



AROUCA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO
MUNICÍPIO DE AROUCA

FASE#1 | *PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DE ESCARIZ-FERMEDO*

MAIO 2015

EQUIPA TÉCNICA

Quatenaire 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]

ÍNDICE

1. Enquadramento.....	5
2. Da necessidade de definir uma estratégia de reabilitação urbana para o concelho de Arouca.....	7
3. Propostas e critérios subjacentes à delimitação da ARU de Escariz-Fermedo	10
3.1. Proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo	10
4. Área de intervenção: diagnóstico de partida	13
5. Objetivos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana de Escariz-Fermedo	19
6. Benefícios fiscais decorrentes do processo de delimitação das ARU	21
6.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana	21
6.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais	24
6.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais	25
Anexos	28
Anexo 1 – Proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo	28
Anexo 2 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios	29

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Procedimentos administrativos para a constituição legal de ARU e ORU	6
Figura 2 Áreas de intervenção prioritárias no concelho de Arouca em matéria de reabilitação urbana	9
Figura 3 Proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo	12
Figura 4 Subsecções estatísticas abrangidas pela proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo	14
Figuras 5 e 6 Estrutura funcional e tipologia de edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]	15
Figuras 7 e 8 Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]	16
Figura 9 Estado de conservação do edificado em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]	16
Figura 10 Núcleo urbano de Cabeçais, na freguesia de Fermedo	17
Figura 11 Núcleo urbano de Adro, na freguesia de Fermedo	17
Figuras 12 e 13 Centro do aglomerado de Escariz	18
Figuras 14 e 15 Centro Social e Cultural de Escariz, Fermedo e Mato e Junta de Freguesia de Escariz	18
Figura 16 Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC. Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro	25
Figura 17 Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU	26

1. ENQUADRAMENTO

O documento que agora se apresenta é o corolário da **primeira fase do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Arouca (PERU Arouca)**, constituindo-se este relatório como o suporte à deliberação em sede de Reunião de Câmara e de Assembleia Municipal da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo**.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, o processo de elaboração do PERU Arouca deverá observar os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (de acordo com a atual redação da Lei n.º 32/2012 - RJRU). Ora 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.

Perante a possibilidade prevista neste regime jurídico de os municípios encetarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, isto é, numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU (pressupondo a elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), entendeu o Executivo Municipal de Arouca que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando deste modo dotar o Município de Arouca de instrumentos legais (as ARU) que permitam enquadrar 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, sem estarem “amarrados” à aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

Neste sentido, esta abordagem consubstancia o projeto de delimitação de três Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Arouca (Vila de Arouca, Alvarenga e Escariz-Fermedo), que de acordo com o estabelecido no Artigo 13º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana deverá conter:

- a memória descritiva e justificativa, que inclua os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
- a enunciação dos objetivos estratégicos de reabilitação urbana
- a planta com a delimitação da área abrangida
- o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, concretamente IMI e IMT.

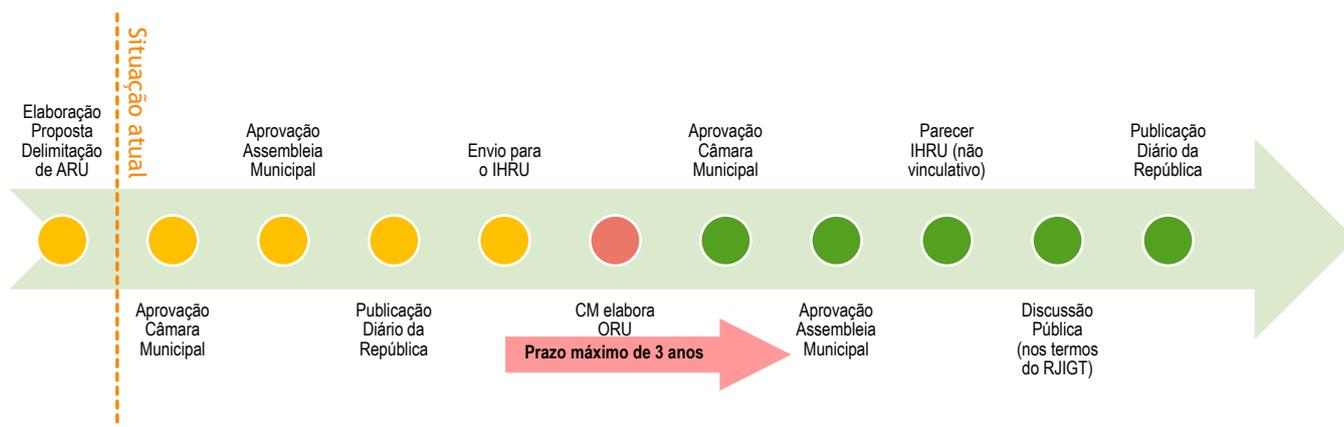
A organização deste relatório procura dar corpo a estes conteúdos, senão vejamos: (i) o capítulo 2 centra-se na justificação da necessidade e pertinência de encetar um processo de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no município de Arouca; (ii) o capítulo 3 avança com a proposta concreta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo e os critérios de suporte a este exercício; (iii) o capítulo 4 aborda as principais questões de caracterização e diagnóstico da área de intervenção; (iv) no capítulo 5 definem-se os objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana a desenhar na próxima fase do trabalho; (v) e, por fim, o capítulo 6 apresenta o quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação de ARU, focando não só os que dizem respeito aos impostos municipais sobre o património, mas todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor e que se aplicam a áreas de reabilitação urbana.

Estando este relatório validado política e tecnicamente, poder-se-á dar início ao processo de constituição legal das Áreas de Reabilitação Urbana a delimitar no concelho de Arouca. De acordo com o RJRU a delimitação de ARU é uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de delimitação de ARU no concelho de Arouca terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal** e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação das ARU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa ainda salientar que nestes casos em que a aprovação das ARU não ocorre em simultâneo com a aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana, as delimitações aprovadas vigoram por um período máximo de três anos, caducando se, findo este período, a correspondente ORU não for aprovada em sede de Assembleia Municipal.

O esquema seguinte procura sistematizar todo o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de áreas de reabilitação urbana e respetivas operações, sinalizando o ponto onde nos encontramos com a apresentação deste relatório.

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



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

A definição de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em Arouca é o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana.

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção a este nível 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** (RJRJ – 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 novo 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 aos planos estratégicos de desenvolvimento urbano sustentável, aos programas de ação para a reabilitação urbana, aos planos de mobilidade urbana sustentáveis e aos planos de ação para 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 Sta. 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-Fermado** 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 posterior definição de uma 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-Fermado e Alvarenga são, pelo seu papel estratégico na estruturação do território, os casos evidentes (representados territorialmente na figura seguinte). Nos pontos seguintes apresentaremos os critérios que condizem à delimitação em concreto das ARU e faremos uma abordagem de diagnóstico a cada um desses espaços.

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



3. PROPOSTAS E CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU DE ESCARIZ-FERMEDO

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. No entanto, e como se tentou evidenciar no capítulo anterior, esta opção carece de uma 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.

Deste modo, no presente capítulo, para além de se apresentar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo, procurar-se-á evidenciar os critérios que permitiram aferir os limites propostos para esta ARU.

O RJRU entende o conceito de reabilitação urbana como uma *“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”* (Lei n.º 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma ARU como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...”* (Lei n.º 32/2012).

Como já foi referido no capítulo introdutório, este documento centra-se na apresentação e fundamentação das ARU a delimitar no concelho de Arouca, proposta a submeter a discussão e aprovação em sede de reunião de Câmara Municipal e subsequentemente em Assembleia Municipal, e, em caso de aprovação, para posterior envio para publicação em Diário da República e conhecimento do IHRU.

3.1. Proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo

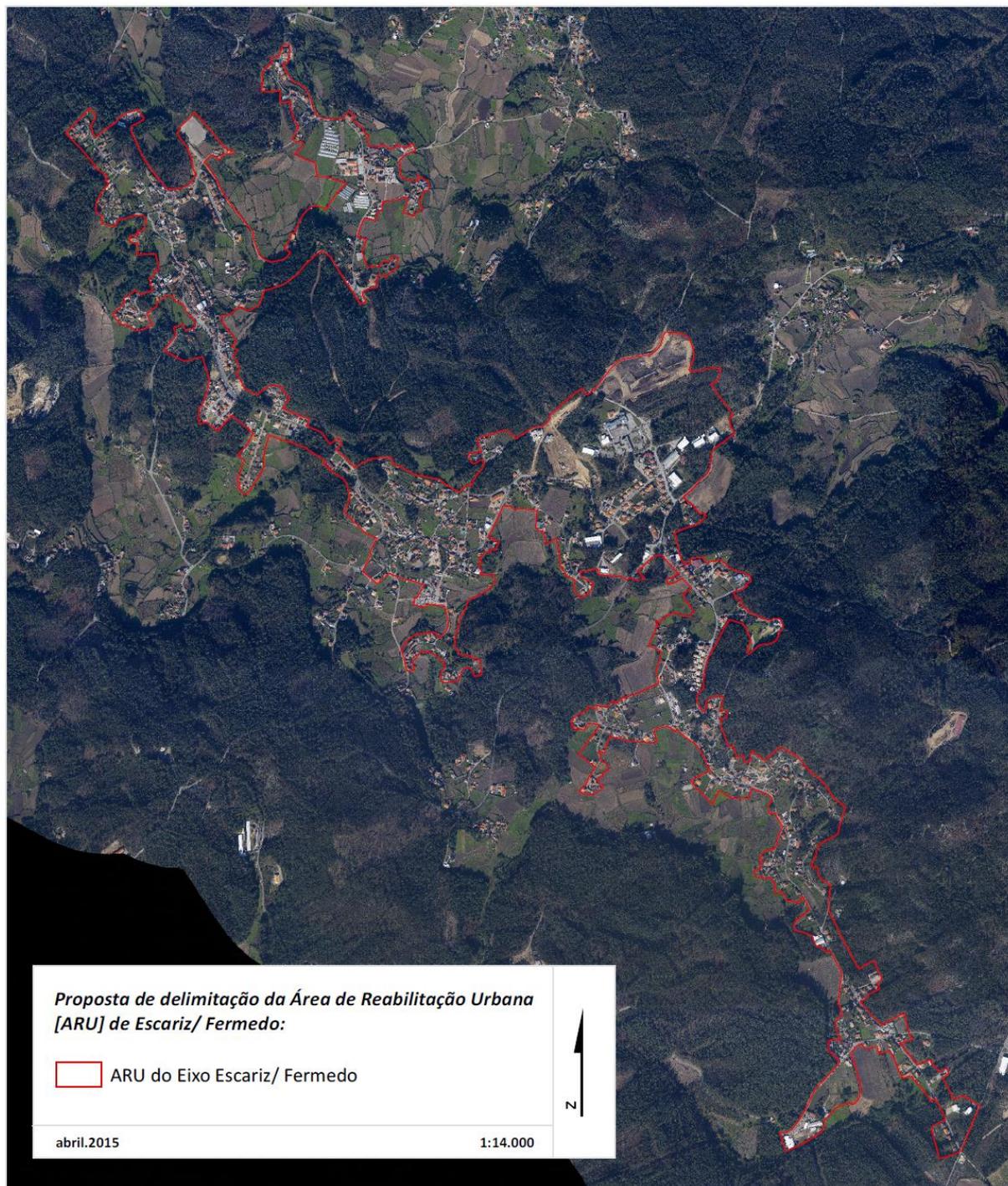
Para o processo técnico de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo assumiu-se como grande referencial de base a área de intervenção do Plano de Urbanização para este eixo urbano concelhio. Porém, e após alguns momentos de discussão técnica e política entre as equipas, suportados em conhecimento de terreno 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 é a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Escariz-Fermedo que se apresenta na figura seguinte, e que poderá ser analisada em maior detalhe no anexo 1.

Figura 3 | Proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo



4. ÁREA DE INTERVENÇÃO: DIAGNÓSTICO DE PARTIDA

No presente capítulo pretende fazer-se um *zoom* à área de intervenção em processo de delimitação a que corresponde a ARU do eixo Escariz-Fermado.

Não se pretende com este enfoque ser exaustivo nos elementos de caracterização e diagnóstico, uma vez que o conhecimento sobre estes territórios é já amplo e disseminado em diversos instrumentos de planeamento e de gestão territorial. Pretende-se apenas focar os elementos mais relevantes para a problematização e 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 síntese de diagnóstico foram: (i) análise documental dos principais referenciais de política urbana e de planeamento; (ii) análise e tratamento estatístico, recorrendo ao nível mais desagregado disponibilizado pelo INE (as subsecções 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; (iii) informação de carácter mais qualitativo recolhida nas missões de observação de terreno e nas reuniões com o corpo técnico e político da Câmara Municipal de Arouca.

Importa ainda referir que este trabalho de caracterização e diagnóstico será necessariamente revisitado e enriquecido na segunda fase deste processo de assessoria técnica, à medida que o nível de conhecimento e de reflexão sobre as dinâmicas e problemas instalados na área em estudo se vai adensando.

Conforme descrito nos capítulos anteriores, a área em estudo apresenta uma matriz essencialmente rural e dispersa, sendo o 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.

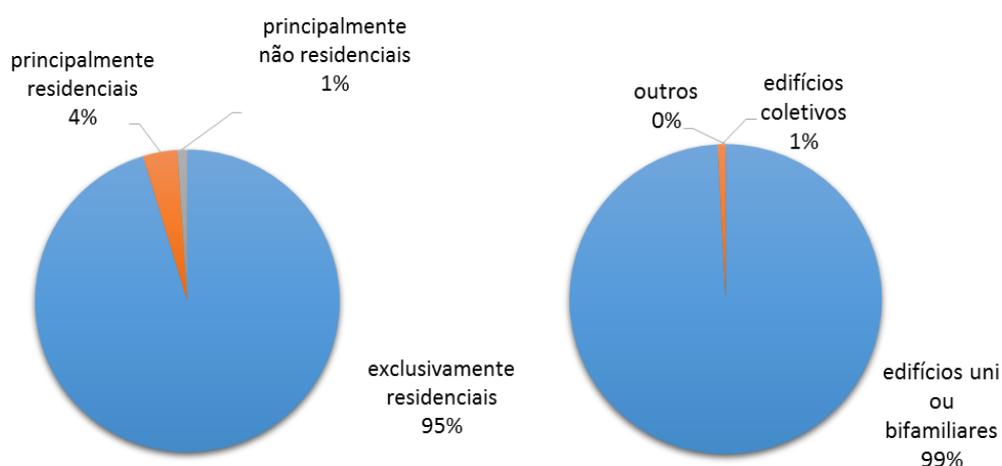
De acordo com a metodologia estabelecida, era necessário fazer um enfoque ao território abrangido pela ARU. Com o intuito de se obter uma análise mais real e concisa ao território em estudo, cruzaram-se os limites da ARU com as subsecções estatísticas utilizadas pelo INE no último período censitário (2011). O cartograma seguinte reflete este cruzamento.

Recorrendo então a esta metodologia, pode concluir-se que na ARU de Escariz-Fermado, 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.

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 5 e 6 | Estrutura funcional e tipologia de edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]



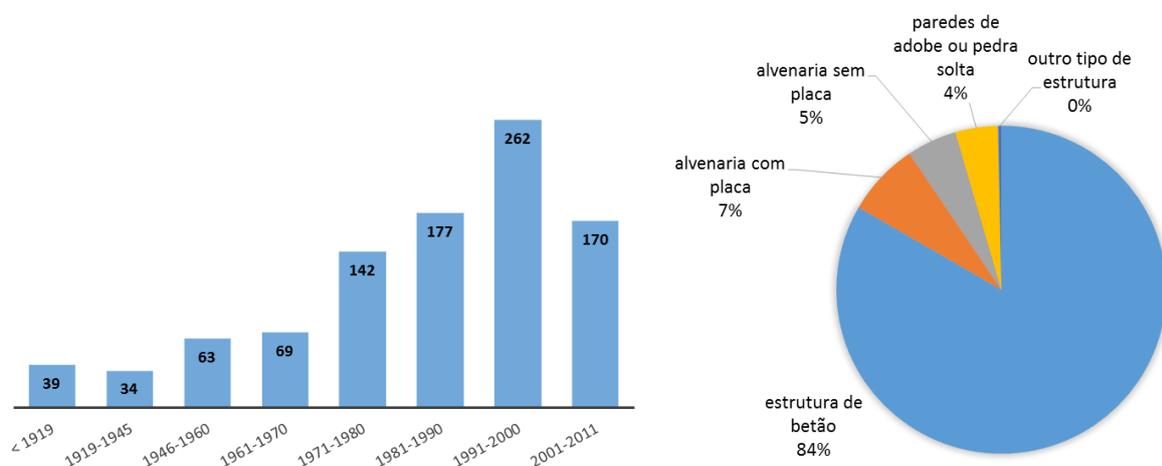
Relativamente às cérceas do parque edificado, existe uma certa homogeneidade de alturas no território de estudo, com 97% dos edifícios a apresentarem 1 ou 2 pisos e 3% com 3 ou 4 pisos.

No que diz respeito à época de construção, constata-se que a ARU de Escariz-Fermado 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.

Este carácter 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 Fermado, 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.

Figuras 7 e 8 | Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]

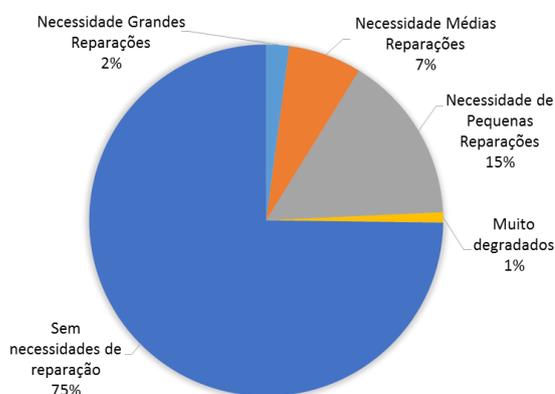


Atentando agora à análise do estado de conservação do edificado, que para além do suporte estatístico foi enriquecida com missões de reconhecimento impressivo da área de intervenção, pode dizer-se que apenas 1% dos edifícios se encontram muito degradados, enquanto 24% necessitam de grandes, médias e pequenas reparações. Os dados dos inquiridos 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).

Apesar de se tratar ainda de um diagnóstico preliminar, esta informação parece pouco criteriosa e rigorosa, pelo que deverá ser confirmada nas fases posteriores do trabalho, uma vez que foram identificados alguns conjuntos de construções devolutas ou cuja tipologia de construção é bastante rural e carece de intervenção.

Tendo em conta a dispersão urbanística da área, torna-se difícil estabelecer um padrão ou mapeamento das zonas mais degradadas, o que se procurará realizar nas próximas fases do trabalho. 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.

Figura 9 | Estado de conservação do edificado em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]



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 10 | Núcleo urbano de Cabeçais, na freguesia de Fermedo



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.

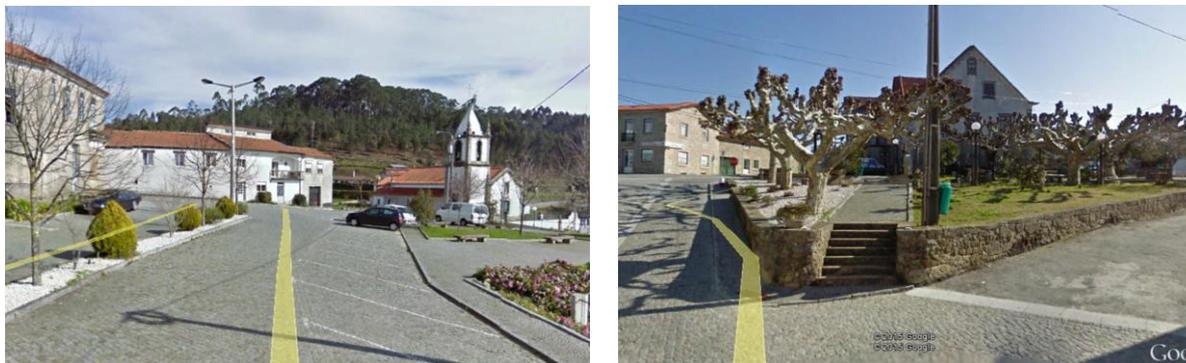
Figura 11 | Núcleo urbano de Adro, na freguesia de Fermedo



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 ai nível dos pavimentos, infraestruturas e mobiliário urbano.

Figuras 12 e 13 | Centro do aglomerado de Escariz



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 EB23 e a Escola Secundária de Escariz, as Piscinas Municipais de Escariz, e recentemente, o Centro Social e Cultural de Escariz, Fervedo e Mato e 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 14 e 15 | Centro Social e Cultural de Escariz, Fervedo e Mato e Junta de Freguesia de Escariz



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 assuma 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. OBJETIVOS A PROSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCARIZ-FERMEDO

A definição do quadro estratégico que permitirá implementar uma nova dinâmica de reabilitação urbana em cada uma das ARU delimitadas no concelho de Arouca será o objeto central da segunda fase deste processo de assessoria técnica, consubstanciado num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Contudo, o conhecimento que a equipa já detém dos territórios em análise permite avançar desde já para a formulação dos principais objetivos a prosseguir com as distintas estratégias de reabilitação urbana para cada uma das ARU a delimitar (materializadas em operações de reabilitação urbana).

Este é aliás um dos conteúdos que deve constar do processo de fundamentação técnica subjacente a uma proposta de delimitação de ARU, conforme estabelecido no Artigo 13º do RJRU.

Deste modo, os objetivos a prosseguir na execução da ORU de Escariz-Fermedo, que se apresentam em seguida, procuram incorporar objetivos de índole distinta, definidos pelo município em políticas, planos, programas e projetos com incidência nos territórios em questão.

Os objetivos a prosseguir têm como base motivações comuns às três áreas de estudo delimitadas, 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).

Considerando as características estruturais, morfológicas e socioeconómicas presentes na área de intervenção da ARU de Escariz-Fermedo, a análise e reconhecimento de terreno realizado pela equipa técnica e os momentos de discussão política com o Executivo da Câmara Municipal de Arouca, foi possível avançar com um conjunto de objetivos estratégicos para a reabilitação urbana deste território.

Como foi já referido, pretende-se na próxima fase, em primeiro lugar, associar este quadro de objetivos a uma visão de médio prazo e, em segundo lugar, procurar concretizar estes objetivos em ações e projetos concretos, “amarrados” ao território e que se congreguem numa estratégia global e coerente de reabilitação deste eixo urbano de Escariz-Fermedo.

O quadro de objetivos estratégicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana para o eixo Escariz-Fermedo é o seguinte:

- (i) 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;

- (ii)** Promover a qualificação e reabilitação do parque habitacional e dos espaços sociais e de lazer;
- (iii)** Incrementar os padrões de qualidade residencial numa das áreas do concelho mais densamente ocupadas (3.500 habitantes, 120 hab./ Km²), mas de padrão de povoamento disperso;
- (iv)** 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;
- (v)** Atrair investimento e potenciar a criação de um polo de atividade económica, fixando as populações e melhorando a sua qualidade de vida.

6. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DE ARU

O Artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de ARU acarreta quer para os municípios, quer para os proprietários: 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 da ARU 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.

Apesar de o RJRU, em processos de aprovação faseada de ARU e, posteriormente ORU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), considerou-se oportuno elencar o quadro mais alargado dos benefícios fiscais que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

6.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

A aprovação da delimitação da ARU de Escariz-Fermedo 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).

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 de uma ARU** (e publicação em sede de Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida**, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- ⇒ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, a saber:

- ⇒ Isenção de **IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- ⇒ Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de **IRS** e **IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

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).

Convém ainda referir que o quadro de benefícios fiscais decorrente deste regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana previsto no Estatutos dos Benefícios Fiscais **pode ainda abranger imóveis que, mesmo que estejam localizados fora de ARU, sejam prédios urbanos arrendados com rendas antigas que tenham sido objeto de ações de reabilitação** (alínea a) do ponto 21º do artigo 71º do EBF: prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano, NRAU).

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao **Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18º 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 seguinte incentivo:

- ⇒ **IVA** – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Mais recentemente, o **Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (D-L 53/2014, de 8 de abril) 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 pré-existente.

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 lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e 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 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.

Em momento subsequente à aprovação da primeira fase deste trabalho (delimitação das ARU), o Município de Arouca poderá considerar necessário ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação no seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a

manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) de um município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação da assembleia municipal), tratando-se de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos ou frações arrendadas, de prédios urbanos ou frações degradadas, de prédios urbanos ou frações devolutas ou ainda de prédios urbanos em ruína.

Para além desta tipologia de incentivos, deverão ainda ser equacionados outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no concelho de Arouca, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas.

6.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no primeiro ponto deste capítulo não é automático e indiscriminado.

De facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, **a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada** para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbendo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “**estado de conservação**” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. De acordo com esta legislação, **a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC)**, publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada 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 seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5º do D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Figura 16 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC. Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

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

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 da 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.

No decurso da próxima fase do trabalho, será dedicada maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU de Escariz-Fermado, equacionando eventuais reforços de competências técnicas e/ ou delegação de competências necessárias para a concretização das operações, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, etc.

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

6.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais

Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o Município (enquanto entidade gestora de uma ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento / comunicação à entidade gestora da ORU.

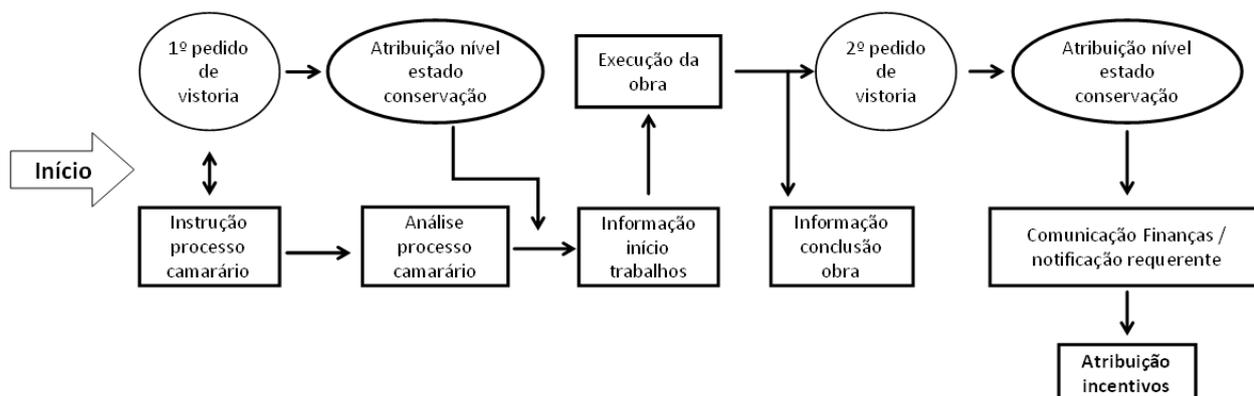
Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Uma vez mais se reforça a convicção de que será de todo relevante avaliar se o Município de Arouca se encontra organicamente adaptado e capacitado para dar resposta a estas novas necessidades e dinâmicas. Uma solução que passe pela constituição de uma Unidade Orgânica Flexível de 2º grau ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/ fiscalização ao local antes e depois das obras, permitindo confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc...), poderá contribuir 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.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU de Escariz-Fermedo, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Arouca:

Figura 17 | 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 da 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.

ANEXOS

Anexo 1 – Proposta de delimitação da ARU de Escariz-Fermedo

[ver ficheiro “PERU@Arouca RelFase1 DelimitARU EscarizFermedo_Anexo1 A3.pdf”]

Anexo 2 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios

[cf. Portaria 1192-B/2006]

7708-(14)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 2006



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

_____	_____
código do técnico	número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: _____
 Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
 Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
 Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

- O estado de conservação do locado é:

Excelente <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- 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 <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

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)