AROUCA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE AROUCA

FASE#2 | *DEFINIÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE AROUCA, DE ALVARENGA E DE ESCARIZ-FERMEDO*

Março 2017

Quaternaire Portugal

EQUIPA TÉCNICA

Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.

Daniel Miranda [coordenação global]

Artur Costa

Joana Martins

Filipe Freitas [SOPSEC - consultoria externa especializada na componente de engenharia]

Jerónimo Botelho [SOPSEC - consultoria externa especializada na componente de engenharia]

Acompanhamento e apoio técnico do Município de Arouca

Adélia Almeida [Chefe da Divisão de Planeamento e Obras]

Delminda Silva [Divisão de Planeamento e Obras]

Quaternaire Portugal

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO 7

2. SOBRE O PROCESSO DE DEFINIÇÃO DAS ORU DO MUNICÍPIO DE AROUCA 10

2.1. DA NECESSIDADE DE DEFINIR UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O CONCELHO DE AROUCA 10

2.2. TIPO DE ORU E RESPETIVA JUSTIFICAÇÃO 14

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE AROUCA 16

3.1. ARU DA VILA DE AROUCA: DELIMITAÇÃO APROVADA E SUA FUNDAMENTAÇÃO 16

3.2. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DO TERRITÓRIO ABRANGIDO 18

3.3. OPÇÕES E OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA ESTRATÉGIA DA ORU DA VILA DE AROUCA 23

3.4. SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES 25

3.5. QUADRO OPERATIVO: AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA 28

4. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVARENGA 35

4.1. ARU DE ALVARENGA: DELIMITAÇÃO APROVADA E SUA FUNDAMENTAÇÃO 35

4.2. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DO TERRITÓRIO ABRANGIDO 37

4.3. OPÇÕES E OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA ESTRATÉGIA DA ORU DE ALVARENGA 48

4.4. SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES 49

4.5. QUADRO OPERATIVO: AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA 52

5. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCARIZ-FERMEDO 58

5.1. ARU DE ESCARIZ-FERMEDO: DELIMITAÇÃO APROVADA E SUA FUNDAMENTAÇÃO 58

5.2. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DO TERRITÓRIO ABRANGIDO 60

5.3. OPÇÕES E OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA ESTRATÉGIA DA ORU DE ESCARIZ-FERMEDO 68

5.4. SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES 69

5.5. QUADRO OPERATIVO: AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA 72

6. MEDIDAS DE POLÍTICA MUNICIPAL DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA 78

6.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL 78

6.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA 86

6.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA 90

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DAS ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE AROUCA 94

7.1. MODELO DE GESTÃO 94

7.2. MODELO DE EXECUÇÃO 97

7.3. ÂMBITO TEMPORAL DAS ORU DO MUNICÍPIO DE AROUCA 98

7.4. SÍNTESE DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DAS ORU DO MUNICÍPIO DE AROUCA 98

ANEXOS 102

ANEXO 01 | EXTRATO DA PUBLICAÇÃO DAS ARU DO MUNICÍPIO DE AROUCA EM DR 102

ANEXO 02 | DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA VILA DE AROUCA 103

ANEXO 03 | DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE ALVARENGA 103

ANEXO 04 | DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO 103

ANEXO 05 | MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS 104

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 | PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU 9
FIGURA 2 | ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIAS NO CONCELHO DE AROUCA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA 14
FIGURA 3 | DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA VILA DE AROUCA 17
FIGURA 4| EXTRATO DO AVISO N.º 8384/2015 DO DIÁRIO DA REPÚBLICA, CONTENDO A APROVAÇÃO DA ARU DA VILA DE AROUCA 17
FIGURA 5 | SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS ABRANGIDAS PELA ARU DA VILA DE AROUCA 19
FIGURAS 6 E 7 | ESTRUTURA FUNCIONAL E TIPOLOGIA DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DE AROUCA 21
FIGURAS 8 E 9 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E TIPOS DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DE AROUCA 21
FIGURA 10 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO PRESENÇA NA ARU DA VILA DE AROUCA 22
FIGURA 11 | ROTEIRO METODOLÓGICO PARA A DEFINIÇÃO DO QUADRO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA 25
FIGURA 12 | ESPACIALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE AROUCA 28
FIGURAS 13 | TERRITORIALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA NA ORU DA VILA DE AROUCA 31
FIGURA 14 | TERRITORIALIZAÇÃO DAS AÇÕES PRIVADAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ORU DA VILA DE AROUCA 34
FIGURA 15 | DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE ALVARENGA 36
FIGURA 16 | EXTRATO DO AVISO N.º 8384/2015 DO DIÁRIO DA REPÚBLICA, CONTENDO A APROVAÇÃO DA ARU DE ALVARENGA 36
FIGURA 17 | SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS ABRANGIDAS PELA ARU DE ALVARENGA 37
FIGURA 18 E 19 | SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU DE ALVARENGA E NA ARU DE AROUCA 39
FIGURA 20 E 21 | ESTRUTURA FUNCIONAL E TIPOLOGIA DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ALVARENGA 40
FIGURAS 22 E 23 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E TIPOS DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ALVARENGA 41
FIGURA 24 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE ALVARENGA 41
FIGURA 25 | LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE ALVARENGA 42
FIGURAS 26 | VISTA AÉREA DO AGLOMERADO URBANO DE TRANCOSO 43
FIGURAS 27 | PELOURINHO DE TRANCOSO E CAFÉ BRASILEIRA 44
FIGURAS 28 | ANTIGOS PAÇOS DO CONCELHO 44
FIGURAS 29 | VISTA AÉREA DO AGLOMERADO URBANO DE MIUDAL 45
FIGURA 30 | LARGO DE MIUDAL 45
FIGURA 31 | CASAS TRADICIONAIS EM MIUDAL 46
FIGURAS 32 | VISTA AÉREA DO AGLOMERADO URBANO DE VILA 46
FIGURA 33 E 34 | IGREJA DE SANTA CRUZ DE ALVARENGA 47
FIGURA 35 | CASAS TRADICIONAIS DE ALVARENGA 47
FIGURA 36 | ROTEIRO METODOLÓGICO PARA A DEFINIÇÃO DO QUADRO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA 50
FIGURAS 37 | ESPACIALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVARENGA 52
FIGURAS 38 | TERRITORIALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA NA ORU DE ALVARENGA 54
FIGURA 39 | TERRITORIALIZAÇÃO DAS AÇÕES PRIVADAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ORU DE ALVARENGA 57
FIGURA 40 | DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO 59
FIGURA 41 | EXTRATO DO AVISO N.º 8384/2015 DO DIÁRIO DA REPÚBLICA, CONTENDO A APROVAÇÃO DA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO 60
FIGURA 42 | SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS ABRANGIDAS PELA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO 61
FIGURAS 43 E 44 | SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO E NA ARU DE AROUCA 63
FIGURAS 45 E 46 | ESTRUTURA FUNCIONAL E TIPOLOGIA DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO 64
FIGURAS 47 E 48 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E TIPOS DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO 64
FIGURA 49 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO 65
FIGURA 50 | NÚCLEO URBANO DE CABEÇAIS NA FREGUESIA DE FERMEDO 66
FIGURA 51 | NÚCLEO URBANO DE ADRO NA FREGUESIA DE FERMEDO 66
FIGURAS 52 E 53 | CENTRO DO AGLOMERADO DE ESCARIZ 67

FIGURAS 54 E 55 | CENTRO SOCIAL E CULTURAL DE ESCARIZ, FERMEDO E MATO E JUNTA DE FREGUESIA DE ESCARIZ 67
FIGURA 56 | ROTEIRO METODOLÓGICO PARA A DEFINIÇÃO DO QUADRO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA 69
FIGURA 57 | ESPACIALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ESCARIZ-FERMEDO 71
FIGURAS 58 | TERRITORIALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA NA ORU DE ESCARIZ-FERMEDO 73
FIGURA 59 | TERRITORIALIZAÇÃO DAS AÇÕES PRIVADAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ORU DE ESCARIZ-FERMEDO 77
FIGURA 60 | SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU 83
FIGURA 61 | ENQUADRAMENTO DA EQUIPA DE PROJETO DA REABILITAÇÃO URBANA NA MACROESTRUTURA DO MUNICÍPIO DE AROUCA 96
FIGURA 62 | NATUREZA DO INVESTIMENTO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE AROUCA 98
FIGURA 63 | DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO POR ORU 99

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 | ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE AROUCA 19
QUADRO 2 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE AROUCA 20
QUADRO 3 | ATIVIDADE ECONÓMICA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE AROUCA 20
QUADRO 4 | PROGRAMA DE INVESTIMENTOS TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DA ORU DA VILA DE AROUCA 30
QUADRO 5 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NOS LUGARES ESTATÍSTICOS ABRANGIDO PELA ORU DA VILA DE AROUCA 32
QUADRO 6 | CUSTOS DE REFERÊNCIA DE OBRAS DE REABILITAÇÃO EM FUNÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO 33
QUADRO 7 | ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NOS LUGARES ESTATÍSTICOS ABRANGIDO PELA ORU DA VILA DE AROUCA 33
QUADRO 8 | ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE ALVARENGA E NA ARU DE AROUCA 38
QUADRO 9 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE ALVARENGA E NA ARU DE AROUCA 38
QUADRO 10 | ATIVIDADE ECONÓMICA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE ALVARENGA E NA ARU DE AROUCA 39
QUADRO 11 | PROGRAMA DE INVESTIMENTOS TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DA ORU DE ALVARENGA 53
QUADRO 12 | CUSTOS DE REFERÊNCIA DE OBRAS DE REABILITAÇÃO EM FUNÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO 55
QUADRO 13 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NOS LUGARES ESTATÍSTICOS ABRANGIDO PELA ORU DE ALVARENGA 56
QUADRO 14 | ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NOS LUGARES ESTATÍSTICOS ABRANGIDO PELA ORU DE ALVARENGA 56
QUADRO 15 | ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO E NA ARU DE AROUCA 62
QUADRO 16 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO E NA ARU DE AROUCA 62
QUADRO 17 | ATIVIDADE ECONÓMICA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO E NA ARU DE AROUCA 63
QUADRO 18 | PROGRAMA DE INVESTIMENTOS TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DA ORU DE ESCARIZ-FERMEDO 72
QUADRO 19 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NOS LUGARES ESTATÍSTICOS ABRANGIDO PELA ORU DE ESCARIZ-FERMEDO 74
QUADRO 20 | CUSTOS DE REFERÊNCIA DE OBRAS DE REABILITAÇÃO EM FUNÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO 75
QUADRO 21 | ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NOS LUGARES ESTATÍSTICOS ABRANGIDO PELA ORU DE ESCARIZ-FERMEDO 76
QUADRO 22 | INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU DECORRENTES DO EBF 80
QUADRO 23 | NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC 82
QUADRO 24 | INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU DECORRENTES DO CIVA 84
QUADRO 25 | MEDIDAS ADICIONAIS DE INCENTIVO FISCAL À REABILITAÇÃO URBANA (PREVISTAS NO CIMI) 85
QUADRO 26 | MEDIDAS DE POLÍTICA MUNICIPAL QUE VISAM A QUALIFICAÇÃO DOS PROCESSOS E DOS AGENTES DA REABILITAÇÃO URBANA 89
QUADRO 27 | QUADRO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DO PERU DO MUNICÍPIO DE AROUCA 100

1. ENQUADRAMENTO

O documento que agora se apresenta consubstancia a **segunda (e última) fase do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Arouca**, correspondendo ao **projeto de definição das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo**, documento que servirá de suporte ao processo de discussão e deliberação em sede de Reunião de Câmara, e que, em caso de aprovação, deverá ser remetido para apreciação da Assembleia Municipal de Arouca.

Estas ORU abrangem as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo já aprovadas em Assembleia Municipal e publicadas em Diário da República, 2ª Série, através do Aviso n.º 8384/2015, de 31 de julho de 2015.

Como referido no relatório da primeira fase, correspondente ao processe de delimitação das ARU, a decisão de se avançar para a delimitação destas ARU e para a definição das respetivas ORU no concelho de Arouca partiu do Executivo Municipal, ao entender que esta abordagem permitiria dotar o município de instrumentos legais que possibilitassem o acesso da autarquia a fundos estruturais do atual ciclo de programação 2014-2020, bem como a outros instrumentos de política pública de habitação e reabilitação urbana.

Não se pretende apenas desenhar a estratégia de desenvolvimento destes territórios, mas também desenvolver um plano de ação de médio prazo que consubstancie a estratégia, definindo os projetos e ações de natureza pública e privada a levar a cabo, quantificando-os e identificando as respetivas fontes de financiamento. É evidente que este tipo de trabalho implica um grau elevado de conhecimento do local e de envolvimento dos atores locais, sob pena de o tornar inexequível ou desajustado das expectativas endógenas.

Tendo em consideração as orientações mais recentes ao nível das políticas urbanas em Portugal, o enquadramento mais adequado para se alcançarem estes objetivos parece ser o da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana que abranjam estas áreas do concelho e o desenvolvimento dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, em consonância com os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (de acordo com a atual redação da Lei n.º 32/2012). Com este instrumento legal (as ORU), o Município de Arouca, para além de ficar dotado de uma estratégia de intervenção e de um plano muito concreto de ações e projetos a desenvolver no curto/ médio prazo, ficará em condições mais favoráveis para aceder aos instrumentos de financiamento do novo ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020 (Portugal 2020) e poderá disponibilizar aos proprietários e investidores em presença nestes territórios o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação urbana.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, o processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo deverá observar os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Este regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de "Área de Reabilitação Urbana" (**ARU**), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de "Operação de Reabilitação Urbana" (**ORU**), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Neste sentido, a proposta que agora se apresenta de projeto de **Operação de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca**, de **Operação de Reabilitação Urbana de Alvarenga** e de **Operação de**

Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo, através de instrumento próprio, deverá conter, de acordo com o estabelecido no Artigo 16º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana:

- a definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática)
- a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Ora, estando já definido na anterior aprovação que as ORU da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo seriam do tipo sistemático, obriga a que o Município de Arouca elabore um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** (PERU) para cada uma destas áreas. De acordo com o RJRU, um programa deste tipo deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida e que este documento pretende dar resposta (cf. Artigo 33º da Lei 32/2012):

i) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

ii) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

iii) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

iv) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

v) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

vi) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

vii) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

viii) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

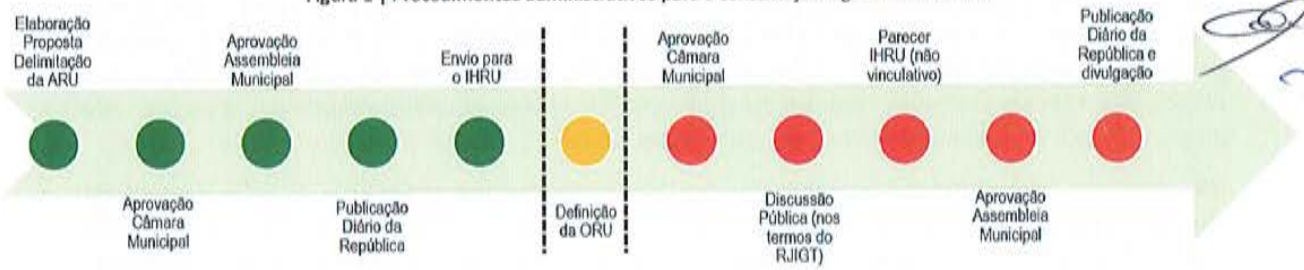
Estando esta segunda fase discutida e validada política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal das Operações de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo. De acordo com o RJRU a definição de uma ORU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de definição de uma ORU no concelho de Arouca terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal.**

Como se procura esclarecer no fluxograma apresentado em seguida, estando a ORU aprovada pela Câmara Municipal, esta deverá ser remetida ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana**, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

Simultaneamente com esta remessa, o projeto de ORU é submetido a **discussão pública**, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Estando estes processos concluídos, o projeto de ORU deverá ser remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da ORU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo finalmente divulgado no **portal eletrónico do Município de Arouca**.

Figura 1 | Procedimentos administrativos para a constituição legal de ARU e ORU



2. SOBRE O PROCESSO DE DEFINIÇÃO DAS ORU DO MUNICÍPIO DE AROUCA

2.1. Da necessidade de definir uma estratégia de reabilitação urbana para o concelho de Arouca

Como se pode ler no recente (março de 2016) Relatório Nacional sobre habitação e desenvolvimento urbano sustentável – Nova Agenda Urbana Habitat III (UN-HABITAT), a "*inadequação e desarticulação das políticas sócio urbanísticas, a continuação da expansão urbana e o subaproveitamento dos ativos construídos, a par com a falta de investimento em reabilitação urbana e as dificuldades de coordenação entre políticas públicas setoriais, e entre investimento público e privado, acarretaram, não apenas a degradação das áreas urbanas centrais, sobretudo nas principais cidades que têm vindo a perder população, mas também a expansão desordenada das periferias, com o agravamento da dispersão urbanística e a fragmentação dos espaços livres, agrícolas e naturais*".

Não será por isso surpreendente que um dos principais desafios urbanos a abordar nesta Nova Agenda Urbana para o século XXI passe pela continuidade dos processos de requalificação dos centros antigos, mas também de outras áreas consolidadas degradadas e desqualificadas, residenciais ou industriais, localizadas principalmente nas periferias das cidades, "*que carecem de maior multifuncionalidade e autonomia, melhor acessibilidade aos equipamentos e serviços básicos quotidianos, e uma melhor articulação com as diferentes formas de mobilidade*" (Relatório Nacional Habitat III – Portugal, 2016).

É inequívoco que a reabilitação urbana está na ordem do dia. Quer no quadro das políticas públicas, quer no debate técnico-científico, quer ainda ao nível do mercado imobiliário e da indústria da construção, a reabilitação urbana surge como uma nova tendência que se tem vindo a evidenciar. Tal como outros conceitos de base técnica que foram ganhando espaço no discurso corrente, a reabilitação urbana está sujeita a diversas interpretações. É todavia no domínio das políticas públicas que maiores dificuldades se colocam à concretização deste paradigma e, curiosamente, é esta a vertente que menos debate tem suscitado.

As opções e técnicas de reabilitação de edifícios são importantes, mas são apenas uma das "faces da moeda". A reabilitação urbana, entendida como a intervenção sobre o tecido urbano existente (incluindo edifícios, infraestruturas, equipamentos, espaços de utilização coletiva e dinâmicas sociais, culturais e económicas), pressupõe uma ação integrada sobre o território que deve ser promovida pelas autarquias locais de uma forma estruturada.

Importa, assim, garantir a articulação entre a política municipal de reabilitação urbana (e o seu quadro operativo) e os instrumentos de planeamento territorial. As recentes mudanças no quadro legal do ordenamento territorial (Nova Lei de Bases da Política Pública dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo e novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) vieram reforçar o papel dos planos municipais na promoção da reabilitação urbana através do controle da expansão urbana e da adoção da viabilidade económico-financeira como um dos princípios base do regime de uso do solo.

A prática recente em Portugal tem permitido constatar que as opções municipais em matéria de ordenamento do território e da reabilitação urbana são definidas "de costas voltadas", como se de questões totalmente distintas se tratasse. A panóplia de instrumentos colocada à disposição dos municípios para agir nas duas temáticas em apreço é muito vasta: alguns instrumentos são de natureza regulamentar, outros têm natureza operativa; uns são mais abrangentes em termos

territoriais, outros mais circunscritos a determinadas áreas urbanas; uns têm um horizonte de aplicação alargado, enquanto outros têm um caracter mais conjuntural na medida em que respondem a incentivos financeiros específicos.

O carácter vinculativo dos planos territoriais, relativamente às iniciativas dos particulares, é determinante para a concretização das opções em matéria de reabilitação (afinal, cabe aos planos territoriais regular aspetos como a edificação e o uso de solo). Por seu lado, o carácter operacional e os efeitos fiscais dos instrumentos previstos no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) são essenciais para a implementação de qualquer política desta natureza. Assim, estas duas vertentes devem ser entendias como complementares.

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. A constituição legal de três ARU em Arouca foi o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana. No entanto, esta opção carece de um fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada.

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção a este nível, consubstanciada nas propostas de ORU que se apresentam neste documento, resulta da convergência de diversos processos relacionados com as políticas públicas ao nível nacional e local.

Do ponto de vista nacional, são dois os eixos que sustentam esta conclusão inicial:

- O **regime jurídico da reabilitação urbana** (RJRU – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto), que implica a delimitação de áreas e a formulação de estratégias específicas para enquadramento das operações de requalificação dos imóveis dentro das mesmas, dinamizando o mercado, orientando o crescimento urbano para áreas já consolidadas das cidades e otimizando a complementaridade de intervenções públicas e privadas. A definição das ARU, a que se deverá seguir um conjunto de decisões acerca, por exemplo, (i) do modelo de intervenção e de gestão do processo, (ii) dos incentivos, fiscais ou de outro tipo, a conceder aos promotores e proprietários, (iii) das intervenções públicas estruturantes a realizar ou (iv) do modelo de financiamento das operações, é, portanto, uma resposta necessária, do ponto de vista jurídico, para que no espaço municipal de Arouca se possam aplicar os instrumentos de política disponíveis.
- O **quadro de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para 2014-2020** que, tanto para o setor público como para os promotores privados, disponibiliza mecanismos de financiamento (incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis, através da intervenção de fundos de desenvolvimento urbano), mas condiciona a sua aplicação a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de ARU e que dispuserem de um significativo conjunto de instrumentos de planeamento e programação – no caso de Arouca, estamos a referir-nos ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano e às suas componentes operativas: o Plano de Ação para a Reabilitação Urbana, o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e o Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas, conforme a tipologia de projetos que pretendam desenvolver-se.

Esta nova geração de políticas urbanas, que prioriza temas como a eficiência energética, a economia de baixo carbono, a mobilidade sustentável e a regeneração social e económica dos espaços urbanos,

tem acrescida importância para Arouca, dada a sua integração institucional-administrativa na Área Metropolitana do Porto.

Já do ponto de vista local, é importante referir que esta estratégia dará continuidade a um processo sistemático e consistente de planeamento territorial e socioeconómico no concelho, que tem vindo a ser aprofundado e concretizado há cerca de duas décadas.

Os objetivos globais da estratégia municipal de reabilitação urbana a definir resultarão de uma especificação e atualização das orientações que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação. Ainda neste sentido, os objetivos específicos para cada ARU deverão estar alinhados com estas mesmas orientações, designadamente:

A. Plano Estratégico para o Desenvolvimento do Concelho de Arouca e Plano Diretor Municipal de Arouca

O PEDCA é o documento fundador de toda a política municipal, sendo em termos de ordenamento territorial concretizado através do PDM.

Estes Planos definem um sistema urbano no território municipal que integra os seguintes núcleos-sistemas (representados territorialmente na figura seguinte):

- A **Vila de Arouca**, principal aglomerado e centro prestador de serviços, com uma estrutura urbana consolidada e em expansão, a partir de um núcleo histórico (em torno do Convento de Santa Mafalda) e absorvendo os territórios de matriz rural na envolvente.
- **Alvarenga**, núcleo urbano de matriz rural de equilíbrio de toda a área nordeste do concelho, que já foi sede de concelho (entre 1514 e 1836). Trata-se de um aglomerado policêntrico, com alguns núcleos (o principal, mais denso e histórico, é o de Trancoso) intermediados por espaços agrícolas e quintas.
- **Eixo Escariz-Fermedo**, na zona oriental (chamada Fundo do Concelho), fazendo fronteira com as áreas industrializadas dos municípios de Santa Maria da Feira e Oliveira de Azeméis. Núcleos a fortalecer funcional e urbanisticamente, tornando-os centros de qualidade residencial e de apoio à localização industrial. Fermedo, com sede em Cabeçais, foi concelho (entre 1514 e 1855), sendo que no edifício dos antigos Paços do Concelho está hoje instalada a Casa da Cultura de Fermedo.

No âmbito da reabilitação urbana, a linha estratégica mais relevante adotada pelo PEDCA e pelo PDM é a seguinte:

- Reforçar a qualidade urbana no concelho e a centralidade da Vila de Arouca, definindo os seguintes objetivos/prioridades:
  - Qualificar e animar os espaços públicos.
  - Promover a reabilitação física e funcional do Centro Histórico de Arouca.
  - Afirmar a identidade cultural arouquense.
  - Definir espaços planeados de expansão dos aglomerados urbanos.

Complementarmente, há uma linha estratégica também relevante, já que muito do processo de reabilitação incidirá sobre elementos patrimoniais (da história, do povoamento e da arquitetura):

- Promover o desenvolvimento do turismo, sendo aqui relevante a prioridade dada à valorização da diversidade de identidades culturais.

B. Planos de Urbanização de Arouca e do Eixo Escariz-Fermedo

Estes PU assumem integralmente os objetivos relacionados com a qualificação dos espaços urbanos, embora se realce que:

- O **PU de Arouca** tem uma forte componente de organização funcional do espaço urbano (incluindo esquema de circulação viária), de proteção e valorização do património construído e de integração harmoniosa entre a zona histórica-consolidada e as periferias e áreas de expansão.
- O **PU do Eixo Escariz-Fermedo** pretende dar unidade urbanística e funcional a um sistema edificado que se desenvolveu ao longo das vias de comunicação, apostando na sua consolidação, na criação de uma imagem urbana qualificada e no reforço dos serviços e equipamentos sociais e de natureza económica.

C. Programa de Ação da Parceria para a Regeneração Urbana do Centro Histórico de Arouca

De implementação mais recente (2010-2015), este projeto promoveu uma profunda requalificação de toda a zona envolvente do Convento de Sta. Mafalda – ruas e praças, estacionamento, espaço verde urbano. Incluiu também diversas atividades de animação do espaço público e, de uma forma geral, contribuiu para a atração de residentes, turistas e visitantes para a área, criando condições favoráveis ao investimento privado.

Em síntese, quer porque corporiza algumas linhas de política local já devidamente consolidadas, quer porque dá condições para a sua concretização através de instrumentos de incentivo e financiamento disponíveis no quadro normativo e de financiamento comunitário e nacional para o período 2014-2020, a delimitação de ARU e a definição da respetiva estratégia de reabilitação urbana em Arouca, mais do que conveniente, é indispensável.

O primeiro passo do processo é a sua escolha e delimitação. Pelo que referimos em matéria de planeamento municipal, parece evidente que os aglomerados de Arouca, Escariz-Fermedo e Alvarenga são, pelo seu papel estratégico na estruturação do território, os casos evidentes.

O passo seguinte, que agora se apresenta, é o da definição da operação de reabilitação urbana, isto é, o quadro operativo e instrumental que permitirá concretizar as opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana para cada um dos três territórios definidos como prioritários do ponto de vista do sistema territorial municipal.

A figura seguinte localiza no território municipal cada uma das três ARU já delimitadas no concelho de Arouca (em julho de 2015).

Figura 2 | Áreas de intervenção prioritárias no concelho de Arouca em matéria de reabilitação urbana

Fonte: IGP, Carta de Portugal Continental (2009). Tratamento QP.

Deste modo, como principais motivações que estiveram na base do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do concelho de Arouca, podem apontar-se:

- Resolução de problemas de degradação física da estrutura urbana e tecido edificado, com impacto no desenvolvimento socioeconómico e na qualidade de vida, procurando incrementar uma nova estratégia de renovação urbana;
- Continuação de um processo sistemático e coerente de planeamento territorial municipal;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação (espaço público e infraestruturas, património edificado público e privado);
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos).

2.2. Tipo de ORU e respetiva justificação

Como foi referido no ponto anterior, para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o tipo de operação de reabilitação urbana (ORU) que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

De acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana (Lei 32/2012), uma ORU mais não é do que a *"estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana"*, podendo optar-se por dois tipos distintos de ORU:

- **ORU simples**, que visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários;
- **ORU sistemática**, que *"consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma 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"* (Lei 32/2012).

Conscientes de que a intervenção de reabilitação urbana necessária nas ARU da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo não se resumirá apenas à reabilitação física das estruturas edificadas (públicas e privadas), o Município de Arouca considerou como mais ajustada a opção pela **ORU Sistemática**, permitindo uma abordagem mais abrangente e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física, a funcional, a económica, a social, a histórico-cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

Importa ainda salientar que (e de acordo com o Artigo 32º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui **causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis** existentes nas ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Nos capítulos seguintes desenvolve-se cada uma das três Operações de Reabilitação Urbana para as três ARU já legalmente constituídas. De modo a dar maior coerência de leitura ao documento, a estrutura destes capítulos será similar a cada uma das três ORU: em primeiro lugar apresenta-se a delimitação aprovada e a fundamentação para esses mesmos limites, seguindo-se um breve diagnóstico do território abrangido; seguidamente entra-se na componente estratégica da ORU, evidenciando-se as linhas gerais da estratégia, os objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana e os sistemas espaciais em presença que permitem estruturar o quadro operativo da intervenção, último ponto a ser abordado, que apresentará as ações territoriais de iniciativa pública e privada.

3. Operação de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca

3.1. ARU da Vila de Arouca: delimitação aprovada e sua fundamentação

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca apresentada na primeira fase do trabalho resultou de um conjunto de pressupostos de base e critérios técnicos amplamente discutidos entre a equipa técnica e o Executivo Municipal.

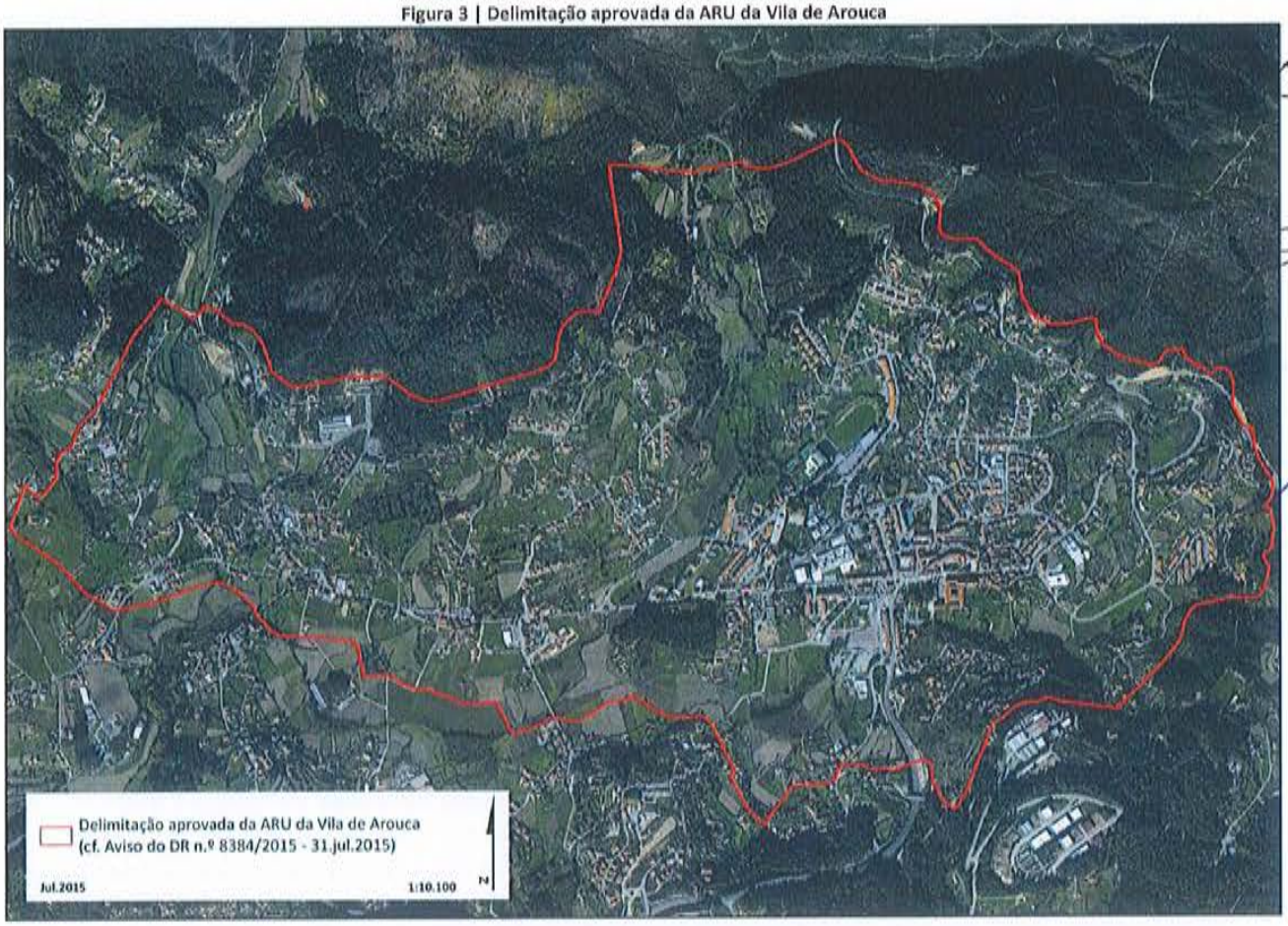
O principal pressuposto que esteve na base desta proposta prendeu-se com o facto de existir um instrumento de gestão territorial em vigor para a sede concelhia (o Plano de Urbanização de Arouca) que atende a uma série de problemáticas e dinâmicas urbanas quer do núcleo histórico da Vila de Arouca, quer das suas áreas de expansão mais contíguas, com destaque para o aglomerado do Burgo.

É da combinação da vontade e discussão técnico-política, das orientações estratégicas em matéria de desenvolvimento territorial da sede concelhia e da pertinência de uma política municipal de incentivo à reabilitação urbana que resultaram os critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca, entretanto aprovada e publicada em sede de Diário da República (Aviso n.º 8384/2015, de 31 de julho de 2015). São eles:

- Reforçar a centralidade da sede do concelho em consonância com as principais diretrizes de planeamento e desenvolvimento urbano, contribuindo para um ganho de notoriedade e urbanidade do centro histórico de Arouca e para a consolidação e estruturação das principais zonas de expansão;
- Adotar uma lógica de coerência entre esta proposta e os instrumentos de gestão territorial em vigor, concretamente o PU de Arouca, assumindo os limites do PU como a delimitação mais adequada para abordar a temática da reabilitação urbana;
- Abarcar um número significativo de potenciais envolvidos na dinâmica da reabilitação urbana, nomeadamente proprietários de edifícios ou frações com necessidades de obras de reabilitação;
- Abranger os projetos públicos mais relevantes para o reforço da centralidade da sede do concelho numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento.

O corolário da aplicação destes critérios foi a delimitação da ARU da Vila de Arouca conforme apresentada no cartograma seguinte (para consulta mais pormenorizada recomenda-se a análise do anexo 02).

Figura 3 | Delimitação aprovada da ARU da Vila de Arouca



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

Figura 4| Extrato do Aviso n.º 8384/2015 do Diário da República, contendo a aprovação da ARU da Vila de Arouca

MUNICÍPIO DE AROUCA

Aviso n.º 8384/2015

Delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARUs)

José Artur Tavares Neves, Presidente da Câmara Municipal de Arouca,

Torna público que a Assembleia Municipal, em sessão realizada no passado dia 19 de junho aprovou, sob proposta da Câmara Municipal, a delimitação das áreas de reabilitação (ARUs) a seguir identificadas, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23.10, na sua redação atual:

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca; Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo;

Área de Reabilitação Urbana de Alvarenga.

As plantas com as delimitações das áreas, o programa estratégico de reabilitação urbana e demais elementos que serviram de base ao ato de aprovação constam do respetivo processo, documentos que poderão ser consultados na Divisão de Planeamento e Obras da Câmara Municipal, todos os dias úteis, das 9 às 12,30 horas e das 14 às 17,30 horas, assim como na página eletrónica do Município www.cm-arouca.pt.

22 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara, *José Artur Tavares Neves*.

208811637

Fonte: Diário da República, Aviso n.º 8384/2015, de 31 de Julho

3.2. Diagnóstico sumário do território abrangido

Estando o território delimitado pela ARU da Vila de Arouca legalmente definido, importa agora conhecer as suas principais características e dinâmicas. Assim, optou-se por revisitar o diagnóstico elaborado na primeira fase deste trabalho, aquando do processo de delimitação das ARU do concelho de Arouca.

Não se pretende com este diagnóstico ser demasiado exaustivo, uma vez que o conhecimento sobre este território é já amplo e disseminado em diversos instrumentos de planeamento e de gestão territorial, com destaque para o já referido Plano de Urbanização de Arouca. Pretende-se apenas focar os elementos mais relevantes para a problematização e caracterização da dinâmica da reabilitação urbana, tais como: a estrutura edificada em presença, o seu estado de conservação e potencial de transformação, a dinâmica populacional e do mercado imobiliário, o espaço público e a sua funcionalidade e adaptabilidade às necessidades atuais, as grandes redes de suporte à qualidade de vida urbana (infraestruturas urbanas) e a mobilidade e acessibilidade dentro da área de intervenção e nas suas articulações com o exterior.

Os principais suportes a este trabalho de diagnóstico foram a análise documental dos principais referenciais de política urbana e de planeamento, a análise e tratamento estatístico, recorrendo ao nível mais desagregado disponibilizado pelo INE (as subseções estatísticas do último Censo de 2011), permitindo assim uma análise territorial mais pormenorizada e focada em aspetos muitos específicos da problemática inerente às políticas de reabilitação urbana atuais e a informação de caráter mais qualitativo recolhida nas missões de observação de terreno e nas reuniões com o corpo técnico e político da Câmara Municipal de Arouca.

Para ser possível esta análise mais pormenorizada da informação estatística do último Censo, a metodologia preconizada previa a interseção entre a delimitação aprovada da ARU da Vila de Arouca e as subsecções estatísticas delimitadas para fins estatísticos pelo INE. Como se constata pela análise da figura seguinte, a aproximação do conjunto das subsecções abrangidas aos limites da ARU são muito estreitos, permitindo uma análise muito realista da área de intervenção.

Tendo em linha de conta os grandes números dos indicadores disponíveis a esta escala territorial de análise, e na tentativa de traçar um perfil expedito deste território, pode dizer-se que na Área de Reabilitação Urbana delimitada, que corresponde ao perímetro do Plano de Urbanização de Arouca e engloba parte da União de Freguesias de Arouca e Burgo e parte da Freguesia de Santa Eulália, residiam, segundo a informação dos Censos de 2011 à escala da subsecção estatística, 4.714 indivíduos, distribuídos por 1.561 famílias clássicas (resultando numa dimensão média de 3,02 indivíduos por família).

De salientar ainda que cerca de 1/3 das famílias da ARU possui indivíduos com 65 ou mais anos (30%) e 34% integra indivíduos com menos de 15 anos.

Figura 5 | Subsecções estatísticas abrangidas pela ARU da Vila de Arouca

Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. INE, subsecções estatísticas (2011). Tratamento QP.

Prosseguindo com a análise do perfil sociográfico da população em presença na ARU da Vila de Arouca, e relativamente à estrutura etária dos residentes, pode dizer-se que é no grupo dos adultos que se concentra a maioria da população (56%), seguindo-se do grupo dos idosos com 16%, e das crianças com 15%. O grupo dos jovens representa 13% da população residente na ARU.

Quadro 1 | Estrutura etária da população residente na ARU de Arouca

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DE AROUCA
Crianças (0-13 anos)	15%
Jovens (14-24 anos)	13%
Adultos (25- 64 anos)	56%
Idosos (mais de 65 anos)	16%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que diz respeito ao nível de escolaridade, verifica-se um baixo nível de instrução da população residente, sendo o **1º ciclo do ensino básico** o nível de ensino que mais população terminou (33%). Apenas 16% dos indivíduos residentes na ARU completaram o ensino secundário e 13% completou um curso superior.

Quadro 2 | Nível de escolaridade da população residente na ARU de Arouca

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DE AROUCA
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	33%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	19%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	18%
Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	16%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1%
Indivíduos residentes com um curso superior completo	13%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Em relação à atividade económica, 42% dos indivíduos residentes na ARU estavam empregados aquando do inquérito censitário, 36% dos indivíduos residentes não possuíam qualquer atividade económica e 18% eram pensionistas ou reformados. Os indivíduos desempregados representavam 4% (procura de 1º emprego e novo emprego).

Quadro 3 | Atividade económica da população residente na ARU de Arouca

ATIVIDADE ECONÓMICA	ARU DE AROUCA
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	1%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	3%
Indivíduos residentes empregados	42%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	18%
Indivíduos residentes sem atividade económica	36%

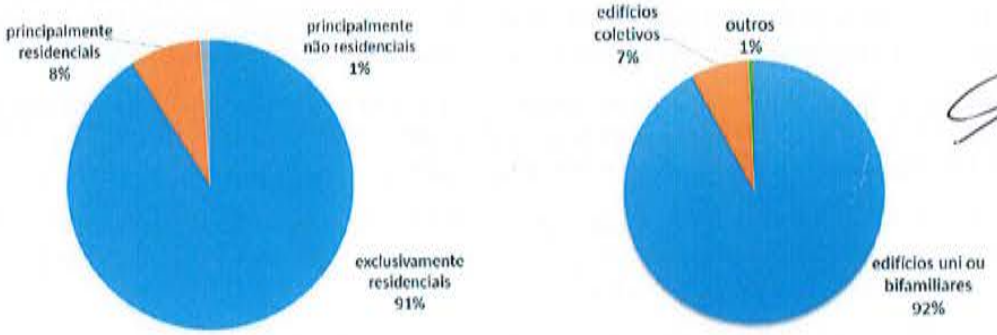
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

O tecido edificado em presença neste território é constituído por 1.650 edifícios, contemplando 2.128 alojamentos, dos quais 73% são usados como residência habitual e 8% identificados como estando vagos. Destes alojamentos, 52% são habitados pelo proprietário, sendo que a percentagem de alojamentos arrendados é de 14%.

Do ponto de vista funcional, a habitacional é a predominante, sendo que 91% dos edifícios têm função exclusivamente residencial, 8% principalmente residencial e apenas 1% função principalmente não residencial. A prevalência da função habitacional reflete-se igualmente nas

tipologias de edifícios presentes na área delimitada, onde 92% dos edifícios são uni ou bifamiliares (construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos), 7% são edifícios coletivos (construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos) e apenas 1% apresenta uma tipologia distinta.

Figuras 6 e 7 | Estrutura funcional e tipologia de edifícios em presença na ARU da Vila de Arouca



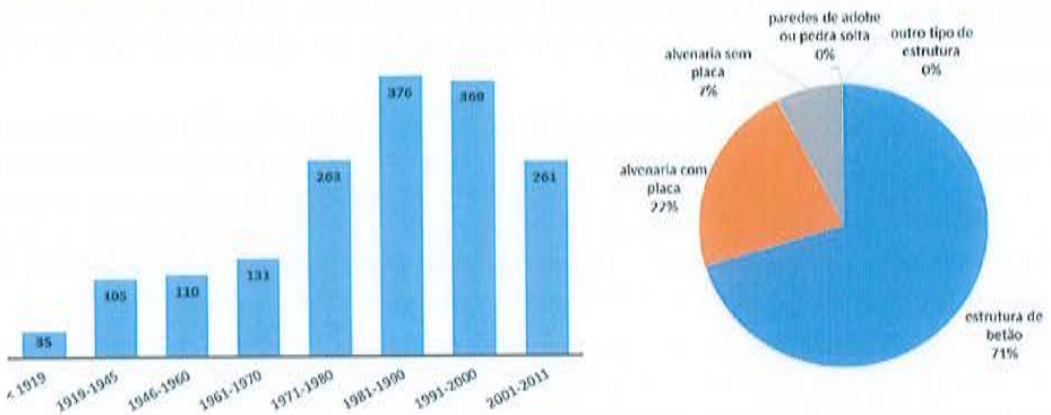
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

A área em estudo apresenta uma relativa homogeneidade de cérceas, contando com 77% de edifícios de 1 ou 2 pisos e 23% com 3 ou 4 pisos de altura. Não estão presentes edifícios com 5 ou mais pisos.

Esta área tem um carácter relativamente recente, sendo que apenas 23% dos edifícios existentes foram construídos até 1970. O período de 1981-2000 foi o que registou um maior número de construção nova, representando 45% do parque edificado existente. O método construtivo reflete esta tendência de construção recente, nomeadamente na predominância do sistema construtivo em estrutura de betão, presente em 71% dos edifícios.

De facto, existem grandes diferenças tipológicas entre os edifícios incluídos na área mais histórica e consolidada da vila, nomeadamente na envolvente à Avenida 25 de Abril e os edifícios mais periféricos. Pela consulta dos dados estatísticos apresentados nos gráficos abaixo, reforça-se a ideia de que a maior parte dos edifícios localizados na área em estudo são posteriores a 1970 (cerca de 77% do total da amostragem), o que demonstra o relevante crescimento urbano nas últimas décadas.

Figuras 8 e 9 | Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na ARU da Vila de Arouca



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

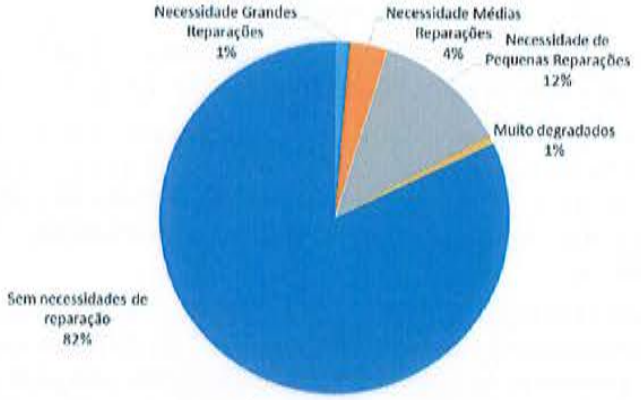
Centrando agora a análise naquilo que respeita ao estado de conservação do edificado, importa começar por salientar que esta análise foi realizada, primordialmente, com base nos dados estatísticos oficiais, sendo complementada com visitas de reconhecimento impressivo da ARU da Vila de Arouca.

Destas observações impressivas de terreno, e apesar das diferentes épocas construtivas, não se identificaram conjuntos de edifícios devolutos ou em mau estado de degradação, apenas situações pontuais que carecem de intervenção mais profunda. Tendo em conta a dispersão urbanística da área, torna-se difícil estabelecer um padrão ou mapeamento das zonas mais degradadas.

A disseminação das situações de mau estado de conservação obrigam a uma leitura de conjunto da área do Centro Histórico, no que respeita aos necessários programas de reabilitação, a definir por prioridades objetivas face a percursos e contextos urbanos mais expostos.

Os inquéritos do Censos 2011 indicam que a grande maioria dos inquiridos considera que o edificado não apresenta necessidades de reparação (82,1% do total de inquiridos) ou apenas a necessidade de pequenas reparações (12,5% do total de inquiridos).

Figura 10 | Estado de conservação do edificado presença na ARU da Vila de Arouca



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

O espaço público é marcante na zona do Centro Histórico de Arouca, em especial ao longo do eixo longitudinal assinalado pela Avenida 25 de Abril, desde a rotunda com a Avenida das Escolas e Rua D. Afonso Henriques até à Câmara Municipal.

Este eixo principal constitui-se como o centro histórico e cívico da vila e da região, apresentando uma forte ligação com a população e com a malha urbana mais compacta, incorporando os principais núcleos distintivos, eixos de mobilidade e equipamentos de centralidade urbana, e assumindo-se como um espaço privilegiado de ocupação coletiva e interação entre os habitantes. A Câmara Municipal de Arouca constitui-se como o equipamento de maior relevância na centralidade desta área urbana, estabelecendo o fecho do eixo longitudinal urbano da Avenida 25 de Abril.

Como outros equipamentos e áreas públicas relevantes destaca-se o Mosteiro de Arouca (outrora a principal centralidade da região) e o Largo de Santa Mafalda, a Praça Brandão de Vasconcelos, o Parque Municipal São João Bosco, o Museu Municipal e respetiva envolvente, a Escola EB2-3 de Arouca, a ESA – Escola Secundária de Arouca, entre outros.

Nas restantes zonas incluídas na área em estudo, a malha urbana torna-se menos densa e consolidada, com um cariz essencialmente habitacional, onde predominam as habitações unifamiliares ou edifícios de tipologia rural, com exceção de alguns empreendimentos mais recentes de habitação coletiva.

Da análise impressiva retirada das visitas ao terreno, foi possível verificar o importante investimento público promovido pelo Município de Arouca na requalificação e renovação do espaço público do centro urbano, em especial ao longo do eixo longitudinal da Avenida 25 de Abril. Como consequência destas intervenções, pode considerar-se que o espaço público apresenta atualmente um adequado estado de conservação geral ao nível do edificado, pavimentos, infraestruturas e mobiliário urbano. As intervenções de requalificação permitiram ainda criar locais privilegiados com potencial de estadia e ocupação do espaço público, como os parques urbanos e o largo da Capela da Misericórdia, bem como oferta adequada de estacionamento na envolvente ao eixo central da vila.

Do ponto de vista da mobilidade, pode dizer-se que os fenómenos são fortemente influenciados por fatores sociais e económicos singulares de cada objeto de análise, bem como pelas acessibilidades existentes e formas de estruturação e articulação com o espaço urbano. A seguinte análise terá um enfoque principalmente na caracterização geral das acessibilidades da vila de Arouca e na articulação com a região envolvente, não se avançando muito pelo contexto social e económico que sustenta este fluxo de mobilidade.

A Avenida 25 de Abril apresenta-se como o principal eixo viário de acesso e circulação no centro urbano de Arouca, a partir do qual se estabelece a distribuição para as restantes áreas urbanas envolventes. Este eixo corresponde ao prolongamento da estrada nacional N326, que faz a ligação a Poente, e tem continuidade fora da área urbana pela estrada regional R326-1, que estabelece a ligação com a zona de Alvarenga.

No interior da zona histórica, a circulação pedonal apresenta-se como o modo privilegiado de mobilidade, quer devido à proximidade das áreas de serviços, quer pelo facto do espaço público estar devidamente requalificado, promovendo a circulação. A oferta de estacionamento na proximidade do centro cívico também se considera ser suficiente, pela existência de parques de estacionamento formais (por exemplo, na envolvente ao Museu Municipal), pelo estacionamento formal ao longo da via pública e por espaços residuais da malha urbana.

A expressão do automóvel é mais acentuada nas zonas limítrofes ao Centro Histórico, assumindo-se como o meio de transporte privilegiado nos percursos intraurbanos, mas essencialmente, nas ligações entre as localidades e municípios periféricos. Face à dimensão do núcleo urbano, compreende-se a ausência de uma rede de transportes públicos contínua e eficiente, delegando o automóvel como o principal meio de transporte.

3.3. Opções e objetivos específicos da estratégia da ORU da Vila de Arouca

As opções estratégicas fundamentais em matéria de reabilitação urbana a prosseguir com as ORU do concelho de Arouca procuram incorporar objetivos de índole distinta, definidos pelo município em políticas, planos, programas e projetos com incidência nos territórios em questão.

Como foi referenciado no capítulo segundo, há um quadro comum de motivações que levaram o município a avançar para a delimitação destas três ARU e definição das respetivas ORU, que podem resumir-se através dos seguintes vetores:

- Resolução de problemas de degradação física da estrutura urbana e tecido edificado, com impacto no desenvolvimento socioeconómico e na qualidade de vida, procurando incrementar uma nova estratégia de renovação urbana;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação (espaço público e infraestruturas, património edificado público e privado);
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos).

Partindo destas motivações, importa perceber o papel que a Vila de Arouca desempenha no território municipal e de que modo deve a estratégia municipal de estímulo à reabilitação urbana ser fundamentada.

Como foi sendo referido no capítulo segundo, a Vila de Arouca é o centro urbano por excelência do Município, concentrando uma parte substancial da população residente e dos serviços e funções de escala concelhia.

Trata-se de um espaço urbano marcado pela presença do Mosteiro e sua envolvente imediata, que se foi estendendo pelo vale do rio Arda e pelas encostas que o envolvem, absorvendo pequenos aglomerados, quintas e solares, dentro da área que está delimitada no Plano de Urbanização da Vila de Arouca – e na ARU, com limites coincidentes.

Resultou, deste processo, um aglomerado com espaços de excelência, na sua área central, mas com diversos núcleos periféricos que carecem de requalificação e integração. Esta dualidade acentuou-se em anos recentes, dado que a área central foi objeto de diversos projetos de regeneração e revitalização urbana (urbanismo comercial, parceria para a regeneração urbana, reabilitação do Mosteiro, etc.), a que acresce a criação de uma série de equipamentos coletivos de grande potencial de polarização.

A **estratégia de reabilitação urbana** tem, assim, um duplo enfoque: dar continuidade ao processo de requalificação da Vila, mas também alargar a dinâmica ao espaço global do centro urbano, designadamente pela integração e qualificação dos núcleos periféricos. Em simultâneo, na medida em que a intervenção pública (sinalética, espaços de interface) e privada (novas funções ligadas à visitação da Vila e de todo o território de Arouca) são complementares, a ORU será também elemento potenciador da centralidade regional deste aglomerado urbano.

Dando continuidade a esta estratégia sistemática e já bem consolidada de regeneração e revitalização da Vila de Arouca, e da sua zona histórica em especial, definem-se os seguintes **objetivos específicos** para a operação de reabilitação urbana da Vila de Arouca:

- Promover a reabilitação física e a revitalização funcional do Centro Histórico de Arouca, preservando o seu valor patrimonial e de afirmação e projeção externa da identidade cultural do concelho, dando continuidade ao processo de intervenção pública que foi desenvolvido nos últimos anos;
- Reforçar a atratividade e a centralidade de Arouca no espaço regional, estimulando o investimento privado e público, através de incentivos à reabilitação de edifícios e de qualificação e animação do sistema de espaços públicos;

- Melhorar a paisagem urbana e a bacia visual do aglomerado, contribuindo para a integração mais harmoniosa do centro com as áreas periféricas, através do estímulo à reabilitação de edifícios de génese rural e agrícola que foram absorvidos pelo perímetro urbano ao longo do processo de crescimento da Vila;
- Contribuir para afirmar a Vila como a principal porta e centro interpretativo global do Arouca Geopark.

3.4. Sistemas espaciais estruturantes

De acordo com a metodologia contratualizada, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos agora definidos deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise, nomeadamente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Figura 11 | Roteiro metodológico para a definição do quadro estratégico de reabilitação urbana

Fonte: QP.

Assim, e para o caso específico da ORU da Vila de Arouca, a intervenção será estruturada em medidas que atendem aos **quatro sistemas espaciais estruturantes** descritos em seguida (que, por seu turno, servirão de referência para a construção do plano de ação desta ORU).

A. Sistema do Centro Histórico e sua envolvente

Significado urbano e caracterização

Este subsistema corresponde ao alargamento da mancha prioritária de intervenção, com prevalência de projetos privados de reabilitação física e funcional de edifícios que beneficiem das iniciativas públicas de qualificação realizadas nos últimos anos.

Com efeito, a intervenção sistemática do Município na regeneração do centro histórico e funcional, através de intervenções no espaço público, nos equipamentos coletivos e na mobilidade, acompanhada de ações de natureza imaterial de âmbito cultural e de lazer, gerou uma dinâmica de animação urbana e de investimento que importa agora estimular e ampliar, tanto mais que, devido a uma maior visibilidade externa dos fatores patrimoniais (histórico-culturais e naturais) que diferenciam este território, a número de visitantes e *city users* está a crescer de forma visível.

Estas tendências criam um contexto bastante favorável a dois tipos de evolução:

- a consolidação e o alargamento da intervenção pública a uma área central mais alargada, incluindo agora toda a malha urbana de génese mais recente que envolve o centro histórico e os espaços urbanos mais emblemáticos;
- a dinamização no investimento de reabilitação de edifícios privados, tanto no sentido de melhorar a paisagem urbana como no de criar espaços adequados à instalação de novas atividades direcionadas para o reforço funcional do centro de Arouca (funções económicas e relacionadas com serviços de apoio ao turismo ou visitação, por exemplo).

Dimensões estratégias do programa de reabilitação

No que respeita ao investimento público, os principais eixos de intervenção serão:

- a continuidade no processo de reabilitação e refuncionalização do Mosteiro e de outros edifícios de natureza histórica;
- a qualificação dos espaços de circulação pedonal e outros modos de mobilidade suave, com racionalização do tráfego automóvel, permitindo otimizar a coexistência de um núcleo alargado atrativo para a fruição por residentes e visitantes com o fortalecimento da base de equipamentos e serviços coletivos;
- a requalificação dos espaços públicos numa anel alargado que envolve a zona histórica;
- a modernização dos grandes equipamentos públicos (culturais, educativos ou outros) e qualificação da sua inserção no espaço urbano.

Para o investimento privado, privilegia-se o estímulo a uma intervenção que valorize a multifuncionalidade desta área central, promovendo:

- a qualidade visual e arquitetónica dos edifícios, aumentando a coerência global do espaço urbano;
- a convivência, na área central, de funções residenciais (de natureza permanente ou direcionada para os visitantes e turistas) e de serviços coletivos e económicos, de natureza privada.

B. Sistema do eixo central de integração urbana

Significado urbano e caracterização

Trata-se de um subsistema espacial que pretende garantir uma continuidade física e funcional (designadamente ao nível do conforto e segurança para os utentes do espaço público) entre a zona histórica e a área de Burgo/Stº. António.

Este é um sistema complementar do anterior, essencial para a coesão funcional e física do espaço urbano e para a consolidação de uma centralidade de maior dimensão, mais capaz de se afirmar no contexto regional. Será, em certo sentido, o sistema que permitirá à Vila de Arouca passar de uma simples vila histórica e administrativa para a escala de entidade urbana de maiores dimensões, sem, no entanto, perder a sua unidade urbanística. Deve notar-se que é neste eixo que se localizam diversos equipamentos coletivos relativamente recentes e de forte impacto urbano (escolas, central de camionagem).

Nesse sentido, o fundamental será criar condições de continuidade e fluidez na ligação entre a zona histórica e administrativa central com os núcleos de Santo Antónia/Burgo/Santa Eulália, apostando inicialmente no eixo longitudinal de ligação viária e envolvente imediata.

Os edifícios privados existentes ao longo deste eixo apresentam um panorama bastante heterogéneo. Alguns são de construção recente, com funções residenciais ou de comércio e serviços, incluindo alguns de armazenagem, oficinas e até indústria ligeira. Outros, de génese aristocrática e rural, mantêm ainda o estilo arquitetónico original, por vezes bastante distinto, incluindo amplos espaços envolventes com uso agrícola ou não edificado.

Dimensões estratégias do programa de reabilitação

A intervenção pública centrar-se-á na transformação do eixo viário numa verdadeira artéria urbana, privilegiando a circulação em modos suaves e a continuidade pedonal entre os edifícios – passeios seguros e confortáveis, vias cicláveis, iluminação, arborização e mobiliário urbano.

Nessa intervenção, a reabilitação de alguns equipamentos públicos coletivos deverá constituir uma oportunidade para reforçar os fatores de continuidade e estímulo à atratividade destes espaços.

A prioridade fundamental na reabilitação privada deverá ser colocada na melhoria da harmonia do conjunto, através de uma boa articulação com os projetos no espaço público.

C. Sistema de integração de núcleos periféricos

Significado urbano e caracterização

Enquadram-se aqui os estímulos à reabilitação de espaços, conjuntos ou edifícios de matriz rural, muito degradados, no espaço envolvente ao aglomerado, que foram absorvidos pelo perímetro urbano, mas com deficiente integração ou paisagisticamente desqualificados.

Não se pretende uma densificação destes espaços, mas tão só a sua melhor integração visual no conjunto urbano, reforçando o carácter de centro funcional qualificado num território com grande valor natural e cénico.

Dimensões estratégias do programa de reabilitação

A intervenção pública que se perspetiva pode respeitar ao sistema viário, às infraestruturas públicas e ao ordenamento dos espaços verdes e arbóreos. Em determinados espaços de maior proximidade ao centro, a criação de equipamentos coletivos, de natureza sociocultural ou verdes urbanos, será um modelo de intervenção a adotar.

Do ponto de vista do investimento privado, a prioridade deverá ser colocada na correção de algumas situações de degradação mais profunda e maior visibilidade.

D. Sistema de mobilidade suave e interfaces

Significado urbano e caracterização

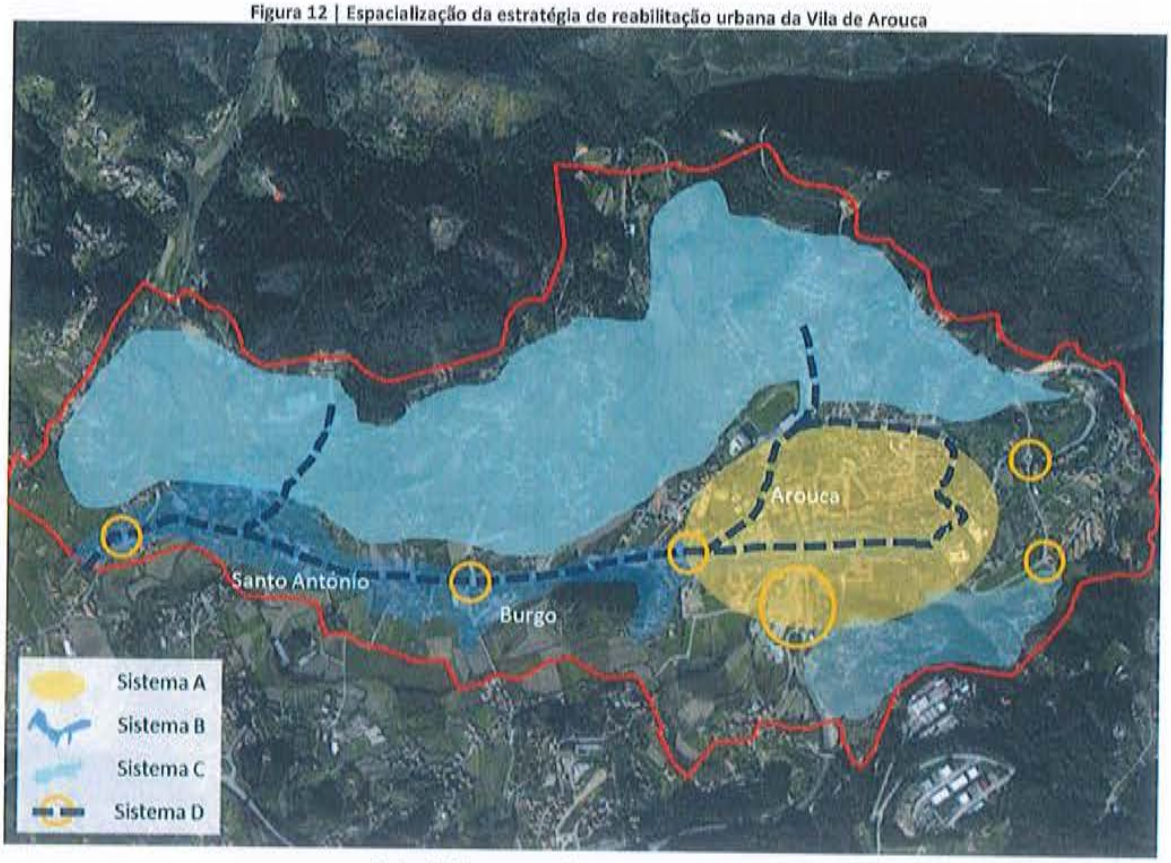
Em linha com as intervenções propostas no PEDU de Arouca e com outras iniciativas no âmbito da mobilidade suave, este subsistema integra os principais eixos pedonais e cicláveis de ligação entre os principais emissores-atratores de fluxo urbanos, bem como as interfaces com transporte motorizado

individual ou coletivo. Inclui as principais rótulas de entrada-saída da Vila e os pontos de acesso privilegiado ao território rural-montanhoso.

Dimensões estratégias do programa de reabilitação

Essencialmente, trata-se aqui de promover uma intervenção pública de ordenamento de tráfegos e de criação de um sistema de sinalética informativa adequada à boa interpretação do território (do núcleo urbano e de todo o espaço rural de Arouca) e à preservação da qualidade ambiental, com minimização dos impactes do tráfego automóvel (desvio por vias de maior capacidade, estacionamento combinado com modos suaves, facilitação do transporte coletivo).

Figura 12 | Espacialização da estratégia de reabilitação urbana da Vila de Arouca



Fonte: CM Arouca, ortofotomapa. Tratamento QP.

3.5. Quadro operativo: ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada

Como referido no ponto anterior, de modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro operativo com base nos quatro sistemas espaciais estruturantes agora apresentados, convergindo nos contributos diversos que aportam para os objetivos estratégicos enunciados.

Assim, e de acordo com a metodologia, apresenta-se, para cada um dos quatro sistemas espaciais um quadro de ações previstas (de iniciativa pública, mas também privada), contendo a designação de cada um dos investimentos, as entidades responsáveis pela sua concretização e uma estimativa orçamental (quando possível).

O quadro operativo desta operação de reabilitação urbana assenta em cinco grandes tipologias de investimentos:

- a requalificação do espaço público e infraestruturação urbana, numa perspetiva de reforço da centralidade do centro histórico da vila, mas também de modernização dos anéis urbanos periféricos;
- a criação de uma rede estruturada de percursos pedonais e cicláveis ao longo da ARU;
- a construção, reabilitação e modernização de equipamentos públicos de natureza administrativa, cultural, educativa, desportiva e lúdica;
- a reabilitação do parque edificado em presença e que evidencia necessidades de algum tipo de intervenção (desde obras de manutenção até obras de reabilitação profundas) para fins maioritariamente residenciais e de pequeno comércio e serviços, mas também para fins turísticos;
- e a recuperação e ampliação da estrutura ecológica urbana;

Em jeito de síntese, importa referir que o **investimento total previsto para a ORU da Vila de Arouca é de 46.660.841€**, assumindo a componente privada um peso de quase 70% do total (cerca de 32 M€), adstrito às intervenções privadas de reabilitação dos edifícios em presença na ARU. É evidente que este investimento se apresenta sob a forma de estimativa do potencial de reabilitação deste território, sendo no entanto da responsabilidade e iniciativa dos particulares. Dito de outro modo, este é o investimento privado necessário para a reabilitação dos edifícios que carecem de intervenção, que cabe ao Município de Arouca, enquanto entidade gestora da ORU, incentivar e captar.

O investimento público representa os restantes 30% da programação financeira do plano de ação da ORU da Vila de Arouca (14 M€), sendo na sua maioria de iniciativa municipal (90%).

O quadro seguinte sistematiza os projetos e ações que possibilitarão consubstanciar a estratégia preconizada para a ORU da Vila de Arouca.

De modo a percecionar-se a espacialização deste quadro operativo da ORU da Vila de Arouca apresenta-se igualmente um cartograma com o mapeamento das intervenções públicas e outro com a territorialização da intervenção privada.

Quadro 4 | Programa de investimentos territoriais estruturantes da ORU da Vila de Arouca

ORU	Sistema espacial / Medida de política	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Fonte financiamento
AROUCA	A | Centro Histórico e sua envolvente	1.1	Requalificação da Alameda D. Domingos de Pinho Brandão	CM Arouca	260.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
		1.2	Requalificação do Largo D. Sancho I, da Rua do Mercado e da Rua de Sub-Ribes	CM Arouca	350.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
		1.3	Reabilitação urbanística da praça adjacente ao Museu e Rua Eça de Queiroz	CM Arouca	650.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
		1.4	Reabilitação do Museu Municipal e circuito de visita	CM Arouca	250.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
		1.5	Valorização do Mosteiro de Arouca: circuito de visita do Pátio dos Leigos ao Pátio dos Comuns	DRCN	1.500.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
		1.6	Valorização do Mosteiro de Arouca: recuperação da Ala Sul para instalação de unidade hoteleira	Investidores privados	4.500.000 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios
		1.7	Reabilitação de edifícios e espaço público envolvente aos Paços do Concelho	CM Arouca	200.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
		1.8	Construção de arruamento a nascente da Escola Básica 1 com JI de Arouca (ligação entre Praça Francisco Sá Carneiro e Av. da Liberdade)	CM Arouca	400.000 €	Orçamento Municipal
		1.9	Requalificação da Academia de Música de Arouca	CM Arouca	250.000 €	ITI (PI 4.3 "Ef. Energ.")
		1.10	Ampliação do edifício da Biblioteca Municipal	CM Arouca	300.000 €	Orçamento Municipal
		1.11	Ampliação do edifício dos Paços do Concelho e construção do Arquivo Municipal	CM Arouca	1.000.000 €	Orçamento Municipal
		1.12	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	14.352.647 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios
	B | Eixo central de integração urbana	2.1	Reabilitação Urbanística da Zona Poente da Vila de Arouca	CM Arouca	960.000 €	Orçamento Municipal
		2.2	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	4.137.335 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios
	C | Integração de núcleos periféricos	3.1	Reabilitação das margens e envolvente do Ribeiro de Gondim (entre Vila Nova e Alhavaite)	CM Arouca	1.500.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
		3.2	Reabilitação de habitações no Bairro Social de S. Pedro	CM Arouca	725.000 €	PEDU (PI 9.8 "PAICD")
		3.3	Incubadora para a economia social no edifício Estaleiro Social (Bairro de S. Pedro)	CM Arouca	340.000 €	PEDU (PI 9.8 "PAICD")
		3.4	Requalificação e modernização do espaço público do Bairro de S. Pedro (parque infantil e arranjos gerais)	CM Arouca	520.000 €	PEDU (PI 9.8 "PAICD")
		3.5	Requalificação da Escola Básica de Arouca (EB 2/3)	CM Arouca	2.000.000 €	ITI (PI 10.5 "Rede Escolar")
		3.6	Construção de arruamento a nascente da Escola Básica (EB2/3) de Arouca (ligação a norte, à Rua Dr. Ângelo Miranda)	CM Arouca	350.000 €	Orçamento Municipal
		3.7	Requalificação da Zona Desportiva de Arouca: construção do Centro de Formação Desportiva de Arouca	CM Arouca	*A definir*	Orçamento Municipal
		3.8	Requalificação da Zona Desportiva de Arouca: construção de Pista de Atletismo e de Pavilhão Multiusos	CM Arouca	*A definir*	Orçamento Municipal
		3.9	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	9.399.859 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios
	D | Sistema de mobilidade suave e interfaces	4.1	Percurso pedonal e ciclável do Vale de Arouca	CM Arouca	753.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")
		4.2	Acesso em modos suaves à Escola Básica 1 com JI da Boavista	CM Arouca	300.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")
		4.3	Modos Suaves no Centro da Vila de Arouca	CM Arouca	906.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")
		4.4	Melhoria da rede de interfaces no centro histórico de Arouca	CM Arouca	607.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")
		4.5	Sistema de Monitorização da Qualidade Ambiental (Ar e Ruído)	CM Arouca	150.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")
	Total do investimento estimado na ORU de AROUCA				46.660.841 €	

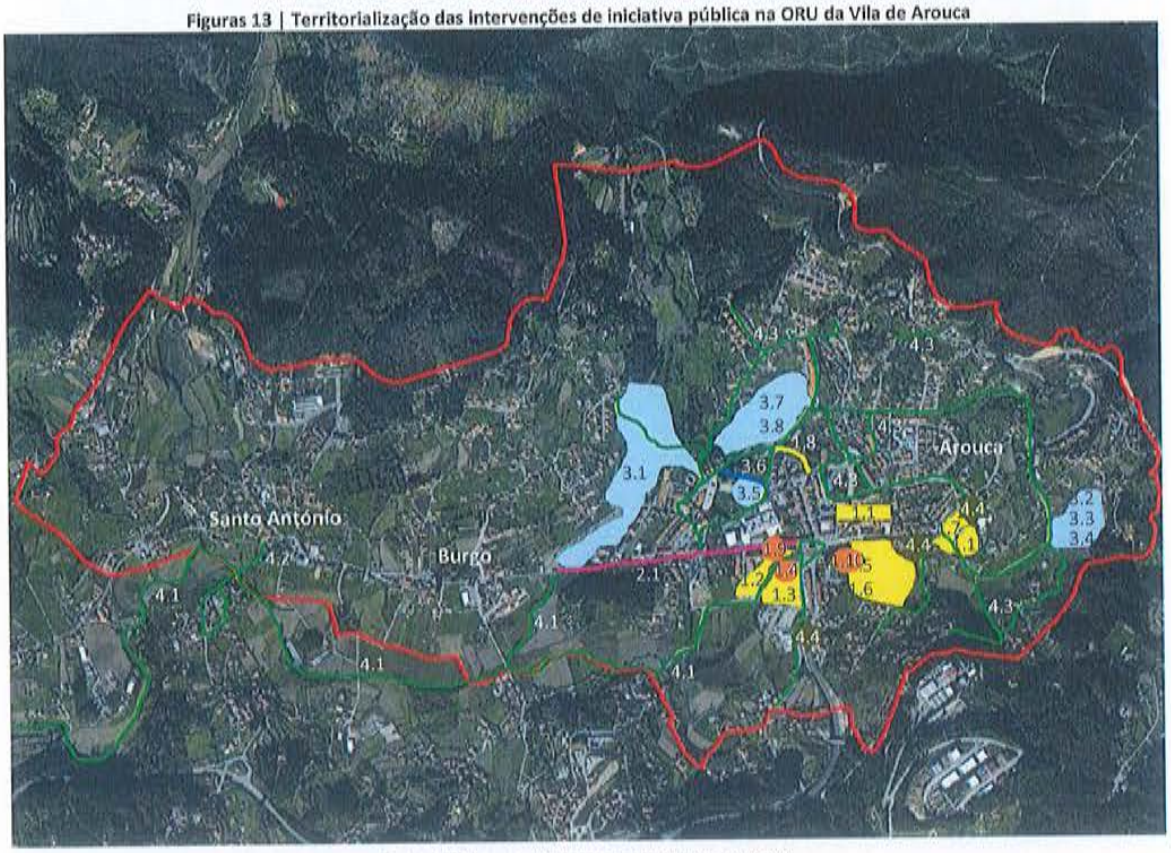
Quanto à distribuição dos investimentos previstos neste plano de ação pelos sistemas espaciais estruturantes, constata-se que o mais representativo do ponto de vista financeiro é o sistema A "Centro Histórico e sua envolvente", com um peso de 51% do investimento total e em que a componente privada assume um significado muito relevante (quase 80% do investimento previsto para este sistema A).

O sistema C "Integração de núcleos periféricos" representa quase 32% do total do investimento, sendo pautado por um maior equilíbrio entre o investimento público e o privado, principalmente se tivermos em linha de conta que ainda não foi possível estimar o investimento com a requalificação da zona desportiva de Arouca.

Os restantes 17% do investimento programado distribuem-se pelos sistemas espaciais B "Eixo central de integração urbana" (11%) e D "Sistema de mobilidade suave e interfaces" (6%), sendo que no sistema espacial B a componente privada se assume como a mais relevante, enquanto que no sistema espacial D ela é inexistente.

A figura seguinte permite obter uma noção aproximada da localização de cada um dos investimentos públicos previstos nesta ORU, assim como a sua relação com cada um dos sistemas espaciais acima descritos.

Figuras 13 | Territorialização das intervenções de iniciativa pública na ORU da Vila de Arouca



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

Como se depreende do programa de ação da ORU da Vila de Arouca, e uma vez que estamos perante uma estratégia que pretende, entre outras coisas, estimular os proprietários privados a reabilitarem os seus edifícios, uma parte significativa do investimento previsto diz respeito às ações privadas de reabilitação urbana. Assim, importa apresentar a fundamentação inerente à aferição destas estimativas orçamentais dos projetos de reabilitação das estruturas edificadas em presença em cada um dos sistemas espaciais.

A metodologia utilizada para se estimar o custo das intervenções assentou, em primeiro lugar, no estado de conservação de cada um dos edifícios abarcados pela ARU da Vila de Arouca. A análise do

estado de conservação foi feita com base nos dados disponibilizados pelo INE, através do Censos 2011, sendo possível constatar, nesta ARU, a **necessidade de algum tipo de obras de manutenção ou reabilitação em 296 dos 1.650 edifícios existentes neste território**, ou seja, em cerca de **18%** do parque edificado.

Como foi já descrito anteriormente, os limites da ARU da Vila de Arouca não correspondem de forma precisa com os limites das subsecções estatísticas utilizadas pelo INE, pelo que foi necessário fazer uma interseção entre os limites da ARU e os limites dos "lugares estatísticos" utilizados pelo INE (que resultam da agregação de subseções estatísticas). Desta interseção, foram considerados 19 lugares estatísticos para o cálculo dos custos de intervenção privada, como se pode ver na tabela seguinte.

Quadro 5 | Estado de conservação dos edifícios em presença nos lugares estatísticos abrangido pela ORU da Vila de Arouca

Lugar Estatístico (INE 2011)	Área implantação total (m2)	Cércea média (nº pisos)	Estado de conservação dos edifícios					
			Ruína	Mau	Razoável	Bom	Muito bom	Total de edifícios
Adros	10.007	1,5	4	2	4	9	23	42
Areeiro	8.704	2,0	0	1	2	7	36	46
Arouca	223.048	2,2	4	7	29	87	865	992
Burgo	28.306	1,7	0	1	2	16	79	98
Casinha	863	1,5	0	0	0	1	12	13
Costeiras	2.061	1,5	0	1	0	0	9	10
Crasto	6.893	1,6	0	0	0	3	16	19
Devesa Alta	6.013	1,5	0	0	1	6	18	25
Malhadoura	10.072	1,7	0	2	1	0	25	28
Minhãos	6.138	1,7	0	0	0	0	12	12
Murça	6.811	1,6	0	1	2	1	32	36
Parada	668	1,6	0	0	1	3	2	6
Picoto	4.481	1,5	0	1	1	4	9	15
Poços	11.081	1,6	0	0	2	13	37	52
Romariz	8.208	1,6	0	0	5	12	38	55
Ronde	6.444	1,5	1	1	1	2	14	19
Santo António	16.226	1,6	2	4	3	14	41	64
Toita	7.555	2,1	0	0	4	3	30	37
Vila Nova	17.516	1,7	0	0	0	25	56	81
Total	**381.095**	--	**11**	**21**	**58**	**206**	**1354**	**1650**

Fonte: INE, Censo 2011 (escala da subsecção estatística)

Utilizando o INE cinco níveis para determinar o estado de conservação dos edifícios, a equipa determinou o tipo (extensão) de intervenção necessária para a sua reabilitação, concretamente:

- **Muito bom**: edifício em condições ótimas, sem necessidade de qualquer intervenção;
- **Bom**: edifício com boas condições de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de trabalhos de manutenção, como limpeza, pinturas, substituição de elementos de desgaste rápido e resolução de anomalias de fácil execução;
- **Razoável**: edifício com condições razoáveis de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de melhorar as condições atuais do ponto de vista da eficiência energética, conforto acústico, infraestruturas ou outros requisitos essenciais ao funcionamento do edifício, e a resolução de anomalias de difícil execução;
- **Mau**: edifício sem condições de habitabilidade, mas sem evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade da preservação e eventual melhoramento da envolvente exterior, reconstrução parcial de espaços interiores e infraestruturação das redes não existentes;

- **Ruína:** edifício sem condições de habitabilidade com evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade de reconstrução e infraestruturação total do edifício, preservando-se apenas as fachadas de valor arquitetónico.

Em seguida, em função do estado de conservação, do enquadramento morfotipológico do lugar e do tipo de intervenção necessária, foram estipulados custos médios de reabilitação por metro quadrado, conforme se apresenta no quadro seguinte.

Quadro 6 | Custos de referência de obras de reabilitação em função do estado de conservação

Estado de conservação dos edifícios	Custos de referência para reabilitação (€/m2)
Muito Bom	- €
Bom	100 €
Razoável	250 €
Mau	500 €
Ruína	800 €

Fonte: Equipa técnica da Sopsec e da QP.

Posteriormente, aferiu-se a área de implantação total dos edifícios (com base nos polígonos dos edifícios cedidos pelo município) e a cércea média (dados do INE) dos edifícios para cada uma das subseções estatísticas, multiplicando-se um valor pelo outro, obtendo-se assim a área bruta total dos edifícios por lugar estatístico. Finalmente, para se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparação, multiplicou-se a área bruta total dos edifícios pelo custo de referência por m^2 em função do estado de conservação.

O corolário desta metodologia é o que consta da tabela seguinte.

Quadro 7 | Estimativa dos custos de reabilitação dos edifícios em presença nos lugares estatísticos abrangido pela ORU da Vila de Arouca

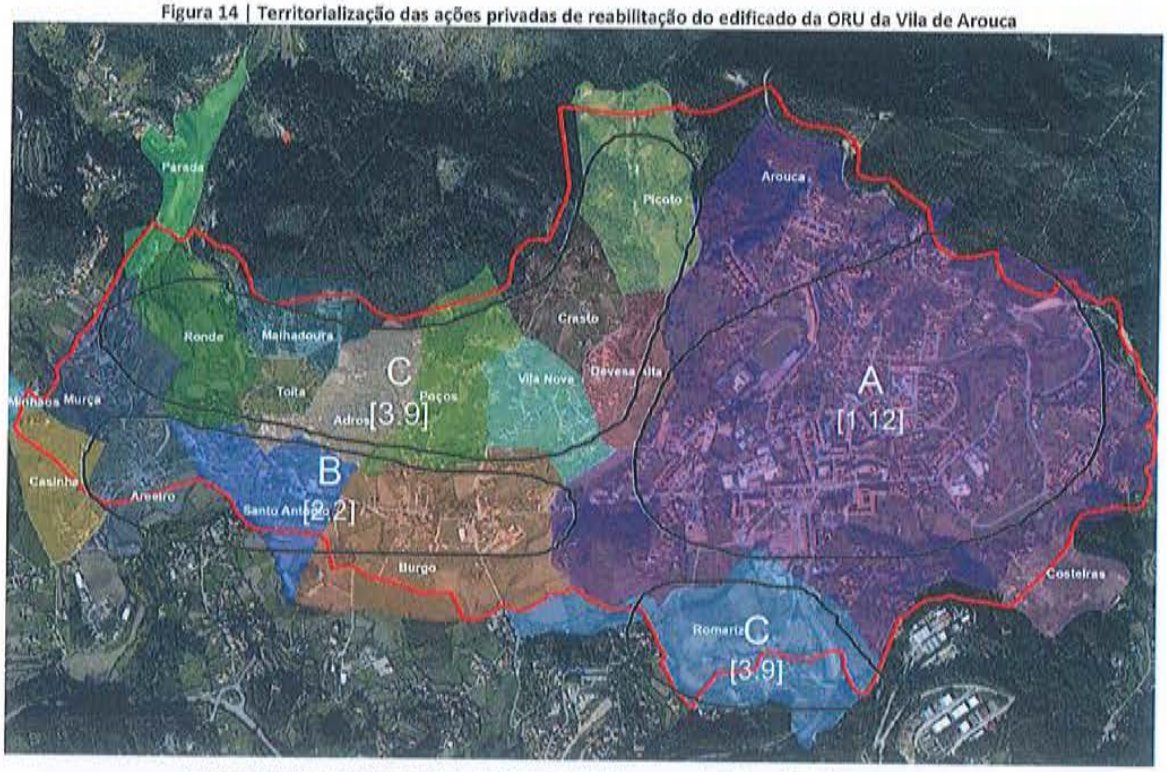
Lugar Estatístico [INE 2011]	Custos de reabilitação (estimativa)					
	Necessita de intervenção profunda	Necessita de grandes reparações	Necessita de médias reparações	Necessita de pequenas reparações	Não necessita de intervenção	Custos totais
Adros	1.136.327 €	371.136 €	371.136 €	308.368 €	- €	2.186.968 €
Areeiro	- €	131.518 €	131.518 €	214.995 €	- €	478.031 €
Arouca	1.924.392 €	2.277.608 €	4.807.055 €	5.343.592 €	- €	14.352.647 €
Burgo	- €	647.417 €	171.828 €	604.184 €	- €	1.423.430 €
Casinha	- €	- €	- €	9.958 €	- €	9.958 €
Costeiras	- €	1.545.750 €	- €	- €	- €	1.545.750 €
Crasto	- €	- €	- €	180.685 €	- €	180.685 €
Devesa Alta	- €	- €	90.195 €	216.468 €	- €	306.663 €
Malhadoura	- €	348.750 €	181.570 €	- €	- €	530.320 €
Minhãos	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Murça	- €	176.143 €	209.548 €	35.229 €	- €	420.919 €
Parada	- €	- €	44.533 €	53.440 €	- €	97.973 €
Picoto	- €	224.143 €	112.071 €	179.245 €	- €	515.459 €
Poços	- €	- €	172.078 €	430.991 €	- €	603.069 €
Romariz	- €	- €	274.146 €	274.459 €	- €	548.605 €
Ronde	406.989 €	254.368 €	127.184 €	101.747 €	- €	890.289 €
Santo António	608.143 €	752.570 €	305.516 €	569.644 €	- €	2.235.874 €
Tolta	- €	- €	452.357 €	120.343 €	- €	572.700 €
Vila Nova	- €	- €	- €	990.500 €	- €	990.500 €
Total	**4.075.851 €**	**6.729.404 €**	**7.450.737 €**	**9.633.848 €**	**- €**	**27.889.840 €**

Fonte: Equipa técnica da Sopsec e da QP.

Da leitura da tabela anterior percebe-se que é no centro histórico de Arouca e no seu anel envolvente imediato (lugar estatístico de "Arouca", representando o sistema espacial "A") que se encontra o maior potencial de investimento privado em reabilitação urbana, quantificado em mais de 14 milhões de euros de investimento potencial (51% do total previsto para a ARU da Vila de Arouca).

A figura seguinte ajuda a percecionar a distribuição do potencial investimento privado em reabilitação urbana agrupada por lugar estatístico e correspondente sistema espacial. O número apresentado no cartograma seguinte diz respeito ao código do projeto constante do programa de investimentos (ver quadro 4).

Figura 14 | Territorialização das ações privadas de reabilitação do edificado da ORU da Vila de Arouca



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. INE, Censo 2011, Lugares estatísticos (2011). Tratamento QP.

Do ponto de vista das fontes de financiamento (mais detalhado no capítulo 7.4), importa salientar a importância que o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) poderá desempenhar enquanto estímulo ao investimento privado, uma vez que este instrumento permite cofinanciamento para projetos integralmente habitacionais em condições de mercado mais vantajosas. Por seu turno, e no que respeita ao investimento público, convém referir a preponderância do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Arouca (PEDU Arouca) enquanto fonte de financiamento de muitos dos projetos que se encontram já contratualizados com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Norte, uma vez que se tratam de investimentos públicos inseridos em ARU, requisito obrigatório para o seu financiamento pelos fundos estruturais aplicáveis à política de cidades.

4. Operação de Reabilitação Urbana de Alvarenga

4.1. ARU de Alvarenga: delimitação aprovada e sua fundamentação

Do capítulo segundo resulta como inequívoco que o pressuposto de base para a proposta de delimitação da ARU de Alvarenga se prendeu com a intenção de reforçar a importância deste núcleo urbano de matriz rural no equilíbrio da estrutura da área nordeste do concelho.

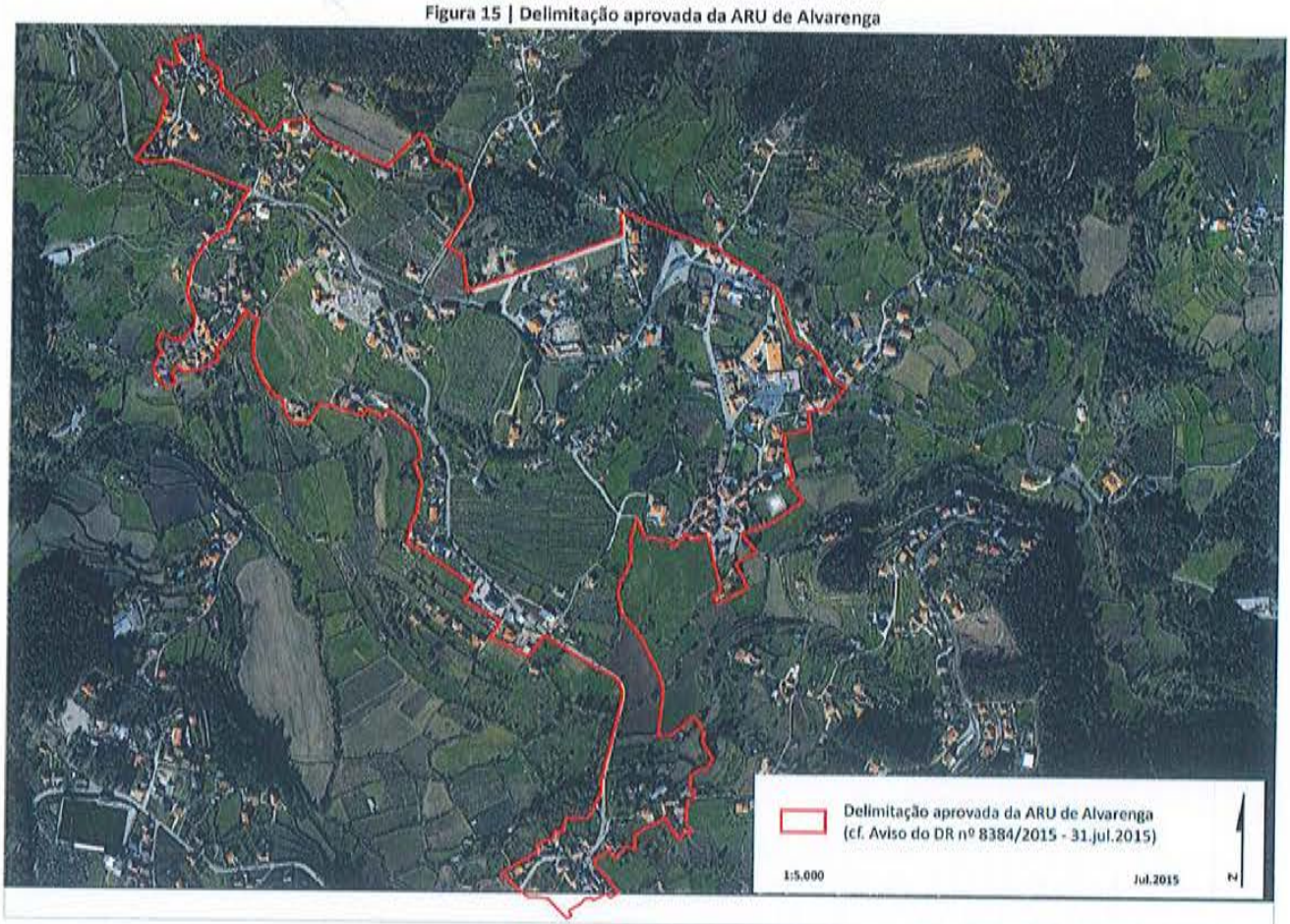
Porém, e na ausência de instrumentos de planeamento de escala mais pormenorizada para o conjunto de aglomerados da zona central da freguesia de Alvarenga (plano de urbanização ou de pormenor) que poderiam servir de referencial de base para uma proposta de delimitação desta Área de Reabilitação Urbana, a delimitação aprovada e legalmente constituída (publicada em Diário da República através do Aviso nº 8384/2015, de 31 de julho de 2015) resultou de uma reflexão e análise conjunta entre a equipa técnica e o a estrutura técnica e política do Município de Arouca, complementada com trabalho de terreno e análise das dinâmicas e problemáticas instaladas.

Destes momentos de discussão e reflexão foi possível identificar um conjunto de critérios que permitiram fundamentar tecnicamente, por um lado, a aposta neste território do concelho de Arouca como prioritário em termos de focagem da política municipal de reabilitação urbana, e por outro, na proposta concreta de delimitação da ARU de Alvarenga. Foram eles:

- Fortalecer o caráter polinucleado do concelho, em consonância com as orientações estratégicas em matéria de desenvolvimento urbano (nomeadamente o PDM e o PEDCA), contribuindo para o reforço da urbanidade e condições de vida dos núcleos de equilíbrio territorial concelhios (Alvarenga e o eixo Escariz-Fermedo);
- Contribuir para a densificação e aglomeração dos três principais núcleos urbanizados deste território, concretamente Trancoso, Vila e Miudal;
- Incluir, sempre que possível, os elementos patrimoniais mais relevantes;
- Abarcar um número significativo de edifícios ou frações com necessidades de obras de reabilitação;
- Abranger os projetos públicos de reabilitação e refuncionalização de equipamentos, de qualificação e infraestruturação do espaço público mais relevantes numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento;
- Procurar maior coerência e harmonia territorial da ARU, privilegiando, sempre que possível, a delimitação pelos eixos de via e acentuando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;
- Respeitar, quando possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes.

Da aplicação dos critérios apresentados foi possível avançar para a configuração da proposta final da Área de Reabilitação Urbana de Alvarenga, aprovada em Assembleia Municipal e publicada em Diário da República e que se apresenta na figura seguinte (a delimitação da ARU de Alvarenga poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 03).

Figura 15 | Delimitação aprovada da ARU de Alvarenga



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

Figura 16 | Extrato do Aviso n.º 8384/2015 do Diário da República, contendo a aprovação da ARU de Alvarenga

MUNICÍPIO DE AROUCA

Aviso n.º 8384/2015

Delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARUs)

José Artur Tavares Neves, Presidente da Câmara Municipal de Arouca.

Torna público que a Assembleia Municipal, em sessão realizada no passado dia 19 de junho aprovou, sob proposta da Câmara Municipal, a delimitação das áreas de reabilitação (ARUs) a seguir identificadas, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23.10, na sua redação atual:

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca; Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo;

Área de Reabilitação Urbana de Alvarenga.

As plantas com as delimitações das áreas, o programa estratégico de reabilitação urbana e demais elementos que serviram de base ao ato de aprovação constam do respetivo processo, documentos que poderão ser consultados na Divisão de Planeamento e Obras da Câmara Municipal, todos os dias úteis, das 9 às 12,30 horas e das 14 às 17,30 horas, assim como na página eletrónica do Município www.cm-arouca.pt.

22 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara, *José Artur Tavares Neves*.

208811637

Fonte: Diário da República, Aviso n.º 8384/2015, de 31 de Julho

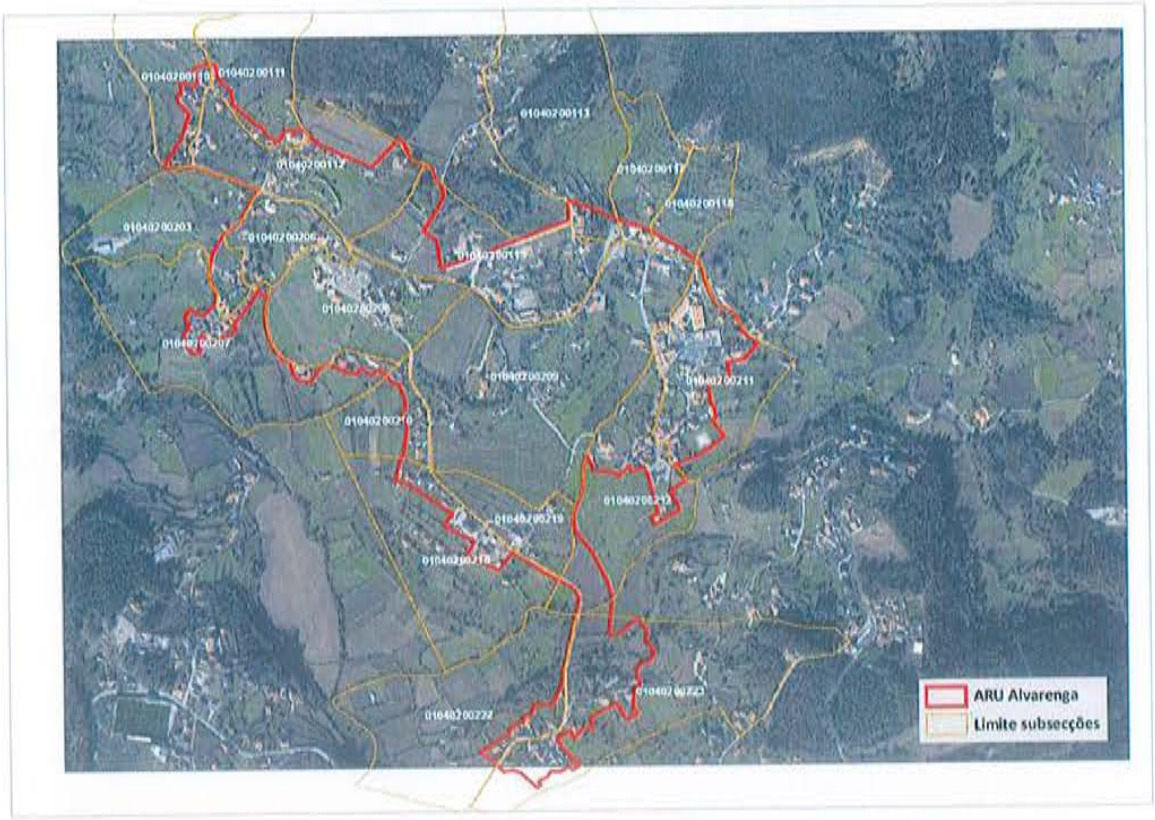
4.2. Diagnóstico sumário do território abrangido

Estando o território delimitado pela ARU de Alvarenga legalmente definido, importa agora conhecer as suas principais características e dinâmicas. Assim, optou-se por revisitar o diagnóstico elaborado na primeira fase deste trabalho, aquando do processo de delimitação das ARU do concelho de Arouca.

Sendo Alvarenga uma freguesia predominantemente rural, a sua estrutura de povoamento agrega-se em torno de alguns núcleos mais estruturados, concretamente Trancoso, Miudal e Vila, aliados a uma grande dispersão de edificado associado aos terrenos agrícolas e florestais adjacentes.

Para ser possível uma análise mais pormenorizada da informação estatística do último Censo, a metodologia preconizada previa a interseção entre a delimitação aprovada da ARU de Alvarenga e as subsecções estatísticas delimitadas para fins estatísticos pelo INE. O resultado é o que se apresenta na figura seguinte, evidenciando uma maior dificuldade em fazer coincidir estes limites, fruto do caráter mais difuso do povoamento neste território, originando subsecções estatísticas de maior dimensão.

Figura 17 | Subsecções estatísticas abrangidas pela ARU de Alvarenga



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. INE, subsecções estatísticas (2011). Tratamento QP.

Focando a análise no território delimitado como ARU de Alvarenga, e segundo os Censos de 2011 (tendo como unidade geográfica de base a subsecção estatística), conclui-se que nesta data residiam aqui 379 indivíduos, distribuídos por 147 famílias, (o que resulta numa dimensão média de 2,6

indivíduos por família). Alvarenga apresenta o índice mais baixo de elementos por agregado familiar (2,6) das ARU delimitadas no concelho de Arouca, sendo que a Vila de Arouca e o eixo Escariz/Fermedo revelam uma média superior de dimensão familiar (3 indivíduos por família).

Das 147 famílias presentes nesta ARU, mais de metade integra indivíduos com 65 ou mais anos (62%) e apenas 19% das famílias inclui indivíduos com menos de 15 anos, revelando o envelhecimento dos núcleos familiares em Alvarenga. Mais de metade (56,5%) destes agregados familiares é constituído por 1 ou 2 pessoas e 35% inclui 3 ou 4 pessoas. A grande prevalência de agregados familiares reduzidos, associados ao envelhecimento da população e ao afastamento de serviços essenciais, compõe um quadro de vulnerabilidade aos quais se associa o isolamento e a solidão.

Comparando os grupos etários da ARU de Alvarenga com a ARU de Arouca (que engloba a totalidade da sede do concelho), podemos constatar que esta freguesia é mais envelhecida do que a sede concelhia, acrescendo a um número superior de idosos (31% contra 16% em Arouca), um menor número de crianças (8% contra 15% em Arouca). O grupo dos adultos continua a ser o predominante, tanto em Alvarenga (51%) como na sede concelhia (56%).

Quadro 8 | Estrutura etária da população residente na ARU de Alvarenga e na ARU de Arouca

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DE ALVARENGA	ARU DE AROUCA
Crianças (0-13 anos)	8%	15%
Jovens (14-24 anos)	10%	13%
Adultos (25- 64 anos)	51%	56%
Idosos (65 ou mais anos)	31%	16%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que diz respeito ao nível de escolaridade, verifica-se um baixo nível de instrução da população residente, com o 1º ciclo do ensino básico a sair destacado (40%), valor não muito distante também do verificado na sede concelhia (33%). Apenas 11% dos indivíduos da ARU completaram o ensino secundário (16% em Arouca) e 12% completou estudos de nível superior (13% na sede do concelho).

Quadro 9 | Nível de escolaridade da população residente na ARU de Alvarenga e na ARU de Arouca

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DE ALVARENGA	ARU DE AROUCA
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	40%	33%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	23%	19%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	13%	18%
Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	11%	16%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1%	1%
Indivíduos residentes com um curso superior completo	12%	13%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Relativamente à atividade económica, o cenário de Alvarenga não é muito animador, contabilizando-se 43% de indivíduos residentes sem atividade económica, aos quais acrescem 28% de pensionistas e reformados e 2% de desempregados (1º emprego e novo emprego). Apenas 27% dos indivíduos residentes têm algum tipo de atividade económica, valor bastante inferior ao presente na ARU de Arouca, onde 42% dos indivíduos residentes estão empregados.

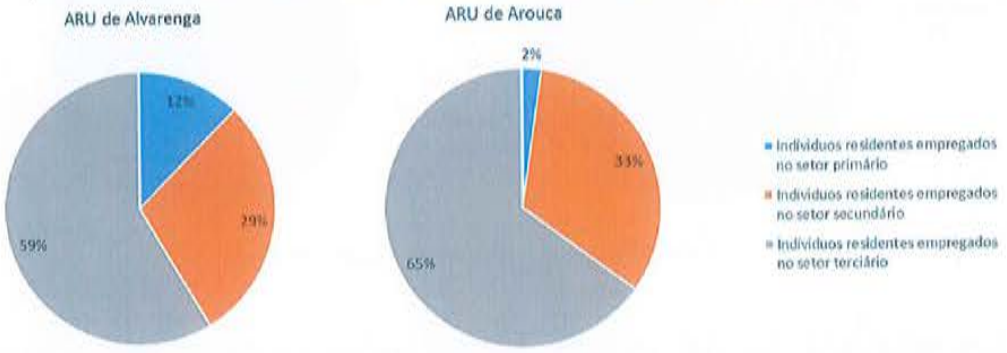
Quadro 10 | Atividade económica da população residente na ARU de Alvarenga e na ARU de Arouca

ATIVIDADE ECONÓMICA	ARU DE ALVARENGA	ARU DE AROUCA
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	1%	1%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	1%	3%
Indivíduos residentes empregados	27%	42%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	28%	18%
Indivíduos residentes sem atividade económica	43%	36%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Não obstante o cariz predominantemente rural da freguesia de Alvarenga, é já o setor terciário que emprega a maior parcela de indivíduos residentes (59%), seguindo-se o emprego no setor secundário (29%) e 12% no setor primário. Na sede do concelho, o setor primário emprega apenas 2% dos indivíduos residentes, sendo o setor terciário o principal empregador dos indivíduos residentes (65%).

Figura 18 e 19 | Setor de atividade dos indivíduos residentes na ARU de Alvarenga e na ARU de Arouca



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Em Alvarenga, as atividades comerciais e serviços existentes desempenham, na sua maioria, funções de apoio à população local, apresentando uma localização dispersa na freguesia, na sua maioria em rés-do-chão de edifícios habitacionais. O setor da restauração tem uma relevância económica significativa, com alcance regional e nacional, associado ao aproveitamento da "Carne Arouquesa" (Denominação de Origem Protegida), bem como a algumas atividades ligadas ao turismo de

aventura. Várias quintas existentes em Alvarenga foram refuncionalizadas para prestarem serviços na área do turismo rural, como é o caso por exemplo da quinta Vila Guiomar.

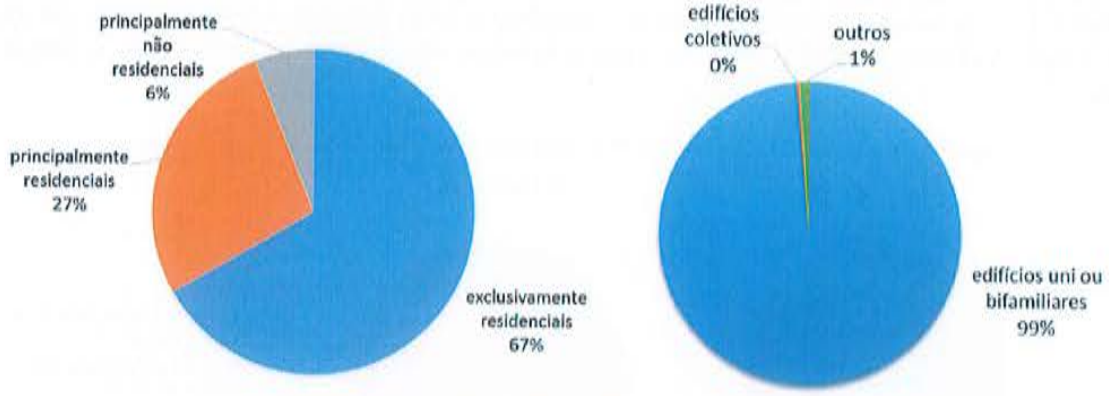
Relativamente ao tecido edificado compreendido nesta área, é constituído por 261 edifícios, que por sua vez contemplam 260 alojamentos familiares clássicos, dos quais 56% são usados como residência habitual e 9% foram identificados como estando vagos. Destes alojamentos, 43% são habitados pelo proprietário e apenas 4% estavam arrendados. Constata-se ainda que há um número significativo de edifícios que não são usados como residência habitual, estando associados a dinâmicas de migrações, segunda habitação, entre outras.

Do ponto de vista da tipologia dos edifícios, podemos constatar que praticamente todos os edifícios existentes - 99% - foram construídos estruturalmente para terem 1 ou 2 alojamentos, e só 1% é de outro tipo. Comparando a tipologia com o uso funcional constatamos que o peso dos edifícios principalmente residenciais e principalmente não residenciais é de 33%, o que indica que mesmo nos edifícios construídos estruturalmente para terem 1 ou 2 alojamentos, temos a presença de outras funções que não as habitacionais (por exemplo através da adaptação do rés-do-chão das habitações a atividades de comércio, restauração ou serviços).

Pode afirmar-se que os edifícios em presença se caracterizam, essencialmente, por tipologias de habitação unifamiliar, de cariz rural ou como novas moradias de arquitetura mais contemporânea.

Em relação às cérceas, 94% dos edifícios presentes na ARU de Alvarenga têm 1 ou 2 pisos.

Figura 20 e 21 | Estrutura funcional e tipologia de edifícios em presença na ARU de Alvarenga

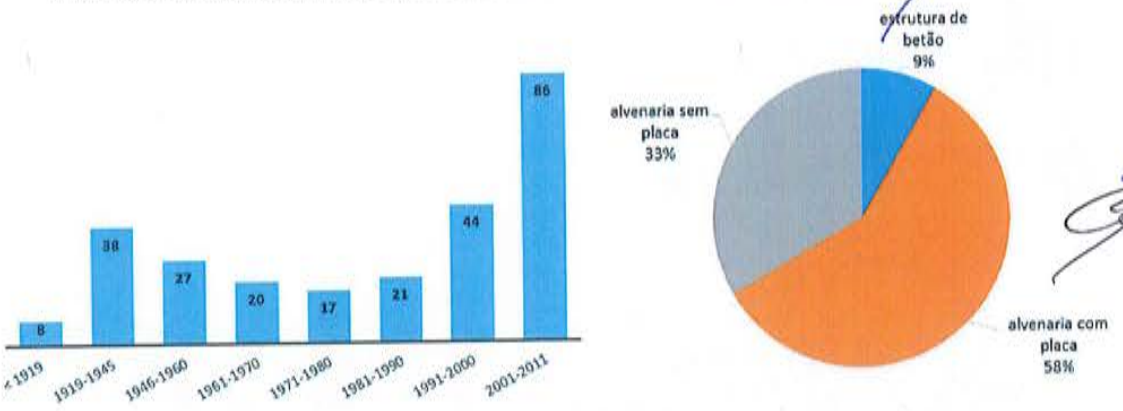


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que diz respeito à época de construção, podemos verificar que 36% dos edifícios são anteriores a 1970 e que 50% dos edifícios existentes foram construídos no período de 1991-2011. Foi o período de 2001-2011 que registou o maior número de construção nova – 33% ao nível da ARU e 26% ao nível da freguesia de Alvarenga - apesar da perda de população na freguesia ter sido de 10,6% neste mesmo período (2001-2011).

Quanto aos sistemas construtivos presentes na área, podemos verificar que há um predomínio da estrutura de alvenaria com placa (58%), seguido do sistema mais tradicional de alvenaria sem placa (33%), e que apenas 9% apresentam estrutura em betão.

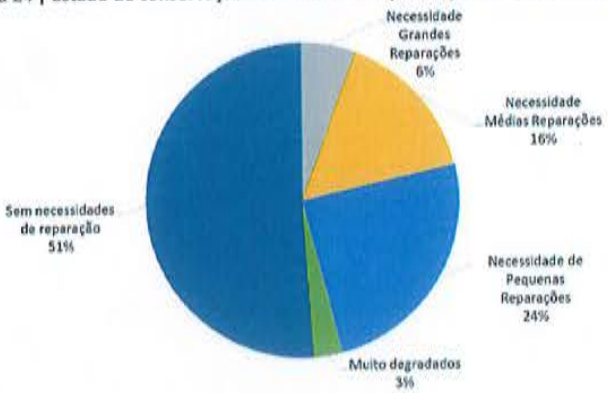
Figuras 22 e 23 | Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na ARU de Alvarenga



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Relativamente ao estado de conservação, pode começar por dizer-se que um número muito significativo de edifícios apresentava necessidades de grandes, médias ou pequenas reparações (46%), contabilizando-se ainda 3% dos edifícios em estado muito degradado.

Figura 24 | Estado de conservação do edificado em presença na ARU de Alvarenga



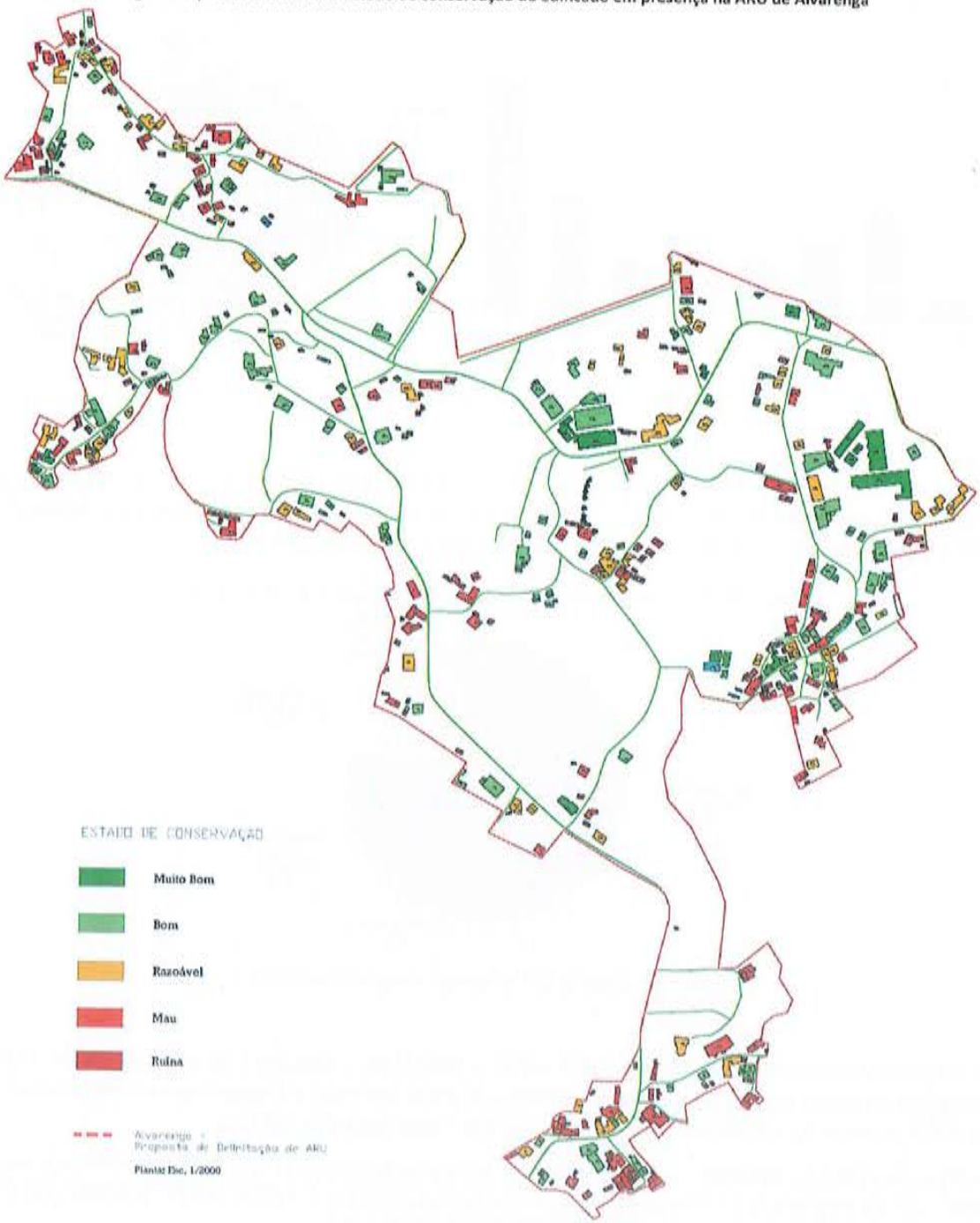
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

O levantamento realizado decorrente das visitas à ARU (figura seguinte) permite constatar que as situações de maior degradação surgem de forma dispersa por toda a área de intervenção, tornando-se difícil estabelecer um padrão de concentração das zonas mais degradadas.

A disseminação das situações de mau estado de conservação obrigam a uma leitura de conjunto da área, no que respeita aos necessários programas de reabilitação, a definir por prioridades objetivas face a percursos e contextos urbanos mais expostos.

Os inquéritos do Censos 2011 indicam que a maioria dos inquiridos considera que o edificado não apresenta necessidades de reparação (51% do total de inquiridos) ou apenas a necessidade de pequenas reparações (24.5% do total de inquiridos).

Figura 25 | Levantamento do estado de conservação do edificado em presença na ARU de Alvarenga



Fonte: Equipa técnica da SOPSEC (2016).

Como foi já referenciado, a área em estudo apresenta uma matriz essencialmente rural e dispersa, sendo o espaço público fortemente demarcado pelos principais eixos viários, nomeadamente a estrada nacional N225 e a estrada regional R326-1. Dentro da ARU podemos destacar 3 polos com maior identidade e coerência espacial: Trancoso, Miudal e Vila.

Dedicamos em seguida especial atenção a cada um deles, tentando, de forma sucinta, salientar as principais características.

A. Trancoso

Alvarenga foi um concelho medieval, com sede em Trancoso, com foral dado por D. Manuel em 1514, tendo permanecido assim até 1836, quando passou a vila e posteriormente a aldeia, integrando o concelho de Arouca.

No miolo deste núcleo encontra-se o Largo de Trancoso, espaço público arborizado e empedrado, onde se situa o pelourinho de Trancoso, classificado como Imóvel de Interesse Público. Neste largo situa-se também a antiga Casa da Câmara do concelho de Alvarenga, imóvel a necessitar de obras de reabilitação. Em frente a este edifício localiza-se o "Café Brasileira", memória que reporta ao fundador dos cafés "A Brasileira", Adriano Teles, nascido em Alvarenga.

Trancoso ocupa uma área a sul da N-225, rodeada de terrenos agrícolas. Trata-se de um conjunto de casas rurais tradicionais, algumas recentemente reabilitadas, outras com necessidades de reparação e diversas bastante dissonantes.

Figuras 26 | Vista aérea do aglomerado urbano de Trancoso

Fonte: Google Maps (2016).

Figuras 27 | Pelourinho de Trancoso e Café Brasileira

Fonte: Google Maps, street view (2016).

Figuras 28 | Antigos Paços do Concelho

Fonte: Google Maps, street view (2016).

B. Miudal

Miudal, no limite sul da ARU, caracteriza-se por ser um pequeno núcleo de casas rurais, na sua maioria em alvenaria de pedra, algumas das quais sofreram intervenções recentes. Estão presentes algumas edificações com certa dimensão e relevância, que mantêm em alguns casos elementos arquitetónicos de alguma importância, como capelas e fontanários.

O sistema viário é quase inteiramente constituído pela estrada R-326-1, sendo praticamente inexistente uma rede de estradas secundárias. As casas apoiam-se nesta estrada, com as fachadas e os acessos principais voltados para ela, situando-se os terrenos agrícolas nas traseiras ou nas imediações das edificações. O único espaço público deste núcleo é o Largo Dr. Manuel Teixeira de Brito, espaço empedrado e arborizado e que conta com algum mobiliário urbano de permanência.

Figuras 29 | Vista aérea do aglomerado urbano de Miudal

Fonte: Google Maps (2016).

Figura 30 | Largo de Miudal

Fonte: Google Maps, street view (2016).

Figura 31 | Casas tradicionais em Miudal

Fonte: Google Maps, street view (2016).

C. Vila

Ainda na continuidade da estrada R-326- 1, no limite noroeste da ARU, surge o núcleo de Vila, anteriormente designado como Vila da Igreja, por aqui se localizar a Igreja paroquial de Santa Cruz de Alvarenga, cuja origem remonta ao século XI, tendo sofrido uma reforma geral no início do séc. XX, para além de outras alterações durante o mesmo século. A poente da igreja, situados numa cota mais alta, encontram-se o cemitério de Alvarenga e o edifício da antiga Junta de Freguesia de Alvarenga.

Este núcleo é constituído por algumas casas rurais de arquitetura tradicional em alvenaria de granito, na sua maioria com 2 pisos e escada exterior em pedra. Algumas casas sofreram obras que as deixaram bastante adulteradas, havendo outras que apresentam um mau estado de conservação/ruína necessitando de reabilitação.

Figuras 32 | Vista aérea do aglomerado urbano de Vila

Fonte: Google Maps (2016).

Esta estrada vai entroncar com a estrada nacional N-225, articulando-se com o núcleo principal da freguesia de Alvarenga – Trancoso. Ao longo deste eixo estão presentes algumas quintas de dimensão considerável como a quinta Vila Guiomar, assim como também equipamentos públicos como a Escola Básica do Paço, que sofreu recentemente obras de ampliação e reabilitação.

Figura 33 e 34 | Igreja de Santa Cruz de Alvarenga

Fonte: Google Maps, street view (2016).

Figura 35 | Casas tradicionais de Alvarenga

Fonte: Google Maps, street view (2016).

Alvarenga conta com alguns equipamentos públicos prestadores de serviços à população como é o caso da Escola Básica de Paço e do Lar de Idosos e Creche da Casa do Povo de Santa Cruz de Alvarenga, equipamentos importantes dado o afastamento da freguesia dos principais serviços públicos situados na sede do concelho.

Estão presentes algumas quintas com dimensão considerável - Quinta Vila Guiomar - Casa da Eira, Quinta da Picota, Quinta do Barroco, Quinta da Chieira, Quinta do Paço, Quinta da Vila, Quinta de Miudal, Quinta Cimo d'Aldeia- algumas das quais refuncionalizadas para outro tipo de atividades como por exemplo turismo rural. Como se referiu anteriormente, a restauração, ligada à promoção da carne arouquesa, também se assume como uma atividade importante na ARU de Alvarenga.

Do ponto de vista da mobilidade, a ARU de Alvarenga é marcada pela presença de alguns eixos viários relevantes, nomeadamente a estrada nacional N225 e a estrada regional R326-1, que se apresentam como os principais canais de circulação na área em estudo. O automóvel apresenta-se como o meio de transporte privilegiado nos percursos intraurbanos, mas essencialmente, nas ligações entre as localidades e municípios periféricos. A acessibilidade pedonal é deficitária, em muitos casos devido aos perfis viários em presença, onde não estão contemplados passeios ou bermas.

Uma última referência ao estacionamento, que em áreas públicas é essencialmente informal e ao longo dos eixos viários, não existindo áreas privilegiadas com marcação formal de estacionamento automóvel.

4.3. Opções e objetivos específicos da estratégia da ORU de Alvarenga

As opções estratégicas fundamentais em matéria de reabilitação urbana a prosseguir com as ORU do concelho de Arouca procuram incorporar objetivos de índole distinta, definidos pelo município em políticas, planos, programas e projetos com incidência nos territórios em questão.

Como foi referenciado no capítulo segundo, há um quadro comum de motivações que levaram o município a avançar para a delimitação destas três ARU e definição das respetivas ORU, que podem resumir-se através dos seguintes vetores:

- Resolução de problemas de degradação física da estrutura urbana e tecido edificado, com impacto no desenvolvimento socioeconómico e na qualidade de vida, procurando incrementar uma nova estratégia de renovação urbana;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação (espaço público e infraestruturas, património edificado público e privado);
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos).

Porém, a ARU de Alvarenga apresenta especificidades distintas de outros territórios municipais que precisam ser incorporadas num estratégia de reabilitação urbana própria e autónoma.

Como foi já relatado, Alvarenga é um aglomerado heterogéneo e disperso, no qual assenta uma aposta de polarização de todo o setor noroeste do território concelhio – objetivo reforçado com o ganho de importância das atividades turísticas e de lazer ligadas aos valores naturais e culturais.

A ARU de Alvarenga integra diversos núcleos construídos, de pequena dimensão, ou edifícios isolados, que resultam da evolução de dois tipos de povoamento:

- um, disperso, de construções rurais e de apoio à atividade agrícola;
- outro, mais concentrado, associado a centralidades históricas ou de edifícios públicos ou de uso coletivo (Trancoso, igreja/cemitério, escola, ...).

A estratégia de reabilitação deve favorecer a coesão espacial deste conjunto de núcleos, tendo em vista a criação de uma unidade urbana - que não deve perder a sua matriz de centralidade no mundo rural, mantendo as características morfotipológicas e construtivas tradicionais, mas adaptando-as às atividades económicas e sociais que são garantia do seu futuro: turismo, agricultura sustentável, inovação ambiental, etc.

Esta coesão deve ser promovida pela valorização dos diversos núcleos e pela criação de eixos de ligação que evoluam de um carácter de "estrada" rural ou nacional, ao serviço unicamente de funções de acesso, circulação de veículos e atravessamento, para o de "rua" – espaço de circulação pedonal em condições de conforto e segurança, de fruição de espaço público, de melhor relação entre os espaços exteriores coletivos e os edifícios privados, etc.

A estratégia de reabilitação urbana para Alvarenga persegue **objetivos de consolidação e melhoria funcional**, designadamente:

- Contribuir para a inversão das dinâmicas demográficas regressivas do território, estimulando o investimento na reabilitação e refuncionalização de edifícios destinados a funções residenciais, de apoio a atividades económicas de matriz rural e de alojamento e serviços a visitantes e turistas neste núcleo urbano.
- Consolidar um polo urbano policêntrico de equilíbrio territorial no concelho, conferindo-lhes elementos de coesão a partir do sistema formado pelos diversos pequenos núcleos de proximidade sem lhe retirar o valor cénico e produtivo de matriz rural.
- Promover a reabilitação física e a revitalização funcional do núcleo histórico de Trancoso e de outros edifícios de valor patrimonial nesta área, valorizando a identidade cultural arouquense e recuperando a memória do período em que Alvarenga foi sede de município.
- Gerar uma dinâmica de investimento associado à construção civil (na reabilitação dos edifícios e espaços coletivos) e às atividades do turismo (ecoturismo e gastronomia) e de inovação nas atividades tradicionais (agricultura e pecuária) e do setor social.

4.4. Sistemas espaciais estruturantes

De acordo com a metodologia contratualizada, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos agora definidos deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise, nomeadamente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Figura 36 | Roteiro metodológico para a definição do quadro estratégico de reabilitação urbana

Fonte: QP.

Assim, resulta deste exercício a definição de **três sistemas espaciais** que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos definidos de forma pormenorizada na secção seguinte.

A. Sistema de coesão e qualificação territorial

Significado urbano e caracterização

A ARU de Alvarenga abrange uma área de povoamento rural difuso, composta por construções rurais adjacentes a grandes áreas de cultivo, e edificado agregado aos eixos viários R-326- 1 e N225, principais eixos estruturantes do território. Sendo uma freguesia constituída por vários lugares, podemos identificar 3 polos de maior concentração e carácter de centralidade: Trancoso, Miudal e Vila. Os equipamentos públicos ou de uso coletivo e diversas quintas privadas de grande dimensão surgem de forma dispersa na ARU, apoiando-se nos eixos viários referidos.

A estratégia de reabilitação para a área de intervenção deve favorecer a coesão espacial deste conjunto de núcleos, tendo em vista a criação de uma unidade urbana - que não deve perder a sua matriz de centralidade no mundo rural, mantendo as características morfotipológicas e construtivas tradicionais, mas adaptando-as às atividades económicas e sociais que são garantia do seu futuro: turismo, agricultura sustentável, inovação ambiental, como também contribuir para um maior bem-estar e conforto da população residente e visitante.

Esta coesão deve ser promovida pela criação de eixos de ligação que evoluam do atual carácter de "estrada" rural ou nacional, ao serviço unicamente de funções de acesso, circulação de veículos e atravessamento, com défice de condições de conforto, segurança e acessibilidade pedonal e ciclável (inexistência de passeios e de bermas), para o de "rua" – espaço de circulação pedonal em condições de conforto e segurança, de fruição de espaço público, de melhor relação entre os espaços exteriores coletivos e os edifícios privados.

A melhoria das condições de acessibilidade pedonal deverá ser desenvolvida a par com outros modos suaves de locomoção, de forma a possibilitar e qualificar alternativas de mobilidade em territórios marcadamente dependentes do automóvel e com pouca cobertura de transporte público.

Dimensões estratégias do programa de reabilitação

Em termos concretos, o plano de ação para a ARU de Alvarenga, centrar-se-á numa intervenção pública de requalificação de alguns eixos, capaz de possibilitar um impacto mais imediato na criação das condições de coesão, mobilidade e acessibilidade prementes.

O quadro operativo deverá focar-se em intervenções de sinalética, qualificação de passeios, iluminação e mobiliário urbano, associadas às áreas de passagem e de permanência, que valorizem a integração dos núcleos urbanos mais consolidados e desempenhem um papel de estímulo à reabilitação privada, valorizando o edificado privado e os espaços coletivos.

B. Sistema de valorização da memória coletiva e do património [e] ***C. Sistema de valorização económica***

Significado urbano e caracterização

Embora com enfoques distintos, estes dois subsistemas têm uma incidência espacial sobreposta.

A posição periférica de Alvarenga em relação à sede de concelho traz-lhe algum isolamento geográfico, que no entanto tem sido contrariado pela capacidade de atração de atividades de turismo da natureza e da restauração ligada à produção de Carne Arouquesa, atividade que adquire algum alcance a nível regional e nacional.

A proximidade ao percurso pedonal denominado de "Passadiços do Paiva" (inaugurados em 2015 e vencedores dos prémios de turismo "*World Travel Awards*" em 2016) tem igualmente contribuído para relançar esta região a nível nacional, atraindo centenas de visitantes e potenciais consumidores, fator de que Alvarenga pode beneficiar. Este percurso ao longo do rio Paiva, com passagem pelos geossítios Garganta do Paiva, Cascata das Aguieiras, Praia Fluvial do Vau, Gola do Salto, Falha de Espiunca, afirmou-se neste período como um polo de atração e referência nas atividades desportivas e de lazer associadas ao turismo de natureza, surgindo na continuidade de outras iniciativas ligadas ao património geológico do Arouca Geopark e do rio.

Neste contexto, o efeito do ganho de escala e centralidade para Alvarenga no território do concelho – e mesmo extra-concelhio – dependerá da consolidação de um conjunto de centralidades e de elementos patrimoniais já existentes como elementos distintivos e qualificadores da imagem de qualidade urbana e integração com o meio natural de excelência ambiental. No seu conjunto, estes elementos (melhor interconectados pelo sistema de coesão e qualificação territorial) serão potentes vetores de:

- valorização da memória histórica e do mundo rural;
- captação e fixação de valor resultante do afluxo turístico crescente ao Arouca Geopark e Passadiços do Paiva.

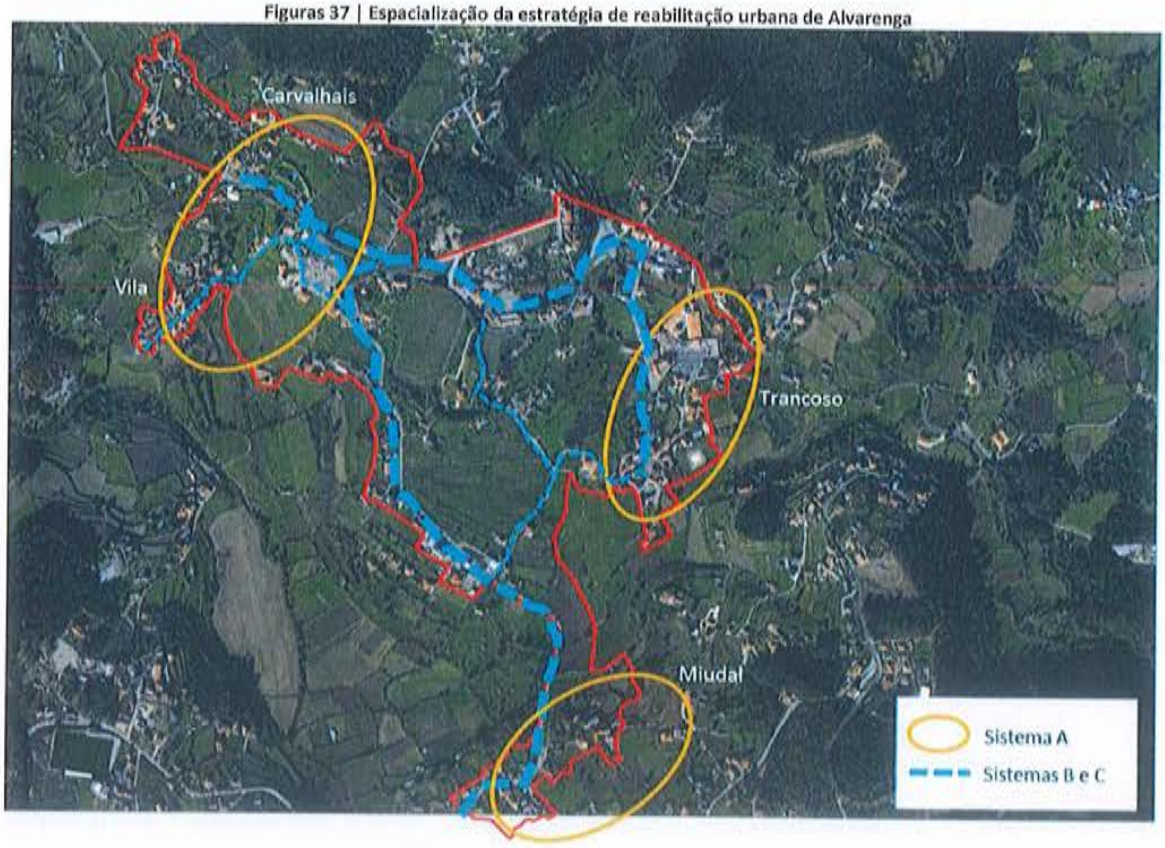
Dimensões estratégias do programa de reabilitação

A estratégia de reabilitação urbana proposta pretende estimular estes eixos de qualificação. No primeiro caso (valorização da memória histórico e do mundo rural), privilegia-se a valorização de um conjunto de edifícios, espaços e conjuntos notáveis (de propriedade pública e privada), prosseguindo um esforço de dar a Alvarenga um carácter urbano distintivo.

No segundo caso (captação e fixação de valor resultante do afluxo turístico crescente), o aspeto mais relevante prende-se com a natureza das atividades a desenvolver nos edifícios reabilitados. De facto, a diversificação funcional revela-se como um aspeto fundamental da estratégia de reabilitação de Alvarenga, devendo estes edifícios ser orientados para atividades geradoras de rendimento e emprego (comerciais, de serviços, de equipamento social, de restauração e de turismo rural), ao qual se associará uma dinâmica de reabilitação para resposta a nova procura residencial.

Projetos como o Centro Interpretativo da Carne Arouquesa (Quinta da Picota) são um bom exemplo de ações que procuram não só valorizar a memória coletiva e patrimonial, mas também contribuir para a criação de valor económico.

Figuras 37 | Espacialização da estratégia de reabilitação urbana de Alvarenga



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

4.5. Quadro operativo: ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada

De modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro operativo com base nos três sistemas espaciais estruturantes definidos no ponto anterior, convergindo nos contributos diversos que aportam para os objetivos estratégicos enunciados.

Assim, e de acordo com a metodologia, apresenta-se, para cada um dos sistemas espaciais um quadro de ações previstas (de iniciativa pública, mas também privada), contendo a designação de

cada um dos investimentos, as entidades responsáveis pela sua concretização e uma estimativa orçamental.

De modo a percecionar-se a espacialização do quadro operativo da ORU de Alvarenga apresenta-se igualmente um cartograma com o mapeamento das intervenções públicas e outro com a territorialização da intervenção privada.

O quadro operativo desta operação de reabilitação urbana assenta em quatro grandes tipologias de investimentos:

- a qualificação do espaço público e infraestruturação urbana;
- a reabilitação e construção de equipamentos públicos estruturantes para o aglomerado;
- a reabilitação do parque edificado em presença e que denota necessidades de algum tipo de intervenção (desde obras de manutenção até obras de reabilitação profundas), para fins, maioritariamente, residenciais e de pequeno comércio e serviços;
- e a refuncionalização de alguns edifícios privados para alojamento turístico.

O quadro seguinte sistematiza os projetos e ações previstas que possibilitarão consubstanciar a estratégia anteriormente preconizada para a ORU de Alvarenga.

Quadro 11 | Programa de investimentos territoriais estruturantes da ORU de Alvarenga

ORU	Sistema espacial	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental
Alvarenga	A | Coesão e qualificação territorial	1.1	Alameda de ligação Trancoso – EN326	CM Arouca	100.000 €
		1.2	Arranjo Urbanístico do Entroncamento ao Largo da Feira – 3ª fase – Beneficiação da ER 225, entre o km 30+ 200 e o km 30+ 420	CM Arouca	220.000 €
		1.3	Qualificação dos espaços públicos e das infraestruturas urbanas intersticiais	CM Arouca	200.000 €
		1.4	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	3.491.000 €
	B | Valorização da memória coletiva e do património	2.1	Reabilitação do Ribeiro de Trancoso e da Quinta da Picota	CM Arouca	1.000.000 €
		2.2	Qualificação do espaço público e infraestruturas urbanas dos núcleos de Vila/Carvalhais e de Miudal	CM Arouca	200.000 €
		2.3	Valorização do edificado privado de Trancoso, Vila/Carvalhais e Miudal	Proprietários e investidores	4.800.908 €
		2.4	Centro Cultural de Alvarenga (ampliação e reabilitação da Casa do Povo)	CM Arouca	500.000 €
	C | Valorização económica	3.1	Reabilitação e refuncionalização de edifícios para atividades geradoras de emprego nos núcleos de Trancoso, Vila/Carvalhais e Miudal	Proprietários e investidores	847.219 €
		3.2	Ecocasa Rural	Proprietários e investidores	250.000 €
				Subtotal sistema espacial A	4.011.000 €
				Subtotal sistema espacial B	6.500.908 €
				Subtotal sistema espacial C	1.097.219 €
				Total do investimento estimado na ORU de ALVARENGA	11.609.127 €

O **investimento total previsto para a ORU de Alvarenga é de 11.609.127€**, sendo 81% (9,4M€) da responsabilidade dos proprietários ou investidores imobiliários e os restantes 19% (2,2M€) de iniciativa municipal.

O sistema espacial mais representativo em termos financeiros é o da "Valorização da memória coletiva e do património" (B), assumindo um peso de 56% do total do investimento previsto, destacando-se as ações referentes à reabilitação do edificado privado existente nos aglomerados de

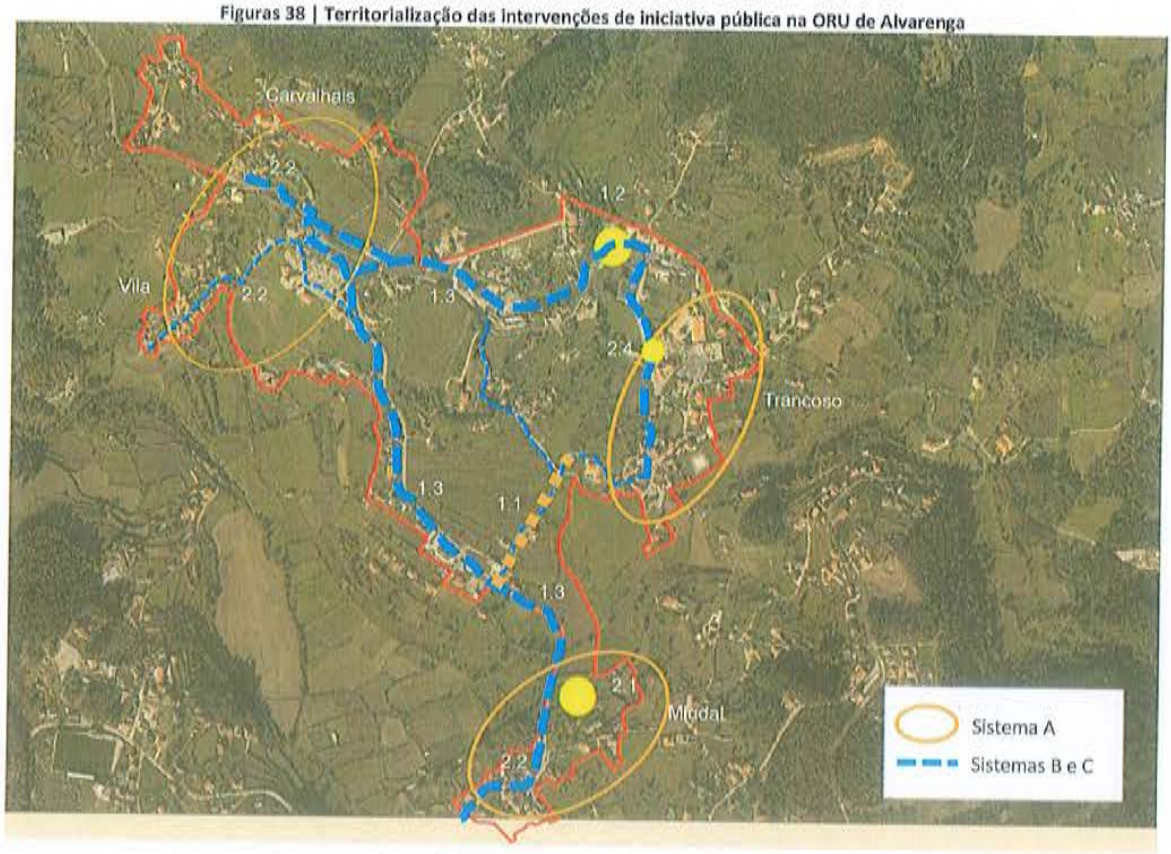
Trancoso, Vila, carvalhais e Miudal, bem como o projeto da Reabilitação do Ribeiro de Trancoso e da Quinta da Picota (Centro Interpretativo da Carne Arouquesa).

Do ponto de vista do financiamento, importa salientar a importância que o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) poderá desempenhar enquanto estímulo ao investimento privado, uma vez que este instrumento permite cofinanciamento para projetos integralmente habitacionais em condições de mercado mais vantajosas.

Por seu turno, o investimento público poderá encontrar financiamento ao abrigo do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Arouca (PEDU Arouca), assim seja assumido pelo município, uma vez que são investimentos em espaço público inseridos em ARU, requisito obrigatório para o seu financiamento pelos fundos estruturais aplicáveis à reabilitação urbana.

A figura seguinte permite obter uma noção aproximada da localização de cada um dos investimentos públicos previstos nesta ORU, assim como a sua relação com cada um dos sistemas espaciais acima descritos.

Figuras 38 | Territorialização das intervenções de iniciativa pública na ORU de Alvarenga



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

Como se depreende do programa de ação da ORU de Alvarenga, e uma vez que estamos perante uma estratégia que pretende, entre outras coisas, estimular os proprietários privados a reabilitarem os seus edifícios, o grosso do investimento previsto diz respeito às ações privadas de reabilitação urbana. Assim, importa apresentar a fundamentação inerente à aferição destas estimativas orçamentais dos projetos de reabilitação das estruturas edificadas em presença em cada um dos sistemas espaciais.

A metodologia utilizada para se estimar o custo das intervenções assentou, em primeiro lugar, no estado de conservação de cada um dos edifícios abarcados pela ARU de Alvarenga. A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados disponibilizados pelo INE, através do Censos 2011 e por observação exterior do edificado, sendo possível constatar, nesta ARU, a necessidade de algum tipo de obras de manutenção ou reabilitação em 128 dos 261 edifícios em presença. Deverá notar-se que a observação exterior é um processo de índole qualitativo, não tendo sido avaliados os elementos não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Como foi já descrito anteriormente, os limites da ARU de Alvarenga não correspondem de forma precisa com os limites das subsecções estatísticas utilizadas pelo INE, pelo que foi necessário fazer uma interseção entre os limites da ARU e os limites dos "lugares estatísticos" utilizados pelo INE (que resultam da agregação de subseções estatísticas). Desta interseção, resulta que foram considerados 9 lugares para o cálculo dos custos de intervenção privada.

Utilizando o INE cinco níveis para determinar o estado de conservação dos edifícios, a equipa determinou o tipo (extensão) de intervenção necessária para a sua reabilitação, concretamente:

- **Muito bom**: edifício em condições ótimas, sem necessidade de qualquer intervenção;
- **Bom**: edifício com boas condições de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de trabalhos de manutenção, como limpeza, pinturas, substituição de elementos de desgaste rápido e resolução de anomalias de fácil execução;
- **Razoável**: edifício com condições razoáveis de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de melhorar as condições atuais do ponto de vista da eficiência energética, conforto acústico, infraestruturas ou outros requisitos essenciais ao funcionamento do edifício, e a resolução de anomalias de difícil execução;
- **Mau**: edifício sem condições de habitabilidade, mas sem evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade da preservação e eventual melhoramento da envolvente exterior, reconstrução parcial de espaços interiores e infraestruturação das redes não existentes;
- **Ruína**: edifício sem condições de habitabilidade com evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade de reconstrução e infraestruturação total do edifício, preservando-se apenas as fachadas de valor arquitetónico.

Em seguida, em função do estado de conservação, do enquadramento morfotipológico do lugar e do tipo de intervenção necessária, foram estipulados custos médios de reabilitação por metro quadrado, conforme se apresenta no quadro seguinte.

Quadro 12 | Custos de referência de obras de reabilitação em função do estado de conservação

Estado de conservação dos edifícios	Custos de referência para reabilitação (€/m2)
Muito Bom	- €
Bom	100 €
Razoável	250 €
Mau	500 €
Ruína	800 €

Fonte: Equipa técnica da Sopsec e da QP.

Posteriormente, aferiu-se a área de implantação total do edificado (com base nos polígonos dos edifícios cedidos pelo município) e a cércea média (dados do INE) dos edifícios para cada uma das subsecções estatísticas, multiplicando-se um valor pelo outro, obtendo-se assim a área bruta total dos edifícios por lugar estatístico. Finalmente, para se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparação, multiplicou-se a área bruta total dos edifícios pelo custo de referência por m^2, em função do estado de conservação.

O corolário desta metodologia é o que consta das tabelas seguintes.

Quadro 13 | Estado de conservação dos edifícios em presença nos lugares estatísticos abrangido pela ORU de Alvarenga

Lugar Estatístico (INE 2011)	Área implantação total (m2)	Cércea média (nº pisos)	Estado de conservação dos edifícios					
			Ruína	Mau	Razoável	Bom	Muito bom	Total de edifícios
Carvalhais	7.127	1,7	1	4	12	11	28	56
Pade	579	1,5	0	3	2	3	11	19
Coelheira	487	1,6	4	1	0	3	5	13
Albisqueiros	5.667	1,5	3	2	0	1	10	16
Vila	8.615	1,8	0	0	3	14	18	35
Quintela	7.616	1,5	0	1	6	13	16	36
Trancoso	12.035	1,7	0	3	5	13	22	43
Ribeira	2.044	1,7	0	0	2	3	9	14
Miudal	6.309	1,5	0	1	11	3	14	29
Total	**50.479**	--	**8**	**15**	**41**	**64**	**133**	**261**

Fonte: INE, Censo 2011 (escala da subsecção estatística)

Quadro 14 | Estimativa dos custos de reabilitação dos edifícios em presença nos lugares estatísticos abrangido pela ORU de Alvarenga

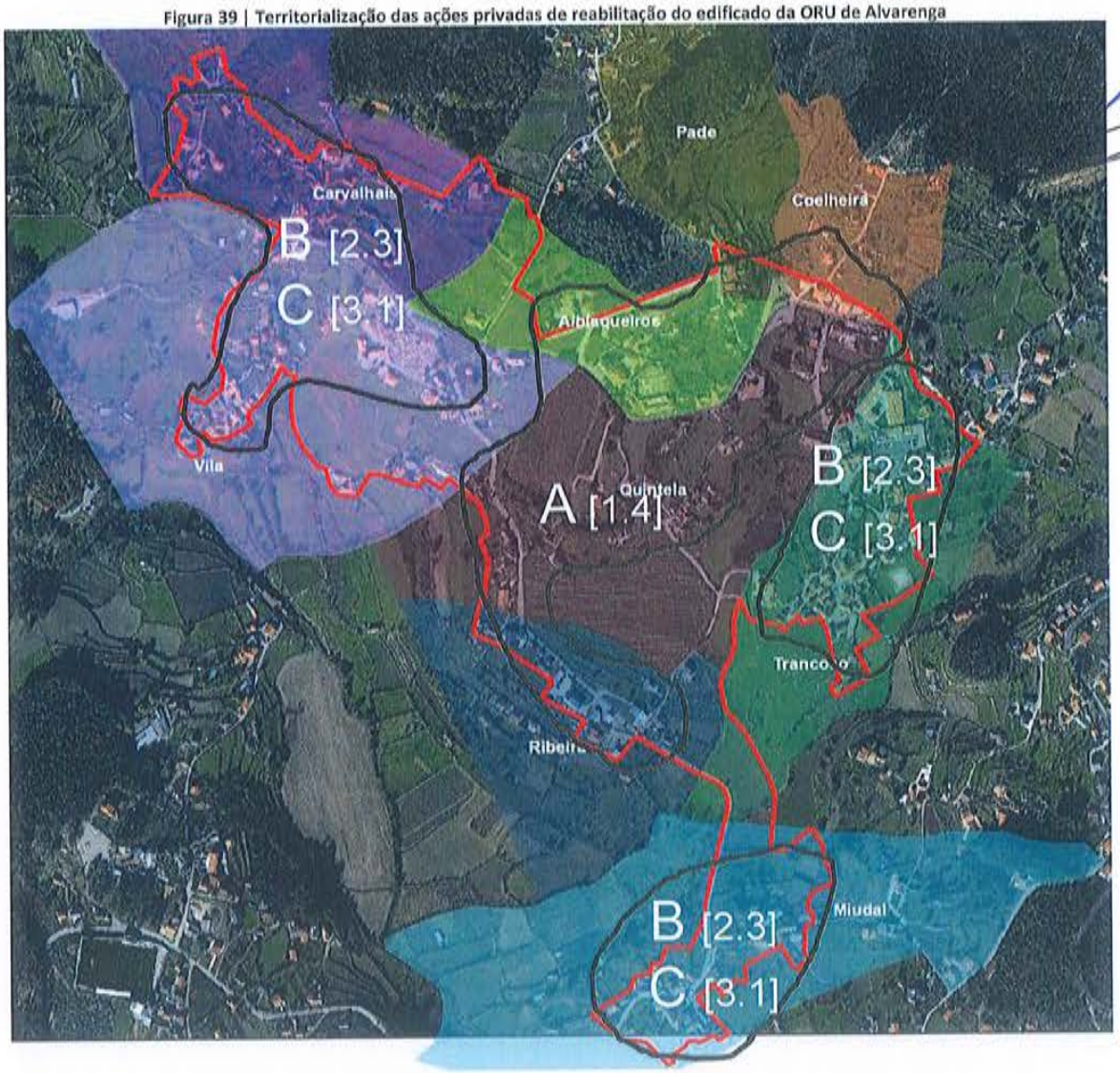
Lugar Estatístico (INE 2011)	Custos de reabilitação (estimativa)					
	Necessita de intervenção profunda	Necessita de grandes reparações	Necessita de médias reparações	Necessita de pequenas reparações	Não necessita de intervenção	Custos totais
Carvalhais	256.080 €	554.550 €	565.515 €	229.704 €	- €	1.605.849 €
Pade	- €	68.566 €	22.855 €	13.713 €	- €	105.134 €
Coelheira	225.360 €	26.100 €	- €	20.520 €	- €	271.980 €
Albisqueiros	1.275.075 €	531.281 €	- €	53.128 €	- €	1.859.484 €
Vila	- €	- €	381.280 €	654.351 €	- €	1.035.631 €
Quintela	- €	152.977 €	484.535 €	407.981 €	- €	1.045.493 €
Trancoso	- €	561.142 €	686.290 €	608.779 €	- €	1.856.211 €
Ribeira	- €	- €	127.819 €	81.090 €	- €	208.909 €
Miudal	- €	135.000 €	926.269 €	89.168 €	- €	1.150.436 €
Total	**1.756.515 €**	**2.029.615 €**	**3.194.563 €**	**2.158.434 €**	**- €**	**9.139.127 €**

Fonte: Equipa técnica da Sopsec e da QP.

Como se conclui, os aglomerados que de algum modo estruturam o tecido urbano de Alvarenga – Trancoso, Vila/Carvalhais e Miudal – representam cerca de 62% do esforço financeiro necessário para se reabilitar o parque edificado em presença nesta ARU, reforçando a ideia central da estratégia da necessidade de dotar este núcleos urbanos principais de condições de urbanidade mais modernas e ajustadas às exigências de habitabilidade atuais.

Na figura seguinte procura-se espelhar a espacialização destes investimentos de acordo com os três sistemas espaciais estruturantes definidos anteriormente, cruzando-os com os lugares estatísticos definidos pelo INE.

Figura 39 | Territorialização das ações privadas de reabilitação do edificado da ORU de Alvarenga



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. INE, Censo 2011, Lugares estatísticos (2011). Tratamento QP.

O potencial de reabilitação do tecido edificado traduz-se, no caso do sistema espacial estruturante A "*Coesão e qualificação territorial*" em cerca 3,5 milhões de euros (abarcando os lugares de Pade, Coelheira, Albisqueiros, Quintela e Ribeiro). Por seu turno o sistema espacial estruturante B "*Valorização da memória coletiva e do patrimonial*" revela-se como o mais significativo, representando um potencial de intervenção privada em reabilitação urbana de cerca de 4,8 milhões de euros, enquanto que o C "*Valorização económica*" se revela mais moderado, representando cerca de 0,8 milhões de euros (estes dois sistemas – B e C – abarcam os mesmos aglomerados: Vila/Carvalhais, Trancoso e Miudal).

5. Operação de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo

5.1. ARU de Escariz-Fermedo: delimitação aprovada e sua fundamentação

À semelhança da metodologia aplicada para a delimitação da ARU da Vila de Arouca, também no caso da ARU de Escariz-Fermedo se assumiu como grande pressuposto de base a área de intervenção do Plano de Urbanização (PU) para este eixo urbano concelhio. Porém, e após alguns momentos de discussão técnica e política entre as equipas, suportados em conhecimento de terreno e análise documental e estatística, considerou-se que seria pertinente fazer alguns ajustamentos a estes limites.

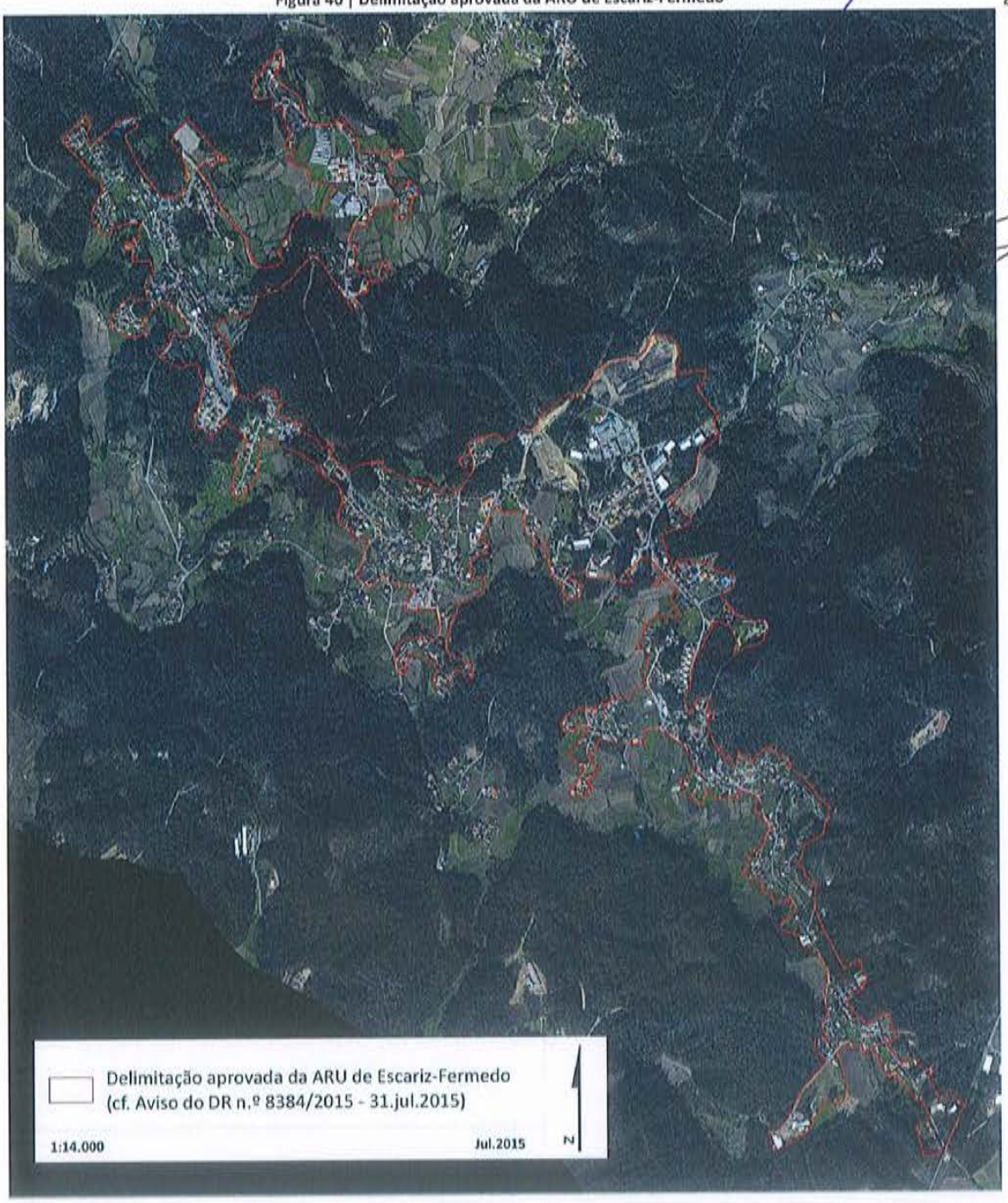
Deste trabalho técnico resultaram algumas evidências e conclusões com implicação no reajuste da área de intervenção inicial e que possibilitou aferir a proposta final da ARU de Escariz-Fermedo, traduzidos no seguinte conjunto de critérios:

- Fortalecer o caráter polinucleado do concelho, em consonância com as orientações estratégicas em matéria de desenvolvimento urbano (nomeadamente o PDM e o PEDCA), contribuindo para o reforço da urbanidade e condições de vida dos núcleos de equilíbrio territorial concelhios (Alvarenga e o eixo Escariz-Fermedo);
- Assumir o PU Escariz-Fermedo como um referencial de base de partida, ajustando os limites ao construído e incluindo o núcleo central e antigo do aglomerado do Adro (freguesia de Fermedo), que evidencia algum potencial do ponto de vista da reabilitação urbana e com interesse patrimonial;
- Minimizar os vazios urbanos e privilegiar a continuidade urbana, abarcando as zonas mais consolidadas dos principais núcleos deste eixo urbano: Fermedo, Cabeçais, Cimo da Inha, Escariz, Vale de Lameiro, Belide, Abelheira, Vizo, Gestosa e Alagoas;
- Abarcar um número significativo de edifícios ou frações com necessidades de obras de reabilitação;
- Abranger os projetos públicos de reabilitação e refuncionalização de equipamentos, de qualificação e infraestruturação do espaço público mais relevantes numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento;
- Procurar maior coerência e harmonia territorial da ARU, privilegiando, sempre que possível, a delimitação pela estrutura cadastral e/ ou pelos eixos de via, acentuando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público.

O corolário da aplicação destes critérios foi a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo apresentada na fase anterior do trabalho, posteriormente aprovada em sede de Reunião de Câmara e de Assembleia Municipal e publicada em Diário da República (Aviso n.º 8384/2015).

A figura seguinte apresenta o território do eixo Escariz-Fermedo delimitado como ARU, planta que poderá ser consultada com maior detalhe em anexo (anexo 04).

Figura 40 | Delimitação aprovada da ARU de Escariz-Fermedo



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

Figura 41 | Extrato do Aviso n.º 8384/2015 do Diário da República, contendo a aprovação da ARU de Escariz-Fermedo

MUNICÍPIO DE AROUCA

Aviso n.º 8384/2015

Delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARUs)

José Artur Tavares Neves, Presidente da Câmara Municipal de Arouca,

Torna público que a Assembleia Municipal, em sessão realizada no passado dia 19 de junho aprovou, sob proposta da Câmara Municipal, a delimitação das áreas de reabilitação (ARUs) a seguir identificadas, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23.10, na sua redação atual:

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca; Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo;
Área de Reabilitação Urbana de Alvarenga.

As plantas com as delimitações das áreas, o programa estratégico de reabilitação urbana e demais elementos que serviram de base ao ato de aprovação constam do respetivo processo, documentos que poderão ser consultados na Divisão de Planeamento e Obras da Câmara Municipal, todos os dias úteis, das 9 às 12,30 horas e das 14 às 17,30 horas, assim como na página eletrónica do Município www.cm-arouca.pt.

22 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara, *José Artur Tavares Neves*.

208811637

Fonte: Diário da República, Aviso n.º 8384/2015, de 31 de Julho

5.2. Diagnóstico sumário do território abrangido

Conforme descrito nos capítulos anteriores, a área em estudo apresenta uma matriz essencialmente rural e dispersa, sendo um território fortemente demarcado pelos principais eixos viários, nomeadamente a estrada nacional N326 e as estradas municipais M504, M509 e M519. Com a recente construção da A32, este território ganhou relevo do ponto de vista da atração de investimento, traduzindo-se na disponibilização de novos espaços de acolhimento empresarial e no incremento dos fluxos de tráfego associados a estas atividades.

Seguindo a metodologia utilizada para a análise feita nas outras duas ARU delimitadas no concelho de Arouca, também neste caso foi necessário fazer um enfoque ao território abrangido pela ARU. Com o intuito de se obter uma análise mais real e concisa ao território em estudo, cruzaram-se os limites da ARU com as subsecções estatísticas utilizadas pelo INE no último período censitário (2011).

O cartograma seguinte reflete este cruzamento, sendo facilmente percecionados os desajustes dos limites das subseções estatísticas à delimitação legalmente constituída da ARU de Escariz-Fermedo, podendo deste facto advir algum empolamento dos dados estatísticos do INE, mas em nosso entender pouco significativo, uma vez que as subsecções estatísticas parcialmente abrangidas pela ARU apresentam ocupação muito pouco consolidada e, muitas vezes, residual em termos de número.

Recorrendo então a esta metodologia, pode concluir-se que na ARU de Escariz-Fermedo, residiam, segundo os Censos de 2011, 2.214 indivíduos, distribuídos por 747 famílias, o que resulta numa dimensão média de 2,96 indivíduos por família. Dos 727 agregados familiares presentes na ARU, 32% têm elementos com 65 ou mais anos e 35% possuem indivíduos com menos de 15 anos.

Figura 42 | Subsecções estatísticas abrangidas pela proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo

Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. INE, sucções estatísticas (2011). Tratamento QP.

Comparando a estrutura etária da ARU de Escariz-Fermedo com a da sede concelhia (abrangida pela ARU de Arouca) podemos constatar que são bastante semelhantes, concentrando-se a maior fatia de população no grupo etário dos adultos (55% em Escariz-Fermedo e 56% em Arouca), igual percentagem de idosos e de jovens nas duas ARU (16% e 13% respetivamente) e 16% de crianças na ARU de Escariz-Fermedo (15% na ARU de Arouca).

Quadro 45 | Estrutura etária da população residente na ARU de Escariz-Fermedo e na ARU de Arouca

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DE ESCARIZ-FERMEDO	ARU DE AROUCA
Crianças (0-13 anos)	16%	15%
Jovens (14-24 anos)	13%	13%
Adultos (25- 64 anos)	55%	56%
Idosos (65 ou mais anos)	16%	16%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que diz respeito ao nível de escolaridade, verifica-se um baixo nível de instrução da população residente, onde a conclusão do 1º ciclo do ensino básico surge destacada (40%), valor não muito afastado do verificado na ARU de Arouca (33%). São os níveis de ensino mais baixo que concentram a maioria da população (83% da população não chegou a frequentar e/ou terminar o ensino secundário), sendo que apenas 10% dos indivíduos da ARU completaram o ensino secundário (16% em Arouca) e 6% completou estudos de nível superior (13% na sede do concelho).

Quadro 16 | Nível de escolaridade da população residente na ARU de Escariz-Fermedo e na ARU de Arouca

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DE ESCARIZ-FERMEDO	ARU DE AROUCA
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	40%	33%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	24%	19%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	19%	18%
Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	10%	16%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1%	1%
Indivíduos residentes com um curso superior completo	6%	13%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Relativamente à atividade económica da população residente, a ARU de Escariz-Fermedo apresenta uma situação muito próxima à existente na ARU de Arouca, onde 43% dos indivíduos estão empregados, 18% são pensionistas ou reformados e 35% não detém nenhuma atividade económica. Os indivíduos desempregados representam 4% da população residente.

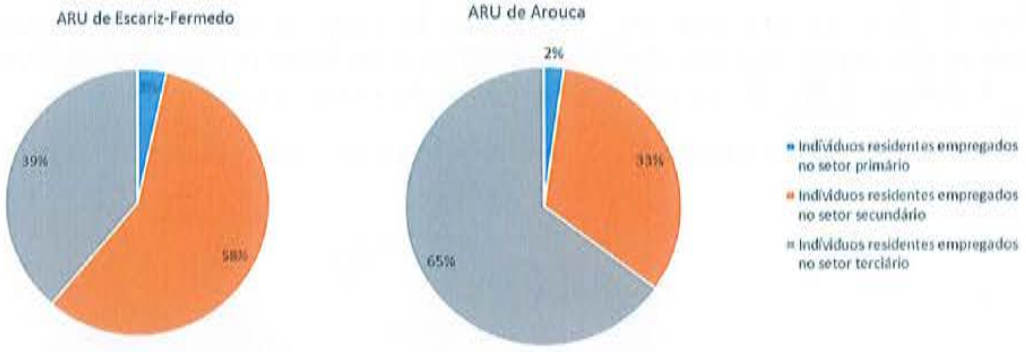
Quadro 17 | Atividade económica da população residente na ARU de Escariz-Fermedo e na ARU de Arouca

ATIVIDADE ECONÓMICA	ARU DE ESCARIZ-FERMEDO	ARU DE AROUCA
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	0%	1%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	4%	3%
Indivíduos residentes empregados	43%	42%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	18%	18%
Indivíduos residentes sem atividade económica	35%	36%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que concerne ao setor de atividade económica há uma prevalência de indivíduos empregues no setor secundário (58%), valor bastante superior ao verificado na ARU de Arouca (33%). Os indivíduos empregues no setor terciário representam 39% (65% na ARU de Arouca), e o setor primário não apresenta uma grande prevalência na ARU, empregando apenas 3% dos indivíduos residentes.

Figuras 43 e 44 | Setor de atividade dos indivíduos residentes na ARU de Escariz-Fermedo e na ARU de Arouca

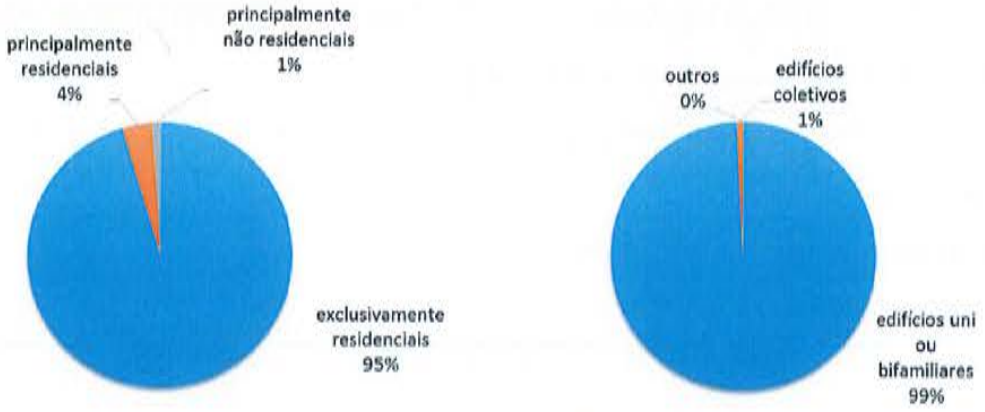


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

O tecido edificado compreendido nesta área é constituído por 956 edifícios, que por sua vez contemplam 1.039 alojamentos, dos quais 71% são usados como residência habitual e 16% foram identificados como estando vagos. Destes alojamentos, 55% são habitados pelo proprietário e 8% estavam arrendados.

Do ponto de vista da tipologia, podemos constatar que praticamente todos os edifícios existentes (99%) foram construídos estruturalmente para terem 1 ou 2 alojamentos, e só 1% para abarcar 3 ou mais alojamentos. A nível funcional, a prevalência da função residencial é notória, com 95% dos edifícios a serem exclusivamente residenciais.

Figuras 45 e 46 | Estrutura funcional e tipologia de edifícios em presença na ARU de Escariz-Fermedo

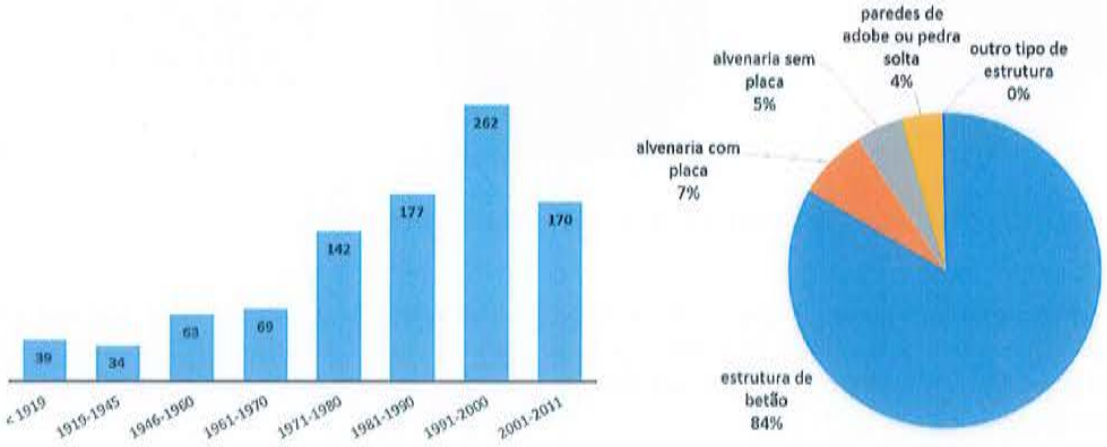


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Relativamente às cérceas do parque edificado, existe uma certa homogeneidade de alturas no território de estudo, com 97% dos edifícios a apresentarem 1 ou 2 pisos e 3% com 3 ou 4 pisos.

No que diz respeito à época de construção, constata-se que a ARU de Escariz-Fermedo tem um parque edificado bastante recente, com apenas 21% dos edifícios a serem construídos antes de 1970, com particular incidência no período de 1991-2001, quando foi construído 27% do parque edificado em presença na ARU. Da análise desta informação, identifica-se um importante crescimento urbano durante as décadas de 70, 80 e 90, que parece ter abrandado nas últimas décadas.

Figuras 47 e 48 | Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na ARU de Escariz-Fermedo



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

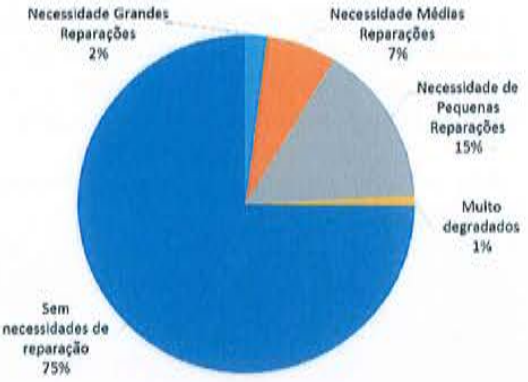
Este caráter recente (que se reflete nos 84% de edifícios com estrutura em betão) poderá estar associado à substituição de modelos tradicionais por outros mais contemporâneos, através da construção, reconstrução, ampliação, tendo como consequência o aumento da dissonância arquitetónica e a desvalorização da paisagem urbana na área de estudo.

Importa no entanto referir, que estão contemplados na ARU vários edifícios com interesse histórico e arquitetónico, que valorizam o espaço urbano em que se inserem (como por exemplo nos núcleos de Fermedo, Cabeçais e Escariz), e que necessitam de obras de reabilitação, de forma a preservarem as suas características identitárias, mantendo uma função compatível às suas especificidades.

Atentando agora à análise do estado de conservação do edificado, que para além do suporte estatístico foi enriquecida com missões de reconhecimento impressivo da área de intervenção, pode dizer-se que apenas 1% dos edifícios se encontram muito degradados, enquanto 24% necessitam de grandes, médias e pequenas reparações. Os dados dos inquéritos do último Censo indicam que a grande maioria dos inquiridos considera que o edificado não apresenta necessidades de reparação (74,8% do total de inquiridos).

Tendo em conta a dispersão urbanística da área, torna-se difícil estabelecer um padrão ou mapeamento das zonas de maior concentração de edifícios com necessidades de intervenção, sendo mais adequada uma leitura de conjunto.

Figura 49 | Estado de conservação do edificado em presença na ARU de Escariz-Fermedo



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Tratando-se de uma área essencialmente rural, podem referenciar-se como principais centralidades o núcleo mais compacto da freguesia de Escariz e os núcleos urbanos de Cabeçais e Adro, ambos na freguesia de Fermedo, que se assumem como núcleos com algum grau de urbanidade e onde se localizam os principais equipamentos e espaços de ocupação pública formal.

Na freguesia de Fermedo, a norte da área em estudo, encontra-se um núcleo urbano mais compacto, Cabeçais, que inclui a Casa de Cultura (antigo edifício dos Paços do Concelho de Fermedo), a Capela de Fermedo e alguns estabelecimentos de serviços (banco, cafés, restaurantes e outros). Neste largo existe um jardim público com mobiliário urbano dedicado à estadia de pessoas, o qual, no geral, se encontra devidamente qualificado e em bom estado de conservação.

Figura 50 | Núcleo urbano de Cabeçais na freguesia de Fermedo

Fonte: Google Maps (2016).

Por seu turno, a zona central de Adro (também na freguesia de Fermedo), apresenta bons níveis de dotação de espaço público e de convivialidade, concentrando-se em torno da Praça Central do Adro alguns equipamentos e infraestruturas públicas de relevo, concretamente o Centro Cívico de Fermedo, o Polo Escolar de Fermedo e o cemitério. O espaço público nesta praça encontra-se, de um modo geral, devidamente qualificado e em bom estado de conservação.

Figura 51 | Núcleo urbano de Adro na freguesia de Fermedo

Fonte: Google Maps (2016).

Na zona central da área em estudo, encontra-se o aglomerado de Escariz, onde se pode igualmente encontrar um centro urbano mais compacto, formado pelo largo da Igreja, o cemitério e o jardim público junto à N326. Nestas zonas é possível identificar mobiliário urbano de ocupação pública e estadia, bem como zonas de estacionamento formal de automóveis.

No geral, este espaço público encontra-se em bom estado de conservação ao nível dos pavimentos, infraestruturas e mobiliário urbano.

Figuras 52 e 53 | Centro do aglomerado de Escariz

Fonte: Google Maps (2016).

Convém ainda salientar a importância que o núcleo de Belide (na freguesia de Escariz) tem vindo a adquirir neste "micro-sistema urbano", zona de expansão do aglomerado de Escariz muito associado à construção da área de acolhimento empresarial, e onde têm vindo a ser construídos alguns equipamentos públicos de referência, concretamente a EB2/3 e a Escola Secundária de Escariz, as Piscinas Municipais de Escariz, e recentemente, o Centro Social e Cultural de Escariz, Fermedo e Mato, assim como o edifício da Junta de Freguesia da Escariz.

Do ponto de vista da oferta de espaço público, consideramos existir ainda margem de qualificação significativa, sendo ainda necessário reforçar a articulação entre os diversos espaços.

Figuras 54 e 55 | Centro Social e Cultural de Escariz, Fermedo e Mato e Junta de Freguesia de Escariz

Fonte: QP (2015).

Quanto às questões da mobilidade, e sendo o território desta ARU demarcado pelos principais eixos viários, nomeadamente a estrada nacional N326 e as estradas municipais M504, M509 e M519, e que representam os principais canais de circulação na área em estudo, parece evidente que o automóvel assume um papel preponderante como principal meio de transporte, mesmo nos percursos mais quotidianos.

O estacionamento em áreas públicas é essencialmente informal, ao longo dos eixos viários, não existindo áreas privilegiadas com marcação formal de estacionamento automóvel. Como exceção, refira-se as zonas centrais de Cabeçais, Adro e Escariz, bem como da zona industrial e o Agrupamento de Escolas de Escariz, onde existem áreas formais para estacionamento automóvel.

5.3. Opções e objetivos específicos da estratégia da ORU de Escariz-Fermedo

Como foi referenciado no capítulo segundo, há um quadro comum de motivações que levaram o município a avançar para a delimitação das três ARU no concelho de Arouca e definição das respetivas ORU, que podem resumir-se através dos seguintes vetores:

- Resolução de problemas de degradação física da estrutura urbana e tecido edificado, com impacto no desenvolvimento socioeconómico e na qualidade de vida, procurando incrementar uma nova estratégia de renovação urbana;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação (espaço público e infraestruturas, património edificado público e privado);
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos).

Ora as opções estratégicas fundamentais em matéria de reabilitação urbana a prosseguir com as ORU do concelho de Arouca procuram incorporar objetivos de índole distinta, definidos pelo município em políticas, planos, programas e projetos com incidência nos territórios em questão.

É precisamente a partir destes referenciais de política e de planeamento que se parte para o enfoque estratégico da abordagem em matéria de reabilitação urbana para este território.

O núcleo Escariz-Fermedo é enquadrado por uma visão de planeamento, a partir das áreas centrais, muito próximas, das duas freguesias, incluindo o núcleo histórico de Cabeçais e o sistema de construções lineares ao longo das principais vias de comunicação.

A estratégia municipal aponta para a consolidação de um núcleo funcionalmente forte, que reequilibre o sistema urbano concelhio e estruture o território do "fundo do Concelho" (cf. Plano Diretor Municipal e Plano de Urbanização de Escariz-Fermedo). Esta estratégia tem sido concretizada através de um forte investimento público em equipamentos coletivos ou de apoio à atividade económica (escola, área de acolhimento empresarial, centro de negócios). No entanto, este aglomerado, de matriz linear, carece ainda de coesão e de um padrão indiscutivelmente urbano.

A proximidade à zona fortemente industrializada do Entre Douro e Vouga e aos grandes eixos de ligação rodoviária (especialmente a A32 e a variante de ligação Feira-Arouca) induzem novas forças que potenciam os riscos de fragmentação territorial e de intensificação do tráfego automóvel, incluindo de pesados.

Por isso, a estratégia proposta para a reabilitação urbana segue os **eixos principais** de toda a política municipal para este aglomerado: dar centralidade económica e funcional, dar coesão e dar qualidade.

Os **objetivos** para a ORU de Escariz-Fermedo traduzem essa subordinação a uma estratégia mais abrangente:

- Favorecer a criação de um aglomerado coeso assente na regeneração do sistema edificado pré-existente, de matriz linear e com fortes elementos de descontinuidade, estrutura e paisagem urbana desqualificada;
- Promover a qualificação e reabilitação do parque habitacional e dos espaços sociais e de lazer;
- Incrementar os padrões de qualidade residencial numa das áreas do concelho mais densamente ocupadas, mas de padrão de povoamento disperso;
- Contribuir para o equilíbrio, a coerência e a qualidade do urbanismo e do território, reforçando a necessidade de ordenamento e utilização dos solos urbanos e rurais, evitando o seu abandono e degradação;
- Atrair investimento e potenciar a criação de um polo de atividade económica, fixando as populações e melhorando a sua qualidade de vida.

5.4. Sistemas espaciais estruturantes

De acordo com a metodologia contratualizada, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos agora definidos deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise, nomeadamente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Figura 56 | Roteiro metodológico para a definição do quadro estratégico de reabilitação urbana

Fonte: QP.

Assim, resulta deste exercício a definição de **dois sistemas espaciais** que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos definidos de forma pormenorizada na secção seguinte. Descrevem-se em seguida cada um destes sistemas espaciais.

A. Sistema linear e de mobilidade interna

Significado urbano e caracterização

A estratégia de reabilitação urbana pretende favorecer a coesão deste aglomerado, tendo em vista a criação de uma unidade urbana que seja um centro prestador de serviços à população e um polo dinâmico de atividades económicas – comércio, indústria e serviços -, mas simultaneamente um lugar com qualidade de vida.

Tendo em conta que os atuais níveis de coesão são ainda muito débeis – trata-se, na realidade, de uma ocupação linear ao longo de eixos viários, apenas pontuada por pequenas centralidades histórico-funcionais -, a prioridade deve ser colocada no estímulo inicial à ideia de "aglomerado coeso" em que a proximidade física se transforme em espaço de fluxos autossustentados, e não apenas induzidos por movimentos de atravessamento e com o exterior.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Este eixo da estratégia configura-se como o da construção de um espaço urbano específico e agrupa um conjunto de intervenções públicas (sinalética, modos suaves de mobilidade - qualificação de passeios, vias cicláveis, estacionamento - iluminação e equipamento público, zonas de estar, etc.) e privadas (criação de melhores relações entre edifícios e espaço público, de faixas de segurança face às vias de circulação motorizada, de acesso aos edifícios e estacionamento automóvel, etc.).

O objetivo final, associado a uma estratégia de expansão mais contida, em que as novas construções e a reabilitação das existentes promovam o preenchimento de vazios, é o da criação de um contínuo urbano e funcional mais harmonioso e sustentável.

B. Sistema nuclear de reforço da centralidade

Significado urbano e caracterização

Espacialmente, este sistema sobrepõe-se ao anterior, correspondendo aos referidos espaços de centralidade histórico-funcional (elementos de património edificado, lugares centrais tradicionais, concentração de equipamentos coletivos e serviços administrativos ou de oferta comercial).

Nesta estratégia assumem-se como "âncoras" que, pela sua relativa coesão interna e dimensão, constituem os atratores para onde convergem os fluxos e conferem estabilidade e identidade ao aglomerado alargado de Escariz-Fermedo.

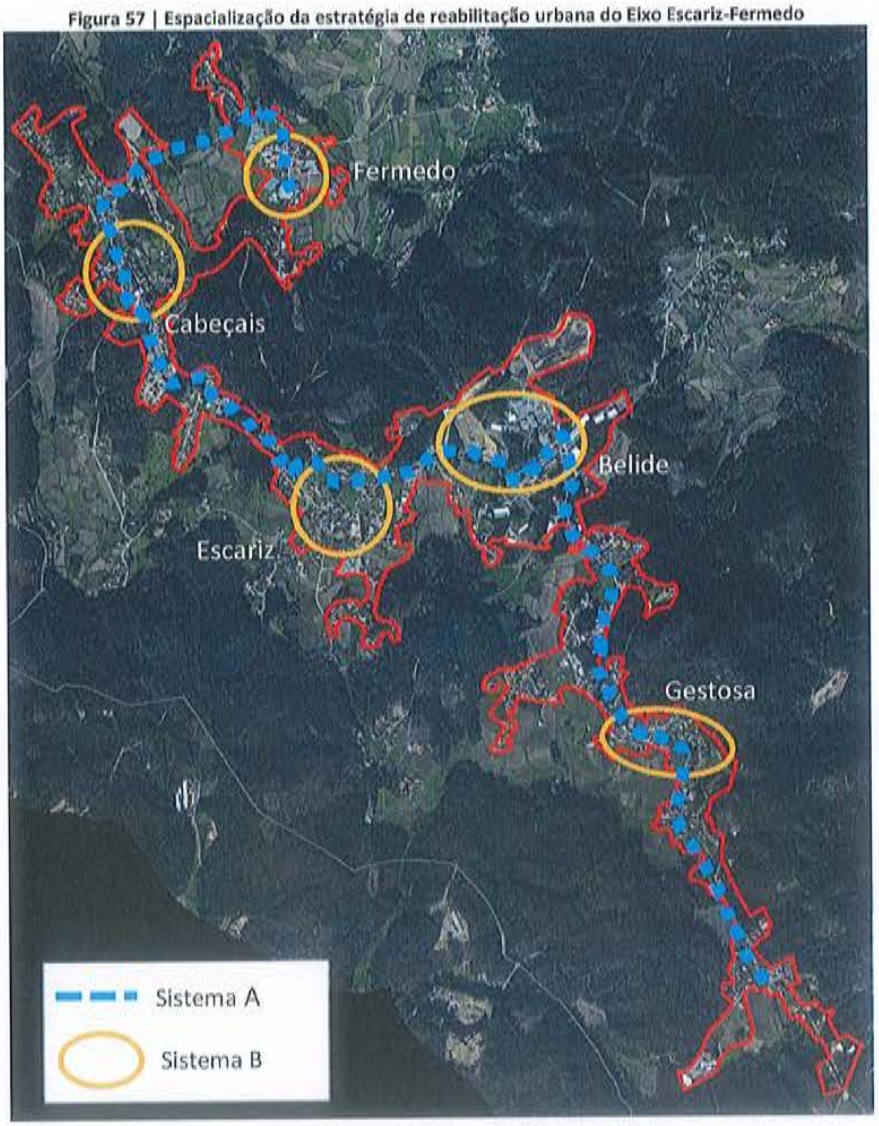
Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Do ponto de vista da estratégia de reabilitação, este sistema é complementar do anterior e compreende uma intervenção de densificação e enriquecimento funcional dos núcleos existentes – as centralidades já afirmadas, de natureza coletiva ou histórica, têm condições particularmente favoráveis para sustentar um processo de reabilitação urbana e refuncionalização dos edifícios para atividades económicas, equipamento público e habitação (Fermedo, Cabeçais, Escariz, Belide, Gestosa).

A criação de alternativas à circulação viária, a facilitação dos modos suaves e a qualificação do espaço público deverão reforçar o efeito da disponibilização de instrumentos financeiros de apoio ao investimento na reabilitação multifuncional de edifícios privados.

Na figura seguinte procura territorializar-se cada um destes dois sistemas espaciais que, de algum modo, possibilitam estruturar uma estratégia de reabilitação urbana.

Figura 57 | Espacialização da estratégia de reabilitação urbana do Eixo Escariz-Fermedo



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

5.5. Quadro operativo: ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada

Seguindo a metodologia prevista para as ORU do concelho de Arouca, tendo com finalidade a construção de um encadeamento lógico entre a estratégia e a ação, o plano operativo da ORU de Escariz-Fermedo é construído em torno dos dois sistemas espaciais definidos no ponto anterior.

As ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada previstas nesta ORU assentam nas seguintes tipologias de investimentos:

- melhoria da rede de acessibilidades rodoviárias, cicláveis e pedonais em toda a ARU, numa perspetiva de robustecimento da urbanidade das centralidades de Fermedo, Cabeçais e Escariz, privilegiando o desvio de tráfego destas centralidades e apostando em meios de circulação não poluentes;
- requalificação do espaço público das principais centralidades, contribuindo de modo decisivo para a afirmação das centralidades de Fermedo, Cabeçais e Escariz;
- reforço do sistema de equipamentos públicos, tal como previsto no Plano de Urbanização de Escariz-Fermedo;
- reabilitação do parque edificado em presença e que evidencia necessidades de algum tipo de intervenção para fins maioritariamente residenciais, mas também de pequeno comércio e serviços. Neste caso, importa destacar a relevância para algumas intervenções em unidades industriais obsoletas que podem ser readaptadas ou reconvertidas funcionalmente.

O quadro seguinte sistematiza os projetos e ações que possibilitarão consubstanciar a estratégia preconizada para a ORU de Escariz-Fermedo.

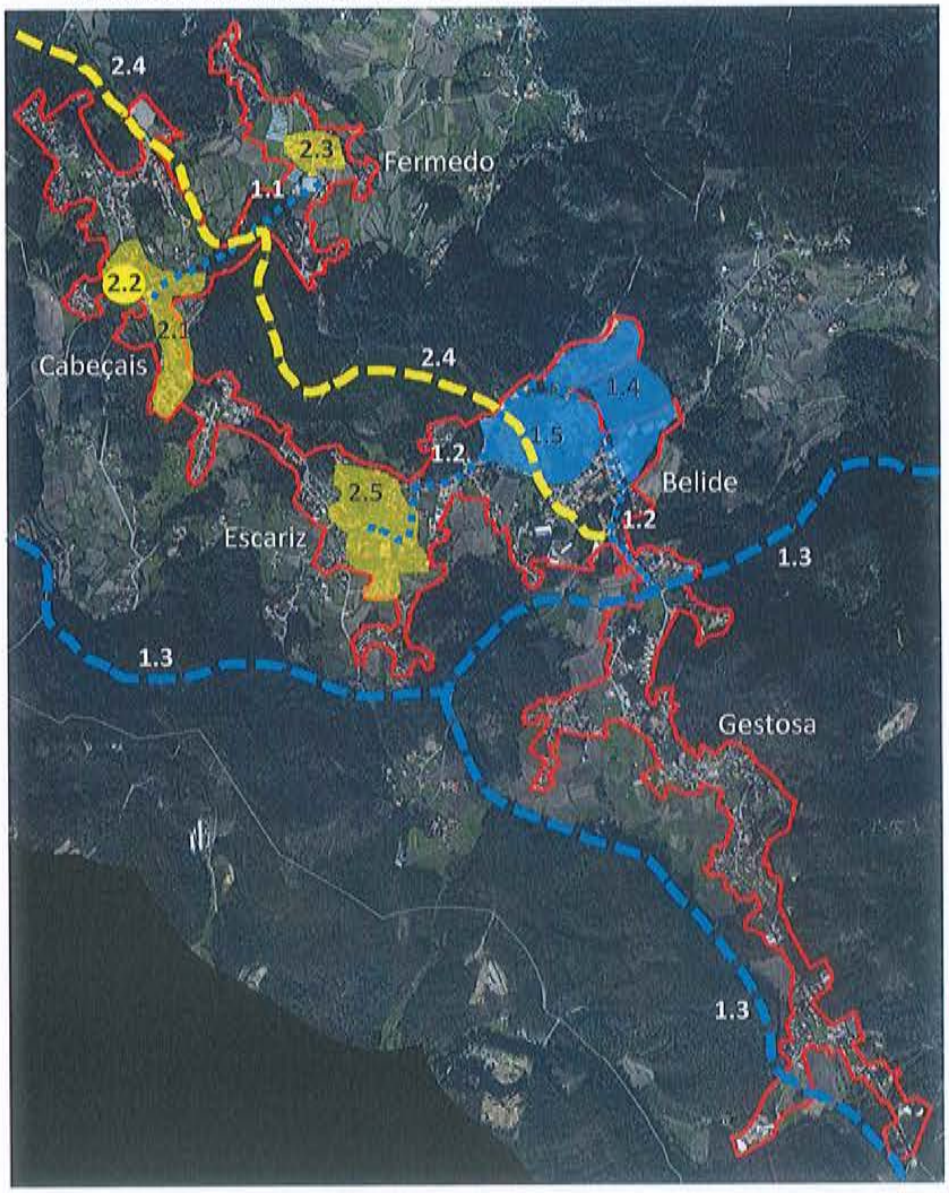
Quadro 18 | Programa de investimentos territoriais estruturantes da ORU de Escariz-Fermedo

ORU	Sistema espacial	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental
ESCARIZ-FERMEDO	A | Sistema linear e de mobilidade interna	1.1	Acesso em modos suaves ao centro de Fermedo	CM Arouca	315.000 €
		1.2	Melhoria da rede de interfaces e introdução de modos suaves na Av. das Escolas em Escariz	CM Arouca	820.000 €
		1.3	Conclusão da nova rede de acessibilidades local e regional (previstas no PU de Escariz-Fermêdo)	CM Arouca	*A definir*
		1.4	Conclusão do arranjo urbanístico e infraestruturação do Espaço de Atividades Económicas do Alto do Coruto (previsto no PU)	CM Arouca	400.000 €
		1.5	Conclusão do Pólo Educativo e Desportivo do Alto do Coruto (instalação de equipamentos de ensino e desportivos)	CM Arouca	*A definir*
		1.6	Reabilitação do parque edificado privado residencial e industrial obsoleto intersticial	Proprietários e investidores	10.148.127 €
	B | Sistema nuclear de reforço da centralidade	2.1	Qualificação do espaço público central de Cabeçais	CM Arouca	110.000 €
		2.2	Construção do Pólo Cultural, Recreativo e Desportivo de Cabeçais (criação de um "Espaço Feira" e de um "Pavilhão Gimnodesportivo Coberto")	CM Arouca	1.000.000 €
		2.3	Requalificação da Praça e área envolvente da Igreja de Fermedo	CM Arouca	315.000 €
		2.4	Construção da variante ao centro Urbano de Escariz/Fermedo 2ª fase	CM Arouca	750.000 €
		2.5	Requalificação do espaço público do centro de Escariz	CM Arouca	250.000 €
		2.6	Reabilitação do parque edificado das centralidades principais	Proprietários e investidores	8.160.787 €
				Subtotal sistema espacial A	11.683.127 €
				Subtotal sistema espacial B	10.585.787 €
				Total do investimento estimado na ORU de ESCARIZ-FERMEDO	**22.268.914 €**

O **investimento total previsto para a ORU de Escariz-Fermedo é de 22.268.914€**, assumindo a componente privada um maior protagonismo, representando um pouco mais de 82% do investimento total (18,3M€), dizendo respeito ao potencial da reabilitação urbana desta ARU (intervenções de reabilitação do parque edificado em presença, quer de cariz residencial, quer de natureza comercial e industrial). O esforço financeiro de natureza pública, totalmente dependente do Município de Arouca, é de cerca de 18% do montante global (4M€), apesar de este montante poder vir a ser alterado, aquando da fase de projeto.

De modo a percecionar-se a espacialização do quadro operativo da ORU de Escariz-Fermedo apresenta-se em seguida um cartograma com o mapeamento das intervenções públicas e outro com a territorialização da intervenção privada.

Figuras 58 | Territorialização das intervenções de iniciativa pública na ORU de Escariz-Fermedo



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. Tratamento QP.

A distribuição pelos sistemas espaciais estruturantes é equilibrada, representando o "sistema linear e de mobilidade interna" (sistema "A") 54% do investimento total, enquanto que o "sistema nuclear de reforço da centralidade" (sistema "B") assume os restantes 46% do investimento global.

Da análise do plano de ação da ORU de Escariz-Fermedo resulta como evidente que a intervenção privada assume um papel preponderante na concretização da estratégia preconizada. Assim, importa apresentar a fundamentação inerente à aferição destas estimativas orçamentais dos projetos privados de reabilitação das estruturas edificadas em presença em cada um dos sistemas espaciais.

A metodologia utilizada para se estimar o custo das intervenções assentou, em primeiro lugar, no estado de conservação de cada um dos edifícios abarcados pela ARU de Escariz-Fermedo. A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados disponibilizados pelo INE, através do Censos 2011, sendo possível constatar, nesta ARU, a **necessidade de algum tipo de obras de manutenção ou reabilitação em 241 dos 956 edifícios** existentes neste território, ou seja, em cerca de **25%** do parque edificado.

Como foi já descrito anteriormente, os limites da ARU de Escariz-Fermedo não correspondem de forma precisa com os limites das subsecções estatísticas utilizadas pelo INE, pelo que foi necessário fazer uma interseção entre os limites da ARU e os limites dos "lugares estatísticos" utilizados pelo INE (que resultam da agregação de subseções estatísticas). Desta interseção, foram considerados 25 lugares estatísticos para o cálculo dos custos de intervenção privada, como se pode ver na tabela seguinte.

Quadro 19 | Estado de conservação dos edifícios em presença nos lugares estatísticos abrangido pela ORU de Escariz-Fermedo

Lugar Estatístico (INE 2011)	Área implantação total [m2]	Cércea média [nº pisos]	Estado de conservação dos edifícios					
			Ruína	Mau	Razoável	Bom	Muito bom	Total de edifícios
Abelheira	12.208	1,6	0	0	2	3	27	32
Abrunhal/Olival	7.794	1,6	0	0	0	0	22	22
Adro/Carvalhal	18.956	1,6	0	0	0	7	22	29
Alagoas	20.493	1,6	3	7	11	11	50	82
Alvite	1.865	1,6	1	0	3	7	4	15
Cabeçais	21.991	1,6	0	0	1	4	149	154
Caçus	1.217	1,6	1	1	1	1	25	29
Calvário	7.486	1,6	0	1	4	11	24	40
Coruto	5.850	1,6	0	0	2	12	19	33
Cruzeiro	8.913	1,6	0	0	2	13	21	36
Figueiredo	3.859	1,6	0	0	4	2	13	19
Gestosa	12.674	1,6	0	3	6	9	36	54
Inha	12.366	1,6	0	0	9	22	42	73
Mascotes	1.329	1,6	0	0	0	2	19	21
Outeiro	559	1,6	0	3	0	1	21	25
Poças	11.523	1,6	0	1	2	13	34	50
Residual	1.070	1,6	2	0	1	0	5	8
Romão	3.928	1,6	0	0	1	2	12	15
Rumil/Roda	4.506	1,6	0	0	0	2	33	35
Tanhel	874	1,6	0	1	2	2	6	11
Tapada	4.361	1,6	0	0	0	2	20	22
Urreira	7.089	1,6	0	0	3	4	46	53
Vale de Lameiro	9.139	1,6	1	0	7	2	29	39
Ver	8.639	1,6	0	3	2	9	17	31
Vizo	6.171	1,6	1	0	1	7	19	28
TOTAL	194.860	--	9	20	64	148	715	956

Utilizando o INE cinco níveis para determinar o estado de conservação dos edifícios, a equipa determinou o tipo (extensão) de intervenção necessária para a sua reabilitação, concretamente:

- **Muito bom**: edifício em condições ótimas, sem necessidade de qualquer intervenção;
- **Bom**: edifício com boas condições de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de trabalhos de manutenção, como limpeza, pinturas, substituição de elementos de desgaste rápido e resolução de anomalias de fácil execução;
- **Razoável**: edifício com condições razoáveis de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de melhorar as condições atuais do ponto de vista da eficiência energética, conforto acústico, infraestruturas ou outros requisitos essenciais ao funcionamento do edifício, e a resolução de anomalias de difícil execução;
- **Mau**: edifício sem condições de habitabilidade, mas sem evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade da preservação e eventual melhoramento da envolvente exterior, reconstrução parcial de espaços interiores e infraestruturação das redes não existentes;
- **Ruína**: edifício sem condições de habitabilidade com evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade de reconstrução e infraestruturação total do edifício, preservando-se apenas as fachadas de valor arquitetónico.

Em seguida, em função do estado de conservação, do enquadramento morfotipológico do lugar e do tipo de intervenção necessária, foram estipulados custos médios de reabilitação por metro quadrado, conforme se apresenta no quadro seguinte.

Quadro 20 | Custos de referência de obras de reabilitação em função do estado de conservação

Estado de conservação dos edifícios	Custos de referência para reabilitação (€/m2)
Muito Bom	- €
Bom	100 €
Razoável	250 €
Mau	500 €
Ruína	800 €

Fonte: Equipa técnica da Sopsec e da QP.

Posteriormente, aferiu-se a área de implantação total dos edifícios (com base nos polígonos dos edifícios cedidos pelo município) e a cércea média (dados do INE) dos edifícios para cada uma das subseções estatísticas, multiplicando-se um valor pelo outro, obtendo-se assim a área bruta total dos edifícios por lugar estatístico. Finalmente, para se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparação, multiplicou-se a área bruta total dos edifícios pelo custo de referência por m^2 em função do estado de conservação.

O resultado desta metodologia é o que consta da tabela seguinte e representado graficamente no cartograma ulterior, estando definido o respetivo sistema espacial a que cada lugar estatístico foi adstrito.

Quadro 21 | Estimativa dos custos de reabilitação dos edifícios em presença nos lugares estatísticos abrangido pela ORU de Escariz-Fermedo

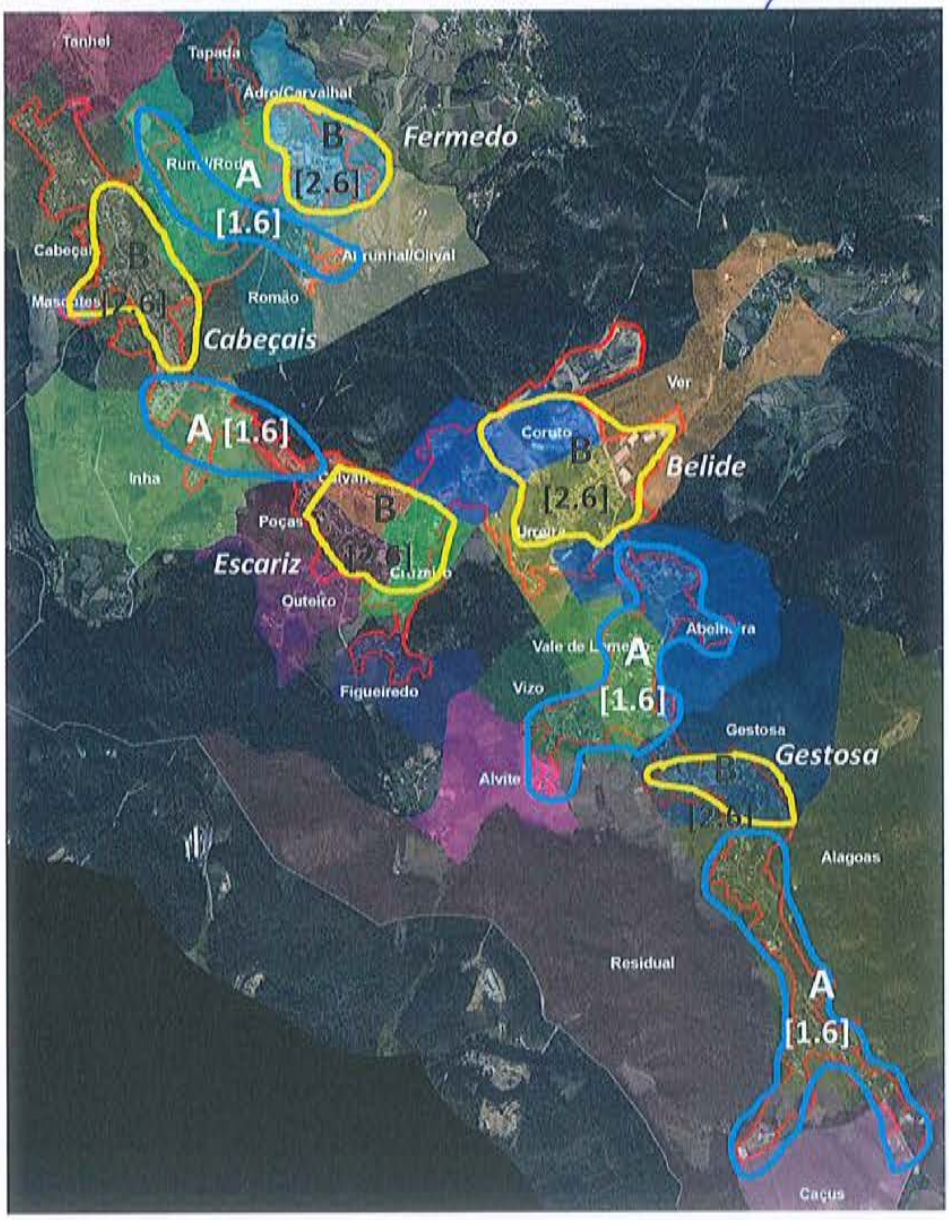
Lugar Estatístico (INE 2011)	Sistema espacial	Custos de reabilitação					
		Necessita de intervenção profunda	Necessita de grandes reparações	Necessita de médias reparações	Necessita de pequenas reparações	Não necessita de intervenção	Custos totais
Abelheira	A	- €	- €	305.200 €	155.490 €	- €	460.690 €
Abrunhal/Olival	A	- €	- €	- €	- €	€	- €
Adro/Carvalhal	B (Fermedo)	- €	- €	- €	1.420.691 €	- €	1.420.691 €
Alagoas	A	1.122.085 €	1.686.003 €	1.332.050 €	521.249 €	- €	4.661.388 €
Alvite	A	159.147 €	- €	149.200 €	139.253 €	- €	447.600 €
Cabeçais	B (Cabeçais)	- €	- €	115.292 €	131.112 €	- €	246.404 €
Caçus	A	53.716 €	33.572 €	16.786 €	6.714 €	- €	110.789 €
Calvário	B (Escariz)	- €	133.410 €	266.819 €	347.574 €	- €	747.802 €
Coruto	B (Belide)	- €	- €	195.000 €	468.000 €	- €	663.000 €
Cruzeiro	B (Escariz)	- €	- €	198.067 €	515.129 €	- €	713.196 €
Figueiredo	A	- €	- €	359.744 €	53.071 €	- €	412.814 €
Gestosa	B (Gestosa)	- €	446.316 €	565.327 €	301.596 €	- €	1.313.239 €
Inha	A	- €	- €	582.379 €	580.570 €	- €	1.162.949 €
Mascotes	B (Cabeçais)	- €	- €	- €	30.377 €	- €	30.377 €
Outeiro	A	- €	53.664 €	- €	3.578 €	- €	57.242 €
Poças	B (Escariz)	- €	255.050 €	132.800 €	495.192 €	- €	883.042 €
Residual	A	684.800 €	- €	107.000 €	- €	- €	791.800 €
Romão	A	- €	- €	85.714 €	94.406 €	- €	180.120 €
Rumil/Roda	A	- €	- €	- €	59.855 €	- €	59.855 €
Tanhel	A	- €	63.564 €	63.564 €	25.425 €	- €	152.553 €
Tapada	A	- €	- €	- €	63.433 €	- €	63.433 €
Urreira	B (Belide)	- €	- €	510.040 €	179.712 €	- €	689.752 €
Vale de Lameiro	A	319.716 €	- €	578.911 €	71.898 €	- €	970.524 €
Ver	B (Belide)	- €	484.967 €	433.067 €	535.250 €	- €	1.453.283 €
Vizo	A	279.600 €	- €	89.200 €	247.570 €	- €	616.370 €
TOTAL	--	**2.619.063 €**	**3.156.546 €**	**6.086.160 €**	**6.447.145 €**	**- €**	**18.308.914 €**

Como se depreende do quadro anterior (e da figura seguinte) o "sistema linear e de mobilidade interna" (sistema "A") assume um peso mais significativo, denotando carências significativas ao nível da intervenção privada de reabilitação do edificado, com destaque para o quadrante sul da ARU, nomeadamente o lugar de Alagoas, que evidencia necessidades de reabilitação na ordem dos 4,5M€.

De facto, as centralidades principais que estruturam este território (Fermedo, Cabeçais, Escariz, Belide e Gestosa), e que correspondem ao sistema espacial "B" (sistema nuclear de reforço da centralidade), não evidenciam necessidades de intervenção profunda, estando esta concentrada exclusivamente nos espaços intersticiais. Destas cinco centralidades, Escariz e Belide são as que se destacam com maior potencial de reabilitação (2,3M€ e 2,8M€ respetivamente), enquanto que a localidade de Gestosa evidencia necessidades mais profundas de intervenção (grandes e médias reparações).

Como foi já referido, a figura seguinte ajuda a percecionar a distribuição do potencial investimento privado em reabilitação urbana agrupada por lugar estatístico e correspondente sistema espacial. O número apresentado entre parêntesis reto diz respeito ao código do projeto constante do programa de investimentos (ver quadro 18).

Figura 59 | Territorialização das ações privadas de reabilitação do edificado da ORU de Escariz-Fermedo



Fonte: CM Arouca, Ortofotomapa. INE, Censo 2011, Lugares estatísticos (2011). Tratamento QP.

6. MEDIDAS DE POLÍTICA MUNICIPAL DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

Para além do quadro das ações territoriais estruturantes propostos em cada uma das ORU concelho de Arouca, de natureza primordialmente física apresentados nos capítulos anteriores, é evidente e consensual que, para ser eficaz, uma estratégia de reabilitação urbana, deverá contemplar outro tipo de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio, estímulo e incentivo.

Uma estratégia de reabilitação urbana terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação / reação de diversos agentes, nomeadamente públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis (também eles atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público), residentes na área de reabilitação urbana (sejam proprietários ou inquilinos, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção, assumindo que constituem um dos núcleos centrais destinatários da intervenção) e ainda outros utentes e visitantes destes territórios.

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção, assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação e regeneração.

Cabe assim ao Município de Arouca sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação das estratégias de reabilitação urbana agora apresentadas, podendo estes ser de natureza diversificada: instrumentos de natureza fiscal, instrumentos de natureza regulamentar e administrativa, instrumentos de apoio financeiro e ainda medidas complementares de política urbana municipal de incentivo à reabilitação urbana. É a estes distintos instrumentos que será dedicada atenção nos próximos pontos.

6.1. Instrumentos de natureza fiscal

O Artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se por um lado "*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*", por outro "*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela 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 benefícios e incentivos relativos ao património cultural*".

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Arouca, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal das ARU da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam, de facto, aceder a tais benefícios e incentivos.

A aprovação da delimitação de uma ARU e sua publicação em Diário da República implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU).

Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

Incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Recuperando a história recente nesta matéria, importa começar por referir que no diploma que procede à reforma da tributação do património (D.L. n.º 287/2003, de 12 de novembro), são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) no que concerne à reabilitação urbana, com algumas novas regras sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, consagrando-se ainda benefícios em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios objeto de reabilitação urbanística.

Contudo, com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

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

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de "*ações de reabilitação*" que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a "*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*".

Com a aprovação da ARU da Vila de Arouca, da ARU de Alvarenga e da ARU de Escariz-Fermedo (e sua publicação em sede de Diário da República, em julho de 2015, através do Aviso n.º 8384/2015), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por estas delimitações e cujas obras de reabilitação se realizam entre julho de 2015 e dezembro de 2020, passam a usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte.

Quadro 22 | Incentivos fiscais aplicáveis em ARU decorrentes do EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 71.º do EBF (n.º 7) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Isenção por um período de 5 anos,** com possibilidade de renovação por igual período	▪ Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Obras comprovadamente ocorridas entre a data de publicação das ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC) ▪ A renovação da isenção fica sujeita a confirmação de utilização/ ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação
IMT	Artigo 71.º do EBF (n.º 8) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Isenção na primeira transmissão onerosa** de prédio ou de fração autónoma de prédio urbano reabilitado	▪ Prédio urbano ou fração autónoma destinada exclusivamente a habitação própria e permanente ▪ Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Obras comprovadamente ocorridas entre a data de publicação das ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Dedução à coleta de 30% dos encargos** relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário	▪ Dedução até ao limite de 500€ ▪ Imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ▪ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão das ARU (município) ▪ Obras comprovadamente ocorridas entre a data de publicação das ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%**	▪ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) ▪ Mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação das ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%**	▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) ▪ Rendimentos inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação das ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos fundos de investimento imobiliário**	▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação das ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRC **IRS**	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação** em fundos de investimento imobiliário	▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação das ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

Como se depreende do conceito de *"ações de reabilitação"* referido anteriormente e inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que o **acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação**, 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 estratégico 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 71.º do EBF, 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 Decreto-Lei 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 em anexo ao 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 níveis de conservação apresentados no quadro abaixo (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

Quadro 23 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei nº 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 seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora das ORU (neste caso, o Município de Arouca) optar entre duas alternativas:

- trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Realce ainda para o artigo 7º do mesmo diploma, que admite a possibilidade do município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

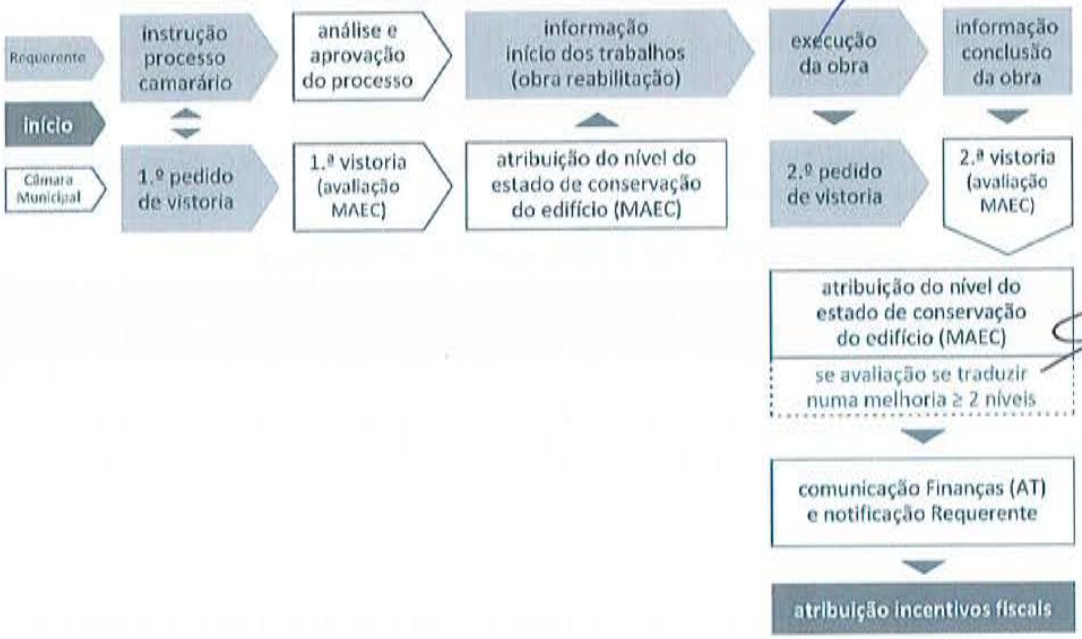
Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da Câmara Municipal de Arouca esteja capacitada para responder às solicitações.

O primeiro pressuposto é o de que o município (enquanto entidade gestora das ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal. Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, contribuindo assim de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites das ARU delimitadas no concelho de Arouca.

Figura 60 | Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU



Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos apresentados:

- *1º Passo* – **Instruir processo camarário:** o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;
- *2º Passo* – **Análise do processo:** a entidade gestora das ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;
- *3º Passo* – **Execução da obra:** o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);
- *4º Passo* – **Conclusão da obra:** o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;
- *5º Passo* – **Comunicação ao Serviço Local de Finanças:** caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- *6º Passo* – **Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

Incentivos fiscais que decorrem do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o **artigo 18.º do CIVA** (e da **verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA**).

Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o incentivo constante do quadro seguinte.

Quadro 24 | Incentivos fiscais aplicáveis em ARU decorrentes do CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) *"Taxas do imposto"*	**Aplicação da taxa reduzida de 6%**	▪ Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, os **interessados deverão requerer uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal de Arouca**, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção de uma ARU legalmente constituída.

A este propósito convém ainda clarificar que o legislador remete para o RJRU o entendimento de "*empreitada de reabilitação urbana*". No entanto, este regime jurídico é omisso quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de "*Reabilitação Urbana*", entendendo-a como a "*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*".

Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas numa Área de Reabilitação Urbana legalmente constituída.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

Incentivos fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Sendo evidente que o conjunto de benefícios fiscais anteriormente descritos, e em vigor desde a publicação das ARU da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo em Diário da República (julho de 2015), se revela atrativo para os proprietários e promotores que pretendam investir no mercado da reabilitação urbana, o Executivo Municipal considerou oportuno ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de

reabilitação ou que promovam o mercado de arrendamento (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, apresentam-se no quadro abaixo um conjunto de propostas adicionais de majoração e minoração em sede do IMI, previstas no CIMI, mas que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal. Uma vez que o Código do IMI permite que os municípios fixem taxas de IMI distintas para diferentes zonas do território concelhio (mas dentro dos intervalos de taxas a cobrar legalmente definidos – no n.º1 do Artigo 112º do CIMI), as propostas a seguir apresentadas deverão ser aplicadas, caso sejam aprovadas, primeiramente nas ARU legalmente constituídas no concelho de Arouca.

Quadro 25 | Medidas adicionais de incentivo fiscal à reabilitação urbana (previstas no CIMI)

Imposto	Enq. Legal	Benefício ou penalização fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	**Redução de 20%** da taxa em vigor a aplicar aos **prédios urbanos arrendados localizados em ARU**	▪ Necessária deliberação municipal onde conste a delimitação da área territorial correspondente a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias que sejam objeto de operações de reabilitação urbana. ▪ A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	**Majoração em 30%** da taxa em vigor a aplicar a **prédios urbanos degradados localizados em ARU**	▪ Consideram-se prédios urbanos degradados aqueles que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. ▪ A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão e a respetiva delimitação da área abrangida deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	**Elevação ao triplo** da taxa em vigor prevista para **prédios urbanos que se encontrem em ruína**	▪ Consideram-se em ruínas os prédios definidos como tal em diploma próprio, a contar da data de emissão de auto de vistoria e verificação da situação por parte dos serviços municipais. ▪ A identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é competência do Município de Arouca e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças). ▪ A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão e a respetiva delimitação da área abrangida deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte. Este procedimento deverá ser repetido anualmente, caso não se verifique uma alteração do estado de conservação do imóvel.

Importa agora explicitar os procedimentos administrativos necessários para que os benefícios e penalizações fiscais agora apresentados se efetivem.

No que concerne à medida adicional de **redução em 20% da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU**, importa clarificar que cabe ao respetivo proprietário solicitar a redução em sede deste imposto, sendo para tal necessário entregar ao Município de Arouca comprovativo do respetivo contrato de arrendamento (habitacional, de comércio ou serviços). Após boa verificação por parte dos serviços autárquicos, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios em causa e do número fiscal dos respetivos proprietários.

Já para a materialização da **majoração de 30% do IMI a aplicar a prédios urbanos degradados**, cabe ao município a tarefa de determinar o estado de conservação do imóvel, de acordo com o MAEC. A aplicação desta penalização tem como pressuposto a atribuição do nível de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau) ao prédio urbano em questão.

O município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como degradados, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

Por fim, a **elevação ao triplo da taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas** depende, à semelhança do anterior, da iniciativa do município.

Não existindo clarificação fiscal quanto ao conceito de ruína, e de acordo com a Direção de Serviços de Avaliações da Direção-Geral dos Impostos, a classificação dos prédios em ruína será definida de acordo com deliberação da Câmara Municipal (ver Manual de Avaliação de Prédios Urbanos – versão 5.0, de 2011).

No entanto, existem alguns referenciais de orientação que podem ajudar a estabelecer este conceito. A ADNE – Agência para a Energia, através do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril) estabelece uma aproximação ao conceito de edifício em estado de ruína, com base no Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, onde é apresentada a definição de estado limite da estrutura: *"Entende-se por estado de limite um estado a partir do qual se considera que a estrutura fica prejudicada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas"*.

A aplicação desta penalização pressupõe que os serviços técnicos da Câmara Municipal de Arouca determinem o estado de conservação do imóvel em causa (anualmente), sendo posteriormente comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como em ruínas, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

6.2. Instrumentos de natureza regulamentar e administrativa

Alterações e simplificações regulamentares

A prática recente em projetos de reabilitação urbana tem evidenciado um conjunto significativo de obstáculos que, muitas vezes, oneram excessivamente a realização da obra. De facto, constata-se que muitas regras de construção, se tiverem de ser observadas de forma rígida, tornam a obra de reabilitação difícil, ou mesmo inexequível, e não contribuem para a proteção das existências. Isto sucede porque estas regras, surgidas muito tempo depois da construção original do edifício, mostram-se desajustadas para construções antigas. Assim, se a reabilitação de um edifício permite a melhoria generalizada do seu estado, essa obra não deve deixar de ser realizada por não ser possível cumprir na íntegra todas as regras que são posteriores à construção do edifício.

Neste sentido, e tendo em vista um novo paradigma de desenvolvimento territorial proposto na Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, visando a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes e centrado na reabilitação e regeneração urbana, foi publicado em 2014 o **Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas

mínimas para a reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU, ou com mais de 30 anos, respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita, e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente.

No entanto, a aplicabilidade destas exigências técnicas mínimas obriga a que fiquem salvaguardadas as necessárias condições de salubridade e qualidade da reabilitação do edificado, através da restrição do âmbito do diploma, não podendo as operações urbanísticas originar desconformidades, nem agravar as existentes, de tal forma que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura dos edifícios existentes.

De acordo com o estipulado neste regime, consideram-se operações de reabilitação as seguintes tipologias de operações urbanísticas: (i) obras de conservação; (ii) obras de alteração; (iii) obras de reconstrução; (iv) obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cércea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações; e ainda alterações de utilização.

Com a entrada em vigor deste diploma, as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, mediante dois princípios: o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens.

Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes:

- Alturas máximas dos degraus;
- Área mínima de instalações sanitárias;
- Área mínima do fogo;
- Área mínima dos compartimentos de habitação;
- Área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo;
- O pé-direito mínimo;
- Habitação em cave e sótãos;
- Iluminação e ventilação;
- Largura dos corredores;
- Largura mínima do lanço de escadas;
- Obrigatoriedade de elevadores;
- Tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e de um ponto na fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, especificamente no que se reporta aos seguintes aspetos:

- Acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos;
- Largura e tamanho dos patamares de escadas;
- Largura mínima das instalações sanitárias;
- Largura mínima dos corredores;
- Obrigatoriedade de rampas.

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

Como complemento a este novo regime, foi recentemente publicada uma **portaria**, por iniciativa do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que introduz mudanças ao nível do licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas: Portaria n.º 405/2015, de 20 de novembro, que procede à primeira alteração à Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro.

Com a entrada em vigor deste diploma legal, as intervenções que não se configurem de grande dimensão acabam por ser isentas da apresentação de alguns elementos, quer se tratem de edifícios do setor habitacional, quer do comércio e serviços, concretamente:

- No caso dos edifícios de habitação, todas as *"intervenções que não se configurem como grande intervenção"* estão dispensadas, para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia, do projeto de comportamento térmico, da ficha-resumo caracterizadora do edifício e do pré-certificado do SCE (Sistema de Certificação Energética) emitido por perito qualificado;
- Já para os edifícios de comércio e serviços, a isenção verifica-se ao nível do projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do RECS (Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços) e, tal como no caso da habitação, do pré-certificado SCE emitido por perito qualificado.

A tutela deixa, no entanto, uma salvaguarda: *"em qualquer dos casos, as isenções são feitas sem prejuízo da demonstração do cumprimento dos requisitos nas situações aplicáveis"*. As grandes intervenções continuam a manter como obrigatórios todos os elementos estabelecidos para procedimentos de licenciamento constantes da Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro, que *"estabelece os elementos a constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização"*.

Medidas que visam a qualificação dos processos e dos agentes da reabilitação urbana

As tendências recentes do mercado de reabilitação do edificado e as transformações sentidos nos últimos anos em matéria do investimento feito pelas empresas do setor da construção civil e

imobiliário no mercado da reabilitação, restauro e renovação do património edificado, vieram acentuar as necessidades de qualificação ao nível de competências profissionais, organizativas e comerciais.

Os Municípios, enquanto líderes dos processos de reabilitação e regeneração urbana e promotores e incentivadores da reabilitação do património edificado, seja ele de grande valor arquitetónico e construtivo, ou de tipologias menos exemplares, podem contribuir de várias formas para fomentar a qualidade das intervenções e das soluções adotadas e para reforçar a sustentabilidade ambiental e urbana.

Nessa medida propõe-se algumas medidas a tomar pelo Município de Arouca destinadas, privilegiadamente, para os processos de reabilitação e regeneração urbana associados às ARU (apesar de deverem ser abertas a todas as áreas do território municipal). O quadro seguinte sistematiza estas propostas aplicáveis de modo transversal às três ARU delimitadas no concelho.

Quadro 26 | Medidas de política municipal que visam a qualificação dos processos e dos agentes da reabilitação urbana

Medida	Promotor	Descrição	Estimativa de custos
Ações de divulgação e comunicação das ORU	**CM Arouca**	As medidas de divulgação e comunicação da estratégia de reabilitação urbana do concelho de Arouca podem ser agrupadas em três tipos de suporte: (i) Folhetos informativos – documentos em papel a disponibilizar ao público em locais diversos, que visam a divulgação de informação e a sensibilização de todos os intervenientes no processo de reabilitação urbana em curso. Os folhetos deverão ser lançados de forma regular e sempre que se justifique a divulgação de uma informação específica, que seja relativamente estática; (ii) Página da internet (micro site, ligado ao site da CM Arouca) – plataforma de disponibilização de informação, de interação entre os vários agentes e de apoio à gestão das ORU. O site deve ser dinâmico e, para além de funcionar como repositório de documentos e informações diversas, permitirá divulgar acontecimentos e novidades decorrentes da concretização dos PERU. Pretende-se uma disponibilização detalhada de informação *on-line* ("open data") sobre as ARU e o processo de regeneração em curso (e.g. licenciamentos, edificado, localização de equipamentos, decisões do município, modelos de requerimentos e de certidões, etc.); (iii) Sessões de divulgação periódicas – realização de sessões públicas disseminadas pelo território com ARU delimitada que permitam divulgar de modo mais eficaz a nova política de reabilitação urbana, envolvendo o corpo político e técnico do Município de Arouca e, eventualmente, oradores especializados em matéria de projeto de reabilitação urbana.	75.000€
Plano de Manutenção do Espaço Público	**CM Arouca**	Implementação de um sistema que permita recolher e organizar informação sobre o estado de conservação das infraestruturas existentes, com recurso a instrumentação de monitorização e tecnologias de informação, sendo assim possível otimizar o seu desempenho e os respetivos custos de manutenção. Os resultados deste sistema deverão possibilitar elaborar Planos de Manutenção de Espaço Público que prevejam ações de beneficiação de frequência ajustada ao estado de conservação e características do espaço público.	35.000€

Medida	Promotor	Descrição	Estimativa de custos
Sistema de monitorização e avaliação das ORU	**CM Arouca**	Este instrumento de gestão e acompanhamento, operacional e estratégico, das ORU definidas no concelho de Arouca deve permitir: (i) Acompanhar e avaliar o desempenho e o relacionamento dos vários atores, bem como a execução física e financeira das operações; (ii) Antecipar e prevenir dificuldades na execução das operações que integram o Programa de Ação; (iii) Identificar complementaridades que importa valorizar para o sucesso global das operações; (iv) Assegurar a disponibilização, periódica e atempada, de informação às instâncias de decisão e de acompanhamento (incluindo, ao nível dos instrumentos de financiamento utilizados).	50.000€
Guia/manual de boas práticas	**CM Arouca** *[em parceria com outros municípios]*	Desenvolvimento, em parceria, de um guia de boas práticas para a reabilitação que se demonstre particularmente orientado e vocacionado para as tipologias construtivas, os problemas e as soluções mais disseminadas nas áreas urbanas do concelho de Arouca, podendo ser desenvolvido em parceria com instituições da natureza científica, técnica ou profissional reconhecidas. Este guia deverá ser produzido em suporte papel e digital, disponibilizado *on-line*, de forma a ter uma utilização bastante alargada. A sua atualização regular poderá ser garantida com uma introdução periódica de novos projetos que sejam reconhecidamente boas práticas de reabilitação do edificado (dentro das suas diversas naturezas). O guia poderá ser complementado com suplementar sobre: i) Bolsa de empresas/artífices especializados em conservação e reabilitação do património e das técnicas construtivas antigas; ii) Bolsa de fornecedores de materiais e equipamentos. Deverá ainda incluir uma carta exaustiva e documentada do património (informação pormenorizada sobre interesse e significado histórico-cultural, patrimonial, valores arquitetónicos e construtivos, etc.) e respetivas regras de proteção e salvaguarda dos valores arquitetónicos.	40.000€

6.3. Instrumentos de natureza financeira

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas, podendo ainda conceder apoios financeiros às entidades gestoras de ARU.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020); (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020); (iv) produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

No entanto, é uma evidência que os **apoios financeiros previstos em matéria de reabilitação urbana** serão, em larga escala, enquadrados pela **Estratégia PT2020** e mobilizados pelos fundos estruturais e respetivos programas operacionais (regional e temáticos). As linhas de intervenção mais significativas para o caso do Município de Arouca são:

A. Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação (PI 4.3);

B. Promoção de estratégias de baixo teor de carbono em zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável (PI 4.5);

C. Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural (PI 6.3);

D. Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído (PI 6.5);

E. Concessão de apoio à reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9.8).

O acesso dos municípios, enquanto Autoridades Urbanas, aos mecanismos de financiamento no domínio da política urbana enquadrada pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 está condicionado a exercícios prévios de planeamento estratégico e operativo (de níveis diferenciados, mas articulados, e de objetivos, natureza e conteúdos também diversos), sendo já possível identificar, para o caso de Arouca, os seguintes:

- Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável **[PAMUS]**, definido ao nível da NUTS III Área Metropolitana do Porto, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5, integrado e articulado com o **PEDU de Arouca;**
- Plano de Ação de Regeneração Urbana **[PARU]**, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5, integrado no **PEDU de Arouca**;
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas **[PAICD]**, permitindo o acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 9.8, integrado no **PEDU de Arouca**;
- Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial **[PDCT – ITI]**, elaborado à escala da NUT III Área Metropolitana do Porto, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público, importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento de ações de reabilitação por parte dos agentes privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEI e banca a retalho), a saber:

- **Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética** (destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo

menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético), com uma dotação inicial de 366 M€ (FEDER);

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana** (dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão), com uma dotação inicial de 247 M€ de FEDER;
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado** (**FNRE**), Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Este instrumento estará disponível, em primeiro lugar, para as Entidades públicas do Estado, para os municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares. A dotação financeira prevista para este instrumento é de 1.400M€;
- **Programa Casa Eficiente**, para obras em casas de particulares, destinadas à habitação própria, financiado com verbas do Plano Junker, para a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias de edifícios ou da instalação de equipamentos mais eficientes (como painéis solares térmicos). Este programa terá uma dotação inicial de 100 M€ (via Banco Europeu de Investimento), e consistirá num financiamento, a uma taxa muito competitiva, de uma obra que não exceda o montante máximo de 50.000€;
- **Fundos de Desenvolvimento Urbano** com apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA (500M€).

Estes instrumentos financeiros, que podem ser combinados com subvenções, bonificações de juros e contribuições para prémios de garantias, constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que se prevê serem viáveis financeiramente e que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

Uma última referência para a existência de <u>programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, promovidos pelo IHRU</u>, sendo atualmente de destacar:

- **Programa Reabilitar para Arrendar**, com uma dotação inicial de 50 M€ proveniente de um empréstimo concedido pelo BEI, destinando-se prioritariamente a projetos localizados em ARU, das seguintes tipologias: reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação

urbana sistemática; reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; e construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional, e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50 M€.

7. Modelo de operacionalização das Estratégia de Reabilitação Urbana do Município de Arouca

7.1. Modelo de gestão

O Município de Arouca, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos em matéria de reabilitação urbana, deverá estipular o modelo de gestão mais adequado para a implementação das diferentes operações de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos.

Ora, de acordo com Artigo 10.º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidades gestoras da ORU:

- O **município**, podendo ser criada uma unidade orgânica flexível ou equipa de projeto, interna ao município e constituída especialmente para o efeito, devendo integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à prossecução da estratégia;
- Uma **empresa do setor empresarial local**, que caso tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana adota a designação de sociedade de reabilitação urbana (SRU), ficando o município responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Ora, em função da inexistência de uma empresa do setor empresaria local que tenha a reabilitação urbana como objeto ou objetivo, da inexistência de dinâmica relevante de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão das ORU numa empresa do setor empresarial local ou numa divisão municipal, da experiência e conhecimento acumulados pela estrutura técnica municipal em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos o território das ARU como objeto e do modelo organizacional dos serviços municipais, que prevê, para suprir necessidades específicas e pontuais, a possibilidade de se constituírem subunidades orgânicas, parece evidente que o modelo de gestão mais adequado e expedito passará pela **integração da gestão das ORU na estrutura municipal**.

A designação do Município de Arouca como entidade gestora das ORU da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo obriga a que os serviços técnicos da Câmara Municipal possuam a experiência, os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução destes programas estratégicos de reabilitação urbana.

Atualmente, a estrutura orgânica dos serviços do Município de Arouca adota, exclusivamente, o modelo de estrutura hierarquizada, sendo constituída por uma estrutura nuclear, composta por uma unidade orgânica nuclear (departamento), dirigida por um diretor de departamento e por uma estrutura flexível composta por: (i) unidades orgânicas de caráter flexível (divisões), dirigidas por chefes de divisão municipal; (ii) subunidades orgânicas (secções, equipas multidisciplinares ou equipas de projeto), dirigidas por coordenadores técnicos (o número máximo de unidades orgânicas flexíveis é fixado em 3 e de subunidades orgânicas em 5, não sendo definida nenhuma equipa multidisciplinar nem equipa de projeto).

De acordo com os artigos 9.º e 11.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro (que estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais), os municípios podem constituir **equipas de projeto**, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente, as quais constituem unidades orgânicas integradas na estrutura hierarquizada, com vista

à eficácia na gestão dos serviços municipais e à flexibilidade na prossecução das competências das autarquias locais. Consagra ainda este diploma que se opte pela criação destas equipas de projeto *"quando esteja em causa o desenvolvimento e prossecução de projetos com objetivos especificados que justifiquem a constituição duma equipa especializada para a prossecução de determinada missão"*.

As equipas de projeto caracterizam-se, também, pela temporalidade, ou seja, além da especialização das funções, as equipas de projeto são constituídas quando se prevê que o seu objeto se concretize num período de tempo delimitado.

Assim, considerando o disposto no diploma legal habilitante e atendendo à natureza específica e temporária das ORU agora apresentadas, a Equipa de Projeto parece ajustar-se às necessidades de gestão de uma intervenção desta natureza.

Deste modo, propõe-se que o modelo de gestão das ORU do concelho de Arouca se estruture do seguinte modo:

- ***coordenação política e estratégica***: responsável político pelo Pelouro do Planeamento (atualmente a cargo do Presidente da Câmara);
- ***coordenação operacional, acompanhamento e apoio técnico-administrativo***: subunidade orgânica temporária a criar, sob dependência política do Pelouro do Planeamento e dependência orgânica da Divisão de Planeamento e Obras (DPO), denominada Equipa de Projeto de Reabilitação Urbana – EPRU;
- ***missão***: coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das Operações de Reabilitação Urbana em vigor e aplicáveis às Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas ou a delimitar no concelho de Arouca;
- ***mandato***: equivalente ao prazo de execução das ORU, considerando-se extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, *"sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados"* (conforme regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais);
- ***equipa a afetar***: Coordenador Técnico + Estrutura técnica pluridisciplinar (com competências nas áreas da arquitetura, da engenharia, do planeamento, do direito e da economia urbana). Os técnicos a afetar à Equipa de Projeto da Reabilitação Urbana deverão ser nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) para a missão em regime de prioridade, mas, pelo menos num primeiro momento, não em regime de exclusividade (regime de afetação a tempo parcial).

Esta nova subunidade orgânica deverá assumir as seguintes competências:

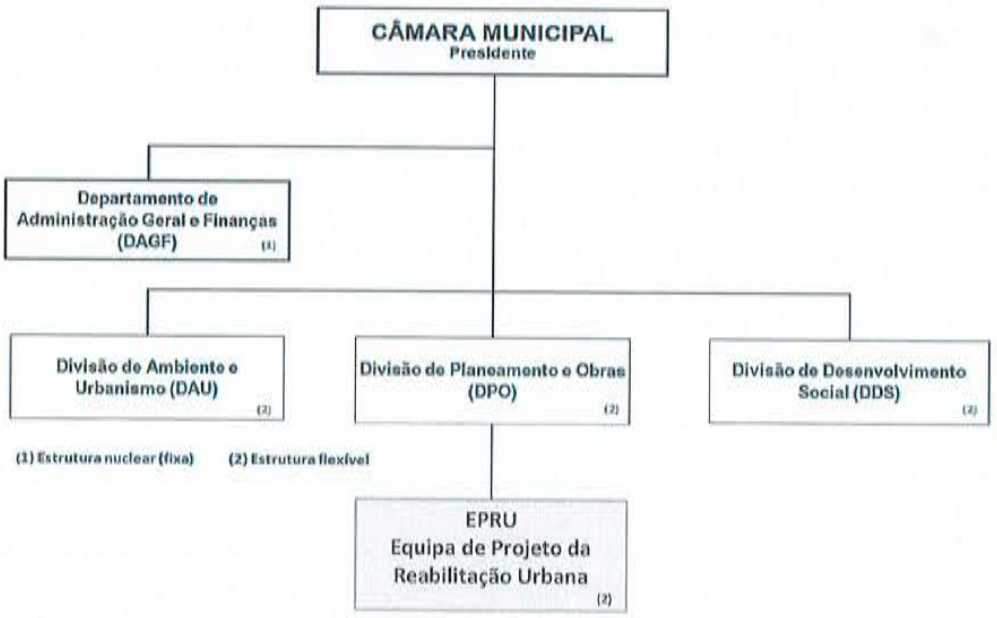
- assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana previstos nos PERU definidos para o concelho de Arouca;
- acompanhar e promover os planos de ação previstos nos PERU em vigor, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas nas ORU e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-

administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais previstos (incluindo as vistorias);

- estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados;
- gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização de cada uma das operações de reabilitação urbana;
- avaliar e monitorizar a implementação das operações de reabilitação urbana para estes territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias;
- estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbana e prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património;
- prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.

Na figura seguinte procura esquematizar-se a integração da Equipa de Projeto da Reabilitação Urbana na orgânica municipal.

Figura 61 | Enquadramento da Equipa de Projeto da Reabilitação Urbana na macroestrutura do Município de Arouca



7.2. Modelo de execução

De acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades:

- por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta);
- por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas).

Importa referir que à data da entrega deste relatório ainda não foi publicado o decreto regulamentar que estabelecerá o regime jurídico aplicável à administração conjunta de operações de reabilitação urbana (prazo findou em novembro de 2012).

Deste modo, e considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado sobre as reais expectativas e perspetivas de todos os proprietários em presença (e também de potencias investidores), o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, mas que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturação do espaço público, parece evidente que **modelo a adotar para a execução das ORU do concelho de Arouca seja o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora**, estando o dever de reabilitação do edificado existente nas ARU adstrito aos respetivos proprietários.

De facto, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora da operação. A assunção deste compromisso obriga a que o Município de Arouca, enquanto entidade gestora das ORU, exerça um papel ativo ao nível:

- da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado em presença;
- da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização do tecido económico;
- da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- da divulgação das ARU e das respetivas ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- da monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação das ORU e divulgação dos seus resultados.

7.3. Âmbito temporal das ORU do Município de Arouca

À luz do RJRU, é conteúdo obrigatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a definição do âmbito temporal da operação de reabilitação urbana. O artigo 20º da Lei nº 32/2012 estabelece 15 anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora das ORU, em levar a cabo uma política eficaz de reabilitação urbana no concelho de Arouca, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e dos agentes privados e a ainda débil dinâmica de reabilitação instalada no município, propõe-se que as ORU da Vila de Arouca, de Alvarenga e de Escariz-Fermedo **vigorem por um período de dez anos decorrendo entre 2017 e 2027**, com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos.

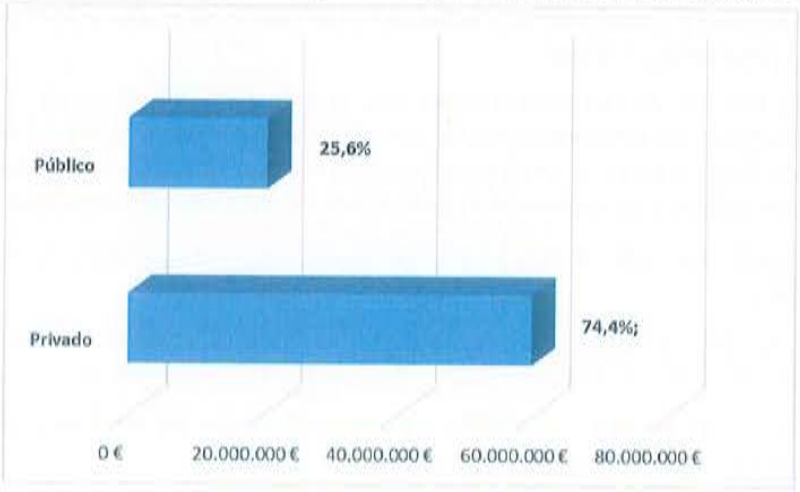
A prorrogação do prazo de vigência de uma ou mais ORU terá que ser aprovada pela Assembleia Municipal de Arouca, sob proposta da Câmara Municipal. No entanto, a estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo máximo dos 15 anos, possa ser aprovada nova Operação de Reabilitação Urbana que abranja as mesmas áreas.

7.4. Síntese do programa de investimento e de financiamento das ORU do Município de Arouca

Neste último capítulo do PERU do Município de Arouca apresenta-se o quadro global dos investimentos previstos para a execução das três ORU, destrinçando o que é investimento público e privado, apontando as possíveis fontes de financiamento e o respetivo cronograma de execução.

O **investimento global previsto para o PERU do Município de Arouca ascende a 80.738.882€**, dos quais 74,4% são investimento de natureza privada (correspondendo a 60.087.882€), sendo os restantes 25,6% da responsabilidade de entidades públicas (20.651.000€), com destaque para o Município de Arouca (93% do total do investimento de natureza pública).

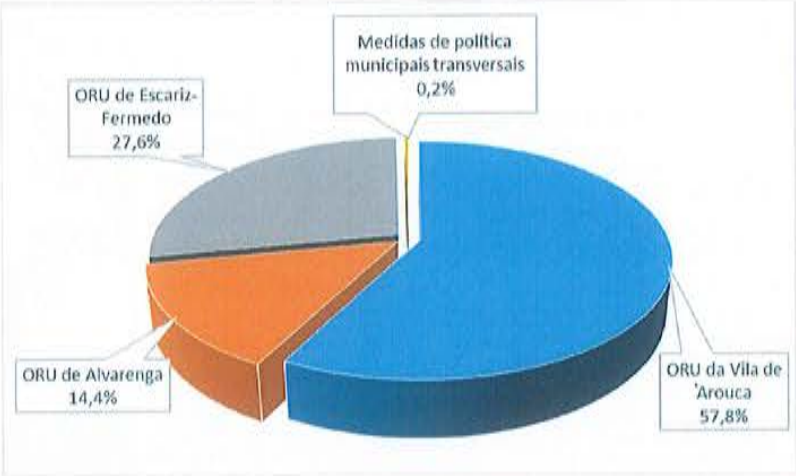
Figura 62 | Natureza do investimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Arouca



De referir que o montante de investimento privado representa o potencial de reabilitação urbana existente nas três ARU delimitadas no concelho de Arouca, não significando que seja executado na sua totalidade, uma vez que ele dependerá sempre da iniciativa privada. Cabe, no entanto, ao município de Arouca tentar captar e incentivar os proprietários e potenciais investidores a concretizarem estes investimentos, sendo o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana um instrumento e um primeiro passo decisivo para se alcançar esse objetivo.

Analisando a distribuição do investimento por Operação de Reabilitação Urbana conclui-se que a mais representativa é a **ORU da Vila de Arouca**, representando mais de metade do investimento previsto (**58%**). Por sua vez, a **ORU de Escariz-Fermedo** representa cerca de **28%** do investimento total, enquanto que a **ORU de Alvarenga** não alcança os **15%**. De referir ainda que as **medidas de política municipais transversais** a todas as ARU representa apenas uma proporção de **0,2%** da totalidade do montante de investimento.

Figura 63 | Distribuição do investimento por ORU



No quadro seguinte apresenta-se a globalidade dos investimentos previstos neste PERU, por ORU e respetivo sistema espacial, sem esquecer as medidas de política transversais, evidenciando a natureza do investimento, o promotor de cada ação e a possível fonte de financiamento para a sua concretização, bem como a respetiva calendarização (tendo como horizonte o âmbito temporal definido no ponto anterior – 10 anos).

Importa referir que as fontes de financiamento indicadas são, a esta altura, possibilidades de enquadramento em função da tipologia e promotor de cada uma das ações. Logicamente que se procurou enquadrar os investimentos nas fontes de financiamento mais favoráveis para o promotor do projeto, privilegiando o enquadramento em instrumentos previstos no PT2020, sendo no caso do investimento público tendencialmente cofinanciamento não reembolsável, e reembolsável no caso dos investimentos privados, se bem que em condições mais atrativas do que aquelas que poderão ser encontradas no mercado. De salientar ainda que muitos dos instrumentos indicados não se encontram ainda em fase operacional (como é o caso dos Instrumentos Financeiros para a Reabilitação e Revitalização Urbana e para a promoção da Eficiência Energética).

Como se poderá verificar, existe uma concentração de investimentos nos primeiros três anos, apontando para uma perspetiva de enquadramento de muitos dos projetos de iniciativa pública no PEDU de Arouca. Por seu turno, os investimentos que mais se estendem no cronograma são os que dizem respeito à reabilitação do parque edificado, muito dependente da iniciativa privada.

Quadro 27 | Quadro e cronograma global de investimento e de financiamento do PERU do Município de Arouca

ORU	Sistema espacial / Medida de política	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Fonte financiamento	Cronograma										
							2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
AROUCA	A | Centro Histórico e sua envolvente	1.1	Requalificação da Alameda D. Domingos de Pinho Brandão	CM Arouca	260.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		1.2	Requalificação do Largo D. Sancho I, da Rua do Mercado e da Rua de Sub-Ribas	CM Arouca	350.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		1.3	Reabilitação urbanística da praça adjacente ao Museu e Rua Eça de Queiroz	CM Arouca	650.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		1.4	Reabilitação do Museu Municipal e circuito de visita	CM Arouca	250.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		1.5	Valorização do Mosteiro de Arouca: circuito de visita do Pátio dos Leigos ao Pátio dos Comuns	DRCN	1.500.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		1.6	Valorização do Mosteiro de Arouca: recuperação da Ala Sul para instalação de unidade hoteleira	Investidores privados	4.500.000 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
		1.7	Reabilitação de edifícios e espaço público envolvente aos Paços do Concelho	CM Arouca	200.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		1.8	Construção de arruamento a nascente da Escola Básica 1 com JI de Arouca (ligação entre Praça Francisco Sá Carneiro e Av. da Liberdade)	CM Arouca	400.000 €	Orçamento Municipal											
		1.9	Requalificação da Academia de Música de Arouca	CM Arouca	250.000 €	ITI (PI 4.3 "Ef. Energ.")											
		1.10	Ampliação do edifício da Biblioteca Municipal	CM Arouca	300.000 €	Orçamento Municipal											
		1.11	Ampliação do edifício dos Paços do Concelho e construção do Arquivo Municipal	CM Arouca	1.000.000 €	Orçamento Municipal											
		1.12	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	14.352.647 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
	B | Eixo central de integração urbana	2.1	Reabilitação Urbanística da Zona Poente da Vila de Arouca	CM Arouca	960.000 €	Orçamento Municipal											
		2.2	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	4.137.335 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
	C | Integração de núcleos periféricos	3.1	Reabilitação das margens e envolvente do Ribeiro de Gondim (entre Vila Nova e Alhavaite)	CM Arouca	1.500.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		3.2	Reabilitação de habitações no Bairro Social de S. Pedro	CM Arouca	725.000 €	PEDU (PI 9.8 "PAICD")											
		3.3	Incubadora para a economia social no edifício Estaleiro Social (Bairro de S. Pedro)	CM Arouca	340.000 €	PEDU (PI 9.8 "PAICD")											
		3.4	Requalificação e modernização do espaço público do Bairro de S. Pedro (parque infantil e arranjos gerais)	CM Arouca	520.000 €	PEDU (PI 9.8 "PAICD")											
		3.5	Requalificação da Escola Básica de Arouca (EB 2/3)	CM Arouca	2.000.000 €	ITI (PI 10.5 "Rede Escolar")											
		3.6	Construção de arruamento a nascente da Escola Básica (EB2/3) de Arouca (ligação a norte, à Rua Dr. Ângelo Miranda)	CM Arouca	350.000 €	Orçamento Municipal											
		3.7	Requalificação da Zona Desportiva de Arouca: construção do Centro de Formação Desportiva de Arouca	CM Arouca	*A definir*	Orçamento Municipal											
		3.8	Requalificação da Zona Desportiva de Arouca: construção de Pista de Atletismo e de Pavilhão Multiusos	CM Arouca	*A definir*	Orçamento Municipal											
		3.9	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	9.309.859 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
	D | Sistema de mobilidade suave e interfaces	4.1	Percurso pedonal e ciclável do Vale de Arouca	CM Arouca	753.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")											
		4.2	Acesso em modos suaves à Escola Básica 1 com JI da Boavista	CM Arouca	300.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")											
		4.3	Modos Suaves no Centro da Vila de Arouca	CM Arouca	906.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")											
		4.4	Melhoria da rede de interfaces no centro histórico de Arouca	CM Arouca	607.000 €	PEDU (PI 4.5 "PAMUS")											
		4.5	Sistema de Monitorização da Qualidade Ambiental (Ar e Ruído)	CM Arouca	150.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
	Total do investimento estimado na ORU de AROUCA				46.660.841 €												

ORU	Sistema espacial / Medida de política	Código	Ação	Promotor	Estimativa orçamental	Fonte financiamento	Cronograma 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ALVARENGA	A | Coesão e qualificação territorial	1.1	Alameda de ligação Trancoso – EN326	CM Arouca	100.000 €	Orçamento Municipal											
		1.2	Arranjo Urbanístico do Entroncamento ao Largo da Feira – 3ª fase – Beneficiação da ER 225, entre o km 30+ 200 e o km 30+ 420	CM Arouca	220.000 €	Orçamento Municipal											
		1.3	Qualificação dos espaços públicos e das infraestruturas urbanas intersticiais	CM Arouca	200.000 €	Orçamento Municipal											
		1.4	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	3.491.000 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
	B | Valorização da memória coletiva e do património	2.1	Reabilitação do Ribeiro de Trancoso e da Quinta da Picota	CM Arouca	1.000.000 €	PEDU (PI 6.5 "PARU")											
		2.2	Qualificação do espaço público e infraestruturas urbanas dos núcleos de Vila/Carvalhais e de Miudal	CM Arouca	200.000 €	Orçamento Municipal											
		2.3	Valorização do edificado privado de Trancoso, Vila/Carvalhais e Miudal	Proprietários e investidores	4.800.908 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
		2.4	Centro Cultural de Alvarenga (ampliação e reabilitação da Casa do Povo)	CM Arouca	500.000 €	Orçamento Municipal											
	C | Valorização económica	3.1	Reabilitação e refuncionalização de edifícios para atividades geradoras de emprego nos núcleos de Trancoso, Vila/Carvalhais e Miudal	Proprietários e investidores	847.219 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
		3.2	Ecocasa Rural	Proprietários e investidores	250.000 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
			Total do investimento estimado na ORU de ALVARENGA		**11.609.127 €**												
ESCARIZ-FERMEDO	A | Sistema linear e de mobilidade interna	1.1	Acesso em modos suaves ao centro de Fermedo	CM Arouca	315.000 €	Orçamento Municipal											
		1.2	Melhoria da rede de interfaces e introdução de modos suaves na Av. das Escolas em Escariz	CM Arouca	820.000 €	POR Norte (PEDU - PAMUS)											
		1.3	Conclusão da nova rede de acessibilidades local e regional (previstas no PU de Escariz-Fermêdo)	CM Arouca	*A definir*	Admin. Central/ FEEI											
		1.4	Conclusão do arranjo urbanístico e infraestruturação do Espaço de Atividades Económicas do Alto do Coruto (previsto no PU)	CM Arouca	400.000 €	Orçamento Municipal											
		1.5	Conclusão do Pólo Educativo e Desportivo do Alto do Coruto (instalação de equipamentos de ensino e desportivos)	CM Arouca	*A definir*	Orç. Municipal / Admin. Central											
		1.6	Reabilitação do parque edificado privado residencial e industrial obsoleto intersticial	Proprietários e investidores	10.148.127 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
	B | Sistema nuclear de reforço da centralidade	2.1	Qualificação do espaço público central de Cabeçais	CM Arouca	110.000 €	POR Norte (PEDU - PARU)											
		2.2	Construção do Pólo Cultural, Recreativo e Desportivo de Cabeçais (criação de um "Espaço Feira" e de um "Pavilhão Gimnodesportivo Coberto")	CM Arouca	1.000.000 €	POR Norte (PEDU - PARU)											
		2.3	Requalificação da praça e área envolvente da igreja de Fermedo	CM Arouca	315.000 €	Orçamento Municipal											
		2.4	Construção da variante ao centro Urbano de Escariz/Fermedo 2ª fase	CM Arouca	750.000 €	Orçamento Municipal											
		2.5	Requalificação do espaço público do centro de Escariz	CM Arouca	250.000 €	Orçamento Municipal											
		2.6	Reabilitação do parque edificado das centralidades principais	Proprietários e investidores	8.160.787 €	IFRRU 2020 / Fundos próprios											
			Total do investimento estimado na ORU de ESCARIZ-FERMEDO		**22.268.914 €**												
TRANSVERSAL	Incentivos fiscais aplicáveis em ARU	MP.1	Incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras decorram entre julho de 2015 e dezembro de 2020 (decorrem do Art. 71º do EBF e 18º do CIVA) - IMI, IMT, IRS, IRC e IVA	CM Arouca / Administração Central	*n.a.*	Orçamento Municipal											
	Medidas adicionais de incentivo fiscal	MP.2	Propostas adicionais de majoração e minoração em sede do IMI, previstas no CIMI, que visam premiar os proprietários que façam obras de reabilitação ou que promovam o mercado de arrendamento (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa)	CM Arouca / Administração Central	*n.a.*	Orçamento Municipal											
	RERU	MP.3	Simplificação regulamentar ao nível das exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU, ou com mais de 30 anos, garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente	CM Arouca / Administração Central	*Sem custos associados*	*n.a.*											
	Divulgação e comunicação	MP.4	Desenvolvimento de ações de divulgação e comunicação das ORU	CM Arouca	75.000 €	Orçamento Municipal											
	Manutenção do espaço público	MP.5	Elaboração de um Plano de Manutenção do Espaço Público	CM Arouca	35.000 €	Orçamento Municipal											
	Monitorização e avaliação	MP.6	Criação de um sistema de monitorização e avaliação das ORU	CM Arouca	50.000 €	Orçamento Municipal											
	Guia/manual	MP.7	Desenvolvimento de um guia de boas práticas em matéria de reabilitação urbana	CM Arouca	40.000 €	Orçamento Municipal											
	EPRU	MP.8	Constituição da Equipa de Projeto de Reabilitação Urbana, subunidade orgânica temporária, sob dependência política do Pelouro do Planeamento e dependência orgânica da Divisão de Planeamento e Obras (DPO), tendo como missão a coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das ORU em vigor	CM Arouca	*Sem custos associados*	*n.a.*											
			Total do investimento estimado com as medidas de política municipal transversais		**200.000 €**												
			INVESTIMENTO TOTAL DO PERU DO MUNICÍPIO DE AROUCA		**80.738.882 €**												
			INVESTIMENTO PÚBLICO		**20.651.000 €**												
			INVESTIMENTO PRIVADO		**60.087.882 €**												

ANEXOS

Anexo 01 | Extrato da publicação das ARU do Município de Arouca em DR

PARTE H

MUNICÍPIO DE ALCOCHETE

Aviso (extrato) n.º 8381/2015

Designações em comissão de serviço, no regime de substituição

Cargos de dirigentes intermédios

No cumprimento do disposto no n.º 1, artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, nos termos do estatuto do pessoal dirigente, previsto pela Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na última redação dada pela Lei n.º 64/2011, de 22 de dezembro, adaptada à administração local pela Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, foram, por meus despachos n.º 10/2015 de 10/04, e n.º 15/2015 de 16/06, respetivamente designados, para ocupar cargos de direção intermédia em regime de substituição, as chefias a seguir identificadas:

Sandra Maria Correia Cortegaça, com efeitos a 20 de abril de 2015, para exercer o cargo de direção intermédia 3.º grau na Divisão de Ambiente, Obras Municipais e Logística (DAOML), a quem compete gerir os recursos afetos ao Setor de Logística e Transportes (SLT), Setor de Saúde Pública (SSP) e área de Higiene e Limpeza integrada no Setor de Ambiente e Espaços Verdes (SAEV), daquela Unidade Orgânica;

António Manuel Leitão Serafim Viegas, com efeitos a 01 de julho de 2015, para exercer o cargo de direção intermédia de 2.º grau enquanto Chefe da Divisão de Administração do Território, Atividades Económicas e Comunicação (DATAEC).

As referidas designações têm a duração de 90 dias a contar da respetiva data da produção de efeitos, salvo se estiver em curso procedimento tendente à designação de novo titular.

20 de julho de 2015. — A Vereadora do Pelouro da DAGR, *Raquel Prazeres*.

308816051

Aviso (extrato) n.º 8382/2015

Licenças sem remuneração

No cumprimento do disposto no n.º 1, artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que, por meu despacho, foram autorizados os pedidos de licença sem remuneração aos seguintes trabalhadores:

Patrícia Isabel Algarvio Costa, integrada na carreira/categoria de Assistente Operacional, pelo período de 11 meses, com início a 19 de maio de 2015;

Margarida Maria da Cruz Veloso Balegas, integrada na carreira/categoria de Assistente Técnica, pelo período de 11 meses, com início a 17 de fevereiro de 2015;

Daniel Alexandre Peixinho da Silva Dias, integrado na carreira/categoria de Técnico Superior, por prorrogação pelo período de 149 dias, com início a 18 de fevereiro de 2015.

20 de julho de 2015. — A Vereadora do Pelouro da DAGR, *Raquel Prazeres*.

308815833

Aviso n.º 8383/2015

Cessação de relação jurídica de emprego público

No cumprimento do disposto no n.º 1, artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que os trabalhadores abaixo identificados, cessaram as suas relações jurídicas de emprego público com este Município, pelos seguintes motivos:

Maria João Viegas Mota, na carreira/categoria de assistente técnico, posição remuneratória 1, nível 5, cessou antecipadamente, com efeitos a 31 de março de 2015, a situação de mobilidade interna na categoria, que ocupava neste Município, passando a exercer funções no serviço de origem, Câmara Municipal de Odivelas.

Francisco Vieira Pinheiro, que ocupava o cargo de dirigente intermédio de 2.º Grau — Chefe da Divisão de Desporto, Juventude e Movimento Associativo, cessou a sua comissão de serviço a 11 de junho de 2015.

20 de julho de 2015. — A Vereadora do Pelouro da DAGR, *Raquel Prazeres*.

308815769

MUNICÍPIO DE AROUCA

Aviso n.º 8384/2015

Delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARUs)

José Artur Tavares Neves, Presidente da Câmara Municipal de Arouca,

Torna público que a Assembleia Municipal, em sessão realizada no passado dia 19 de junho aprovou, sob proposta da Câmara Municipal, a delimitação das áreas de reabilitação (ARUs) a seguir identificadas, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23.10, na sua redação atual:

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca; Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo;

Área de Reabilitação Urbana de Alvarenga.

As plantas com as delimitações das áreas, o programa estratégico de reabilitação urbana e demais elementos que serviram de base ao ato de aprovação constam do respetivo processo, documentos que poderão ser consultados na Divisão de Planeamento e Obras da Câmara Municipal, todos os dias úteis, das 9 às 12,30 horas e das 14 às 17,30 horas, assim como na página eletrónica do Município www.cm-arouca.pt.

22 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara, *José Artur Tavares Neves*.

208811637

MUNICÍPIO DE BARCELOS

Regulamento n.º 488/2015

Preâmbulo

O Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, procedeu à 13.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de d dezembro, diploma que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), introduzindo algumas alterações, que em nosso entendimento, impõem uma revisão e, consequentemente, a adaptação a este novo regime, por parte do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação vigente no Município.

Por outro lado, a última alteração regulamentar concretizada ao presente articulado, por parte da Câmara Municipal, teve em vista a introdução do novo procedimento de legalização de operações urbanísticas, mais concretamente, através dos dispositivos insitos nos artigos 44.º-A e seguintes.

Tal mecanismo, não encontrava na letra da lei, cabimento expresso. Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, o legislador, reconhece pela primeira vez, a figura da legalização, ao nível urbanístico, e de forma expressa, pese embora, sempre se tenha verificado na prática a sua efetivação.

Importa introduzir alguns melhoramentos, no citado procedimento, em virtude da previsão legal do artigo 102.º-A, trazida ao regime jurídico da urbanização e da edificação, pela alteração corporizada no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

O projeto de alteração regulamentar foi submetido a consulta pública, pese embora não tenham sido apresentadas quaisquer sugestões.

TÍTULO I

Disposições Gerais e de Procedimento

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Norma Habilitante

O presente Regulamento é elaborado nos termos dos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º, da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º,

Anexo 02 | Delimitação aprovada da ARU da Vila de Arouca

[Ver ficheiro "*PERU Arouca Fase2 ORU_Anexo 02 ARU VilaArouca.pdf*"]

Anexo 03 | Delimitação aprovada da ARU de Alvarenga

[Ver ficheiro "*PERU Arouca Fase2 ORU_Anexo 03 ARU Alvarenga.pdf*"]

Anexo 04 | Delimitação aprovada da ARU de Escariz-Fermedo

[Ver ficheiro "*PERU Arouca Fase2 ORU_Anexo 04 ARU EscarizFermedo.pdf*"]

Anexo 05 | Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios

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

Fonte: Portaria 1192-B/2006.

Matosinhos
Rua Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal
Tel (+351) 229 399 150
Fax ('351) 229 399 159
porto@quaternaire.pt

Lisboa
Avenida 5 de Outubro
Nº77 – 6º Esq.
1050-049 Lisboa Portugal
Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201
lisboa@quaternaire.pt

www.quarternaire.pt