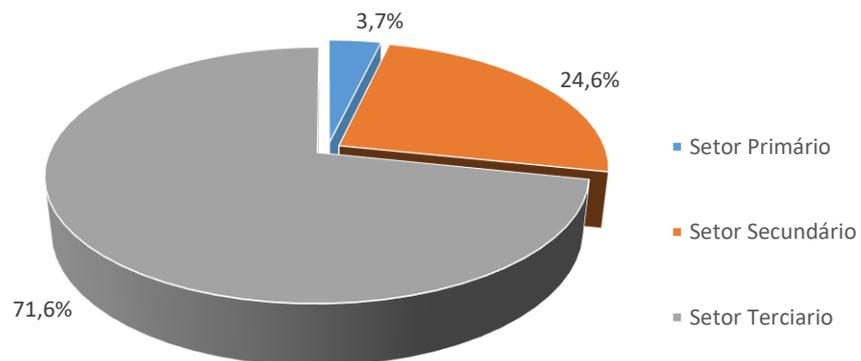


Figura 2. Tipologia da população residente, por estrutura etária da ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011)

Do ponto de vista da análise socioeconómica, na ARU da Vila de Arco de Baúlhe apresenta uma estrutura etária marcadamente envelhecida. O envelhecimento expressa-se no número superior de pessoas com idade superior a 65 anos comparativamente com o número dos jovens até aos 15 anos. Numa análise com escalões etários mais abrangentes (Ilustração 15), facilmente se

percebe que a percentagem de população idosa é elevada (23,1%) mas ligeiramente inferior ao escalão 0-24. Porém, se se comparar a população idosa (+65) ao escalão 0-14 anos, verifica-se que o índice de envelhecimento de Arco de Baúlhe é de 161. Significando isto que por cada 100 jovens, existem 161 idosos. Ao contrário do que se passa com a sede do concelho, que se destaca pela atração de população, as freguesias envolventes perderam população, e nomeadamente Arco de Baúlhe, apesar de ser o segundo polo populacional do concelho, perdeu cerca de 8% da população entre 2001 e 2011.



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

Em termos de empregabilidade, o perfil de atividades é claramente dominado pelo sector terciário (71,6%), sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Refira-se também um setor secundário forte, com cerca de 25%, e um setor primário residual (3,7%). Por se tratar de uma zona central da vila de Arco de Baúlhe, naturalmente que a população ligada ao setor primário é mais reduzida. 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 de Arco de Baúlhe, destaca-se a taxa de analfabetismo de 6,2%. Apesar de ser um valor bastante inferior à média do concelho (10,13%), e de ser ligeiramente inferior à média da freguesia (6,88%), continua a ser um indicador de avaliação negativa, principalmente por se tratar uma área muito restrita e central da vila de Arco de Baúlhe. O 1º ciclo completo é o nível de escolaridade mais representativo (35,9%), muito comum na população mais idosa, naqueles que trabalham no setor primário, e também no setor secundário. Por outro lado, a inversão dos níveis de escolaridade faz-se com os 22% da população que têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 9,2% terminaram o ensino superior. Aqui e considerando que, na sua maioria, quem tem este nível de escolaridade estará entre os 20 e 64 anos de idade, admite-se

um nível de escolaridade mínima de 12 anos na ordem dos 33%, dentro do escalão etário referido.

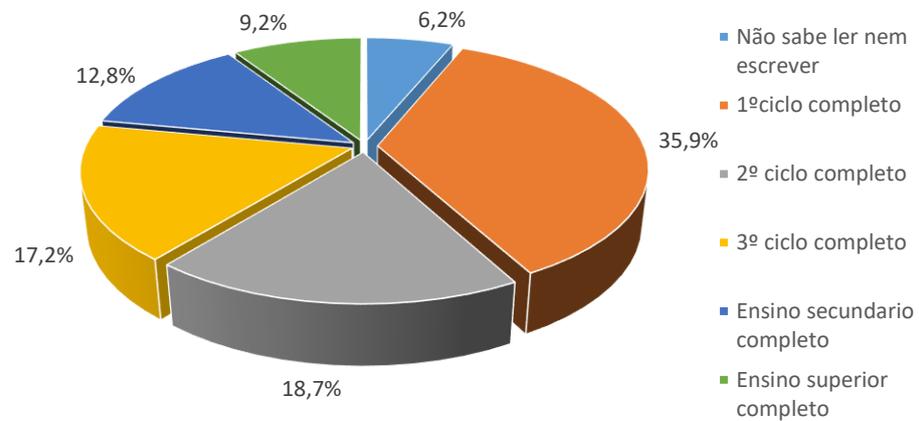


Figura 4. População residente por níveis de escolaridade da ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011)

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

Ao nível do edificado, verifica-se que existem na ARU 209 edifícios. Verifica-se, igualmente, que 40,6% dos edifícios foram construídos até 1946. 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.

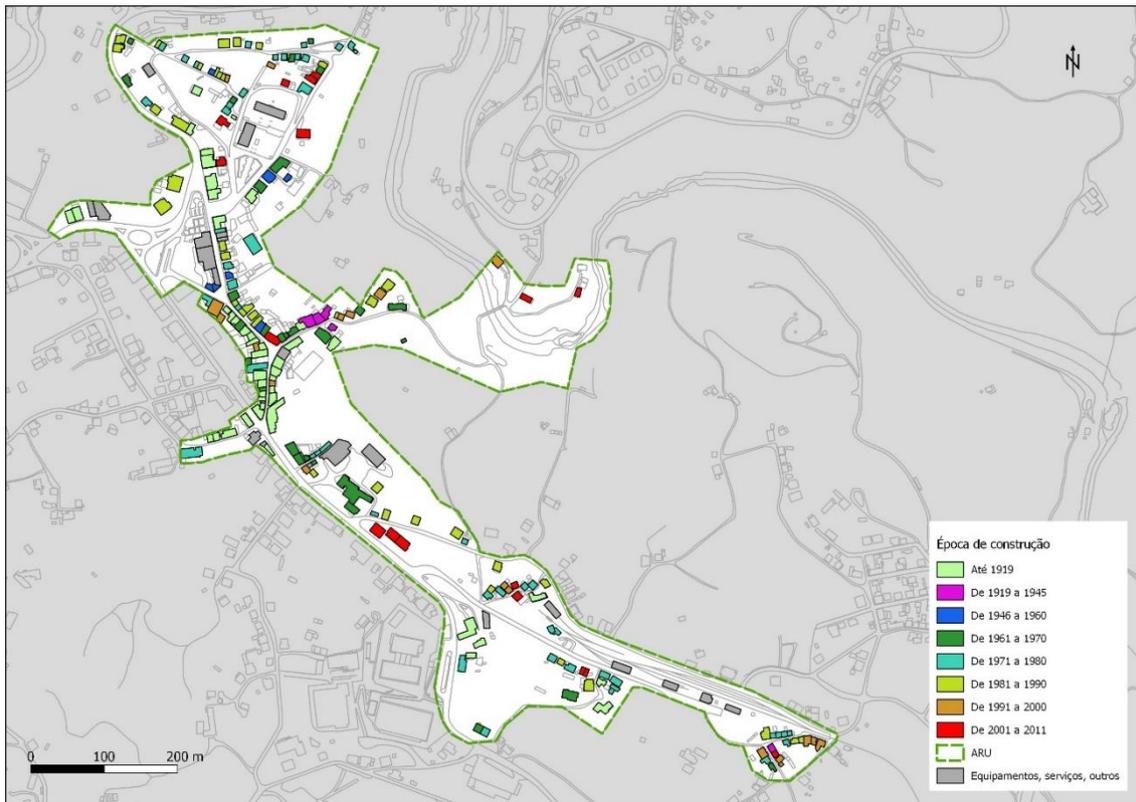


Figura 5. Época de construção dos edifícios da ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011)

Os referidos edifícios correspondem a 222 alojamentos. Merece destaque o facto de 61,8% 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 33 alojamentos existentes na área alvo de análise se encontram vagos (16,6%).

Com quase 70 anos ou mais, estão cerca de 23,9% 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 1980, encontram-se cerca de 40,6% dos edifícios, ou seja, constituem edifícios com idade compreendida entre os 35 e 70 anos.

Assim, e selecionando apenas os edifícios com mais de 25 anos, verifica-se que 76 % 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 para cerca de 78.4%.

Conclui-se, desta forma, que praticamente três quartos dos edifícios da ARU da Vila de Arco de Baúlhe necessitam, na atualidade, de intervenções médias.

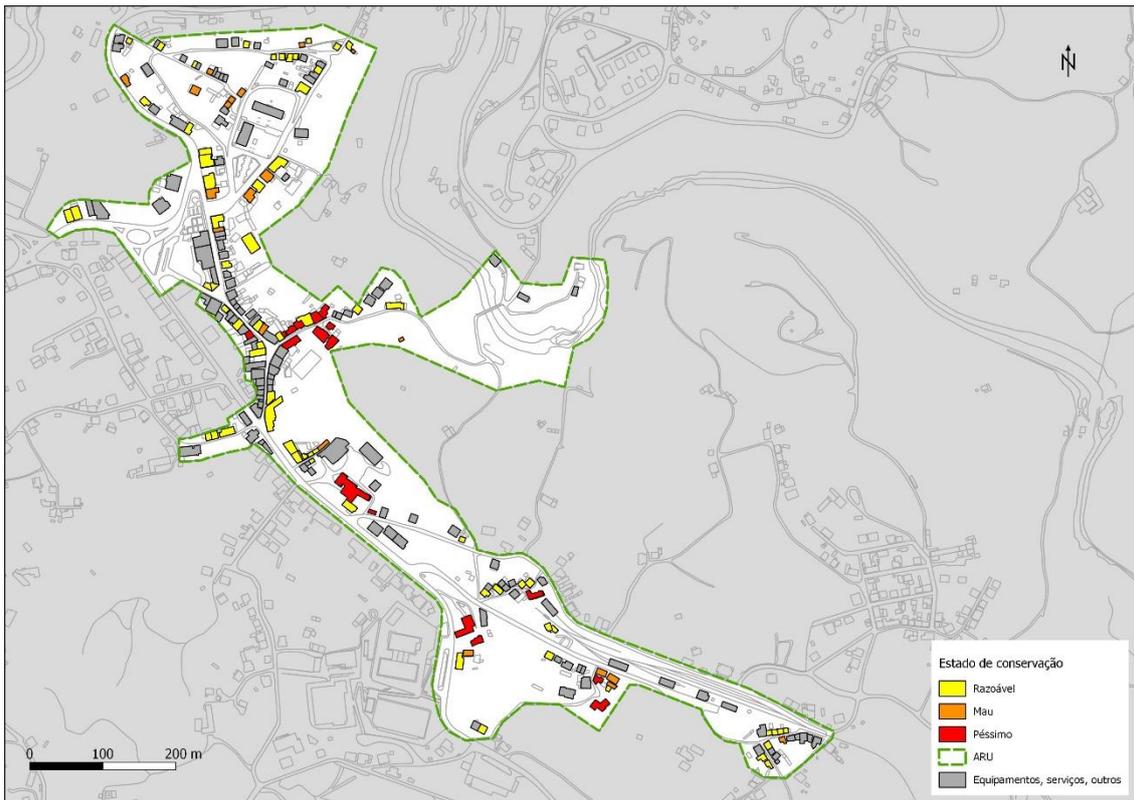


Figura 6. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação entre o razoável e o péssimo da ARU de Arco de Baúlhe (INE 2011 e CMCB)

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 33 alojamentos vagos, o que corresponde a 16,6 % 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 restantes alojamentos, cerca de 35,2% 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 45,2%, enquanto os alojamentos arrendados representam apenas 16,6 %.

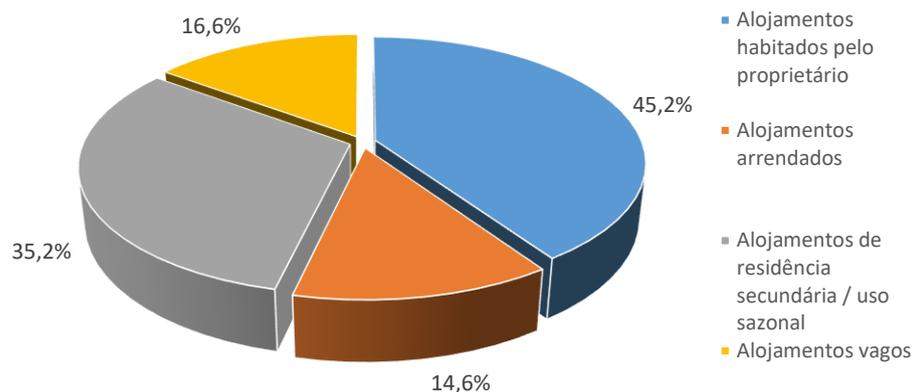


Figura 7. Tipo de ocupação dos alojamentos ARU da Vila de Arco de Baúlhe (INE 2011)

Desta forma verifica-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de apenas 61,8%. Desses 119 alojamentos, 75,6% são habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação a implementar. Em cerca de 90 alojamentos, a decisão ou necessidade de desenvolver trabalhos de reabilitação será simplificada pelo facto de não existirem outros intervenientes envolvidos no processo.

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

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

## 4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

### 4.1. Análise SWOT

#### PRINCIPAIS OPORTUNIDADES

- Aumento do dinamismo económico na área do comércio dos produtos locais;
- Recursos endógenos, capazes de potenciar novas atividades e suportar as existentes;
- Complementaridades e/ou dependências territoriais;
- Presença de valores patrimoniais e naturais capazes de complementar uma oferta turística diversificada;
- Revitalização de áreas urbanas antigas com potencial identitário;
- Proximidade às linhas de água, nomeadamente o Rio Tâmega e o Rio de Ouro;
- Potencial de crescimento de alojamento destinado a hotéis /hostels;
- Apoios para a regeneração urbana no âmbito do Acordo de Parceria (2014/2020).

#### PRINCIPAIS AMEAÇAS

- Situação económica e financeira do país;
- Escassez de oportunidades de emprego para jovens qualificados;
- 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 face à sub-região;
- Baixo poder de compra;
- Fraca capacidade económica e financeira dos privados para investir na reabilitação urbana;
- Tecido empresarial pouco diversificado e qualificado;

## PRINCIPAIS PONTOS FORTES

- Valor identitário do território;
- Boa oferta hoteleira para turismo de habitação e turismo rural;
- Existência de restauração de referência;
- Grande vocação comercial, principalmente nas principais ruas do centro histórico;
- Presença de equipamentos e serviços públicos relevantes;
- Boas acessibilidades (Nó de Basto);
- Prevalência de núcleos de comércio tradicional;
- Núcleo Ferroviário – Sede do Museu das Terras de Basto, ponto de partida da Ecopista do Tâmega.

### 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 Arco de Baúlhe.

#### 4.2.1. Combate ao envelhecimento da população residente

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

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

A expansão da ocupação urbana na Vila de Arco de Baúlhe 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. 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 promovam equipamentos diferenciadores como a Ecopista do Tâmega e o Museu das Terras de Basto, elementos fundamentais na divulgação dos valores culturais e naturais do concelho.

## 5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

### 5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

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

A ORU a implementar na ARU da Vila de Arco de Baúlhe 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 Arco de Baúlhe 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 Arco de Baúlhe 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 Arco de Baúlhe, 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 Arco de Baúlhe 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.

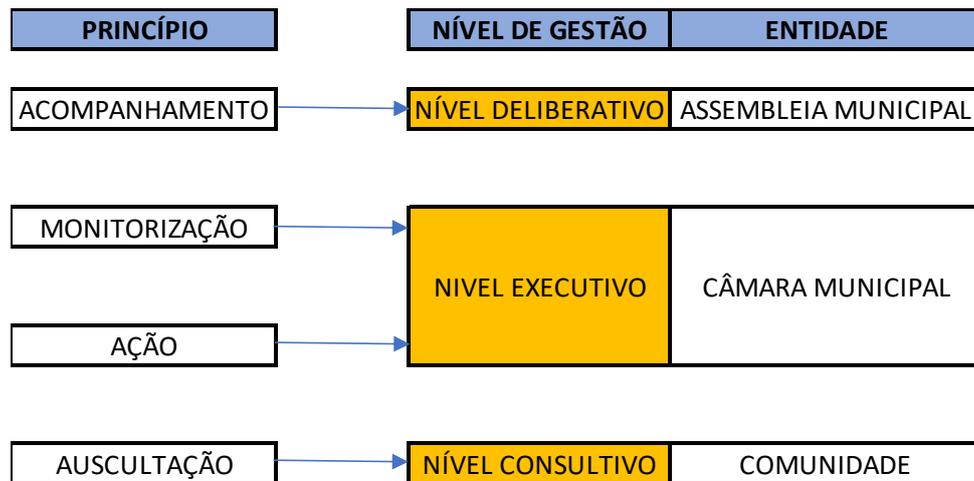


Figura 8. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão

### 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.

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.

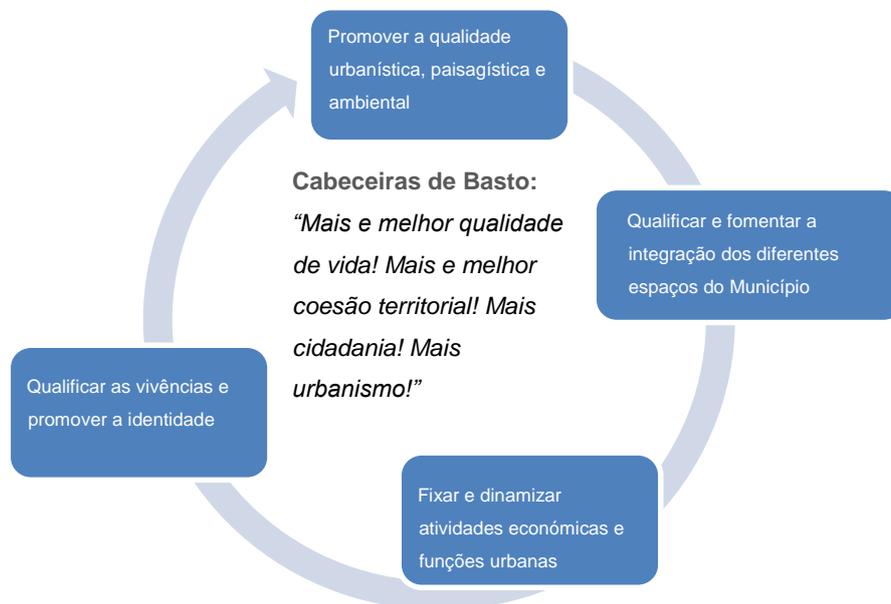


Tabela 2. Objetivos estratégicos

## **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 Arco de Baúlhe:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nos conjuntos da Rua do Arco de Baúlhe e na Rua 5 de Outubro, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar e valorizar o património edificado;
- 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 Arco de Baúlhe:

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços;
- Eliminar barreiras físicas e visuais que prejudiquem as vivências do espaço urbano;
- Fomentar a mobilidade pedonal, 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 Cabeceiras de Basto e ARU da Vila de Arco de Baúlhe, 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, como é o caso da Pista de Pesca, 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 o Museu das Terras de Basto e Ecopista do Tâmega, equipamentos agregadores de mais-valias económicas e culturais.

## 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 do município de Cabeceiras de Basto, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana e social que 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 Arco de Baúlhe:

- Promover as vivências urbanas, as relações de proximidade, o sentimento de pertença e a autoestima, valorizando a matriz e vocação comercial desta vila;
- Valorizar os espaços urbanos numa lógica de multifuncionalidade, criando e promovendo atividades e eventos que se possam complementar, em particular na Rua do Arco de Baúlhe, no lugar da Serra e na Rua da Estação (Museu das Terras de Basto);

## 5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

Atendendo às problemáticas e dos desafios expostos para o processo de reabilitação urbana a despoletar na Vila de Arco de Baúlhe 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 Arco de Baúlhe, 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 Arco de Baúlhe	Dados
N.º de residentes	309
Área total (m2)	142152,85
Área espaço público	67490,74
Área espaço público a intervir	57419,06
% (área espaço público/área total)	47,48%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	85,08%
N.º edifícios	223
Área dos edifícios	27889,55
N.º de edifícios a intervir	70
% de edifícios a intervir	31,39%
Área de implantação dos edifícios a intervir	10402,36
N.º de edifícios com anomalias médias	37
N.º de edifícios com anomalias graves	22
N.º de edifícios com anomalias muito graves	11
Área de implantação edifícios com anomalias médias	5432,04
Área de implantação de edifícios com anomalias graves	2649,67
Área de implantação de edifícios com anomalias muito graves	2320,65
% (área edifícios/área total)	19,62%
% (área de implantação de edifícios a intervir/área de implantação dos edifícios)	37,30%

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

### 5.5.1. Reabilitação do edificado degradado

A partir da identificação dos imóveis a necessitar de obras, foi calculada a área bruta de cada um (área de implantação x nº de pisos), tendo sido aplicados às áreas encontradas valores de obra por 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.

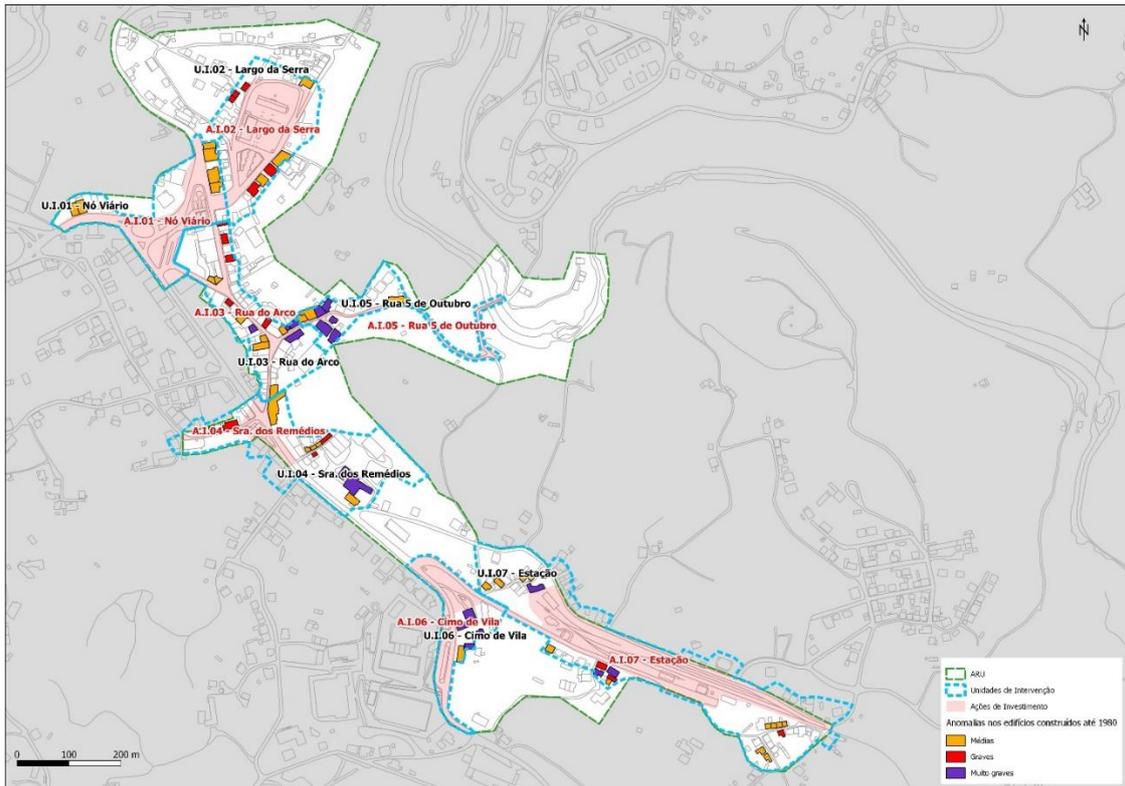


Figura 10. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Vila de Arco de Baúlhe

Assim, para um total de 70 edifícios classificados com anomalias médias, graves ou muito graves, que representam 21.855,53 m<sup>2</sup> de área de intervenção, foi estimado para a sua reabilitação 8.427.796,50 €, 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 Arco de Baúlhe</b>			
Área de edifícios com anomalias médias	10866,54	100,00 €	1.086.654,00 €
Área de edifícios com anomalias graves	3602,4	500,00 €	1.801.200,00 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	7386,59	750,00 €	5.539.942,50 €
<b>Total Geral</b>	<b>21.855,53</b>		<b>8.427.796,50 €</b>

Tabela 4. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados

### 5.5.2. 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 Nó Viário (Espaço Público e Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.02 Requalificação do espaço do Largo da Serra (Espaço Público)
- Ação UI.03 - Requalificação da Rua do Arco (Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.04 - Requalificação do Largo da Senhora dos Remédios (Espaço Público)
- Ação UI.05 – Requalificação da Rua 5 de Outubro (Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.06 – Reabilitação do Cimo de Vila (Infraestruturas Urbanas)
- Ação UI.07- Reabilitação do espaço envolvente à Estação (Espaço Público)

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 Nó Viário

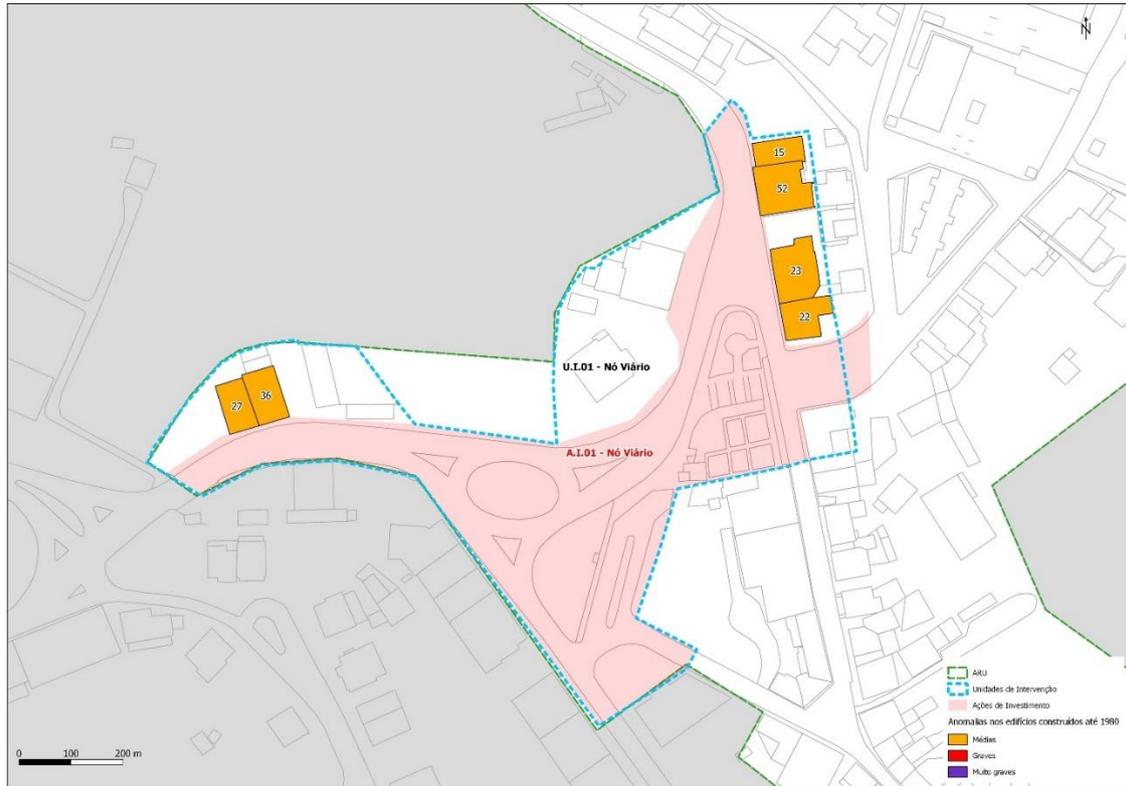


Figura 11. Ação UI.01 - Requalificação do Nó Viário

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A proposta visa a definição de um novo desenho que venha substituir a atual solução rodoviária (rotunda) por uma solução mais urbana que resulta na criação de um entroncamento com prioridade à EN 206, libertando o espaço da atual rotunda para a vivência local, permitindo assim usos diversos e complementares. A Vila do Arco de Baúlhe irá dispor neste espaço de um local de encontro, estar e de realização de eventos.

### DESCRIÇÃO

Esta ação incide sobre um espaço muito vivido pela população de Arco de Baúlhe. Na envolvente desta área situa-se a grande maioria dos estabelecimentos comerciais desta Vila, e dos serviços que diariamente mobilizam a população. A proposta de intervenção reconfigura um espaço atualmente tomado pelo automóvel, procurando devolvê-lo à população, na medida em que cria uma pequena praça, permitindo uma maior relação entre espaços limítrofes. Esta proposta vem reforçar a génese desta área, que como a sua própria natureza indica, é, desde sempre, um ponto de cruzamento de três importantes vias regionais, e naturalmente um local de acontecimentos e encontros. A requalificação urbana desta área vai no sentido de qualificar as vivências e promover a identidade, reforçando e dinamizando as atividades económicas.

### TIPOLOGIA

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

### INVESTIMENTO TOTAL

1.244.250 €

### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>): 11.850 m<sup>2</sup>

## Ação UI.02 – Requalificação do espaço do Largo da Serra



Figura 12. Ação UI.02 - Requalificação do espaço do Largo da Serra

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação do espaço do Largo da Serra valorizando-o como um espaço multifuncional, conjugando e interligando a sua vocação histórica de espaço de praça com espaço de feira, das festas anuais da Vila e de estacionamento.

### DESCRIÇÃO

Esta ação incide sobre um espaço onde se encontra o edifício da antiga Escola Primária do Arco de Baúlhe, que atualmente vem cada vez mais a assumir funções de apoio à comunidade e apoio associativo, e a Capela da Senhora dos Aflitos, enquadrados por um espaço público que é palco privilegiado das festividades da Vila. A interligação dos diferentes funcionamentos que ocorrem no Largo da Serra, a relação deste espaço com o resto do aglomerado, a sua inserção nos circuitos que envolvem o comércio local, e funções que comporta, tornam importante a sua requalificação, espacial e formal, reforçando a sua capacidade para albergar funções diversas. Pretende-se assim reabilitar este espaço público e potenciar a reabilitação do antigo equipamento escolar, com valor arquitetónico reconhecido, enquanto polo de dinamização desta área.

A intervenção passará por adequar o espaço às funções atuais, dimensioná-lo e ordená-lo, através da redefinição de áreas de circulação rodoviária e pedonal, estacionamento e espaços verdes. Os limites deste espaço serão tratados, tanto as vias como os passeios, as árvores, os lugares de estacionamento, com vista a estender a revitalização ao comércio da Rua envolvente ao Largo, orientando a intervenção para resultados que, na prática, serão a da requalificação das dinâmicas desta área multiusos, o palco das festas anuais da Vila de Arco de Baúlhe.

### 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

1.151.325 €

**INDICADOR DE REALIZAÇÃO**

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 10.965 m2

### Ação UI.03 – Requalificação da Rua do Arco

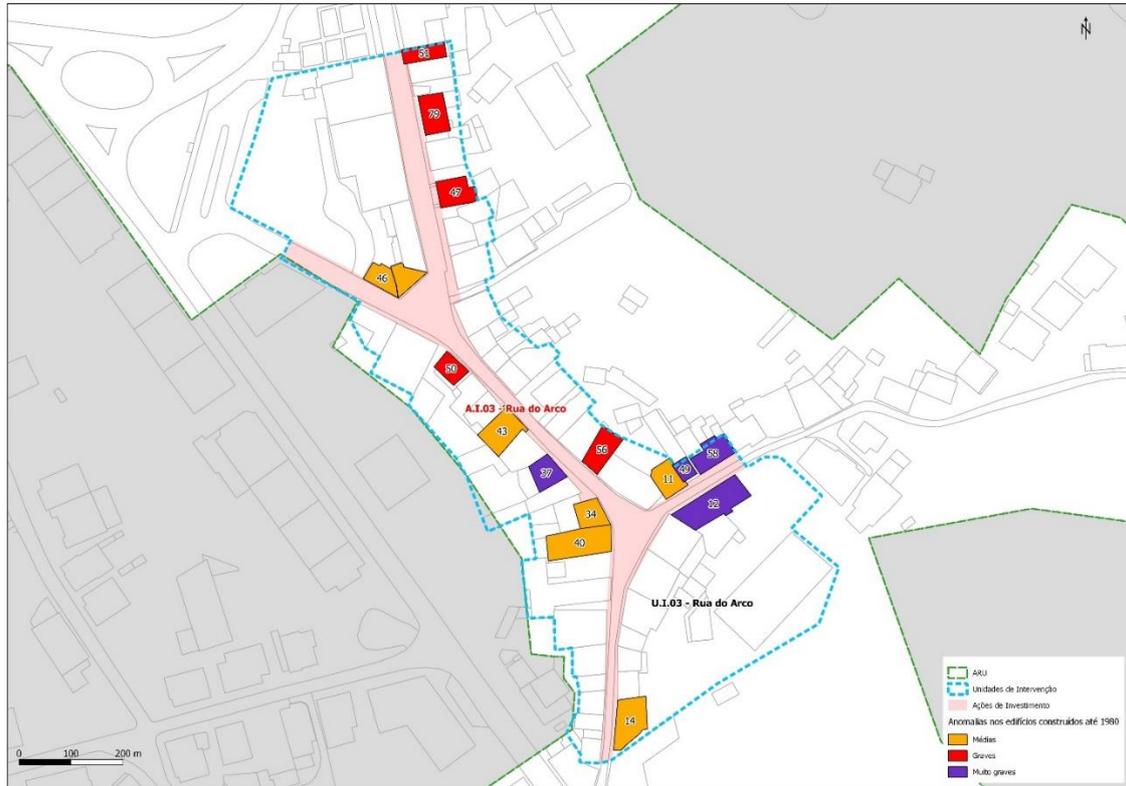


Figura 13. Ação UI.03 - Requalificação da Rua do Arco

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Tratando-se de uma rua de perfil estreito será importante conciliar a circulação rodoviária necessária e indispensável com a circulação pedonal e com o comércio tradicional existente.

A identidade e valor histórico de toda esta área é um dos aspetos a reabilitar e a valorizar.

#### DESCRIÇÃO

A área corresponde à atual Rua do Arco, via de traçado medieval que deu origem a esta Vila, importe eixo e passagem e ligação entre o Minho e Trás dos Montes. A ação passará pela requalificação urbana desta rua, dando prioridade ao peão, vincando que o trânsito automóvel é um intruso ao espaço. O tratamento desta área passará pela redefinição e hierarquização das diferentes circulações, pensando o espaço público de rua como um espaço complementar ao comércio tradicional existente. Nesta rua encontra-se o edifício da antiga Casa do Povo, onde atualmente funciona os serviços da junta de freguesia, que exige melhores soluções de acessibilidade e de enquadramento urbano.

#### TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Infraestruturas Urbanas;

#### INVESTIMENTO TOTAL

309.860 €

#### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 2.870 m2

### Ação UI.04 – Requalificação do Largo da Senhora dos Remédios

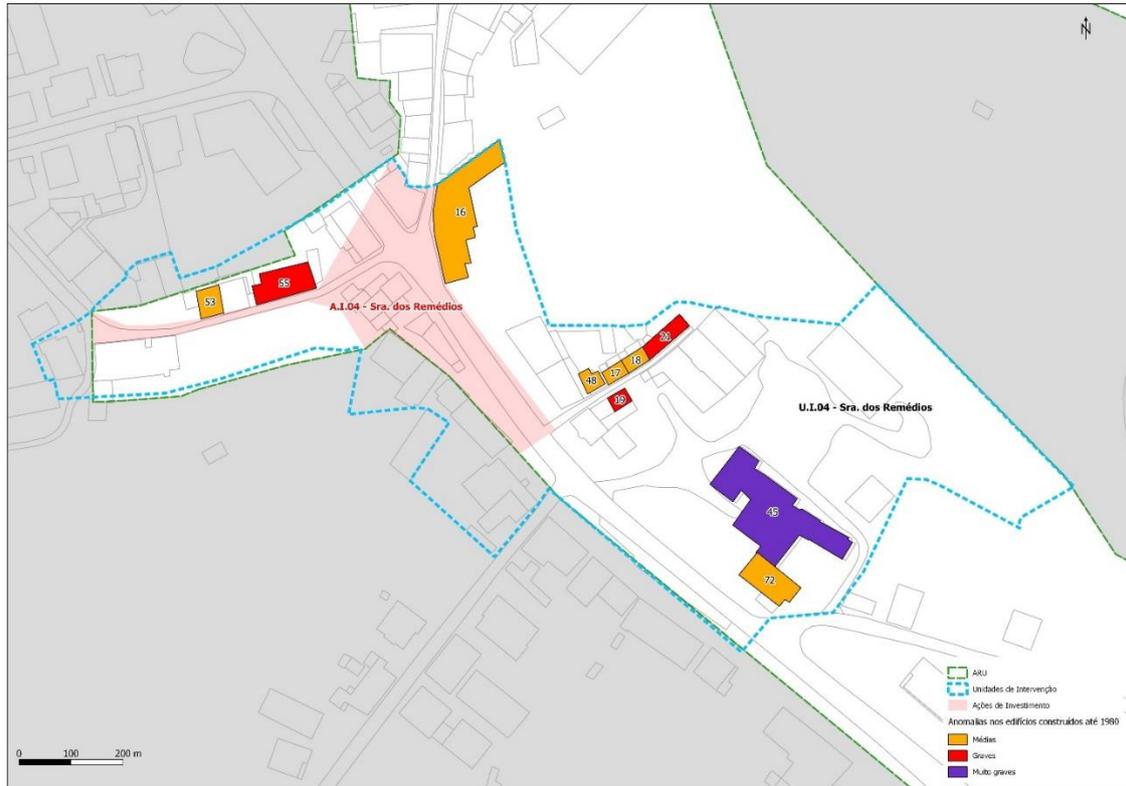


Figura 14. Ação UI.04 - Requalificação do Largo da Senhora dos Remédios

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Pretende-se com esta ação a criação de um átrio na envolvente da Capela da Senhora dos Remédios, associando-lhe um espaço público que valorize a importância deste edifício no entroncamento da atual Av. Capitão Elísio de Azevedo e a Rua do Arco, até ao lugar do Sardoal. Tratando-se de uma área que serve de palco da maior festividade da Vila, a Festa da Senhora dos Remédios é necessário conferir-se as condições de urbanidade necessárias.

#### DESCRIÇÃO

Atualmente este espaço é de uso viário, restringindo e condicionando o acesso à Capela.

A Av. Capitão Elísio de Azevedo fez um corte entre a área envolvente à Capela e a Rua do Arco. Pretende-se com esta ação inverter esta realidade, marcando e assumindo esta área como o ponto de partida e marcação do início da Rua do Arco, devolvendo este espaço público a uma utilização mais quotidiana, em detrimento da circulação viária.

A identidade e valor histórico de toda esta área é um dos aspetos a reabilitar e a valorizar.

#### 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

329.400 €

#### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>): 3.050 m<sup>2</sup>

### Ação UI.05 – Requalificação da Rua 5 de Outubro

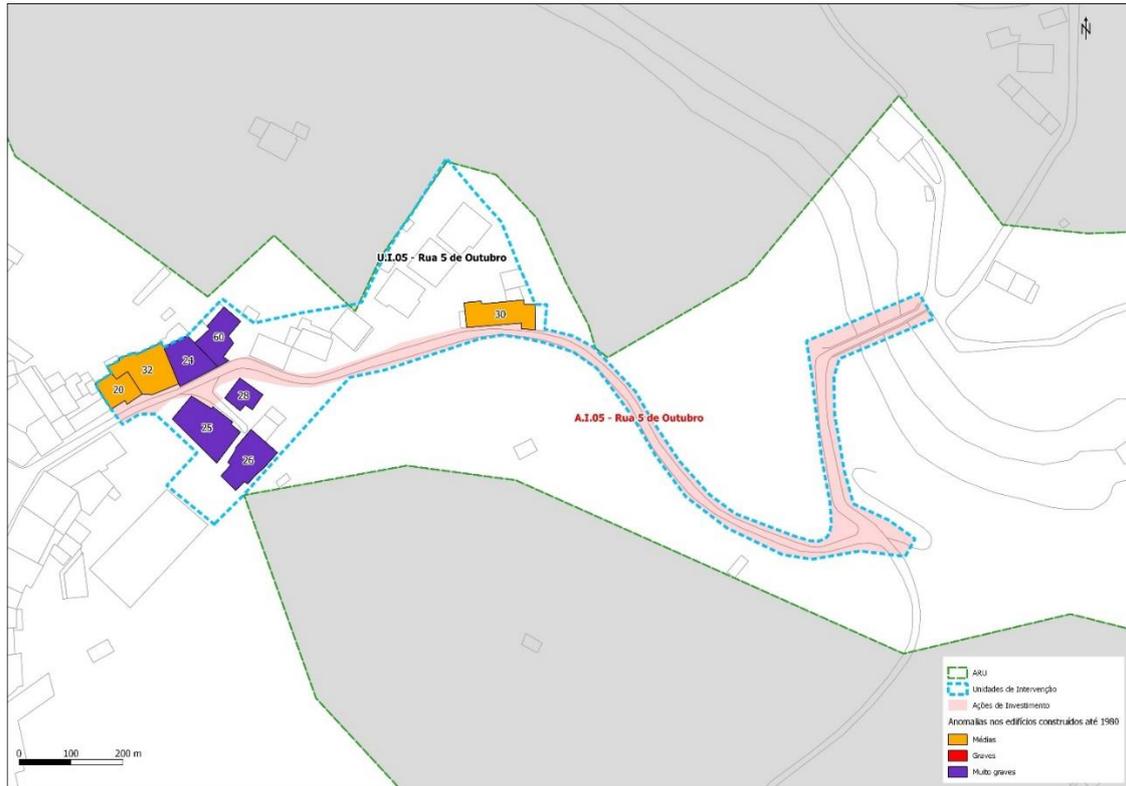


Figura 15. Ação UI.05 – Requalificação Urbana da Rua Jerónimo Pacheco

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Tratando-se de uma rua de perfil estreito será importante conciliar a circulação rodoviária com a circulação pedonal e acesso lúdico àquela área. A identidade e valor histórico de toda esta área é um dos aspetos a reabilitar e a valorizar. A área corresponde à atual Rua 5 de Outubro, via de traçado medieval que liga à Ponte Velha do Ardo de Baúlhe, no atravessamento do Rio de Ouro, importante eixo de passagem e ligação entre o Minho e Trás dos Montes na idade média.

#### DESCRIÇÃO

Esta rua possui características que a tornam aprazíveis em visitas pedonais ou de bicicleta e o facto do caminho, apesar de um pouco acidentado, estar contíguo ao centro da Vila, nomeadamente através da Rua do Arco, é um fator de valorização de toda a área. Na envolvente encontram-se conjuntos agrícolas que marcam este aglomerado e que são, também, pontos de acrescido interesse histórico e arquitetónico. Prevê-se que o tratamento do arruamento seja quase cosmético e estratégico, para não ser demasiado intrusivo no que diz respeito aos seus aspetos particulares e que precisamente o tornam invulgar. Deverão ser melhoradas condições de segurança, melhorada a iluminação e colocada sinalética.

#### TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Infraestruturas Urbanas;

#### INVESTIMENTO TOTAL

300.240 €

#### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 2.780 m2

### Ação UI.06 – Reabilitação do Cimo de Vila

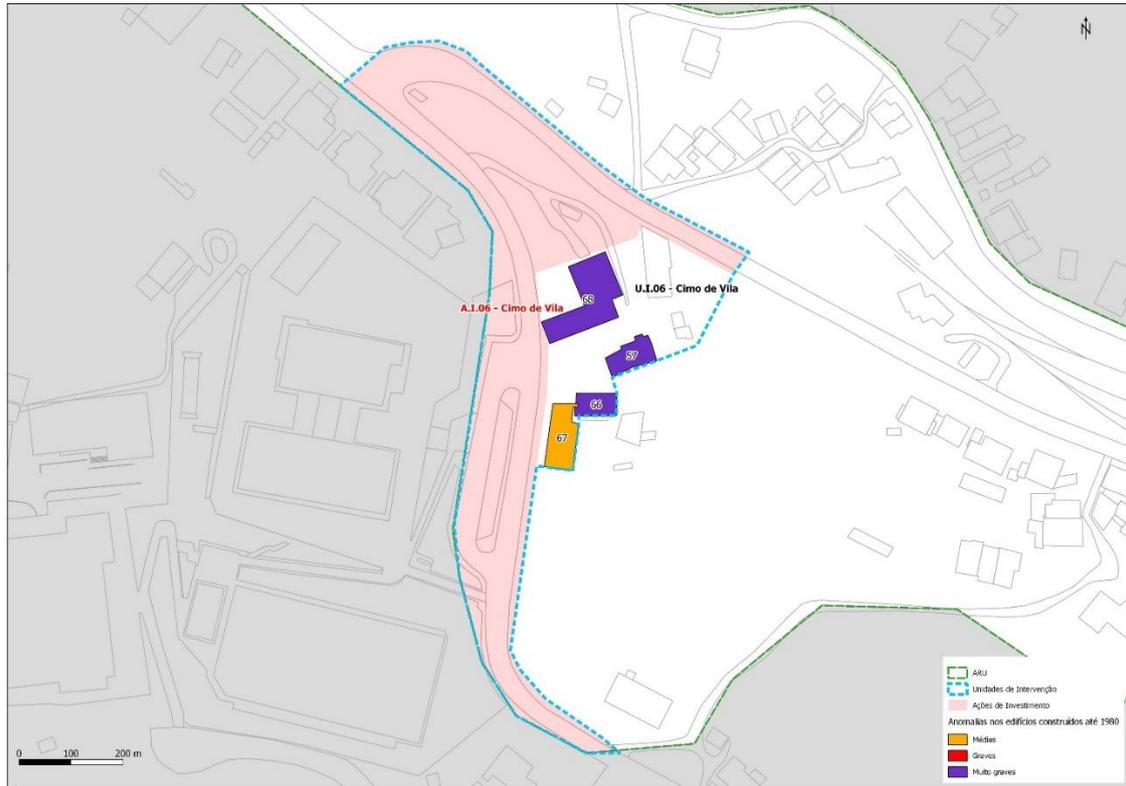


Figura 16. Ação UI.06 – Reabilitação do Cimo de Vila

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Pretende-se com esta ação marcar a entrada na Vila de Arco de Baúlhe, associando-lhe a reabilitação de um dos edifícios mais antigos e marcantes desta Vila, a Casa de Cimo de Vila, um edifício com um valor histórico e arquitetónico reconhecido, na Rua Viscondessa do Peso da Régua, que urge recuperar, face à progressiva e galopante perda patrimonial que está a ser sujeita. Este ponto é também marcado pelo entroncamento com a Rua da Estação, que liga à antiga Estação de Caminho-de-ferro da linha do Tâmega, atual Núcleo Ferroviário, que importa valorizar e dinamizar.

#### DESCRIÇÃO

Esta intervenção pretende requalificar uma área que se encontra sem qualquer qualidade urbana, muito viária, e sem tratamento de limites e segurança na circulação pedonal. Pretende-se assim valorizar e tratar o espaço público confrontante com a Casa de Cimo de Vila, com o entroncamento e início da Rua da Estação, ao nível dos passeios, iluminação pública, tratamento e redesenho urbano de uma pequena zona de estar, já existente, ou seja, marcar as entradas, da Vila e do Núcleo Ferroviários, assumindo este espaço como um local de acontecimento. A identidade e valor histórico de toda esta área é um dos aspetos a reabilitar e a valorizar.

#### TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Infraestruturas Urbanas;

#### INVESTIMENTO TOTAL

822.420 €

#### INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 7.615 m2

### Ação UI.07 – Reabilitação do espaço envolvente à Estação

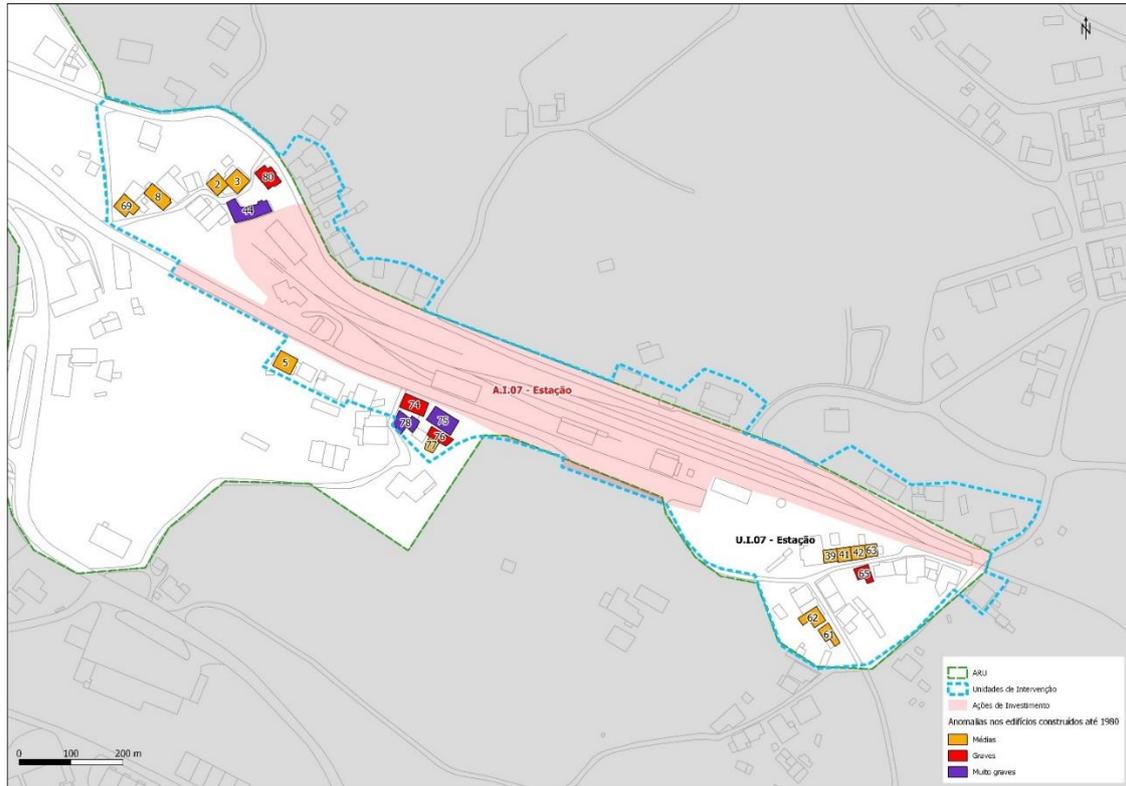


Figura 17. Ação UI.07 – Reabilitação do espaço envolvente à Estação

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação o espaço museológico da antiga estação de caminhos-de-ferro, em todas as suas componentes, melhorando a circulação e acessibilidade, quer do espaço do conjunto ferroviário, bem como da Rua da Estação que lhe dá acesso. A área corresponde à área envolvente de todo o conjunto da antiga estação ferroviária da linha do Tâmega, atual Núcleo Ferroviário, abrangendo as suas vias limítrofes. Esta intervenção pretende ainda garantir o usufruto visual da antiga estação, tratando a aproximação pedonal e automóvel, de forma a não interferir de forma negativa com o enquadramento desta.

#### DESCRIÇÃO

Esta ação incide sobre um espaço onde se encontra o conjunto de edifícios da antiga estação de caminhos-de-ferro, o término da Linha do Tâmega e a rua de acesso à mesma, a Rua da Estação. Trata-se de um conjunto de valor histórico-patrimonial importante para o concelho, em particular para esta Vila, enquanto interface de transportes de mercadorias e de escoamentos dos produtos concelhios, que permitiu o desenvolvimento de rotas comerciais de maior porte para o concelho. Foi durante muito tempo a principal entrada e saída de produtos comerciais da região. A recuperação e regeneração desta área vai de encontro à necessidade de qualificar este espaço dotando-o das condições adequadas à visita deste importante equipamento cultural, ao nível da definição e marcação de pavimentos e percursos. Ao nível do espaço público a intervenção passará por adequar o espaço às funções atuais, dimensionando-o e ordenando-o através da redefinição de áreas de circulação rodoviária e pedonal, estacionamento e espaços verdes

#### 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

1.958.250 €

**INDICADOR DE REALIZAÇÃO**

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 16.165 m2

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

### 5.6.1. Estimativa de Investimento

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

Identificação da Ação		Investimento público previsto €
Ação UI.01	Requalificação do Nó Viário	1.244.250,00 €
Ação UI.02	Requalificação do espaço do Largo da Serra	1.151.325,00 €
Ação UI.03	Requalificação da Rua do Arco	309.860,00 €
Ação UI.04	Requalificação do Largo da Senhora dos Remédios	329.400,00 €
Ação UI.05	Requalificação da Rua 5 de Outubro	300.240,00 €
Ação UI.06	Reabilitação do Cimo de Vila	822.420,00 €
Ação UI.07	Reabilitação do espaço envolvente à Estação	1.958.250,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>6.115.745,00 €</b>

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

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

Para as ações apresentadas, e dado que as mesmas ainda se encontram numa fase embrionária, o investimento proposto teve como base a aplicação de um valor por 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 Arco de Baúlhe:

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
<b>ORU Vila de Arco de Baúlhe</b>			
Reabilitação e requalificação de espaço público		14.543.541,50 €	14.543.541,50 €
Reabilitação do edificado	8.427.796,50 €		8.427.796,50 €
<b>Total</b>	<b>8.427.796,50 €</b>	<b>14.543.541,50 €</b>	<b>22.971.338,00 €</b>

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

## 5.6.2. Calendarização

A calendarização das medidas previstas no PERU para execução da ORU da Vila de Arco de Baúlhe tem subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área, nas suas diversas componentes, esperando que seja possível que as várias tipologias de projetos previstas apresentem execução simultânea e que, em termos espaciais, as intervenções venham a acontecer em toda a área.

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

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

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

Identificação da Ação	Investimento público	2017	2018	2019	2020	2021/2032
		Ano				
Ação UI.01	Requalificação do Nó Viário					
Ação UI.02	Requalificação do espaço do Largo da Serra					
Ação UI.03	Requalificação da Rua do Arco					
Ação UI.04	Requalificação do Largo da Senhora dos Remédios					
Ação UI.05	Requalificação da Rua 5 de Outubro					
Ação UI.06	Reabilitação do Cimo de Vila					
Ação UI.07	Reabilitação do espaço envolvente à Estação					

Tabela 7. Cronograma de execução de investimentos públicos – Vila de Arco de Baúlhe

### 5.6.3. Financiamento

Embora o exercício de programação e financiamento, a uma distância temporal tão grande como 15 anos, se revista inevitavelmente de um carácter genérico e indicativo, permite, apesar de tudo, estabelecer uma ordem de valores que traduz a importância relativa das ações previstas e permite o estabelecimento de comparação com quadros de referência já conhecidos, nomeadamente em matéria de custos.

No entanto, a aplicação das linhas programáticas e estratégicas, nomeadamente naquilo que se prendem com princípios e prioridades de gestão e com a implementação do modelo de governação proposto, não se encontra tão dependente de decisões externas ao município, podendo ser um fator determinante na melhoria de muitos aspetos relativos ao quotidiano dos residentes e dos utilizadores destas áreas do município, bem como na captação de investimento privado.

Já relativamente às fontes de financiamento aplicáveis, o exercício reveste-se de maior incerteza, uma vez que as condições de acesso a financiamento, nomeadamente aquele que provém de fundos comunitários ou que decorre de prioridades definidas em contextos mais distantes da autarquia, são mutáveis.

Se até 2020 as prioridades europeias de desenvolvimento se encontram definidas através da Estratégia Europeia 2020, bem a sua transposição para o contexto nacional, através do acordo de parceria Portugal 2020, nomeadamente através da definição das prioridades e das áreas de aplicação dos fundos estruturais de investimento, o âmbito temporal da Operações de Reabilitação Urbana da Vila de Arco de Baúlhe prolonga-se até 2032, pelo que, independentemente da estabilidade necessária ao nível dos objetivos e princípios de gestão, a programação e financiamento deverão passar por um processo de atualização constante, garantindo a cada momento a sua compatibilidade com os instrumentos financeiros disponíveis.

Por esse motivo, optou-se por apresentar uma calendarização mais detalhada para o primeiro quinquénio do programa, uma vez que se antevê como normal e até desejável que algumas ações possam ser programadas em momento posterior, de acordo com o aparecimento da oportunidade para a sua execução.

## 6. APOIOS E INCENTIVOS

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

### 6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI

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

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

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

É nos programas operacionais, nomeadamente nos respetivos eixos e prioridades de investimento que se encontra o enquadramento (objetivos, orçamento e 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.ª-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

De facto, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e

cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “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 18. 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 Arco de Baúlhe, 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 Arco de Baúlhe 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))

