

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE CINFÃES

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ESCAMARÃO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães – Proposta de delimitação da ARU de Escamarão
Descrição:	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães, referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escamarão
Data de produção:	
Data da última atualização:	16 de dezembro de 2019
Versão:	06
Desenvolvimento e produção:	Inflection Point
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Célia Mendes Geografia – Planeamento e Gestão do Território Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Manuel Miranda Engenharia Civil Raquel Nogueira Engenharia Civil- Hidráulica e Ambiente
Acompanhamento Técnico	Carlos Cardoso Câmara Municipal de Cinfães
Código de documento:	022
Estado do documento	Para aprovação da Assembleia Municipal.
Código do Projeto:	193001101
Nome do ficheiro digital:	Proposta_ARU_Escamarao_v06

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCAMARÃO.....	9
2.1	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	10
2.2	PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ESCAMARÃO	12
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO	15
3.1	SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	15
4.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	31
4.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU	31
4.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	31
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	33
5.1	BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	33
5.2	CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	35
5.3	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	37
6.	MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	39
	BIBLIOGRAFIA.....	45

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Estrutura etária da população residente na ARU de Escamarão, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.....	15
Quadro 2 Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Escamarão, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.....	17
Quadro 3 Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU de Escamarão, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.....	18
Quadro 4 Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Escamarão, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.....	20
Quadro 5 Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Escamarão, na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.....	21
Quadro 6 Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC	36

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Proposta de delimitação da ARU de Escamarão.....	13
Mapa 2 Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Escamarão	14
Mapa 3 Evolução do edificado na ARU de Escamarão, entre 1995 e 2012	19
Mapa 4 Rede viária principal da ARU de Escamarão	26
Mapa 5 Espaços públicos e zonas verdes da ARU de Escamarão	28
Mapa 6 Equipamentos coletivos da ARU de Escamarão	30

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Famílias clássicas da ARU de Escamarão com elementos desempregados	16
Gráfico 2 Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU de Escamarão	17
Gráfico 3 Área dos alojamentos familiares na ARU de Escamarão.....	20

Gráfico 4 Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Escamarão.....	21
Gráfico 5 Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU de Escamarão.....	22
Gráfico 6 Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Escamarão.....	22
Gráfico 7 Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Escamarão.....	23
Gráfico 8 Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Escamarão.....	24
Gráfico 9 Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU de Escamarão	24

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Cais de Escamarão, na freguesia de Souselo	11
Figura 2 Edificação em mau estado de conservação	25
Figura 3 Aparcamento indevido de automóveis ligeiros na área adjacente da Igreja.....	27
Figura 4 Novo bar no Cais de Escamarão.....	28
Figura 5 Organograma da Câmara Municipal de Cinfães	40

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CIMI	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EM	Estrada Municipal
EN	Estrada Nacional
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
IMI	Imposto Municipal Sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PIVOT	Programa Integrado de Valorização e Ordenamento do Douro Verde
PT2020	Portugal 2020
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana representa atualmente um instrumento preponderante na política dos núcleos urbanos, na qual convergem os objetivos de qualificação do parque habitacional, de qualificação e requalificação e de revitalização dos espaços públicos, em particular das áreas com maior degradação. Efetivamente, nos dias de hoje a reabilitação urbana constitui uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social de um meio urbano, face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana observado nos últimos trinta anos.

O presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escamarão, tendo em consideração o enquadramento em termos legais instituído pela Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, relativa ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em particular no seu artigo 13.º, referente à delimitação e aprovação de ARU.

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 que precedeu o RJRU propiciou novos benefícios para a reabilitação urbana e permitiu a delimitação de áreas de reabilitação para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais. Três anos volvidos, com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, teve lugar a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, homologando as medidas reservadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, sendo que a operacionalização destas ações é agora possível realizar de forma faseada, num primeiro momento a aprovação da delimitação da ARU e num segundo momento a aprovação da sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU). De facto, após a aprovação da ARU pela Assembleia Municipal, a ARU apresentada será desenvolvida através da execução de uma Operação de Reabilitação Urbana, a ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

No presente caso, o Município de Cinfães optou uma tramitação faseada, pelo que o presente documento diz respeito à proposta de delimitação da ARU, que nos termos do n.º 2 do artigo 13º do RJRU, inclui:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a apresentação da delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais disponíveis a aplicar no âmbito da reabilitação urbana associados à implementação da ARU de Escamarão.

Quanto à tramitação legal, o RJRU estabelece que, após a aprovação da delimitação da ARU, a mesma seja publicada em sede de Diário da República, divulgada na página da internet do Município e enviada, por via eletrónica, ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

A aprovação da ARU permite que os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, possuam o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e

financeiros à reabilitação urbana, nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Posto isto, o documento que aqui se apresenta organizar-se em cinco capítulos, começando-se com a apresentação, no **segundo capítulo**, da proposta de delimitação da ARU de Escamarão, onde são esclarecidos os pressupostos de base e os critérios técnicos patentes ao processo de delimitação, apresentando-se em anexo a este documento a planta da proposta de delimitação da ARU.

No **terceiro capítulo** apresenta-se um diagnóstico conciso para a área de intervenção que serviu de base à delimitação da ARU de Escamarão. Este diagnóstico recai e dissecar, ainda que de forma breve, questões como a estrutura edificada e respetivo estado de conservação, o espaço público, as infraestruturas urbanas e a acessibilidade e mobilidade. Importa contudo referir que este diagnóstico foi realizado tendo por base a proposta base da ARU apresentada, sendo posteriormente alvo de atualização/adaptação em função da delimitação final a adotar.

No capítulo que se seguirá (**quarto capítulo**) apresenta-se, ainda que em termos gerais, a definição das linhas de estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Escamarão.

Finalmente, o **quinto e último capítulo** incide na exposição dos benefícios decorrentes do processo de delimitação de uma ARU, assim como as condições de acesso e os procedimentos administrativos indispensáveis para que os proprietários possam usufruir desses benefícios.

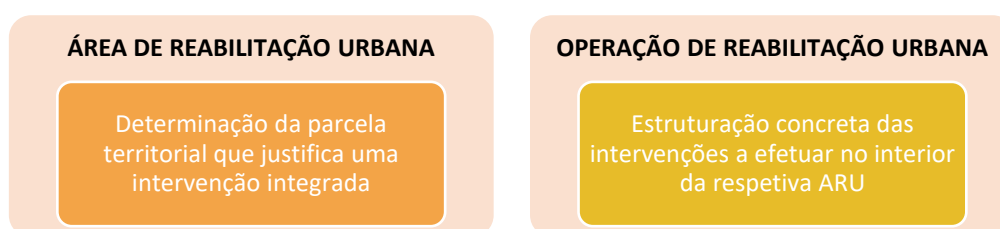
Importa ainda esclarecer que, após a conclusão e a aprovação do trabalho técnico relativo à primeira fase, principiará o processo de constituição legal da ARU de Escamarão.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCAMARÃO

Antes de mais, importa esclarecer dois conceitos fundamentais intrínsecos ao presente trabalho, nomeadamente o conceito de reabilitação urbana e o conceito de área de reabilitação urbana.

Assim sendo, a reabilitação urbana pode ser definida 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”* (alínea i) do artigo 2.º do RJRU). Neste sentido, é imprescindível delimitar uma ARU e definir o conjunto articulado de intervenções a concretizar, de modo a que haja uma reabilitação integrada desta área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

Por sua vez, a área de reabilitação urbana corresponde a 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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”* (alínea b) do artigo 2.º do RJRU). Por sua vez, na alínea h) do artigo 2.º do RJRU é referido que a operação de reabilitação urbana corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

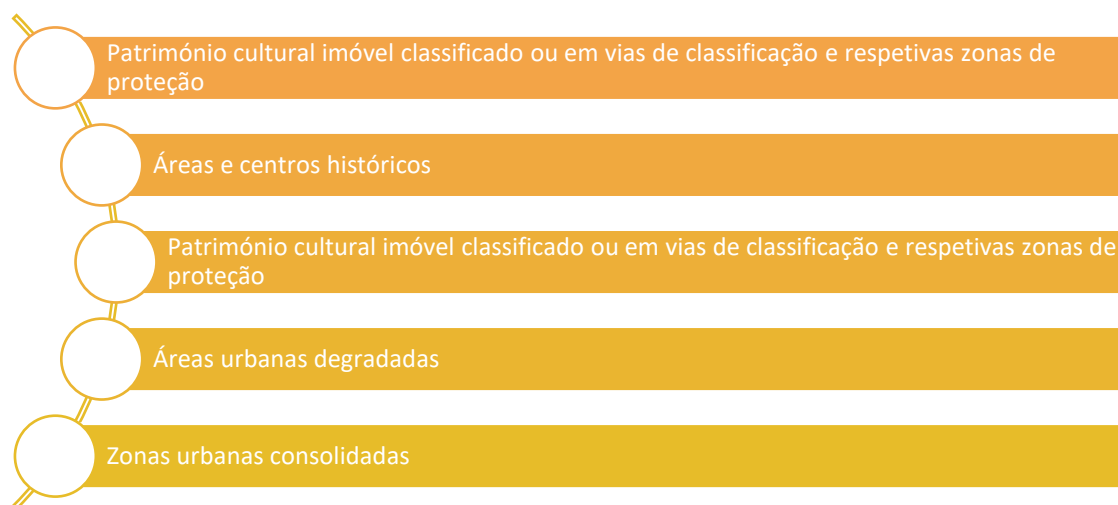


Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as operações de reabilitação urbana poderão ser simples ou sistemáticas, de acordo com a opção do Município. Assim sendo, uma operação de reabilitação urbana simples diz respeito a uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”* (n.º 2 do artigo 8.º do referido diploma legal). Por outro lado, segundo o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, uma operação de reabilitação urbana sistemática diz respeito a uma *“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 a revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.

Face ao exposto, as operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por instrumentos de programação designados por “*estratégia de reabilitação urbana*”, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por “*programas estratégicos de reabilitação urbana*”.

Importa ainda referir que as ARU’s, ao incidirem em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, podem incluir:



2.1 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

A existência da zona ribeirinha em Escamarão não poderia deixar de ser considerada para a delimitação da ARU. Esta é, de facto, uma importante característica para a promoção da atratividade deste local, sendo o aumento da sua notoriedade uma pretensão assumida pelo Município de Cinfães. Efetivamente, o Município de Cinfães pretende maximizar o potencial turístico das zonas ribeirinhas para o desenvolvimento turístico do concelho, almejando que esta zona ribeirinha, em associação com o Cais de Escamarão, venham a tornar-se as principais entradas turísticas no concelho de Cinfães.

Figura 1 | Cais de Escamarão, na freguesia de Souselo



Fonte: Inflection Point .

Por conseguinte, para a concretização da delimitação da ARU de Escamarão procedeu-se a uma análise conjunta entre as pretensões assumidas pelo Município de Cinfães e os pressupostos de cariz técnico relevantes para o processo de reabilitação urbana. Desta junção resultaram os seguintes princípios:

- Abranger projetos públicos relevantes para a requalificação do espaço público nos centros dos núcleos urbanos de maior relevância;
- Reforçar centralidades;
- Compreender um número relevante de edifícios de matriz rural, representativos da arquitetura tradicional de Cinfães com necessidade de intervenção;
- Dinamizar e criar estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana;
- Aumentar a notoriedade e a atratividade turística da freguesia em si e do próprio concelho;
- Promover a resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público nos centros dos aglomerados mais significativos;
- Abarcar o maior número de património municipal com necessidades de intervenção;
- Acesso do Município a programas de financiamento do domínio da reabilitação urbana consubstanciado na Prioridade de Investimento 6.5 do Portugal 2020;
- Identificação dos núcleos históricos, que importa reabilitar, conservar e valorizar;

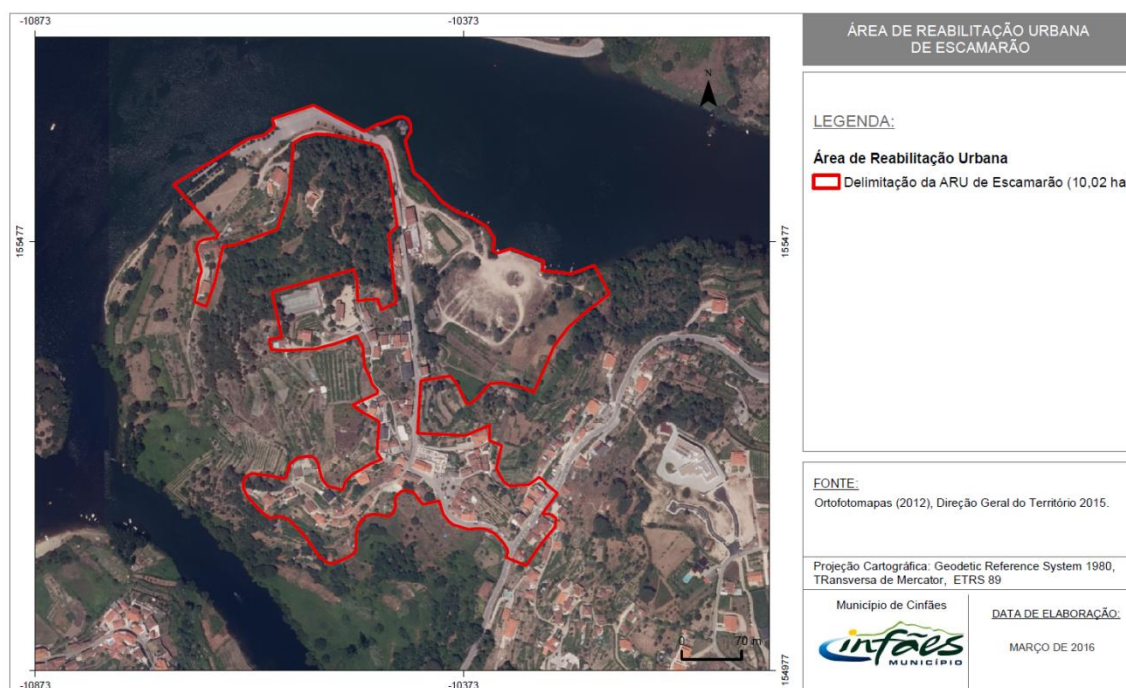
- Descaracterização de alguns espaços públicos;
- Integração de um conjunto edificado que carece ser intervencionado, para que a identidade da freguesia não se perca a sua identidade própria ou sofra descaracterizações;
- Valorização dos elementos do património com maior relevância;
- Integração do tecido comercial debilitado, pouco diversificado e pouco atrativo;
- Abracar o maior número possível de edifícios com evidências de necessidade de reabilitação e manutenção;
- Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e dos conjuntos urbanísticos existentes;
- Utilização dos elementos estruturantes, quando possível;
- Consideração, quando possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011, facilitadora da análise e caracterização da estrutura populacional, do parque edificado, das condições de habitabilidade e dos usos e funções do parque habitacional em presença na ARU.

2.2 PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ESCAMARÃO

Enquadramento geográfico

A ARU de Escamarão localiza-se na extremidade a noroeste no concelho de Cinfães, mais precisamente na freguesia de Souselo. Esta delimitação corresponde à área mais antiga do lugar de Escamarão (Mapa 1) onde se localizam os principais espaços públicos e ainda quatro equipamentos coletivos. A ARU estrutura-se ao longo da estrada N222, da Rua de São Miguel e ainda da Rua António Castro. Aqui encontra-se uma elevação singular onde se situa uma pequena centralidade evidenciada pela Igreja Românica de Nossa Senhora da Natividade e espaço público adjacente. A partir deste espaço acede-se à escola básica e ao espaço do polidesportivo pela rua António Castro, que o articula ainda com o plano de água, cais e praia fluvial (PIVOT Douro Verde).

Mapa 1 | Proposta de delimitação da ARU de Escamarão

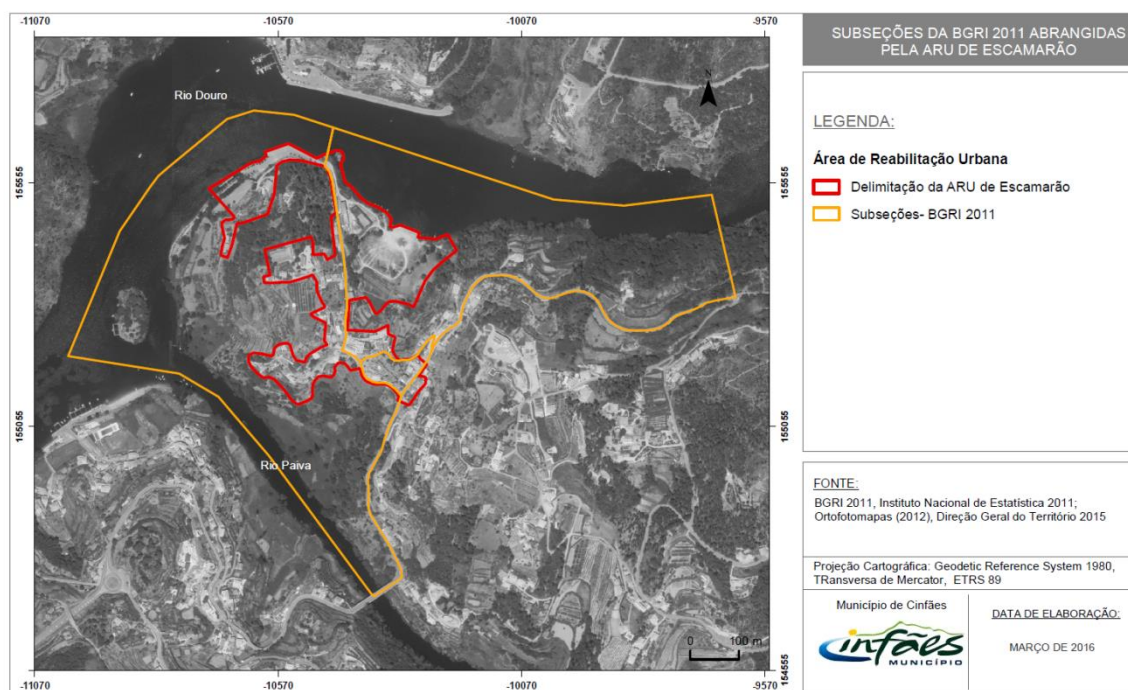


Fonte: Inflection Point .

Na presente configuração, a proposta de delimitação da ARU de Escamarão abrange uma área total de 10,02 ha, ocupando quase 1% da área total da freguesia de Souselo.

Para efeitos de caracterização e análise estatística, nomeadamente as principais características do território abrangido pela ARU de Escamarão, no plano demográfico com a estrutura populacional, e no plano físico com a estrutura do edificado, o parque habitacional, a sua ocupação e respetivas condições de habitabilidade, foi tida em consideração a informação estatística oficial (INE), que permitiu uma análise territorial de maior pormenor, à escala da subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011). Neste sentido, no próximo mapa encontram-se identificadas todas as subsecções estatísticas abrangidas pela delimitação da ARU de Escamarão, importando apenas referir que para efeitos de análise estatística, foi tida em conta a proporção de edifícios existentes na área delimitada da ARU, face ao total existente na subsecção. Apesar de não retratarem especificamente a área delimitada da ARU de Escamarão, os valores apresentados aproximam-se muito à realidade verificada.

Mapa 2 | Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Escamarão



Fonte: Inflection Point .

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

SUMÁRIO

3.1 SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Aspetos Socioeconómicos da População Residente da ARU de Escamarão

De acordo com os dados obtidos do XV Recenseamento Geral da População (21 de março de 2011), residiam na ARU de Escamarão, um total de **150 indivíduos**, o que corresponde a 4,68% da população residente total da freguesia de Souselo, e 0,73% do total do concelho de Cinfães. Por sua vez, a população residente na ARU em estudo, encontra-se distribuída por **56 famílias clássicas**, no qual resulta uma dimensão média das famílias de 2,7 pessoas.

No que respeita à **estrutura etária** da população residente na ARU de Escamarão, verifica-se através da análise do Quadro 1, que em 2011 a maior fração (mais de metade da população) da população eram indivíduos adultos (25-64 anos) que representavam 55,33% do total da população residente da ARU. Já os indivíduos com 64 ou mais anos correspondiam a 20,67% da população total a residir nesta área, sendo uma percentagem quatro pontos percentuais superior à registada na freguesia. Por sua vez, com menor representatividade, o grupo etário das crianças (idade entre os 0 e os 13 anos) representava 5,33% da população residente, e a população jovem (idade entre os 14 e os 24 anos) correspondia a 18,67% do total dos indivíduos residentes na ARU, média superior à observada na freguesia de Souselo (12,74%) e concelho de Cinfães (13%).

De ressaltar que apesar de a ARU em estudo concentrar um elevado número de idosos face à freguesia, que pode ser explicado pelo facto desta área ser antiga, por outro lado evidencia também um rejuvenescimento superior ao da freguesia e do concelho.

Quadro 1 | Estrutura etária da população residente na ARU de Escamarão, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DE ESCAMARÃO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Crianças (0-13 anos)	5,33%	14,96%	13,71%
Jovens (14-24 anos)	18,67%	12,74%	13,00%
Adultos (25-64 anos)	55,33%	55,62%	52,60%
Idosos (mais de 64 anos)	20,67%	16,68%	20,69%

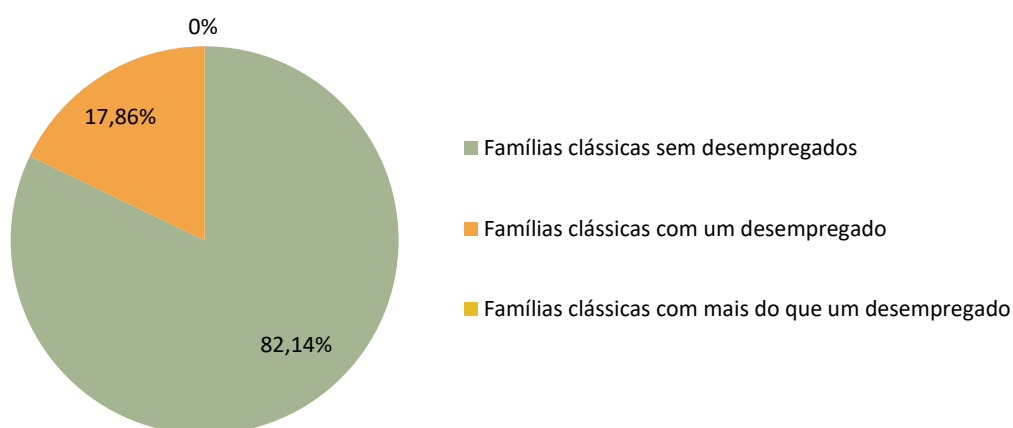
Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que concerne à representatividade dos idosos e crianças na estrutura familiar, pode-se assegurar que mais de metade das famílias clássicas (58,93%) localizadas na ARU de Escamarão, tem pelo menos um elemento com menos de 15 anos ou com mais de 65 anos. Assim sendo, 19,64% das famílias clássicas tem na sua constituição pelo menos um indivíduo idade inferior a 15 anos, e 39,29% das famílias tem pelo menos uma pessoa com 65 ou mais anos.

Ainda em relação às famílias clássicas, é possível aferir que na ARU de Escamarão residiam aproximadamente 5,10% do total de famílias clássicas da freguesia de Souselo. Posto isto, a estrutura familiar observada na ARU em estudo, no que se refere ao número de indivíduos que integram as famílias clássicas, 50% das famílias são constituídas apenas por um ou dois elementos, e 41,07% são constituídas por três ou quatro pessoas.

Relativamente à **empregabilidade** dos indivíduos que constituem as famílias clássicas, observa-se no Gráfico 1, que 82,14% das famílias não possui indivíduos desempregados, valor ligeiramente superior à média observada no concelho da Cinfães (81,95%). Por sua vez, 17,86% das famílias clássicas tem um desempregado e nenhuma família clássica possui mais do que um membro desempregado.

Gráfico 1 | Famílias clássicas da ARU de Escamarão com elementos desempregados



Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Na ARU de Escamarão, à data dos Censos de 2011, cerca de 31% da população residente encontrava-se empregada, e 6,67% da população residente achava-se desempregada, sendo que destes, 3,33% estava à procura do primeiro emprego e 3,33% apresentava-se à procura de um novo emprego. Por outro lado, 24,67% da população residente era pensionistas ou reformados, e 54,67% da população não possuía qualquer atividade económica, média superior à observada na freguesia de Souselo (43,04%) e concelho de Cinfães (48,01%) (Quadro 2).

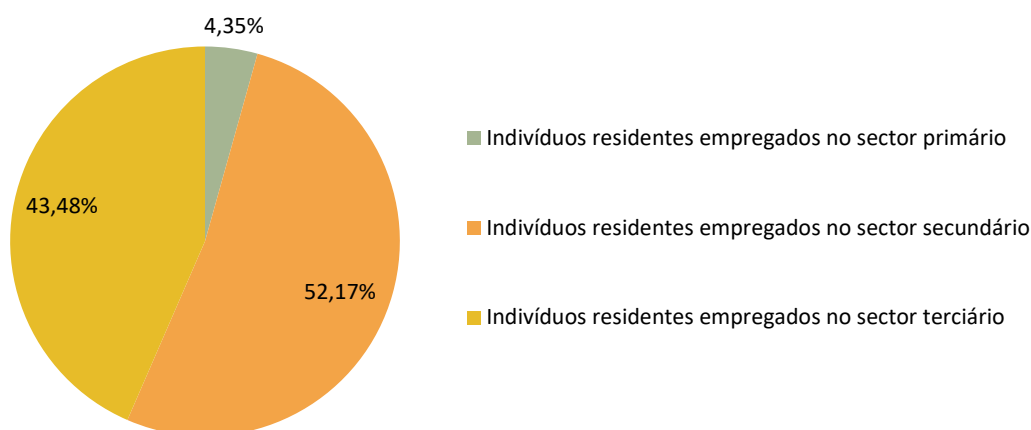
Quadro 2 | Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Escamarão, e na freguesia Souselo e concelho de Cinfães

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU DE ESCAMARÃO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	3,33%	2,62%	2,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	3,33%	5,93%	5,37%
Indivíduos residentes empregados	30,67%	32,35%	29,77%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	24,67%	18,83%	23,20%
Indivíduos residentes sem atividade económica	54,67%	43,04%	48,01%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Tendo em conta os indivíduos empregados (Gráfico 2), verifica-se que em 2011, mais de metade da população trabalhadora (52,17%) estava empregada no setor secundário, 43,48% trabalhavam no setor terciário e apenas dois indivíduos laboravam em atividades relacionadas com o setor primário. Esta realidade é semelhante do que acontece na freguesia de Souselo, apesar que aqui a fatia de indivíduos que trabalhavam no setor terciário (47,9%) é quase igual à do setor secundário (46,9%).

Gráfico 2 | Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU de Escamarão



Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Centralizando agora a análise no **nível de escolaridade** dos habitantes da ARU em estudo (Quadro 3), verifica-se um baixo nível de instrução, pois 36% dos indivíduos residentes apenas detém do 1.º ciclo do ensino básico. Seguindo-se os indivíduos com o 2.º e 3.º ciclo do ensino básico, que representam, respetivamente, 21,33% e 16,67%. Já com o ensino secundário completo apenas 4,67% da população residente possuía, e nenhum indivíduo detinha do ensino pós-secundário. Respeitantes aos indivíduos com um curso superior, apenas duas pessoas que residem na ARU possuem este estatuto. De ressaltar que 10%

da população residente nesta ARU não sabia ler nem escrever, percentagem superior à observada na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.

Quadro 3 | Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU de Escamarão, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DE ESCAMARÃO	FREGUESIA SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	10,00%	7,00%	8,50%
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	36,00%	31,89%	33,19%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	21,33%	20,83%	18,32%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	16,67%	12,09%	11,92%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	4,67%	7,03%	7,46%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,00%	0,50%	0,37%
Indivíduos residentes com um curso superior	1,33%	4,12%	3,56%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em 2011, existiam na ARU em estudo cerca de 25 pessoas a frequentar o ensino básico, secundário ou superior, sendo que a grande maioria encontra-se a frequentar o ensino básico.

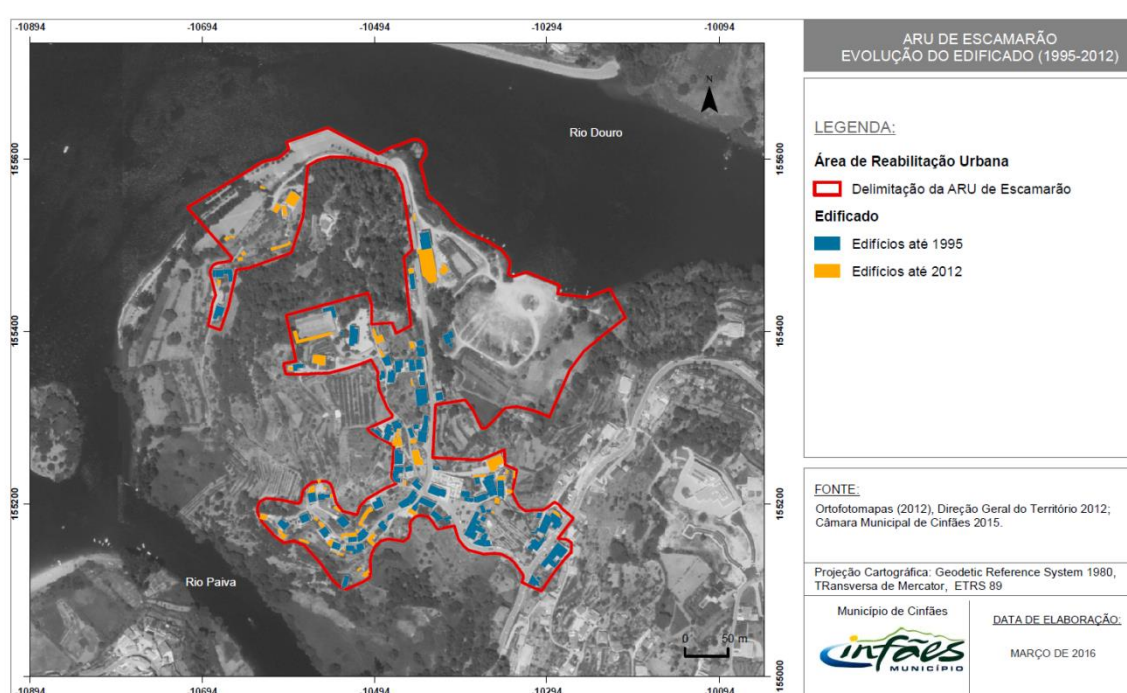
Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

Apontando a análise para o edificado, a ARU de Escamarão apresenta uma pequena centralidade com alguma concentração de estruturas edificadas, com acesso pela Rua de São Miguel, traçada ao longo de uma crista/ cumeeira com vertentes quer para norte quer para sul. A imagem do aglomerado é afetada por ruturas morfológicas e de escala de algumas edificações com implantações e volumetrias expressivas, ocorrendo ainda alguns contrastes tipológicos singulares (PIVOT Douro Verde).

Na ARU de Escamarão, em 2011, o **parque edificado** existente era constituído por um total de **70 edifícios clássicos**, que representavam, respetivamente, 5,29% e 0,64% do total de edifícios existentes na freguesia e concelho em que se insere. Referente ao número de alojamentos, contabilizavam-se na ARU em estudo um total de **79 alojamentos**, correspondendo a 5,37% do total de alojamentos da freguesia de Souselo e 0,68% do total concelhio. Sendo que destes, cerca de 2,53% encontravam-se vagos (dois alojamentos), valor inferior à percentagem observada na freguesia de Souselo (10,13% dos alojamentos estavam vagos) e concelho de Cinfães (7,65% dos alojamentos estavam vagos).

Quanto à evolução do edificado na ARU de Escamarão, entre o período compreendido entre 1995 e 2012, verifica-se que o mesmo registou um aumento de cerca de 36%, tendo passado de 138 edifícios em 1995 para 215 edifícios em 2012. Através da análise do Mapa 3 constata-se que concentração de edifícios até ao ano de 1995 ocorreu essencialmente ao longo do principal eixo viário que atravessa o território concelhio, designadamente a EN 222. No entanto, volvidos 17 anos observa-se que entre o referido ano e 2012 esta tendência dissipou-se, verificando-se uma preferência pela edificação nas áreas que confinam com os limites da ARU de Escamarão.

Mapa 3 | Evolução do edificado na ARU de Escamarão, entre 1995 e 2012



Fonte: Inflection Point.

Referente à **dinâmica do mercado de arrendamento** na ARU em estudo, em 2011, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante tinham um peso consideravelmente superior (71,43%) face ao número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (19,64%). Comparando os valores obtidos na ARU e com os da freguesia de Souselo e concelho de Cinfães, pode-se aferir que em termos de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante, a proporção obtida na ARU foi ligeiramente inferior, enquanto os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados a média foi bastante superior à observada nas outras unidades territoriais estudadas.

Ainda sobre os alojamentos, importa efetuar uma análise às **condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual** da ARU de Escamarão (Quadro 4), estas revelam-se bastante satisfatórias,

pois mais de 90% dos alojamentos albergavam nas suas instalações sistema de água, retrete, esgotos e banho. Observando o quadro seguinte, verifica-se que 96,43% dos edifícios detinham água canalizada e retrete, já 98,21% das edificações possuía sistema de drenagem de águas residuais, e 91,07% possuía banho. Estas condições são inclusivamente, no panorama geral, mais satisfatórias do que as presenciadas no concelho de Cinfães, como é possível apurar no quadro seguinte.

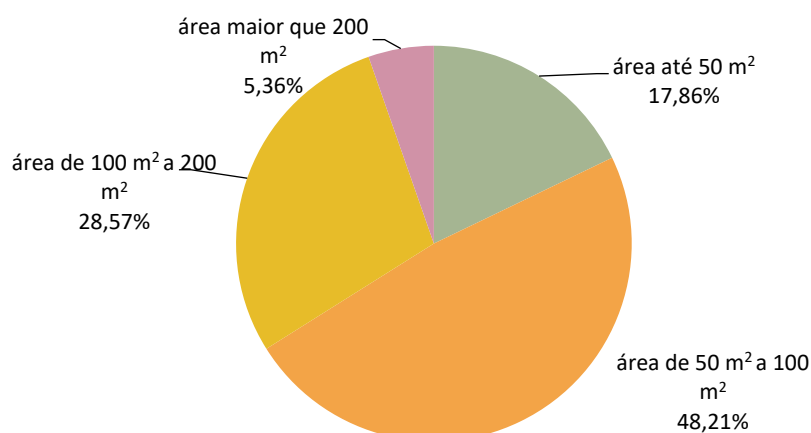
Quadro 4 | Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Escamarão, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU DE ESCAMARÃO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Alojamentos familiares de residência habitual com água	96,43%	98,45%	94,64%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	96,43%	97,72%	96,49%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	98,21%	98,72%	96,05%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	91,07%	93,81%	89,77%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Alusivo à área dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual existentes na ARU de Escamarão, verifica-se no Gráfico 3, que cerca de 48% destes possuíam uma área entre os 50 m² e os 100 m². Seguem-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 100 m² a 200 m², que evidenciaram bastante representatividade (cerca de 29%) no universo total de alojamentos. Com menor relevância no panorama geral, encontram-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área até 50 m² (17,86%) e os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com superior a 200 m² (5,36%).

Gráfico 3 | Área dos alojamentos familiares na ARU de Escamarão



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em relação à **disponibilidade de estacionamento** por alojamento, é possível aferir, através da confrontação com os dados expostos no Quadro 5, que 50% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual presentes na ARU não possuem estacionamento, média superior à observada no concelho (46,87%) e freguesia de Souselo (37,07%). Consecutivamente, cerca de 21,43% dos alojamentos detém estacionamento para um veículo, 17,86% dos edifícios nas suas instalações tem estacionamento para dois veículos, e apenas 10,71% das edificações possui estacionamento para três ou mais veículos.

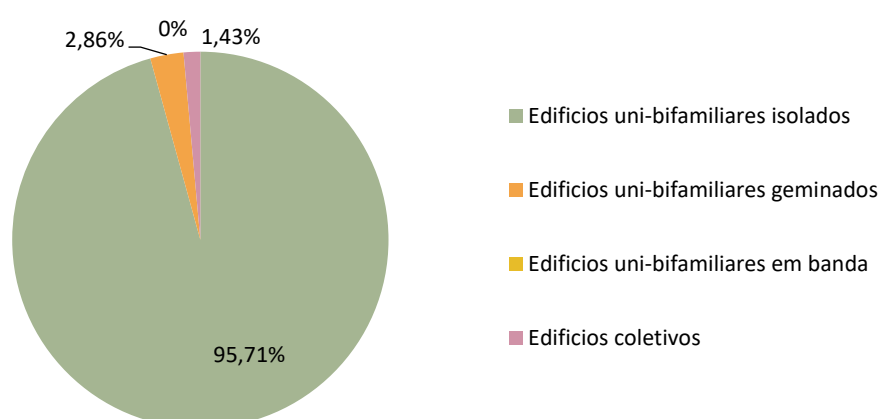
Quadro 5 | Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Escamarão, na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU DE ESCAMARÃO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para um veículo	21,43%	29,87%	27,43%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para dois veículos	17,86%	19,95%	16,87%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para três ou mais veículos	10,71%	13,11%	8,83%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento	50,00%	37,07%	46,87%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto à **tipologia dos edifícios** existentes na ARU de Escamarão (Gráfico 4), observa-se uma significativa predominância dos edifícios isolados (95,71%) face às restantes tipologias. Por seu turno, os alojamentos clássicos geminados representam 2,86% do total de edifícios existentes na ARU, e por fim existe somente um edifício coletivo. Ressalvando a inexistência de edifícios uni-bifamiliares em banda no território da ARU.

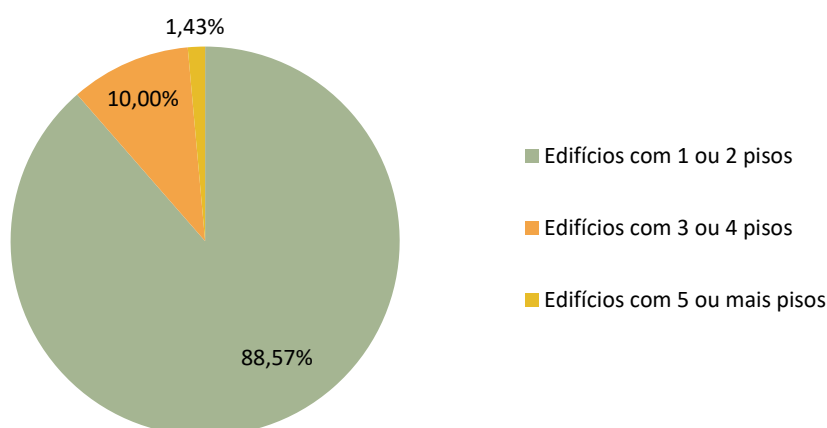
Gráfico 4 | Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Escamarão



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que respeita à **cércea** dominante na ARU de Escamarão (Gráfico 5), os edifícios com 1 ou 2 pisos são visivelmente os que predominam nesta área, representando 88,57% (correspondendo a 62 edifícios) do total de edifícios clássicos, ou seja, quase a totalidade dos edifícios são térreos ou com dois andares. Por sua vez, 10% (correspondendo a sete edifícios) dos edifícios tem entre 3 e 4 pisos, e 1,43% (correspondendo a um edifício) tem 5 ou mais andares.

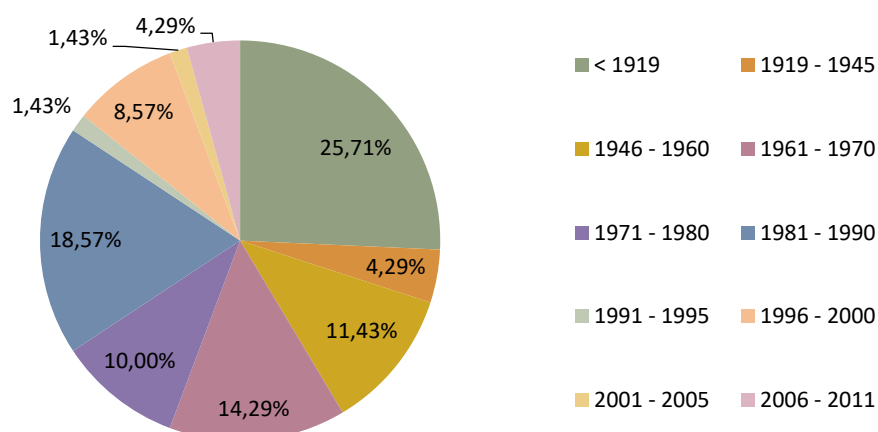
Gráfico 5 | Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU de Escamarão



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Sobre a **época de construção** dos edifícios existentes da ARU de Escamarão (Gráfico 6), importa referir que mais de 65% do conjunto de edifícios aqui localizado possui mais de 30 anos (construídos até ao ano de 1980), onde predominam os edifícios construídos antes ao ano de 1919 (25,71% do total de edifícios). Pelo contrário, no que respeita as construções mais recentes, apenas cerca de 6% dos edifícios foram construídos no século XXI. Importando ainda fazer nota que entre os anos de 1981 e 1990 foi construído cerca de 19% do total de edifícios da ARU de Escamarão.

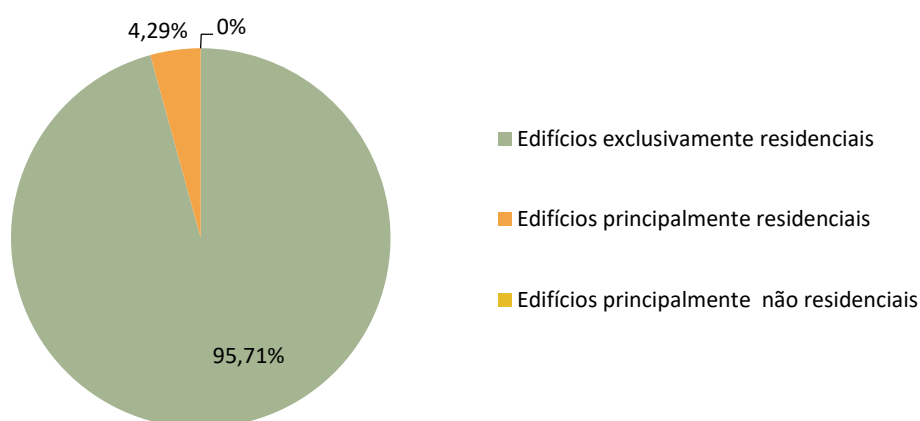
Gráfico 6 | Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Escamarão



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Analisando o Gráfico 7, que representa a **estrutura funcional dos edifícios** presentes na ARU de Escamarão, verifica-se que os edifícios exclusivamente residenciais assumem maior preponderância relativamente aos edifícios principalmente residenciais e às edificações principalmente não residenciais. Face ao exposto, 95,71% dos edifícios que integram a ARU em estudo são exclusivamente residenciais, enquanto os restantes 4,29% correspondem a edifícios principalmente residenciais, não se localizando aqui nenhum edifício principalmente não residencial. Esta predominância dos edifícios exclusivamente residenciais na ARU é superior à observada na freguesia de Souselo (cerca de 88% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e símil à presenciada no concelho de Cinfães (cerca de 94% dos edifícios são exclusivamente residenciais).

Gráfico 7 | Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Escamarão



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

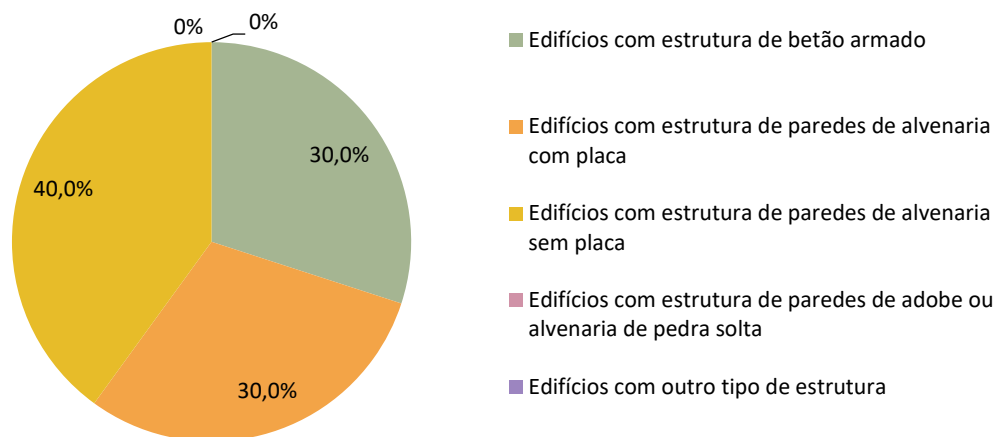
Estado de Conservação do Edificado

A análise do **estado de conservação** dos edifícios foi efetuada tendo em conta os dados os Censos de 2011, e com trabalho de campo, ainda que completado com imagens obtidas do *Google Maps* (datadas de agosto de 2010) de forma a compreender a realidade desta área.

Assim, tendo em conta a informação já exposta, observa-se que de mais de metade dos edifícios presentes na ARU datam a sua construção antes de 1980, tendo a construção abrandado após o ano de 1990. Nesse sentido, é compreensível que as tipologias e técnicas construtivas (Gráfico 8) sejam na sua grande maioria, edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa (40% dos edifícios), mas de realçar ainda, que apesar de cerca de 26% dos edifícios tivessem sido construídos antes de 1919, nenhum apresenta estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta. Por sua vez, 30% dos edifícios possuem estrutura de paredes de alvenaria com placa e 30% dos edifícios possuem estrutura de betão armado. Esta informação será importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, as quais serão

essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas e coberturas.

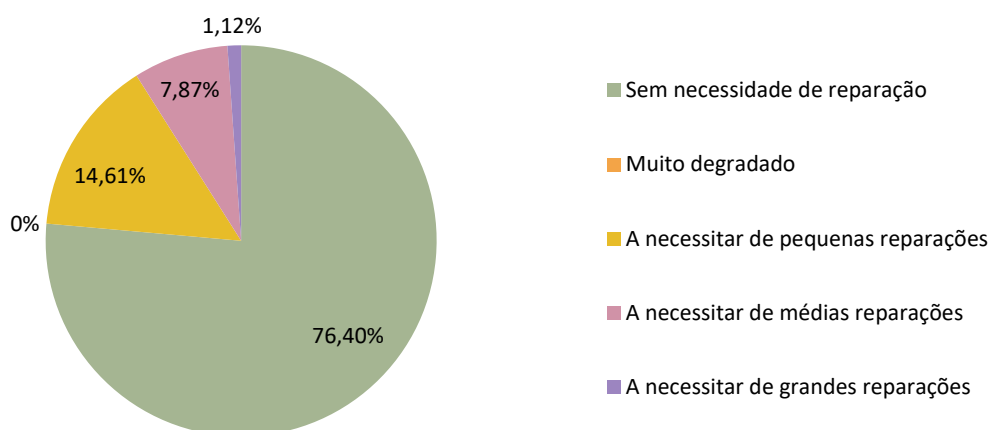
Gráfico 8 | Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Escamarão



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Neste sentido, apesar das diferentes épocas e tipologias construtivas, os inquiridos não se identificaram edifícios em mau estado de degradação, apenas situações pontuais que carecem de intervenção mais profunda (Gráfico 9). Deste modo, 76,4% dos edifícios existentes na ARU de Escamarão não necessitam de reparação, já 14,61% do total de edifícios necessita de pequenas reparações. Por outro lado, cerca de 8% dos edifícios necessitam de médias reparações, e apenas um edifício carece de grandes reparações.

Gráfico 9 | Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU de Escamarão



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Mas importa realçar que, apesar de nos Censos de 2011 não se identificar nenhum edifício muito degradado ou a necessitar de grandes reparações, com a confrontação das imagens do trabalho de campo,

verifica-se a existência de um edifício bastante degradado, que estará abandonado, junto da área adjacente da Igreja Nossa Senhora da Natividade de Escamarão (Figura 2).

Figura 2 | Edificação em mau estado de conservação



Fonte: Inflection Point.

Condições de Circulação e Mobilidade

Analisando agora os **movimentos pendulares**, o INE caracteriza estes como movimentos quotidianos das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo, assumindo uma importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

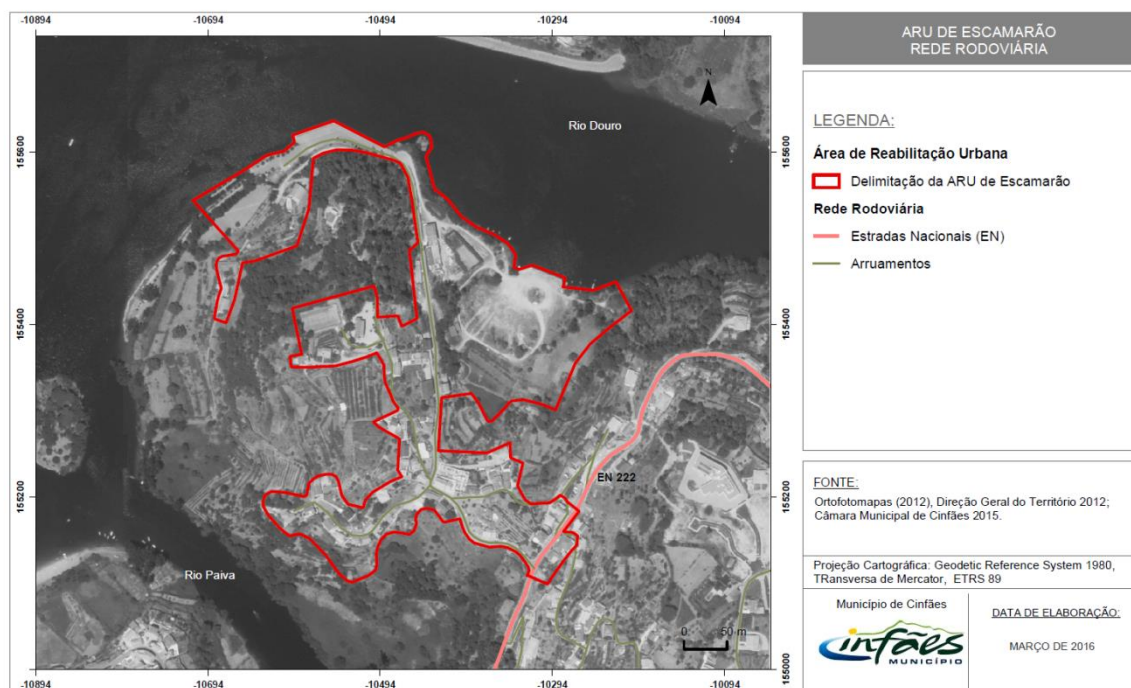
Na esfera das entradas/saídas efetuadas pela população residente na ARU de Escamarão por razões de trabalho ou estudo, verifica-se que, em 2011, a grande maioria da população residente a frequentar o ensino, estuda no concelho de Cinfães, e apenas 42,13% dos indivíduos empregados, exercem atividade no concelho de residência. Estes últimos valores demonstram que mais de metade da população empregada exerce atividade profissional em municípios vizinhos, que se pode justificar pelo fato deste lugar se encontrar na fronteira com o concelho de Castelo de Paiva, e possivelmente alguns residentes deste lugar trabalharemos neste município.

Ainda sobre o tempo dispensado e meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares, apenas foi possível obter informação para a freguesia de Souselo, sendo que os valores poderão não ser os mais corretos. Neste sentido, os habitantes da freguesia de Souselo dispõem diariamente 23,30 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou estudo. Por sua vez, cerca de 52% dos indivíduos, elegem o automóvel ligeiro como o meio de transporte preferencial para a realização destes movimentos, já 21% da população desloca-se a pé, e cerca de 15% desloca-se de autocarro. Os

restantes efetuam estes movimentos através do transporte coletivo da empresa ou da escola, motociclo, ou de comboio.

No que se refere à estrutura e circulação viária, os principais arruamentos da ARU de Escamarão correspondem à EN 222, à Rua de São Miguel e ainda à Rua António Castro, estas duas últimas que são vias cujo pavimento é em paralelo. Ainda os principais arruamentos convergem para o largo da Igreja Nossa Senhora da Natividade de Escamarão, que pode ser explicado pelo facto do local ser um dos pontos centrais do lugar de Escamarão.

Mapa 4 | Rede viária principal da ARU de Escamarão



Fonte: Inflection Point .

Relativamente ao estacionamento, a oferta é muito reduzida, não existindo locais destinados só a este fim (à exceção da área do Cais que tem áreas designadas para esse propósito), levando assim à necessidade de aplicação de uma eficiente organização e reformulação dos arruamentos, que permita a devolução do espaço público ao peão e à circulação pedonal. Importando realçar que cerca de 50% dos alojamentos não dispõem de estacionamento, o que agrava esta situação, pois não são apenas os visitantes que estacionam o automóvel em locais impróprios como também os moradores.

Figura 3 | Aparcamento indevido de automóveis ligeiros na área adjacente da Igreja



Fonte: Inflection Point .

Respeitante às condições de **circulação pedonal**, são notórias várias situações com necessidade de correção, como a falta de espaços de circulação de peões ou para inserção de elementos de mobiliário e equipamento urbano e ainda o elevado nível de desorganização das redes aéreas (PIVOT Douro Verde). Isto leva a que os eixos e espaços estruturantes das áreas edificadas não apresentam condições de conforto apropriadas para os peões, com exceção do largo central e do cais de frente ribeirinha.

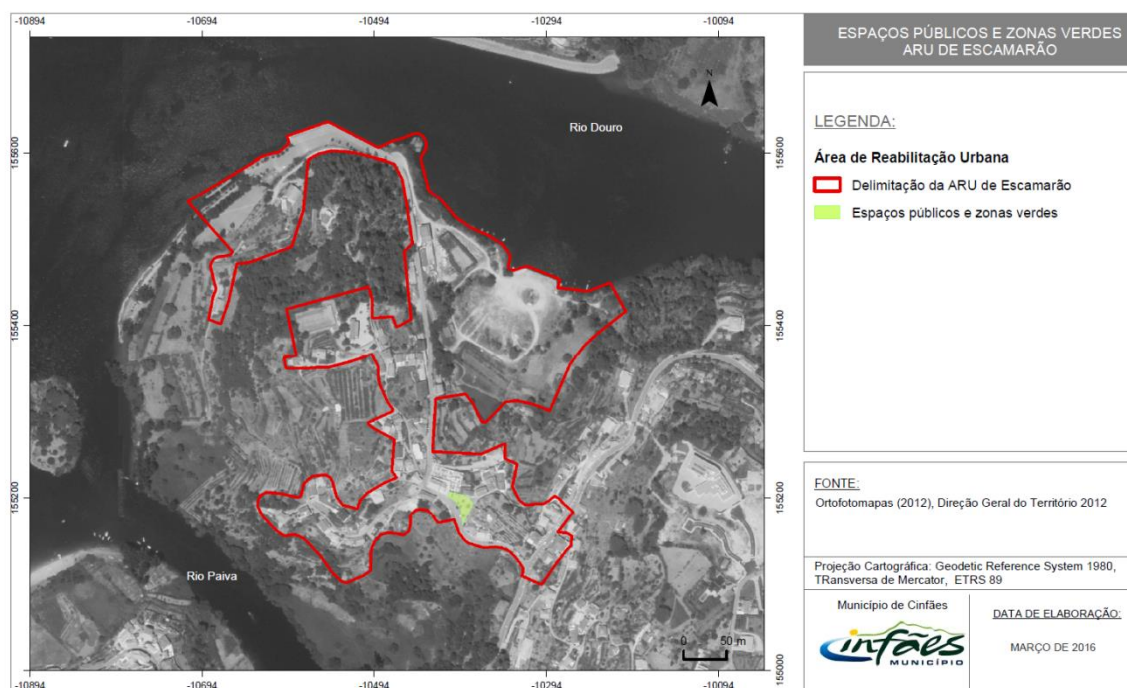
Já no que se refere aos **meios de circulação cicláveis**, constata-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, sendo que a alternativas de circulação pela estrada não é a mais correta e viável, tendo, por exemplo, em conta as características do pavimento.

Neste sentido deverá ser implementada uma rede de percursos pedonais e cicláveis ao longo das frentes de água que tem bastante potencial atrativo, mas também outros que cedessem acesso aos principais locais deste aglomerado populacional, como é o caso da Igreja Nossa Senhora da Natividade de Escamarão, ligações ao edifício da escola básica e polidesportivo, à praia fluvial, ao cais de Escamarão, e outros que encurtam trajetos e resolvem impasses urbanísticos (PIVOT Douro Verde).

Espaço Público e Equipamentos

No que concerne ao **espaço público**, a área adjacente à Igreja Nossa Senhora da Natividade de Escamarão (classificada como Imóvel de Interesse Público), assume-se como um local central do aglomerado, e que até agora encontra-se ainda sem qualificação relevante. Este local, de um modo geral, apresenta um estado de conservação razoável, apesar que a disposição do mobiliário urbano estar desajustada, e a arborização se encontrar disposta de forma inadequada, levando assim à carência de espaços de sombra, e um fraco aproveitamento do espaço.

Mapa 5 | Espaços públicos e zonas verdes da ARU de Escamarão



Fonte: Inflection Point .

Esta área contempla ainda o cais de Escamarão (zona de lazer do cais de Escamarão), que recentemente foi alvo de uma intervenção de requalificação executada pelo Município de Cinfães, do qual resultou a instalação de uma infraestrutura destinada a posto de turismo, bar-esplanada, loja de produtos regionais e sanitários. Este local servirá para criar atratividade turística e dinamizar a economia local aproveitando o potencial desta zona ribeirinha¹.

Figura 4 | Novo bar no Cais de Escamarão



Fonte: <http://www.cm-cinfaes.pt/index.php/municipio-cat/item/753-novo-bar-no-cais-de-escamarao> (acedido a 30-11-2015)

¹ Informação obtida na página oficial do Município de Cinfães, disponível em: <http://www.cm-cinfaes.pt/index.php/municipio-cat/item/753-novo-bar-no-cais-de-escamarao> (acedido a 30-11-2015).

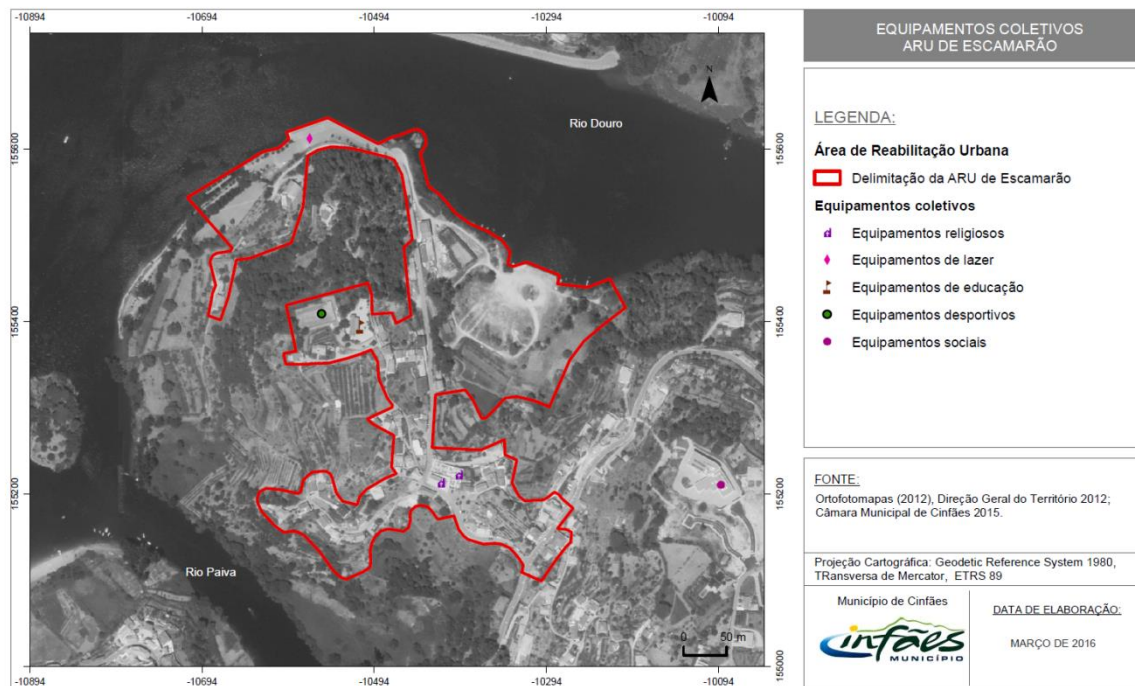
Também o areal da praia fluvial de Escamarão, possui grande importância ambiental, mas que atualmente se encontra desprovida de funcionalidade de apoio, levando a que a utilização balnear seja diminuta quando comparada às praias de Bitetos e Castelo (PIVOT Douro Verde). Neste sentido aqui dever-se-ia promover a arborização e colocação de elementos de mobiliário e de equipamento de apoio vivência, originando assim a instalação de um parque fluvial, permitindo a valorização ambiental deste local.

A colina localizada na Foz do Paiva revela grande interesse já que se encontra alinhada com segmentos significativos (a montante e jusante) do Douro, poderá ser um excelente ponto de criação de um miradouro (PIVOT Douro Verde).

No que toca aos equipamentos coletivos na ARU de Escamarão localizam-se quatro, são eles: o polidesportivo de Escamarão, a escola do 1.º ciclo e jardim-de-infância de Escamarão (que devido à reorganização da rede escolar, atualmente encontra-se desativada), a Igreja Nossa Senhora da Natividade de Escamarão e o cemitério de Escamarão. Mas de realçar que os equipamentos escolar e desportivo, localizam-se numa área de difícil acesso.

Por fim, importa indicar que a insuficiente inclusão de elementos de equipamento, a desorganização do estacionamento, a desqualificação de determinadas frentes urbanas, e a presença de ruturas morfológicas e de contrastes tipológicos, são fatores que afetam a imagem do aglomerado populacional.

Mapa 6 | Equipamentos coletivos da ARU de Escamarão



Fonte: Inflection Point .

4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo dedica-se a uma abordagem, em termos gerais, da estratégia de reabilitação urbana a adotar na ARU de Escamarão, salientando-se os objetivos estratégicos que irão ser prosseguidos com a operação de reabilitação urbana.

4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

A visão de médio/longo prazo para a ARU é um reflexo dos objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a operação de reabilitação urbana. Neste sentido, as metas a atingir com a futura implementação da ORU correspondem a:

- Valorizar as frentes ribeirinhas como espaços de identidade com vocação para atividades de recreio e lazer;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas, promovendo a coesão social e a coesão territorial, assim como a sustentabilidade em todas as suas vertentes, nomeadamente ambiental e económica;
- Recuperação da função habitacional da ARU, em particular dos edifícios que se encontram degradados, abandonados ou subaproveitados, estimulando a iniciativa privada para o desenvolvimento do processo de reabilitação urbana.

4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Tal como foi já referido no presente documento, a delimitação da ARU de Escamarão não poderia ser dissociada da pretensão do Município de Cinfães em “criar a atratividade turística, potenciar o Concelho e dinamizar a economia são os objetivos”². A ARU proposta pretenderá assim aliar a referida pretensão do Município à oportunidade de revitalização de todo o conjunto edificado, não desprezando as infraestruturas, os espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva que possam necessitar de intervenção.

Face ao exposto, os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a operação de reabilitação urbana correspondem a:

² <http://www.cm-cinfaes.pt/index.php/municipio-cat/item/439-cais-de-porto-antigo-e-escamarao-vaio-ser-requalificados>, acedido a 11 de dezembro de 2015.

- Requalificar e revitalizar o núcleo central da freguesia, aumento a sua centralidade no concelho de Cinfães e adaptando-o às exigências atuais;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para proporcionar um setor turístico mais atrativo e competitivo;
- Promover a requalificação ambiental em meio urbano, nomeadamente os sistemas ribeirinhos, e promover a biodiversidade e a qualidade paisagística;
- Resolver problemas relacionados com a desqualificação e degradação do espaço público no centro consolidado da freguesia, assim como nas zonas de expansão urbana na sua envolvente imediata;
- Promover padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Reabilitar os edifícios destinados à habitação, equipamentos, comércio e serviços que se encontrem degradados, em processo de degradação ou funcionalmente inadequados;
- Promover intervenções de reabilitação urbana que contribuam para a consolidação da oferta turística e desenvolvimento do aglomerado, criando dinâmicas de atração de novas atividades económicas, tendo em vista criar emprego e, consecutivamente, melhores condições para fixar e atrair residentes.

5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Nos termos do n.º 2 do artigo 17.º do RJRU, a *“a aprovação de uma área de reabilitação urbana 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.”*

Assim sendo, a Câmara Municipal de Cinfães é responsável pela definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana associados à constituição legal da ARU de Escamarão, assim como pelo estabelecimento dos mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos.

Serão, neste capítulo, apresentados os benefícios fiscais decorrentes da aplicação da legislação em vigor relativa a esta matéria para as ARU.

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação da delimitação da ARU de Escamarão possibilita aos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abrangidos por este limite um conjunto de benefícios fiscais. Assim sendo, neste ponto pretende apresentar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana decorrentes da legislação vigente e com aplicabilidade no território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, tais como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

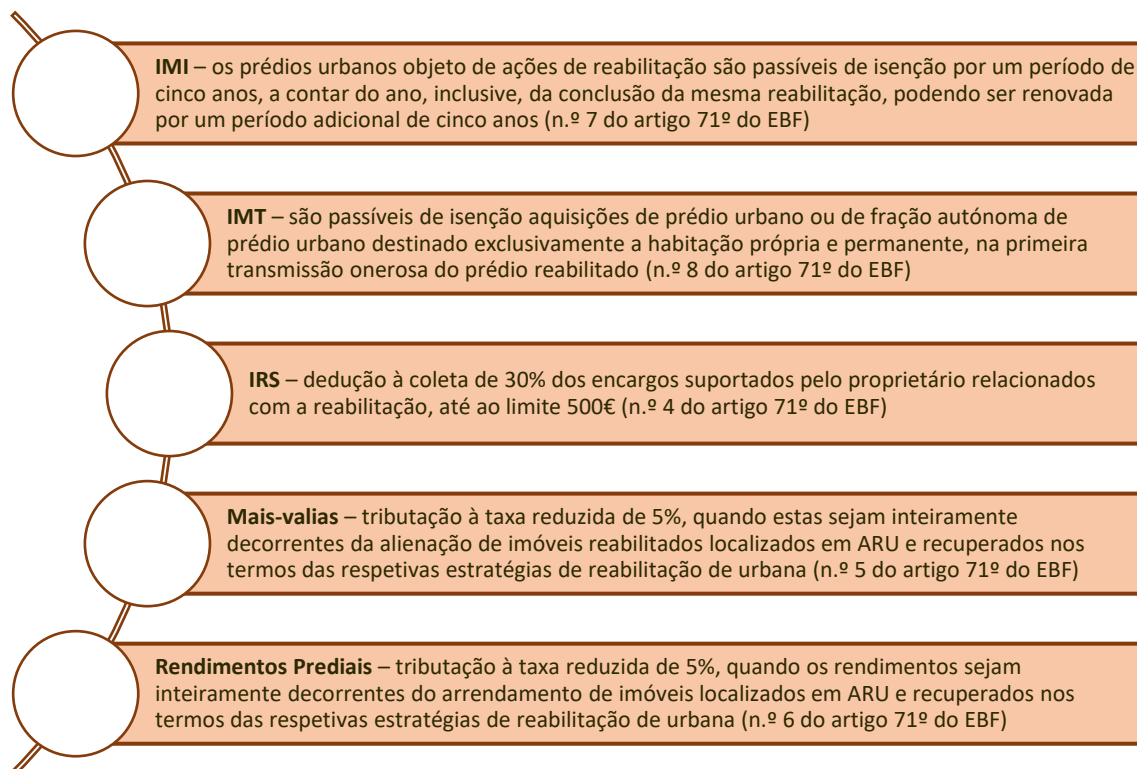
Face ao exposto, importa salientar que no Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que procede à reforma da tributação do património, são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) no que concerne à reabilitação urbana, com algumas normas novas relativamente à atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os indivíduos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Não obstante, com a publicação do RJRU no ano de 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo Português considerou premente a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Neste sentido, o Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram reconhecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação dos prédios urbanos em zonas delimitadas. As referidas 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 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação inseridos em ARU e cujas obras tenham começado numa data posterior a janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

Neste sentido, é importante clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 22 do artigo 71.º 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*”.

Posteriormente à aprovação de uma ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos estejam contidos por esta delimitação, e cujas obras de reabilitação ocorram na baliza temporal referida anteriormente, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora de enumeram:



Ao mesmo tempo, foi também instituído um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

Iisenção 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 71.º do EBF

Em regime excecional aplicado às ARU, e no caso concreto dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Uma outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância resulta de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), mais concretamente de acordo 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 explanados 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.

5.2 CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

A noção de “reabilitação urbana” referido no EBF anteriormente enunciado permite compreender que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais apresentados no ponto anterior deste capítulo não é automático e discriminado. Com efeito, o EBF estabelece que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, com o intuito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e do término de ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade habilitada legalmente para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de posicionamento do imóvel, sendo da sua responsabilidade atestar o estado dos imóveis, antes e depois das obras incluídas na ação de reabilitação, através da realização de vistorias.

Nos termos da alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é estabelecido de acordo com o disposto no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e no

Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. De acordo com este diploma legal, a avaliação do estado de conservação terá por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterada e republicada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, decreta os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de uma vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), sem recurso à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Neste sentido, julga-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção dos resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de avaliação do nível de conservação é possível apenas através da realização da vistoria.

Esta avaliação tem por objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração concorrem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis relativamente à avaliação inicial, segundo os seguintes níveis de conservação (segundo o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Quadro 6 | 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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Nos termos do artigo 3.º do referido diploma legal é também estabelecido que a avaliação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por um arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na ordem profissional respetiva, podendo a entidade gestora da ORU (em princípio, o Município de Cinfães) escolher entre duas alternativas seguintes:

- 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.

Salienta-se ainda o artigo 7.º do mesmo diploma legal, que considera a possibilidade do Município cobrar taxas pela avaliação do nível de conservação e pela determinação das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais representam receita municipal.

Importa ainda esclarecer, no seguimento destas duas referências, que, durante a próxima fase de trabalho, irá dar-se maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU de Escamarão, analisando eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização da operação, 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, entre outros).

Este processo administrativo aplica-se unicamente ao conjunto dos benefícios fiscais decorrentes do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no que concerne ao IVA, em particular na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a certificar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

5.3 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o que foi anteriormente referido, de modo a que os proprietários possam usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana preveem que o Município (ou outra entidade gestora habilitada) tenha conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, tanto antes como depois das obras, sendo o impulso iniciado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora da ORU.

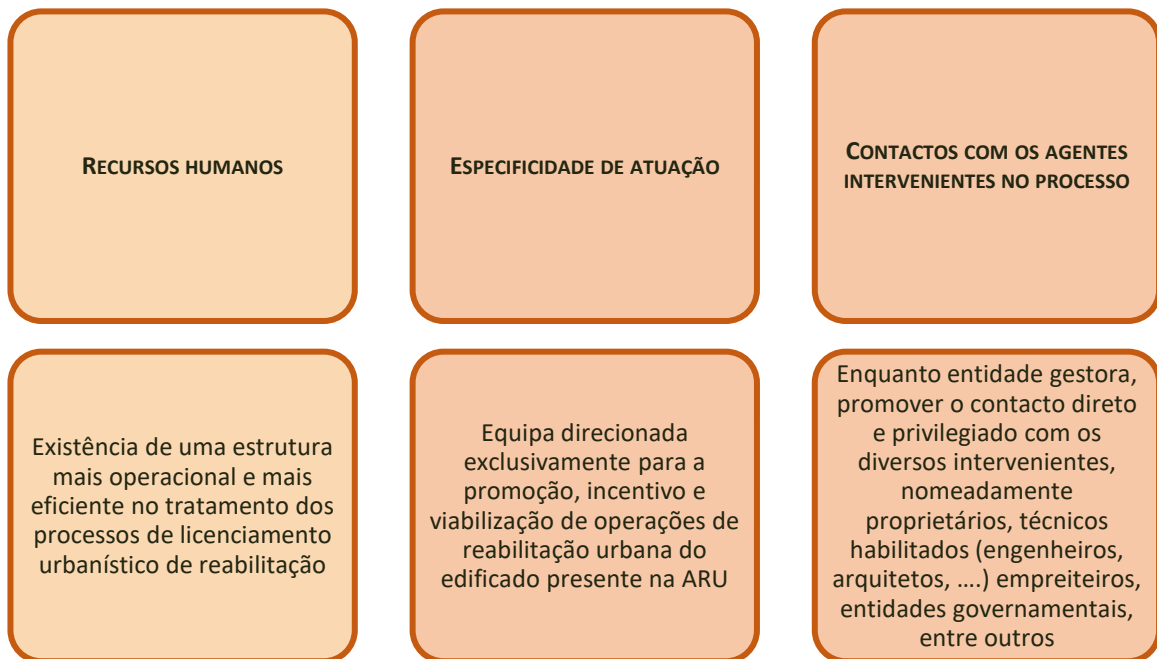
Posto isto, o proprietário tem a responsabilidade de comunicar à entidade gestora as obras que esta pretende concretizar iniciando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

De facto, é essencial que seja avaliado se o Município (ou outra entidade gestora habilitada) está organicamente apta e capacitada para dar resposta a estas necessidades emergentes e dinâmicas. Com o intuito de contribuir de forma decisiva para acabar com as demoras e custos de contexto no que concerne à aprovação de projetos e para desencadear uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou uma comissão particularmente dedicada ao acompanhamento e à apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Os referidos processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, nomeadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

6. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

O modelo de gestão e de execução tem como principal objetivo agilizar todo o processo de reabilitação, designadamente ao nível de:



Nos termos do número 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

De acordo com o n.º 3 do referido artigo, estabelece-se que o tipo de entidade gestora é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

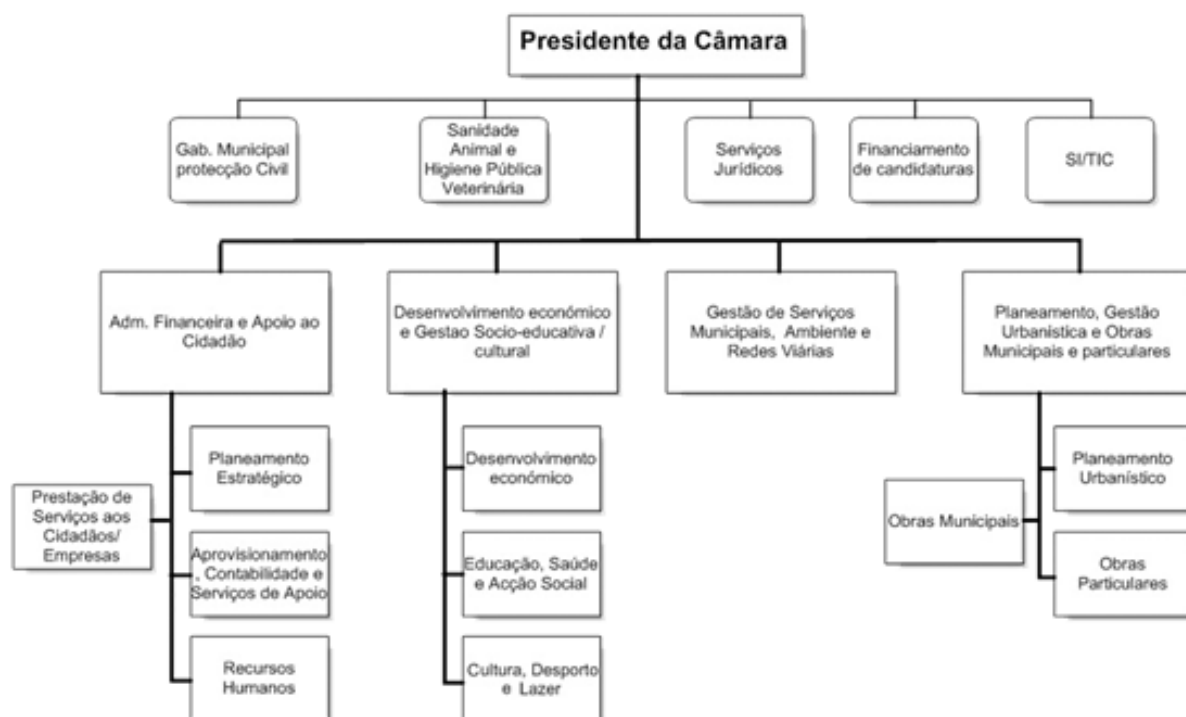
Por outro lado, e independentemente da entidade gestora adotada, o Município deverá determinar o modelo de gestão para a implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em termos jurídicos, institucionais e organizativos, tal como o modelo de execução da ORU, esclarecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e os intervenientes.

É desde já adequado esclarecer que a existência de uma entidade exclusivamente direcionada para o processo de gestão da ARU de Escamarão facilitará o atendimento aos processos de reabilitação, quer pela

afetação exclusiva de recursos humanos, como pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Por conseguinte, ficará atestada a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão.

No presente caso, o **Município de Cinfães** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU de Escamarão, garantindo a execução da ORU. De seguida expõe-se a organização estrutural e funcional do Município de Cinfães, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem:

Figura 5 | Organograma da Câmara Municipal de Cinfães



Fonte: Município de Cinfães .

Refere-se ainda que a estreita interação e articulação entre as várias estruturas orgânicas do Município de Cinfães, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será essencial para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU. Assim sendo, estas estruturas permitirão:

- Apoio às iniciativas dos particulares, designadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que possibilite em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as normas aplicáveis e as condicionantes aos projetos de engenharia e arquitetura;
- Informação aos particulares no âmbito dos apoios e incentivos à concretização de operações de reabilitação urbanística;

- Gestão dos apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbanística concretizadas pelos proprietários e outros titulares de direitos sobre os imóveis;
- Avaliação e gestão dos processos, quer de licenciamento, como de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- Execução de vistorias e inspeções;
- Aplicação dos instrumentos de política urbanística;
- Apreciação e monitorização das ações desenvolvidas.

O regime jurídico da política de reabilitação urbana atualmente em vigor assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (nos termos do artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro) e da reabilitação dos mesmos, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Deste modo, a iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume um papel determinante, implicando, da mesma forma, a sua responsabilidade pelo financiamento respetivo.

Outro princípio estruturante da política de reabilitação corresponde ao princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo-se que as entidades públicas promovem unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, isto é, nos casos em que os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Assim sendo, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a realização das ações preferencialmente por iniciativa dos particulares, apesar do apoio da entidade gestora (no presente caso, o Município de Cinfães). Pretende-se assim que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

Conforme o exposto no número 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;

- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Cinfães poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

Empreitada única

Demolição de edifícios

Direito de preferência

Arrendamento forçado

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município de Cinfães pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

2. Empreitada única

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Cinfães terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da

empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

3. Demolição de edifícios

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

4. Direito de preferência

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridos em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

5. Arrendamento forçado

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executado as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verifiquem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

BIBLIOGRAFIA

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- Manual de Apoio- Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>

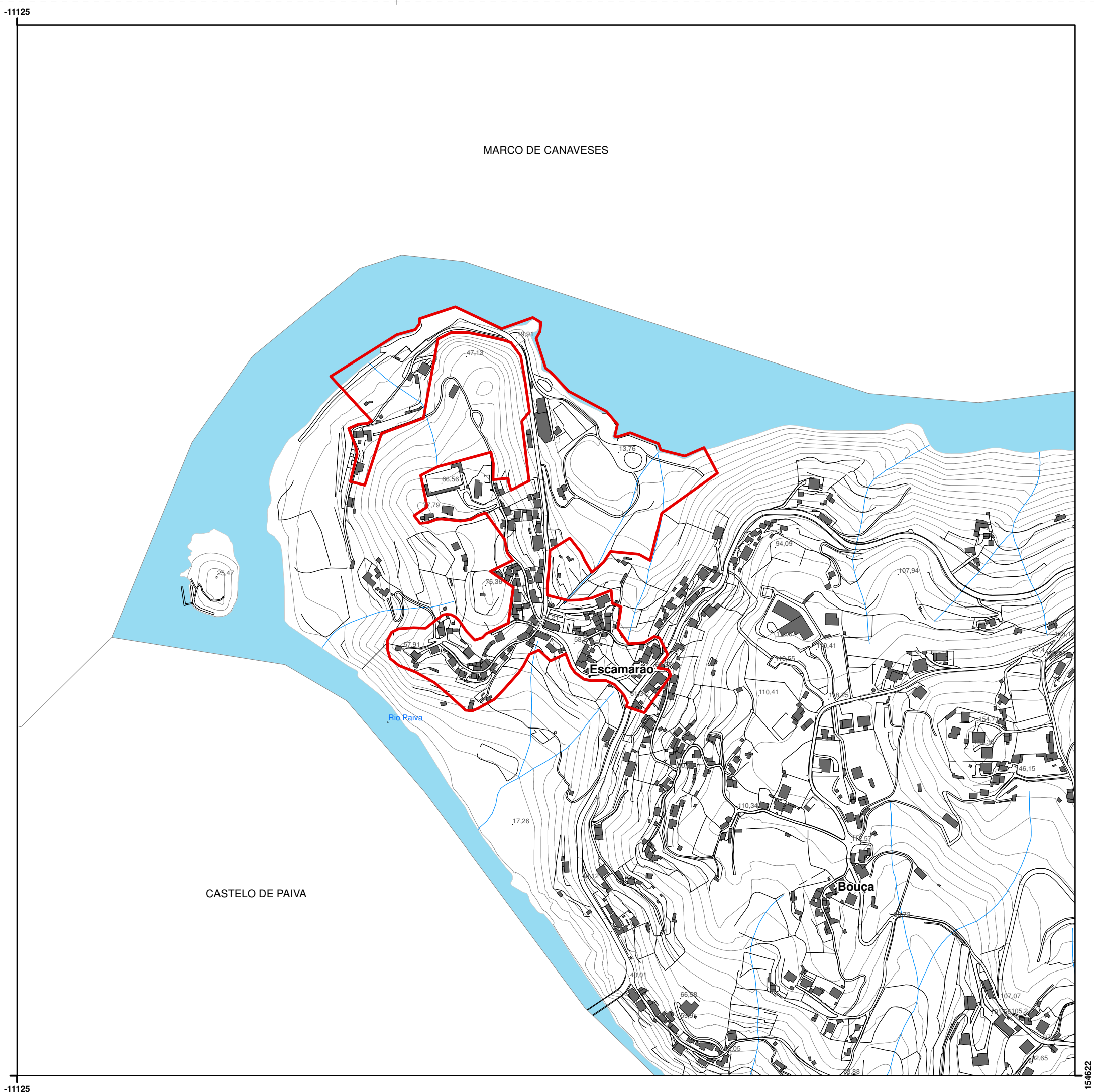
PÁGINAS DE INTERNET

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Geográfico do Exército- <https://www.igeoe.pt>
- Instituto Nacional de Estatística- <https://www.ine.pt>
- Município de Cinfães - <http://www.cm-cinfaes.pt/>

DOCUMENTOS LEGAIS

- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]
- Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009]
- Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana]
- Lei nº 15/2010 de 26 de julho [última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais -Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de Julho]
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro]
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado]

- Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana]
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]



LEGENDA

Cartografia de Base

- Albufeiras
- Edificado
- Linhas e Cursos de Água
- Planimetria
- Curvas de Nível

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

- Escamarão

Identificação da Cartografia de Referência

Base Cartográfica
Entidade Proprietária: Município de Cinfães
Entidade Produtora: Estereofoto Geoengenharia SA.
Data de Homologação: 19-08-2013
Série Cartográfica Nacional: 1:10.000
Sistema de Referência e Datum:PT-TM06/ETRS89
Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator
Exatidão Posicional Planimétrica: 150 cm
Exatidão Temática: 90%

MUNICÍPIO DE CINFÃES

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCAMARÃO

INFLECTION POINT

1:5 000

Datum: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção:Transversa Mercator
Sistema de Referência: GRS80

Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

DESENHO	VERSÃO
P - 01	03
2019	