

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO CALDO

MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio Caldo
Descrição:	Documento que consubstancia a segunda fase da prestação de serviços para a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Terras de Bouro, referente à operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio Caldo.
Data de produção:	18 de março de 2019
Data da última atualização:	20 de maio de 2019
Versão:	02
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Liliana Sousa Geologia Sandra Borges Geografia
Código de documento:	003
Estado do documento	Para consideração pelo Município.
Código do Projeto:	191031008
Nome do ficheiro digital:	PERU_Rio_Caldo_v02

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO CALDO.....	9
2.1	APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO CALDO	9
2.2	DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU.....	11
3.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU	31
3.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU	31
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	32
3.3	COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL.....	33
4.	AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA.....	35
4.1	EDIFÍCIOS	36
4.2	INFRAESTRUTURAS	37
4.3	ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA	39
5.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	41
5.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL	41
5.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA	45
5.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	46
5.4	MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL.....	49
6.	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU.....	51
6.1	TIPOLOGIA	51
6.2	MODELO DE GESTÃO	52
6.3	MODELO DE EXECUÇÃO	55
6.4	PRAZO DE EXECUÇÃO	58
6.5	PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU	59
6.6	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS	64
6.7	SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU	66
	BIBLIOGRAFIA.....	68

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Estrutura etária da população residente na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro	12
Quadro 2. Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro.....	13
Quadro 3. Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro.....	14
Quadro 4. Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro.....	16
Quadro 5. Identificação das ações a desenvolver sobre os edifícios na ARU de Rio Caldo.....	37
Quadro 6. Identificação das ações a desenvolver sobre as infraestruturas na ARU de Rio Caldo	38
Quadro 7. Identificação das ações a desenvolver sobre os espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU de Rio Caldo.....	39
Quadro 8. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal	44
Quadro 9. Investimento Global previsto para a ORU de Rio caldo	59
Quadro 10. Investimento previsto por eixo Temático na ORU de Rio Caldo	59
Quadro 11. Programa de investimento e financiamento da ORU de Rio Caldo.....	61
Quadro 12. Cronograma das intervenções previstas para a ORU de Rio Caldo	63
Quadro 13. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	65

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	7
Figura 2. Casa rural e capela em Paredes.....	21
Figura 3. Edifício devoluto e bastante degradado junto da Igreja de Rio Caldo	22
Figura 4. Exemplificação da degradação das vias existentes na ARU de Rio Caldo.....	24
Figura 5. Exemplificação de passeios inexistentes ou com dimensões reduzidas	24
Figura 6. exemplificação da falta de passeio e marcações na estrada.....	25

Figura 7. Exemplificação do estacionamento na berma da estrada 26

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Famílias clássicas da ARU de Rio Caldo com elementos desempregados	13
Gráfico 2. Indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU de Rio Caldo	15
Gráfico 3. Área dos alojamentos familiares na ARU de Rio Caldo	16
Gráfico 4. Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Rio Caldo	17
Gráfico 5. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Rio Caldo	18
Gráfico 6. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	18
Gráfico 7. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	19
Gráfico 8. Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	20
Gráfico 9. Estado de Conservação dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	20

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo	10
Mapa 2. Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Rio Caldo	11
Mapa 3. Rede Viária da ARU de Rio Caldo	23
Mapa 4. Parques de estacionamento formais existentes na ARU de Rio Caldo	26
Mapa 5. Espaços públicos de lazer localizados na ARU de Rio Caldo	27
Mapa 6. Equipamentos localizados na ARU de Rio Caldo	29
Mapa 7. Estabelecimentos hoteleiros na ARU de Rio Caldo	30
Mapa 8. Intervenções a realizar na ARU de Rio Caldo	36
Mapa 9. Ações sobre infraestruturas na ARU de Rio Caldo	38
Mapa 10. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU de Rio Caldo	40

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

APA	Agência Portuguesa do Ambiente
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BEI	Banco Europeu de Investimento
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CEB	Council of Europe Development Bank
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CIMI	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EN	Estrada Nacional
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
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
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PARU	Plano de ação de Regeneração Urbana
PDCT	Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de reabilitação Urbana
POAC	Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada
POPNG	Plano de Ordenamento do Parque Nacional da Peneda Gerês
PT2020	Portugal 2020
RERU	Regime Excepcional de Reabilitação Urbana
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

Esgotado o paradigma de “*desenvolvimento*” generalizado no país ao longo das últimas décadas, que privilegiava o crescimento contínuo das áreas edificadas, a reabilitação urbana passa a estar na linha da frente no que ao planeamento do território diz respeito. Pensa-se cada vez mais na beneficiação do espaço público existente com a tónica no património e na melhoria das estruturas instaladas, conferindo-lhe um cariz de modernidade e preservando a sua matriz original. Esta alteração tem vindo a ser progressivamente defendida nos diversos âmbitos das decisões que incidem sobre o território.

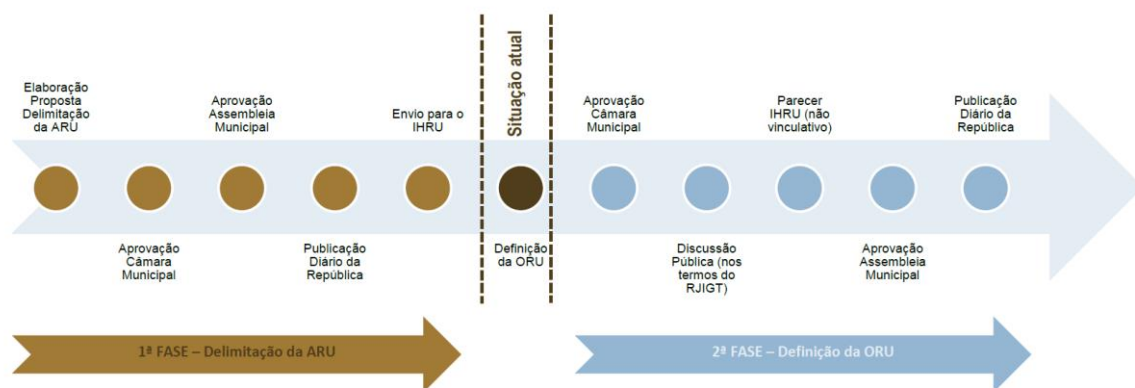
Decorrente ao exposto, a reabilitação urbana surge, nos dias de hoje, como uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social do meio urbano, face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana que se observou ao longo das últimas décadas.

Em coerência com os parâmetros do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), o documento que aqui se apresenta, refere-se à segunda, e última, fase da prestação de serviços para a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Rio Caldo. A republicação em 2012 deste diploma legal introduziu uma importante novidade relativamente ao quadro legal anterior, nomeadamente no seu artigo 7º onde é indicada a possibilidade de os municípios desenvolverem Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana de forma faseada, sendo que o primeiro momento refere-se à aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o segundo à aceitação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Dada a opção do município de Terras de Bouro por esta tramitação faseada, o relatório de delimitação da ARU do Centro Urbano de Rio Caldo, aprovada em Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016, representou a primeira etapa do processo.

Após a aprovação da ARU pela Assembleia Municipal, a delimitação da ARU apresentada será desenvolvida através da aprovação de uma ORU, a ocorrer num prazo máximo de 3 anos (Figura 1).

Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



O presente relatório representa, assim, o instrumento de programação da ORU, cuja aprovação caberá à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal (artigo 17º, Lei nº 32/2012, de 14 de agosto).

No documento que aqui se apresenta são incorporados os conteúdos previstos no RJRU (artigo 33º), com uma organização compartimentada em cinco capítulos, que se discriminam de seguida:

- A apresentação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Rio Caldo é realizada no **capítulo 2**, onde são contextualizados os seus principais indicadores demográficos e a respetiva análise física e económica;
- Os principais objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana tendo como orientação a visão a médio prazo do que se pretende para o futuro do espaço delimitado pela ARU, são apresentados no **capítulo 3**. Deste modo, agregam-se as linhas de intervenção previstas por eixos temáticos sistematizando as áreas de atuação apresentadas, para além de que se apresenta a ligação das metas a concretizar na ORU com as políticas de ordenamento do território municipal plasmadas quer nos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, bem como no contexto dos Programas Operacionais de âmbito extramunicipal;
- As ações propostas no âmbito deste processo de reabilitação urbana, organizadas por setores de atuação e alinhadas com diretrizes regionais e nacionais, são apresentadas no **capítulo 4**;
- A esquematização dos benefícios subjacentes ao processo de reabilitação urbana, nomeadamente aqueles que assumem uma dimensão económica e/ou fiscal e os que se associam a processos regulamentares e administrativos, é apresentada no **capítulo 5**, sendo que as políticas de incentivo à regeneração urbana materializam-se através de diversos incentivos;
- Por fim, a apresentação dos modelos de gestão e execução da ORU com referência à sua validade temporal e ao cronograma de implementação para as ações delineadas, é realizada no **capítulo 6**.

A aprovação de Operação de Reabilitação Urbana através do instrumento próprio que é o PERU obedece, de acordo com o artigo 17º do RJRU, a várias etapas. Validada a proposta do PERU pela Câmara Municipal este é remetido ao IHRU para emissão de parecer, não vinculativo. Paralelamente à ação descrita, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) para os planos de pormenor, ou seja, de 20 dias uteis.

O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana, que integra os elementos previstos nos pontos anteriores, acontece na Assembleia Municipal por proposta da Câmara Municipal, sendo publicado através de aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO CALDO

A reabilitação urbana e a valorização do património existente são cada vez mais as linhas norteadoras das políticas de intervenção no território. Incorporando esta realidade, a Câmara Municipal de Terras de Bouro, ao iniciar o processo de reabilitação urbana em ARU, mostra-se alinhada com as políticas nacionais e europeias vigentes.

Neste capítulo será apresentada de forma sintética a área delimitada pela ARU do Centro Urbano de Rio Caldo, aprovada pela Assembleia Municipal. Abordar-se-á a componente espacial da ARU, a sua abrangência, as fronteiras que a delimitam, as características do seu edificado, mas também a sua demografia, tendo como base as subseções da BGRI resultantes dos Censos 2011.

2.1 APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO CALDO

Ladeada a sul/sudeste pela albufeira da Caniçada, a freguesia de Rio Caldo constitui uma das portas de entrada no concelho de Terras de Bouro, integrando no seu perfil o meio aquático e as atividades a ele ligadas concertadas com a componente rural.

A ARU de Rio Caldo abarca o núcleo urbano da freguesia de Rio Caldo, localizando-se no setor sudeste desta freguesia, na fronteira com o concelho de Vieira do Minho.

Delimitada desde a zona da igreja (setor noroeste) até ao limite com a albufeira, a ARU de Rio Caldo ocupa uma área de 29,67ha, estendendo-se ao longo do percurso da estrada nacional EN 304 e incluindo os outrora designados lugares de Paredes e Raposeira.

Conforme se evidencia no Mapa 1, a delimitação desta área de reabilitação urbana é estabelecida a este e a sul pelo espelho de água da Albufeira da Caniçada, a oeste pelo equipamento do Parque Escolar e a norte coincide com o término do aglomerado, antes da chegada a Parada.

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

O espaço abrangido pela ARU contempla, para além de equipamentos com centralidade elevada como a Junta de Freguesia, o Centro Escolar ou o Cemitério, um conjunto de interceções de vias importantes, nomeadamente o cruzamento entre três estradas nacionais, a EN 308, a EN 308-1 e a EN 304, que confere a este núcleo um ponto de confluências de vários transeuntes, municipais e intermunicipais. A EN 304 faz a ligação a Vieira do Minho, enquanto a EN 308-1 permite o acesso à freguesia contígua de Vilar da Veiga e a EN 308 faz a ligação ao concelho de Amares.

A confrontação com a Albufeira da Caniçada (que entrou em funcionamento em 1954) implica a articulação da ARU com o Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada (POAC), uma vez que a área delimitada ocupa a zona terrestre de proteção, o que significa que as intervenções a realizar na ARU poderão implicar o envolvimento da entidade da tutela, a Agência Portuguesa do Ambiente (APA).

Na análise histórica da área integrada na ARU de Rio Caldo, notam-se, na década de 1940, dois polos de desenvolvimento do aglomerado, sendo que o primeiro polo se localizava na envolvente à igreja, ao cemitério e à atual Junta de Freguesia, enquanto o segundo polo, localizado mais a sul, encontrava-se junto ao rio no lugar de Paredes, posteriormente estreitado pela instalação da albufeira.

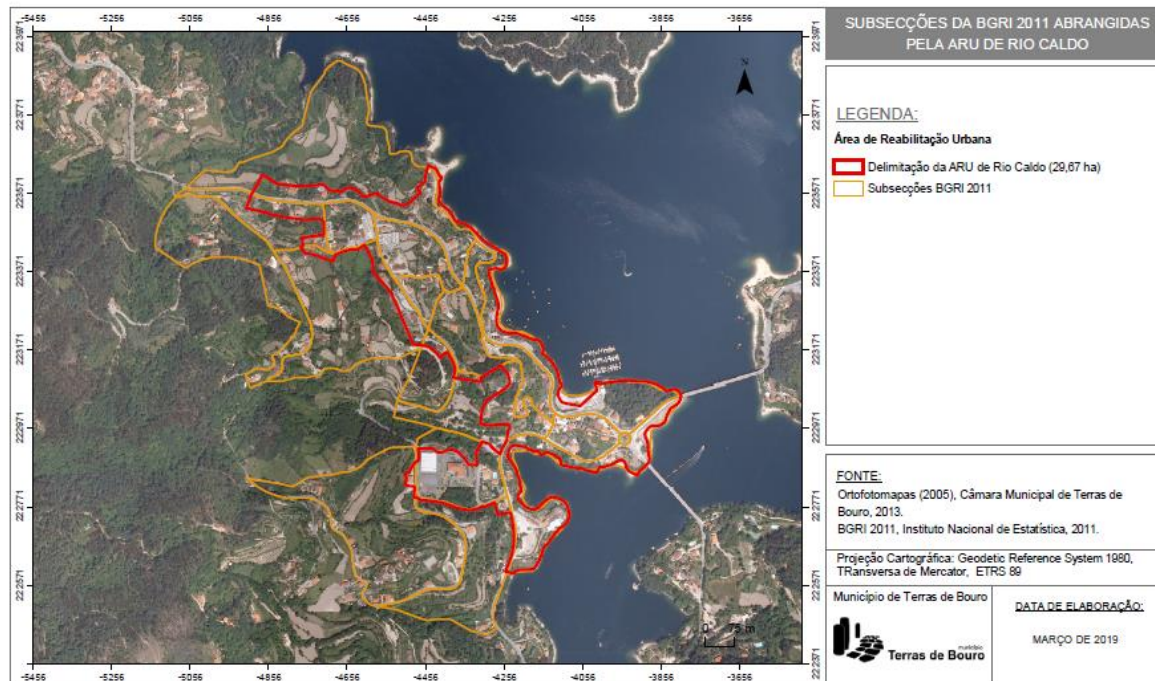
Por sua vez, em finais do século XX, notam-se já mais edifícios a mediar ambos os polos, construídos paralelamente à Rua 1 (EN 304). O local que atualmente acolhe o Parque Escolar não tinha, nos finais do século XX, qualquer construção. Não obstante a localização privilegiada do edificado ao longo da EN 304, a

localização excêntrica do Centro Escolar é fruto de um investimento público que visa contrariar esta tendência linear de ocupação, tentando conferir alguma estrutura ao aglomerado através da localização do equipamento.

No sentido de melhor caracterizar a área delimitada pela ARU de Rio Caldo, proceder-se-á a um breve diagnóstico do território abrangido. Esta presente caracterização não pretende ser exaustiva, mas antes complementar a compreensão da área de intervenção, tendo sido realizada com base na informação estatística da BGRI 2011. Apesar de não retratarem especificamente a área da ARU, uma vez que esta não abrange somente subsecções inteiras, foi realizada uma ponderação de correspondência dos dados de forma a que a informação apresentada ilustre o mais próximo possível a realidade desta área.

Face ao exposto, no Mapa 2 encontram-se cartografadas as 19 subsecções enquadradas na presente análise.

Mapa 2. Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Rio Caldo



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

2.2 DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU

Aspetos Socioeconómicos da População Residente da ARU de Rio Caldo

Na ARU de Rio Caldo, à data dos Censos de 2011, residiam um total de **229 indivíduos**, correspondendo aproximadamente a 25,67% da população total da freguesia de Rio Caldo e a 3,16% da população residente do concelho de Terras de Bouro. Com efeito, a **população residente** encontrava-se distribuída por **69 famílias**

(representando 23,55% do total das famílias existentes na freguesia de Rio Caldo), resultando assim numa dimensão média das famílias de 3,3 pessoas.

Quanto à **estrutura etária da população residente**, apresentada no Quadro 1, observa-se que em 2011, cerca de 47,16% da população tinha idade compreendida entre os 25 e 64 anos, e 29,69% da população era idosa (detinha 65 e mais anos). Por sua vez, o grupo etário das crianças (entre os 0 e 13 anos) representava 13,54% da população residente, já o grupo dos jovens (entre os 14 a 24 anos) correspondia apenas a 9,61% dos indivíduos residentes da ARU de Rio Caldo.

Comparando os valores aqui referidos, verifica-se que a fatia de idosos na ARU é ligeiramente superior, e a fatia de jovens inferior, à registada na freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro.

Quadro 1. Estrutura etária da população residente na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Crianças (0-13 anos)	13,54%	12,89%	11,98%
Jovens (14-25 anos)	9,61%	14,13%	12,59%
Adultos (25-64 anos)	47,16%	50,45%	50,90%
Idosos (mais de 64 anos)	29,69%	22,53%	24,53%

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

Prosseguindo a análise com a variável **estrutura familiar**, de acordo com os Censos de 2011, em 82,61% das famílias clássicas existentes na ARU de Rio Caldo, encontramos pelo menos um idoso ou uma criança. Neste seguimento, é possível aferir que ocorre uma predominância de famílias com indivíduos com 65 e mais anos, correspondendo a 44,93%, em comparação às famílias com pelo menos um indivíduo com idade inferior a 15 anos, que representa 37,68% do total de famílias clássicas localizadas na ARU.

Em relação ao **número de indivíduos que compõe as famílias clássicas**, verifica-se que na ARU de Rio Caldo, predominam as famílias com três e quatro elementos (47,83% do total de famílias) face às famílias constituídas por um ou dois indivíduos (37,68% do total de famílias). Os valores registados na ARU diferem dos observados na freguesia e concelho em que esta se insere, uma vez que nestas unidades territoriais predominam as famílias com um e dois elementos em detrimento das famílias com três ou quatro elementos.

O **grau de escolaridade** reflete-se diretamente no acesso a empregos melhor qualificados e, conseqüentemente, na melhoria das condições de vida. Por outro lado, o **analfabetismo**, não é mais do que um constrangimento que impede o livre acesso a determinadas funções, sendo que o não acesso a estas diminui a qualidade de vida da população. Os valores da taxa de analfabetismo representados no quadro seguinte, mostram que a percentagem de indivíduos analfabetos na ARU é de 8,73%, valor ligeiramente superior ao observado no concelho, onde 8,59% da população residente não sabe ler nem escrever.

A partir da análise do Quadro 2, é possível constatar que na ARU de Rio Caldo 31% dos indivíduos residentes possui apenas o 1º ciclo do ensino básico, seguindo a tendência da freguesia e do concelho. Seguem-se os indivíduos que possuem o 2º ciclo do ensino básico (17,03% do total da população residente) e o 3º ciclo do ensino básico (15,72% do total da população residente). Por sua vez, os indivíduos residentes com curso superior correspondem a 5,24% do total da população, mas apesar de ser reduzido, este é ainda assim, acima do total registado no concelho (4,32%) e na freguesia de Rio Caldo (4,71%).

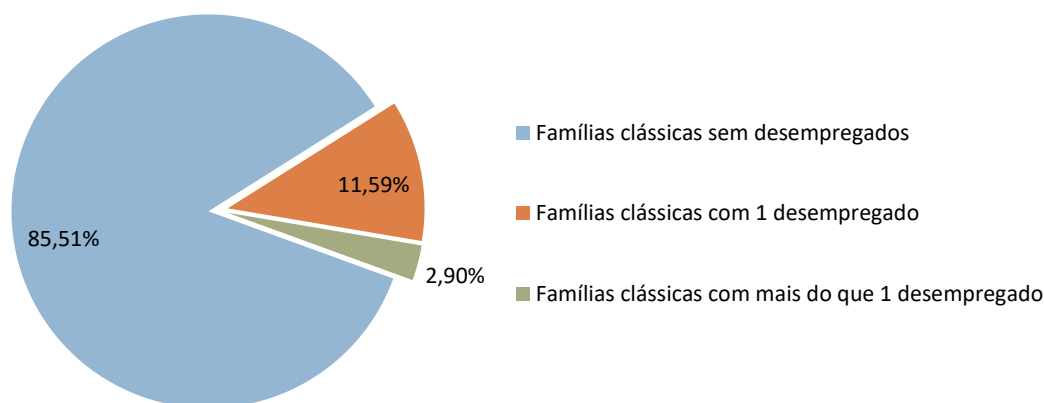
Quadro 2. Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	8,73%	8,18%	8,59%
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	31,00%	34,87%	32,62%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	17,03%	18,05%	13,69%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	15,72%	15,13%	15,47%
Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	7,86%	7,51%	10,60%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário completo	1,31%	1,01%	0,57%
Indivíduos residentes com um curso superior	5,24%	4,71%	4,32%

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

O Gráfico 1, alusivo à **empregabilidade em contexto familiar**, evidencia que, no ano de 2011, 85,51% das famílias clássicas da ARU não possuía indivíduos desempregados, valor muito similar ao observado na freguesia e concelho em que se insere. Com efeito, 11,59% das famílias clássicas localizadas na ARU tinha na sua estrutura um desempregado, e 2,90% das famílias possuía mais do que um membro desempregado.

Gráfico 1. Famílias clássicas da ARU de Rio Caldo com elementos desempregados



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

Ainda no que se refere à **empregabilidade**, no Quadro 3 encontra-se exposta a situação profissional da população residente à data dos Censos de 2011, sendo possível verificar que 49,78% da população residente da ARU não possuía qualquer atividade económica, valor similar ao observado na freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro. No que se refere aos indivíduos residentes reformados ou pensionistas, estes representavam um peso de 34,50% do total da população residente, valor 6 pontos percentuais superiores ao observado no concelho de Terras de Bouro.

Quanto aos indivíduos **desempregados** residentes na ARU de Rio Caldo, estes representavam 5,24% do total de indivíduos residentes, sendo que 0,87% encontrava-se à procura do primeiro emprego, e 4,37% estavam à procura de um novo emprego.

Quadro 3. Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro

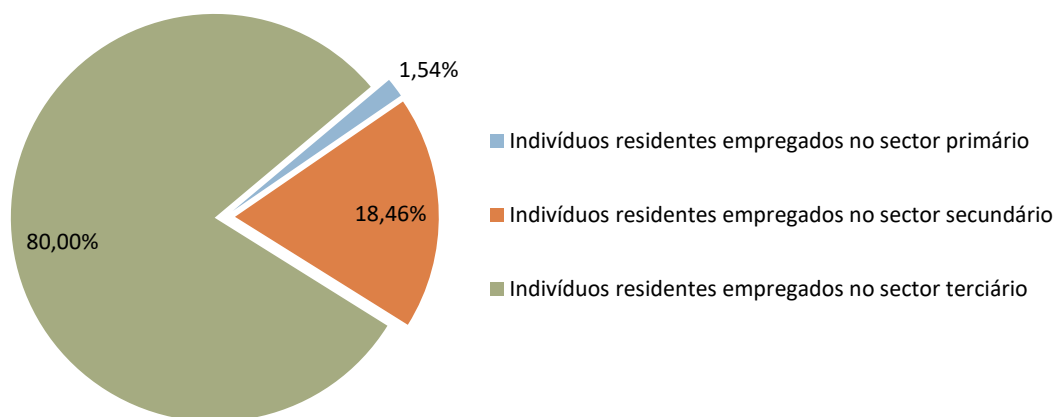
SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	0,87%	1,01%	1,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	4,37%	5,16%	5,31%
Indivíduos residentes empregados	28,38%	29,26%	30,81%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	34,50%	26,57%	28,32%
Indivíduos residentes sem atividade económica	49,78%	50,00%	49,80%

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

Por fim, no que se refere aos **indivíduos residentes empregados**, observa-se no Quadro 3 que apenas cerca de 28,38% da população residente da ARU em estudo se encontrava empregada, no ano censitário de 2011. Em termos de **setores de atividade económica**, 80% da população empregada trabalhava no setor terciário, 18,46% laborava no setor secundário e apenas 1,54% exercia atividade no setor primário (Gráfico 2).

Refira-se que os indivíduos empregados no setor terciário exercem, principalmente, atividades relacionadas com o alojamento, restauração, administração pública e atividades humanas e apoio social.

Gráfico 2. Indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU de Rio Caldo



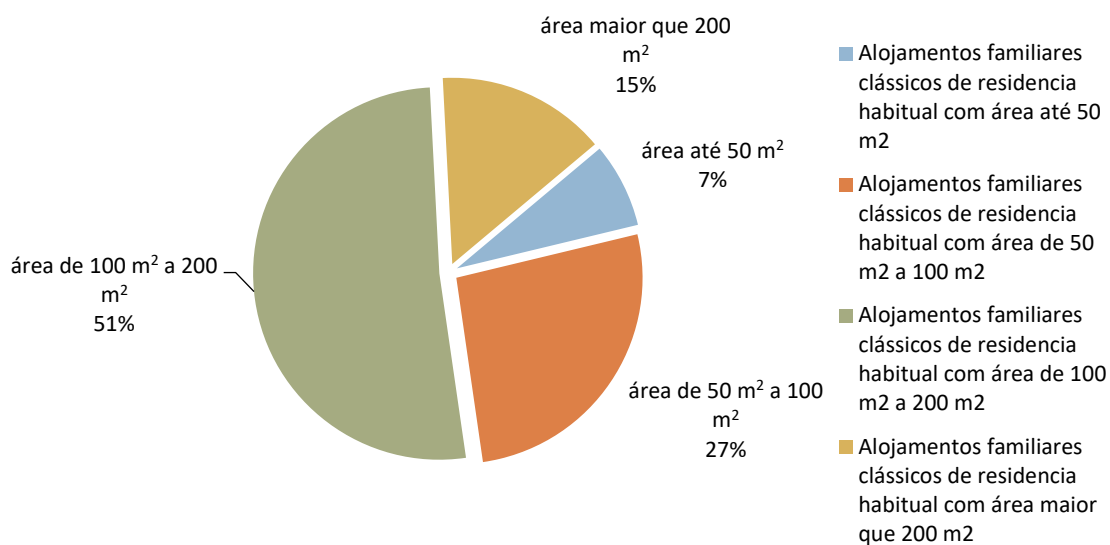
Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

No que subjaz ao **parque edificado** da ARU de Rio Caldo, verifica-se que até ao ano de 2011 localizavam-se aqui 117 edifícios (correspondendo a 20,17% do total da freguesia de Rio Caldo e 2,51% do concelho de Terras de Bouro), que albergam 118 alojamentos (correspondem a 20,24% do conjunto de alojamentos da freguesia de Rio Caldo e a 2,42% do total concelhio). Com efeito, do conjunto de alojamentos da ARU, 8,47% destes encontravam-se vagos (correspondendo a 10 alojamentos), valor inferior ao registado na freguesia de Rio Caldo (14,75% alojamentos estavam vagos) e no concelho (onde 9,35% dos alojamentos estavam vagos).

Analisando os **alojamentos** existentes na ARU de Rio Caldo, verifica-se no Gráfico 3, que cerca de 51% destes possuem uma área entre os 100 m² e os 200 m², seguindo-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 50 m² a 100 m² que representam cerca de 27% do total de alojamentos da ARU. Com menor expressividade encontram-se os alojamentos familiares com área até 50 m² (7% do total de alojamentos) e os alojamentos familiares com área superior a 200 m² (15% do total de alojamentos).

Gráfico 3. Área dos alojamentos familiares na ARU de Rio Caldo



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

Relativamente às **condições de habitabilidade** dos alojamentos familiares de residência habitual existentes na ARU de Rio Caldo (Quadro 4), estas são bastante satisfatórias, à semelhança do observado na freguesia de Rio Caldo e no território concelhio, já que mais de 98% dos alojamentos familiares possuía água canalizada, retrete, sistema de drenagem de águas residuais e instalação de banho.

Quadro 4. Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro

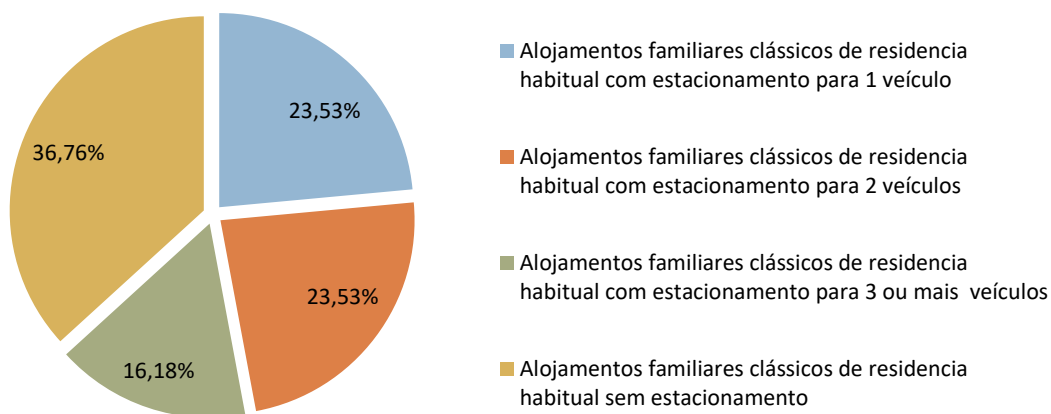
CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares de residência habitual com água	98,53%	97,95%	98,54%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	100%	98,29%	98,58%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	98,53%	98,63%	98,78%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	98,53%	94,88%	95,79%

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

Em termos de **disponibilidade de estacionamento** nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, é possível conferir, no Gráfico 4, que cerca de 37% dos alojamentos familiares localizados na ARU não detêm estacionamento. Com efeito, 23,53% dos alojamentos familiares possui estacionamento para um único veículo assim como os alojamentos com estacionamento para dois veículos (23,53%), por fim 16,18% dos alojamentos familiares dispõe nas suas instalações estacionamento para três ou mais veículos. Relacionando estes valores com os obtidos no território concelhio e na freguesia, é possível aferir que na freguesia de Rio Caldo, o número de alojamentos sem estacionamento é cerca de 15 pontos percentuais mais elevado do que

o registado na ARU, levando a que mais de metade dos alojamentos aqui localizados não detenham estacionamento.

Gráfico 4. Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Rio Caldo

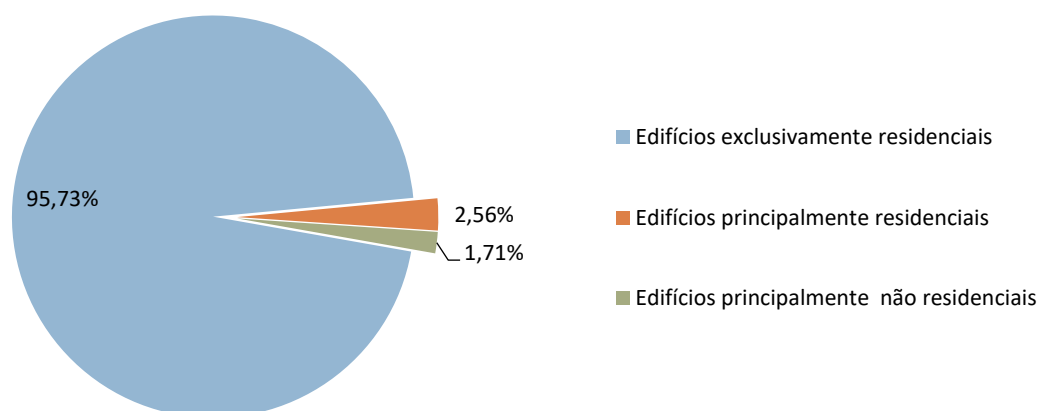


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Neste âmbito, importa fazer referência à **dinâmica de arrendamento** dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Neste seguimento, de acordo com os dados do V Recenseamento Geral da Habitação, os alojamentos com proprietário ocupante têm um peso significativamente superior (97,06%), comparativamente com os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (1,47%). Esta proporção é superior à observada no concelho de Terras de Bouro (91,78% dos alojamentos tem o proprietário ocupante), e na freguesia de Rio Caldo (94,20% dos alojamentos tem o proprietário ocupante).

Relativamente à **estrutura funcional** dos edifícios clássicos localizados na ARU de Rio Caldo, verifica-se, no Gráfico 5, que 95,73% dos edifícios são exclusivamente residenciais. Com efeito, apenas 2,56% correspondem a edifícios principalmente residenciais e, por fim 1,71% a edifícios principalmente não residenciais. Importando referir que dos três edifícios principalmente não residenciais situados na freguesia de Rio Caldo, dois destes localizam-se na ARU em estudo.

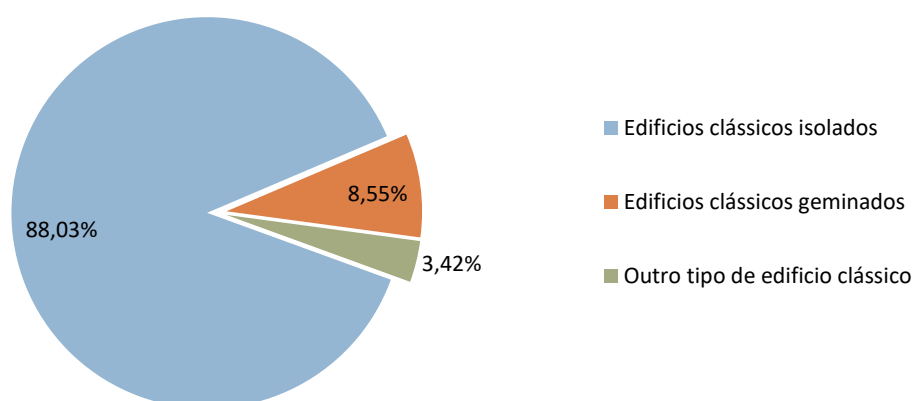
Gráfico 5. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Rio Caldo



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

No que diz respeito às **tipologias dos edifícios** localizados na ARU de Rio Caldo, constata-se no Gráfico 6 que 88,03% dos edifícios localizados nesta área urbana correspondem a edifícios isolados. Por seu turno, os edifícios geminados representam 8,55% do total de edifícios existentes na ARU, já 3,42% correspondem a outro tipo de edificação. Não se localizando aqui nenhum edifício em banda ou coletivo.

Gráfico 6. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo



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

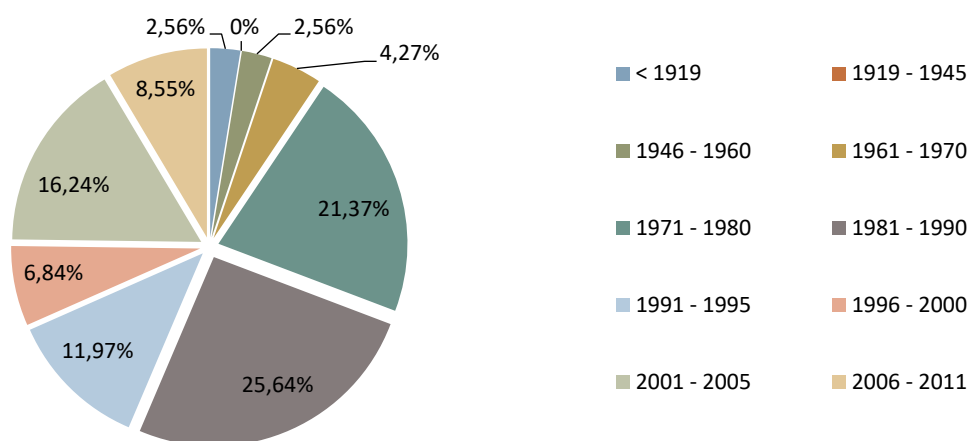
Quanto ao **número de pisos** dos edifícios da ARU de Rio Caldo, cerca de 97% dos edifícios apenas possuem um ou dois pisos, e os restantes 3% correspondem a edifícios com três ou quatro pisos, denotando-se assim, uma clara predominância de edifícios térreos nesta área urbana.

De forma a concluir a análise do parque edificado, importa ainda analisar a **época de construção dos edifícios** existentes na ARU de Rio Caldo. Neste sentido, observa-se no Gráfico 7 que localizam-se na ARU um elevado número de edifícios que foram edificados entre 1971 e 1990, sendo que entre 1971 e 1980 foram construídos

21,37% dos edifícios, e entre 1981 e 1990 foram erguidos cerca de 26% dos edifícios existentes até à data dos Censos de 2011. Após o ano de 1990 a construção abrandou, mas no ano de 2000 tornou a aumentar, já que 25% dos edifícios localizados na ARU datam a sua construção entre 2001 e 2011.

Constata-se ainda que os edifícios mais antigos são os que assumem menor representatividade na ARU, pois apenas 9% do parque edificado foi erigido até ao ano de 1960, realçando-se que entre 1919 e 1945 não foi construído qualquer edifício.

Gráfico 7. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo



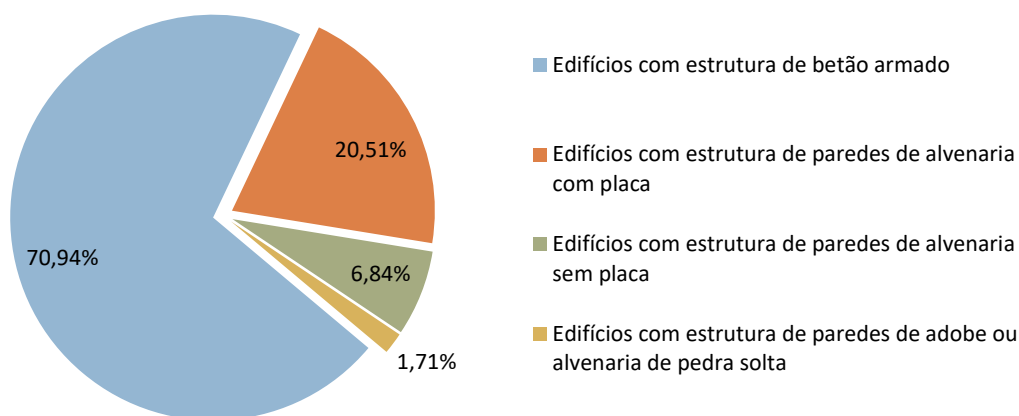
Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Estado de Conservação do Edificado

No sentido de aferir o estado de conservação dos edifícios foi tido em consideração os dados do V Recenseamento Geral da Habitação por subsecção estatística, e o trabalho de campo, complementado com imagens do *Google Earth*.

Na área mais consolidada da ARU, propriamente em Paredes, coexistem alguns equipamentos, edifícios de habitação e mistos de um e dois pisos e empreendimentos mais recentes de maior volumetria (pensões, residenciais, restaurantes/café), que surgiram com a expansão do turismo que se tem vindo a registar nesta área nos últimos anos. Desta forma, é compreensível que as **tipologias e técnicas construtivas** sejam na sua grande maioria mais recentes (Gráfico 8), verificando-se a predominância de edifícios com estrutura de betão armado, que correspondem a 71% do total de edifícios da ARU, e edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa, que representam 20% do total de edifícios. 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.

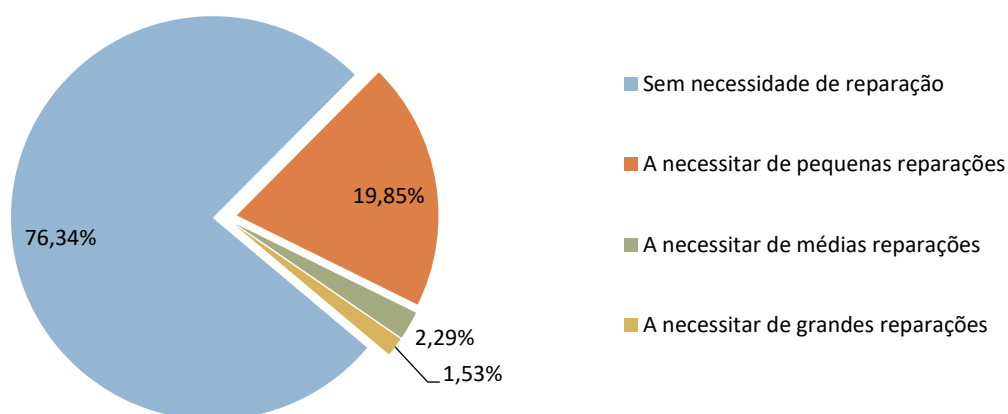
Gráfico 8. Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo



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

Relativamente ao **estado de conservação** dos edifícios localizados na ARU de Rio Caldo (Gráfico 9), tendo em conta os dados do último recenseamento, a grande maioria dos inquiridos considera que o edificado não manifesta necessidade de reparação (cerca de 76% do total de edifícios), ou simplesmente carecem de pequenas reparações (20% do total de edifícios). Importando assim referir, que não existem edifícios muito degradados nesta área urbana da freguesia de Rio Caldo, mas sim edificações que necessitam de grandes intervenções.

Gráfico 9. Estado de Conservação dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo



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

Após o trabalho de campo, verificou-se que ao longo de toda a ARU, existem várias habitações desabitadas, levando a que se verifique a sua progressiva degradação, mas também se localizam vários edifícios ocupados que necessitam de intervenção na sua estrutura e fachadas.

Neste seguimento, no Plano de Intervenções do Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada (POAC) encontram-se definidas algumas intervenções ao nível do edificado, que se enquadram na delimitação da ARU, e por isso devem ser tidas em consideração, já que ainda não foram aplicadas. Neste sentido, o diploma legal em causa, faz referência da necessidade de recuperar núcleos urbanos de qualidade média a reduzida e que apresentam insuficiência visual marcante no cenário envolvente da albufeira, como é o caso da localidade de Paredes. Aqui encontra-se prevista a integração paisagística de equipamentos e infraestruturas coletivas, recuperação e/ou manutenção de estruturas ligadas à paisagem cultural/tradicional, requalificação paisagística dos diferentes espaços de uso.

No Regulamento do POAC, encontram-se ainda propostos para classificação os seguintes imóveis– casa rural e capela, em Paredes (Figura 2), antiga escola primária de Rio Caldo, e igreja paroquial de Rio Caldo, no lugar de Igreja (artigo 84º, Resolução do Conselho de Ministros nº 92/2002, de 7 de maio).

Figura 2. Casa rural e capela em Paredes



Fonte: *Google Earth*.

Ainda de ressaltar que o artigo 77º da Resolução do Conselho de Ministros nº 92/2002, de 7 de maio, indica que foi definido na freguesia de Rio Caldo, a UOPG¹ Rio Caldo-Paredes, que tem como objetivo estruturar o desenvolvimento urbanístico ao longo da EN 304, e núcleos de igreja de Rio Caldo (Figura 3), garantindo a correta expansão e articulação dos aglomerados existentes, e a salvaguarda das zonas de proteção, nomeadamente da zona reservada da albufeira da Caniçada, e das áreas de maior declive.

¹ As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) têm como objetivos planejar em pormenor áreas de desenvolvimento global ou homogéneo, integrando espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços de lazer e recreio, espaços turísticos, espaços agrícolas, espaços florestais, espaços silvo-pastoris e espaços-canais (alínea y), do artigo 4º, da Resolução do Conselho de Ministros nº 92/2002, de 7 de maio).

Figura 3. Edifício devoluto e bastante degradado junto da Igreja de Rio Caldo



Fonte: *Google Earth*.

Foram já identificadas em fase anterior do POAC algumas intrusões visuais presentes na UOPG Rio Caldo-Paredes, que deverão ter tratamento específico, a saber: Serração em Paredes; Faixa de domínio hídrico de Rio Caldo, Habitações de muito fraca qualidade localizadas a Nascente de Quintã, Traseiras de restaurantes na zona das Pontes.

Concluindo, a insuficiente inclusão de elementos de equipamentos, 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 deste aglomerado populacional.

Condições de Circulação e Mobilidade

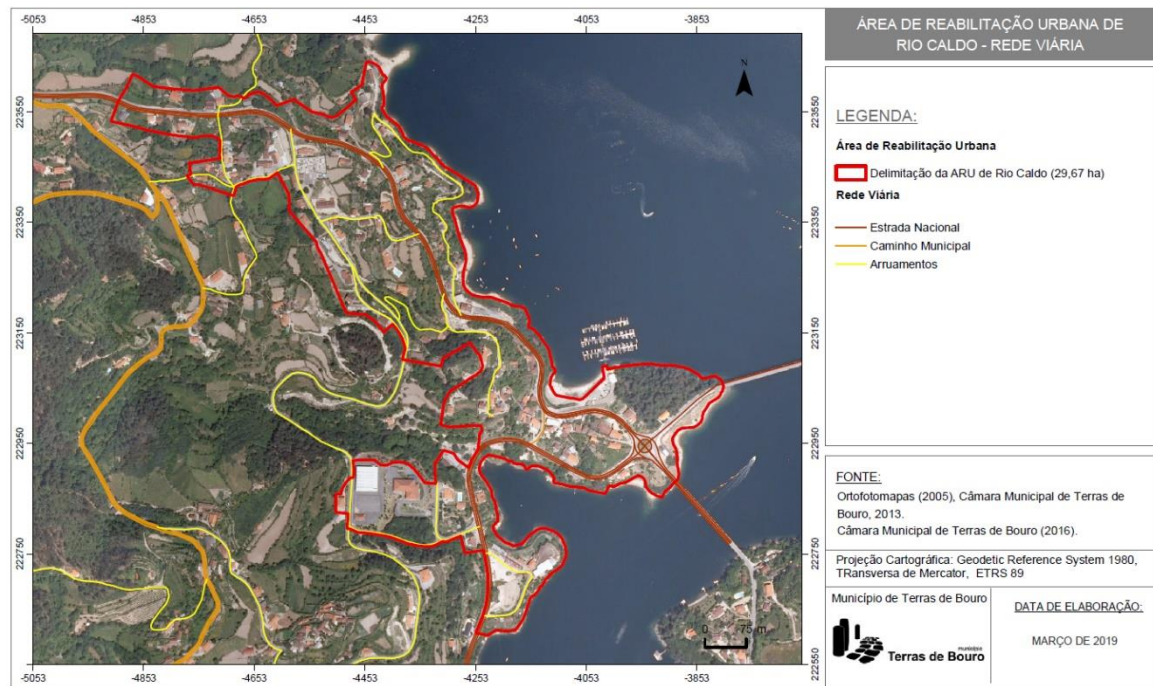
Os **movimentos pendulares** correspondem às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma especial importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Neste seguimento, no que se refere às entradas e saídas efetuadas pela população residente na ARU de Rio Caldo, verifica-se que a maioria da população residente desta área estuda e trabalha no concelho de Terras de Bouro.

Para aferir o **tempo dispensado** e **meio de transporte utilizado** nos movimentos pendulares da população residente recorreu-se aos dados do INE, tendo apenas sido possível obter a informação ao nível da freguesia. Assim sendo, os habitantes da freguesia de Rio Caldo dispõem diariamente cerca de 17 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou escola, sendo que cerca de 47% dos indivíduos elegem de automóvel ligeiro como o meio preferencial, cerca de 35% usam o autocarro ou transporte coletivo da escola/empresa, e 16% desloca-se a pé.

Quanto à **estrutura e circulação viária**, a ARU de Rio Caldo centraliza dois eixos rodoviários de ligação interconcelhias e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN 304 (ligação à Carvalheira) e EN 308 (ligação à Vila do Gerês), mas existem outras vias de importância mais local (Mapa 3).

Mapa 3. Rede Viária da ARU de Rio Caldo



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

No que diz respeito ao **estado de conservação das vias**, verifica-se que, grosso modo, em todas as vias, o pavimento encontra-se bastante degradado, apresentando várias fissuras, e buracos, que podem ser explicados pelo desgaste da elevada movimentação automóvel, mas também pelas obras, rede saneamento e água, que foram sido feitas após a sua colocação e que foram consequência da existência de vários "remendos" ao longo das vias. Neste sentido seria fundamental a colocação de um novo pavimento, especialmente ao longo da EN 304 e EN 308, pois são os principais eixos da ARU, mas também nas vias secundárias que apresentam um pavimento bastante degradado, como é o caso das vias junto das duas escolas existentes nesta área (Figura 4).

Figura 4. Exemplificação da degradação das vias existentes na ARU de Rio Caldo



Fonte: *Google Earth*.

Não menos importante, verifica-se a falta de **sinalização rodoviária** nos pavimentos, pois em muitos casos não são visíveis as sinalizações de passadeira ou mudança de direção. Também se observa nesta área a inexistência de passeios ou faixas de circulação delimitadas para peões que permitam uma convivência com segurança entre peões e automóveis (Figura 5).

Figura 5. Exemplificação de passeios inexistentes ou com dimensões reduzidas



Fonte: *Google Earth*.

Relativamente à **circulação pedonal**, após confrontação com a realidade, verifica-se que ao longo das principais vias da ARU, existem várias falhas no sistema de circulação pedonal. Assim, ao longo da EN 304 e EN 308, os passeios são na sua maioria demasiado estreitos e, normalmente, só existem num lado da via, e os que existem encontram-se, grosso modo, degradados. Neste sentido, existe a necessidade de, sempre que a largura da via o permita, proceder à criação ou ampliação de passeios, de modo a garantir a comodidade e fluidez nas circulações pedonais.

Além dos principais eixos, existem outros arruamentos em que as vias possuem alguns problemas, um caso é o núcleo da Igreja e Escola Básica, onde se verifica a inexistência de passeios numa zona de grande afluência e de equipamentos frequentados por população jovem e idosa (Figura 6).

Figura 6. exemplificação da falta de passeio e marcações na estrada



Fonte: Google Earth.

A existência de peregrinações ao Santuário do S. Bento da Porta Aberta, especialmente no verão, vêm reforçar a necessidade de melhorar os acessos pedonais e rodoviários ao longo da EN 308 e EN 304, uma vez que nesta época do ano existe um elevado fluxo de pessoas a pé ou de carro, sendo necessário acautelar medidas que proporcionem maior segurança para os peregrinos.

Relativamente aos **meios de circulação cicláveis**, constata-se que não existem vias formais e infraestruturas de apoio, sendo que as alternativas de circulação pelas vias pedonais não são as mais corretas e/ou viáveis, tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos. Aproveitando para referir, como esta localidade é bastante turística, atraindo milhares de pessoas, seria importante criar locais para a circulação ciclável, assim como a criação de percursos cicláveis interurbanos, como o caso de Rio Caldo – Vila do Gerês, que seria uma mais-valia quer em termos turísticos quer para as populações locais que se deslocam diariamente entre estes núcleos urbanos.

Por fim, no que diz respeito à **oferta de estacionamento**, os parques de estacionamento existentes na ARU de Rio Caldo, são, na sua grande maioria, parques de estacionamento informal, ao longo da EN 304, entre as pontes de Rio Caldo e o Santuário de São Bento da Porta Aberta, e ao longo da EN 308, particularmente em locais com equipamentos de restauração. Sendo que no período de verão, estes manifestam-se insuficientes, obrigando ao estacionamento ao longo da berma da estrada (Figura 7).

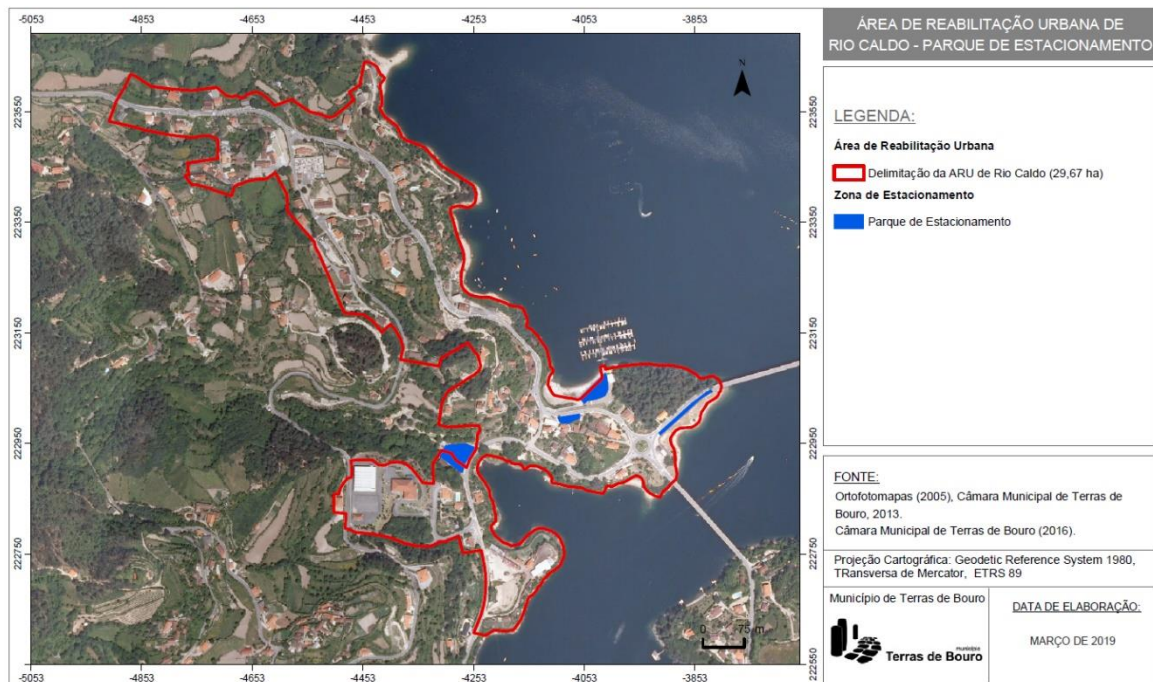
Figura 7. Exemplificação do estacionamento na berma da estrada



Fonte: Google Earth.

Neste seguimento, próximo das Pontes, localizam-se quatro parques de estacionamento formais (Mapa 4) e devidamente sinalizados, que correspondem à zona junto das Pontes, também de frente e na própria Marina/Centro Náutico de Rio Caldo (ainda que apenas para uso dos seus utentes), e ainda um parque de estacionamento para ligeiros, localizado a cerca de 400 metros da zona das Pontes (frente do Parque "Domingos Poula"). Além destes, encontra-se estacionamento devidamente demarcado junto dos principais equipamentos, como a Junta de Freguesia/Extensão Centro de Saúde, Escola EB2/3 e Secundária de Rio Caldo e Igreja.

Mapa 4. Parques de estacionamento formais existentes na ARU de Rio Caldo

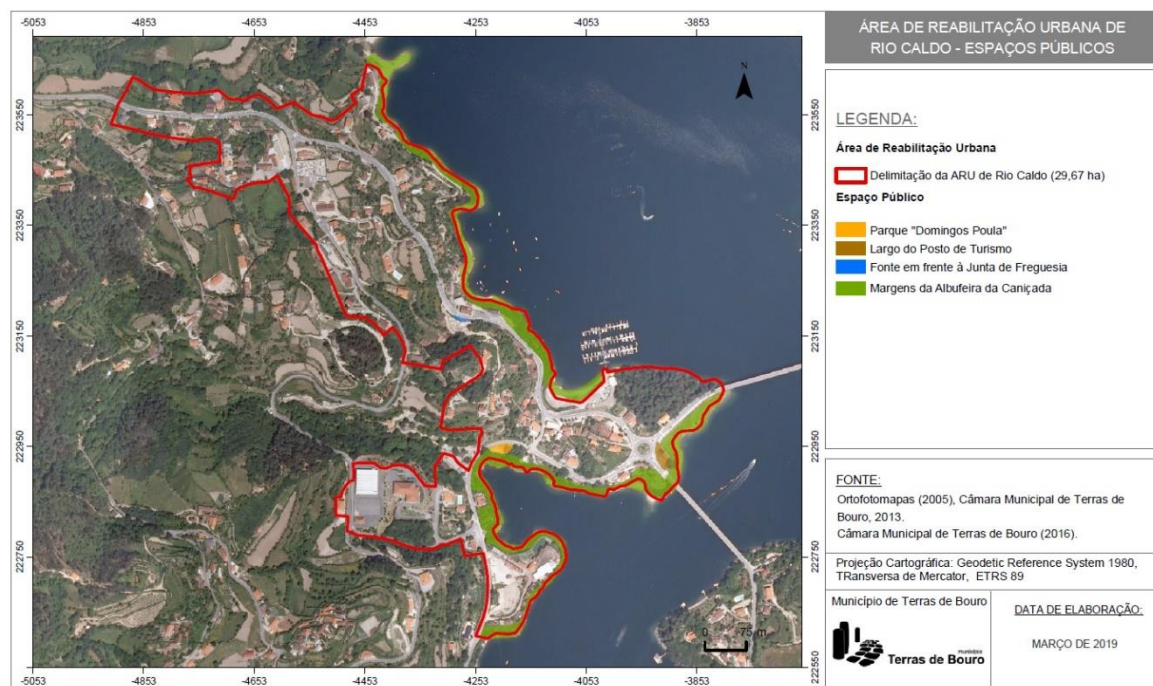


Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Espaço Público e Equipamentos

No que respeita ao **espaço público**, localizam-se na ARU de Rio Caldo, três áreas, nomeadamente um pequeno largo em frente à Junta de Freguesia de Rio Caldo, espaço envolvente ao Posto de Turismo e ainda o Parque "Domingos Poula", encontrando-se as mesmas identificadas no Mapa 5.

Mapa 5. Espaços públicos de lazer localizados na ARU de Rio Caldo



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

O largo em frente à Junta de Freguesia de Rio Caldo possui uma fonte e alguns bancos, mas atualmente apresenta um estado de conservação pouco satisfatório, sendo aqui necessário proceder a algumas intervenções de requalificação, quer ao nível do mobiliário urbano, quer do património que aqui se encontra (uma fonte pública), de modo a melhorar o enquadramento paisagístico do local.

Relativamente ao espaço envolvente do posto de turismo, este encontra-se em bom estado de conservação. Por sua vez o Parque "Domingos Poula", que foi criado recentemente, no ano de 2011, e possui um parque infantil em bom estado de conservação, um parque de manutenção física e uma zona de lazer.

No que se refere às margens da Albufeira da Caniçada, o Plano de Intervenções do POAC define que, nas áreas ribeirinhas da albufeira, seria necessário proceder à recuperação/integração paisagística de zonas de lazer/praias fluviais ou zonas ribeirinhas ligadas às atividades já existentes com baixa qualidade visual e de influência visual negativa no cenário ribeirinho da albufeira.

No Regulamento do POAC, as zonas ribeirinhas do Rio Caldo (a montante das pontes) são classificadas como espaços agrícolas de enquadramento e suporte, e ainda de proteção/conservação ecológica e da paisagem. Por sua vez, a jusante das pontes, encontramos espaços florestais de enquadramento e suporte. No que diz respeito aos espaços de lazer e recreio identificado no POAC, a ARU de Rio Caldo, é abrangida por uma área de apoio aos desportos náuticos e marítimo-turísticos (áreas de fundeadouro e ou estacionamento em pontões de forma organizada), nomeadamente o Porto de Recreio de Rio Caldo (artigo 47º). E, ainda, uma área equipada de utilização intensiva, que correspondem a zonas, que devido à sua maior capacidade de carga, localização, acessibilidades e características físicas e paisagísticas, registam uma maior procura quer pela população local, como por visitantes e turistas, localizada no lugar de Fojo.

Relativamente ao Plano de Ordenamento do Parque Nacional Peneda-Gerês (POPNPG), a ARU de Rio Caldo apenas é abrangida por uma reduzida área, correspondendo às margens do Rio Caldo. Mas, ainda assim, algumas zonas destas margens encontram-se incluídas na área de intervenção específica de Manchas de Espécies Invasoras Lenhosas, que visa o controlo e erradicação das espécies invasoras lenhosas.

Por último, relativo aos **equipamentos**, na ARU de Rio Caldo encontram-se localizados vários equipamentos coletivos de diversas tipologias, que prestam apoio à população local e aos visitantes/turistas (Mapa 6). Neste seguimento, na ARU localiza-se a Junta de Freguesia de Rio Caldo, Extensão do Centro de Saúde, Escola Básica de Rio Caldo, Escola EB2/3 e Secundária de Rio Caldo, Centro Social de Rio Caldo, o Posto de Turismo, Igreja Matriz e cemitério de Rio Caldo, Farmácia Costa Almeida e Centro Náutico/Marina de Rio Caldo.

O Centro Náutico/Marina de Rio Caldo, constitui o principal espaço de atração turística, quer devido à sua beleza paisagística que oferece, como pelas excelentes condições à prática desportiva, promovidas pelas empresas de animação turística (por exemplo, a existência do Barco Turístico "Rio Caldo" e atividades de canoagem). Este espaço sofreu obras de requalificação, que resultaram na ampliação da estrutura flutuante, na construção de um posto de abastecimento de combustível e na reformulação da rampa de varadouro, por forma a dar resposta a esse previsível acréscimo de procura, e reforçando o seu papel disciplinador e a sua função de ordenamento do plano de água (Resumo Não Técnico do Projeto de Ampliação da Estrutura Flutuante do Centro Náutico de Rio Caldo, Posto de Abastecimento de Combustível e Trabalhos Complementares, 2004).

Mapa 6. Equipamentos localizados na ARU de Rio Caldo



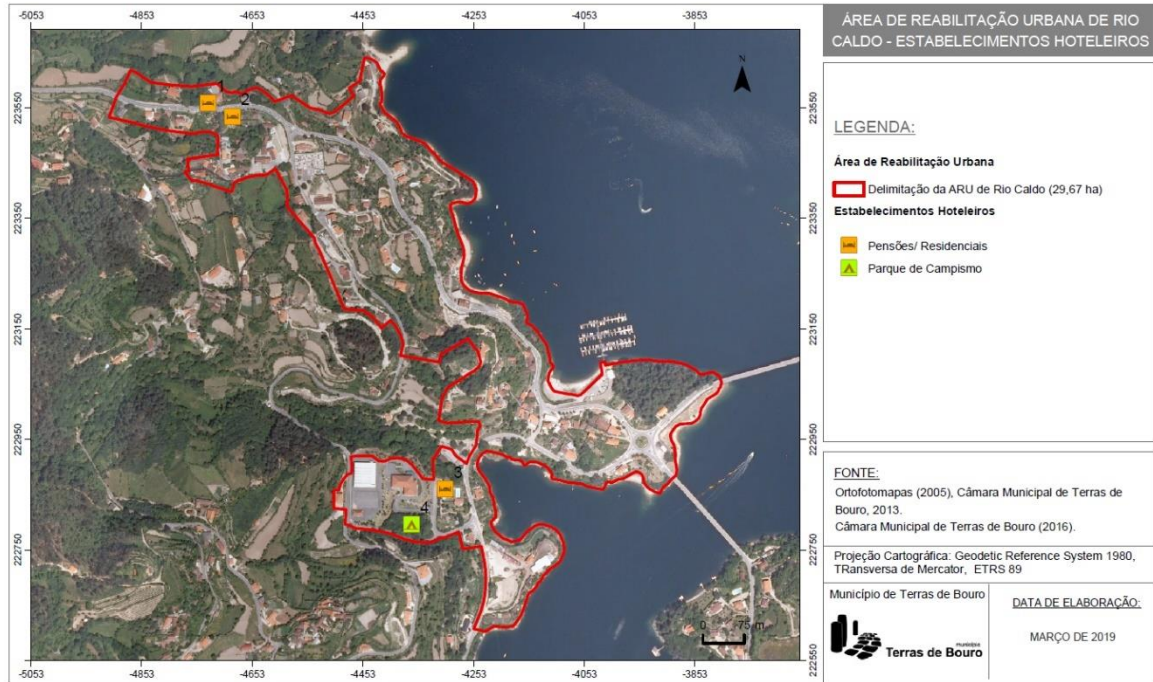
Nº	Designação	Nº	Designação
1	Junta de Freguesia de Rio Caldo	7	Extensão de Saúde de Rio Caldo
2	Escola Básica de Rio Caldo	8	Centro Social de Rio Caldo
3	Escola EB2/3 e Secundária de Rio Caldo	9	Posto de Turismo
4	Cemitério de Rio Caldo	10	Cruz Vermelha Portuguesa - Rio Caldo
5	Igreja de Rio Caldo	11	Centro Náutico/Marina de Rio Caldo
6	Farmácia Costa Almeida		

Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Devido à importância atribuída ao turismo, na ARU de Rio Caldo foram identificados três estabelecimentos hoteleiros, dois parques de campismo e, ainda, cerca de seis estabelecimentos de restauração, que se localizam principalmente ao longo da EN 308 e EN 304, e que surgiram de forma a dar resposta à elevada afluência de pessoas a este local, principalmente no verão. Contudo, apesar de existir um elevado fluxo de pessoas, a proliferação de aluguer de quartos nas casas particulares ou em residenciais em Rio Caldo, é menos notória face à maior distância que apresenta da Vila do Gerês, que é o principal local turístico da área devido à presença das Termas.

Quanto aos estabelecimentos hoteleiros, foram identificados a Residencial/ Restaurante do Rita, Aconchego do Lar e Casa de Pichoses. No que se refere ao parque de campismo, a delimitação da ARU de Rio Caldo apenas abrange o Pichoses Camping (Mapa 7).

Mapa 7. Estabelecimentos hoteleiros na ARU de Rio Caldo



Nº	Designação	Nº	Designação
1	Residencial/ Restaurante do Rita	3	Casa de Pichoses
2	Aconchego do Lar	4	Pichoses Camping

Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU

De acordo com o preconizado pelo Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deve, entre outras informações, apresentar não só as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana como também enquadrar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana com as opções de desenvolvimento do município, atestando do alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

Partindo de tal pressuposto, no presente capítulo apresentam-se as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU de Rio Caldo que suportam a operacionalização da ORU. As estratégias alinham-se com a visão do que se pretende para o espaço da ARU a médio/longo prazo integrando as orientações de planeamento de nível superior e capacitando cada vez mais este local pelo reforço da sua atratividade.

3.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

Constituindo um ponto de confluência de dinâmicas, nomeadamente com a localização do Santuário de São Bento, a instalação do espelho de água, a localização de charneira no acesso ao concelho de Terras de Bouro e ao Parque Nacional da Peneda Gerês, a freguesia de Rio Caldo tem-se desenvolvido assente nesta pluralidade de perfis.

A intervenção no espaço delimitado pela ARU de Rio Caldo aponta, quer aquando da sua delimitação, quer num cenário futuro, para o fomento da interligação entre polos urbanos estabelecidos no eixo Caniçada-Gerês, apostando em parcerias ativas com envolvimento e investimento privado no processo de reabilitação urbana.

Neste contexto, assume, em primeira instância, o intuito de intervir no plano urbanístico, de modo que a intervenção integrada deve obedecer a critérios de reabilitação (adicionando valor ao construído), de harmonia (no respeito pela natureza) e de democratização (promovendo um espaço marcado pela integração funcional e social).

Pretende-se dotar a área urbana de Rio Caldo de um perfil mais atrativo e homogéneo, sem se perder a matriz identitária do lugar, como polo de captação de visitantes e de investimento, aqui se deve articular o turismo religioso, o turismo de lazer e de natureza com a matriz rural que caracteriza a freguesia, dotando o espaço público de atratividade e conforto mas também de individualidade e ligação à terra. Um espaço que seja de todos e para todos. Uma porta de entrada no Concelho que atraia quem visita, mas que seja também convidativa para quem reside ou aí se queira instalar.

Para além destas motivações, o processo vai permitir operacionalizar um conjunto de projetos a submeter, por entidades públicas/privadas e pessoas singulares, ao Quadro Comunitário de Apoio 2014-2020, a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português.

Os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Rio Caldo refletem, portanto, uma visão integrada de médio/ longo prazo para toda a área a que se referem, assim como as metas a atingir com a implementação da ORU.

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

O Município de Terras de Bouro, com a operação de Reabilitação Urbana de Rio Caldo, pretende promover uma intervenção integrada e holística de conjugação dos novos elementos com os valores paisagísticos existentes. Para o efeito, irá recorrer a um conjunto de intervenções e investimentos que criarão uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e convergência de interesses, com vista à melhoria e modernização do parque habitacional, do desenho do espaço coletivo e à renovação ou fixação do comércio e das funções centrais.

No enquadramento com outros Planos existentes para a zona, as intervenções na ARU deverão ter em conta as restrições aí previstas. O Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada define que, para os espaços urbanos contíguos à Albufeira “(...)as intervenções de ampliação e alteração/conservação de construções existentes deverão integrar-se corretamente na envolvente, nomeadamente pela cor dos materiais de revestimento exterior, bem como o tipo e cor das vedações exteriores, devendo ser privilegiados os materiais tradicionais da região ou aqueles que não constituam um impacte visual negativo ou dissonante” (POAC).

Considerando todas estas premissas, estabeleceram-se objetivos gerais que devem nortear a reabilitação urbana com salvaguarda do edificado de valor patrimonial e histórico, melhorando a funcionalidade dos espaços urbanos não edificados, e dinamizando um tecido urbano que, em alguns pontos, apresenta sinais de degradação.

Partindo dos pressupostos estabelecidos no RJRU e adicionando novos objetivos direcionados às particularidades do território de Rio Caldo, o Município preconiza os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana de Rio Caldo:

- Reabilitar alguns edifícios degradados e intervir no espaço público tornando-o mais harmonioso e convidativo;
- Otimizar o potencial turístico do território da ARU estimulando as atividades a ele ligadas, quer pela reabilitação de edifícios e respetivas áreas funcionais, dando-lhes novos usos, como pelo

incremento da qualidade e diversidade do leque de ofertas, assegurando uma marca com sustentabilidade económica;

- Conciliar a forte procura desta área com a conservação dos valores ambientais e ecológicos e o aproveitamento dos recursos através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, criando condições para a melhoria e o desenvolvimento económico de base local;
- Apostar em padrões de mobilidade mais seguros e inclusivos no desenho do espaço público, prevendo a continuidade dos percursos pedonais e cicláveis em situações de sustentabilidade ambiental, de conforto, minorando a conflito com outras formas de mobilidade (exemplo: Criação da Ecovia de ligação à Vila do Gerês);
- Rentabilizar o investimento público que, ao longo dos últimos anos, incidiu sobre esta área, qualificando a sua vocação urbana, nomeadamente ao nível das infraestruturas, dos equipamentos e espaços públicos;
- Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, integrando de forma mais concisa as diversas medidas de incentivo existentes e garantindo o acesso aos proprietários a fontes de financiamento para a reabilitação urbana.

Refira-se que a área abrangida pela ARU de Rio Caldo contempla não só a integração dum conjunto urbano que necessita de continuar a ser intervencionado, como também a melhoria da qualidade de vida da população, tanto ao nível do edificado como dos espaços públicos, potenciando assim este lugar como um espaço público de visita, de passagem, mas também de residência, encontro e sociabilização.

Na operacionalização de todos estes objetivos a prosseguir na ORU, deverão considerar-se sempre as características identitárias do território bem como a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural do tecido urbano já existente.

3.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

Atendendo ao já referido ao longo deste documento, torna-se evidente a ideia de que a regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro é pensada num prisma global, incluindo diversas temáticas e que se estende a todo o município, não se restringindo aos limites da ARU propriamente ditos ou ao edificado e às infraestruturas, mas integrando um conceito mais vasto que concorre para o aumento da qualidade de vida dos residentes de todo o concelho e da atratividade para os visitantes.

Uma das linhas mestras nas orientações estratégicas do concelho de Terras de Bouro relaciona-se com o setor do turismo e com o incremento desta atividade como uma atividade com forte potencial que permita catalisar outras dinâmicas que sejam relevantes para o desenvolvimento do concelho de Terras de Bouro.

Graças a um trabalho continuado, o concelho de Terras de Bouro tem presenciado um processo de regeneração urbana expressivo, potenciando a reabilitação do seu espaço construído, tanto edificado como área livre, e a sua devolução à comunidade com condições de conforto e usufruto melhoradas.

Face ao exposto, apresenta-se relevante referir que as ações a implementar no âmbito do PERU encontram-se alinhadas com eixos estratégicos do PDM de Terras de Bouro, dado que a regeneração urbana segue o eixo estratégico *“Território, Destinos e Produtos”*, que pretende promover e preservar os espaços e valores rurais e defender um desenvolvimento territorial integrado, bem como o eixo estratégico *“Marketing Territorial e Eventos”*, que pretende qualificar a oferta turística e desenvolver espaços e eventos de promoção do território concelhio.

Importará, ainda, ao nível da compatibilidade com as opções de desenvolvimento urbano municipal, referir que a ARU de Rio Caldo se enquadra, em termos de zonamento estratégico do PDM, na área de intervenção *“urbano turístico-terma”*, constituindo o seu principal aglomerado urbano.

No que concerne à escala intermunicipal, as linhas projetadas pela Comunidade Intermunicipal (CIM) do Cávado, defendem os princípios estratégicos que se refletem à escala concelhia, nomeadamente no Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial (PDCT) no qual a Prioridade Estratégica (PE) 4 prevê *“Valorizar a qualidade do património natural, ambiental e cultural como ativo diferenciador do território e da oferta turística”*, através da aposta na promoção e qualificação do património e da implementação de soluções inovadoras de planeamento, gestão, reabilitação, regeneração e mobilidade urbana (urbanismo inteligente e ecoeficiente), através de programas com componentes de investimento (público e privado) e mecanismos de apoio aos proprietários de edifícios.

Todas as questões referidas, quer no contexto regional, quer local, se ligam intimamente com a estratégia de reabilitação urbana a adotar na ARU de Rio Caldo, obedecendo a uma linha comum enquadrada na visão e na estratégia de desenvolvimento do Município. Demonstra-se, assim, que as motivações que alavancaram o processo de criação da ARU de Rio Caldo confluem com a política de reabilitação urbana que o concelho de Terras de Bouro tem seguido ao longo dos últimos anos, e à qual se pretende agregar novos sistemas e novas soluções.

Em suma, é convicção do Município que a reabilitação urbana deverá ser entendida como parte integrante do processo de construção, e não somente como uma consequência das circunstâncias físicas, económicas e culturais do momento em questão. Partindo deste pressuposto, a intervenção na ARU de Rio Caldo constituirá apenas o reflexo territorial de uma política mais vasta, que inclui a consolidação da imagem urbana na senda da competitividade do concelho, não apenas na melhoria do contexto interno, como também na integração de uma multiplicidade de redes e de parcerias, tanto locais como regionais, que permitam reforçar a interação e as sinergias com os territórios envolventes.

4. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

A construção de um ambiente urbano de excelência é um dos propósitos centrais da ação para a regeneração urbana no concelho de Terras de Bouro, convergindo para a criação de um contexto propício para a inversão das tendências demográficas regressivas. Para além disso, uma das linhas mestras nas orientações estratégicas do território de Terras de Bouro está ligada ao sector do turismo e ao seu incremento como atividade com forte potencial que poderá catalisar outras dinâmicas importantes para o desenvolvimento do concelho.

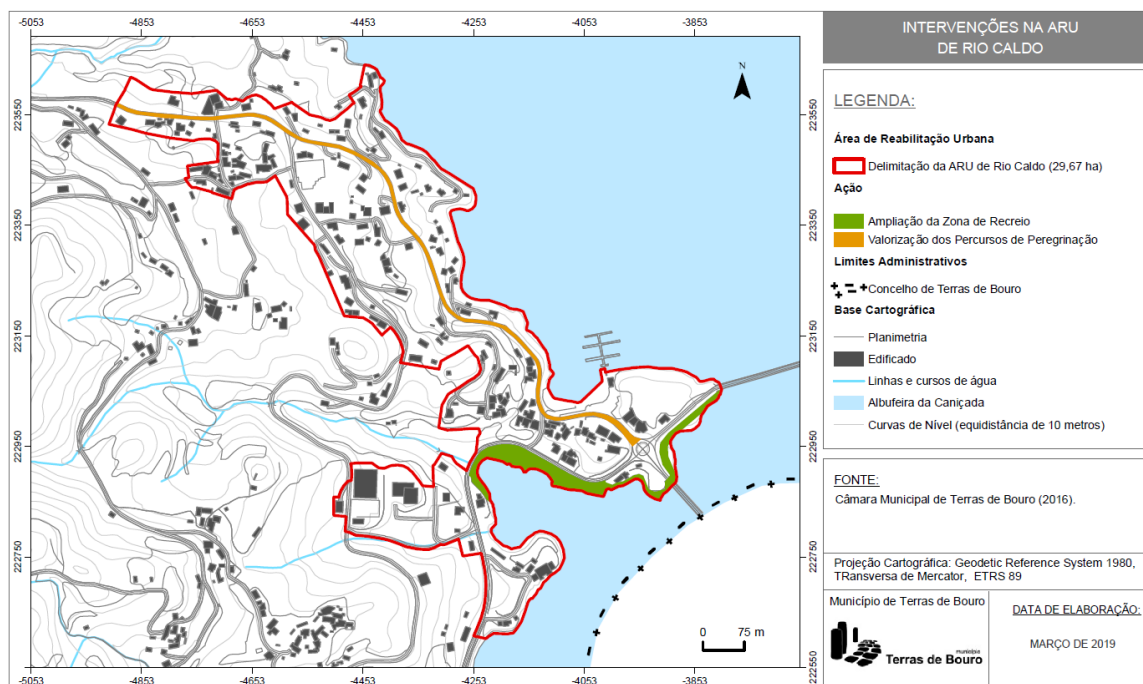
Em concreto, *“conciliar a forte procura da área inserida na ARU de Rio Caldo com a conservação dos valores ambientais e ecológicos e o aproveitamento dos recursos através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio”* é um dos objetivos centrais da reabilitação urbana desta área. A sua concretização, assim como a promoção de um espaço público mais harmonioso e convidativo serão vertidas, tanto nas intervenções previstas no edificado privado, como na ação de ampliação da zona verde de recreio e lazer.

As ações a realizar encontram-se alinhadas com o PARU do concelho de Terras de Bouro, que prevê um conjunto de intervenções que se dividem em duas tipologias consoante a sua importância, as de caráter prioritário que estão na linha da frente dos projetos concelhios e as de caráter complementar, quando se referem a ações com menor destaque no computo do projeto municipal.

Fomentando dinâmicas sociais e económicas já existentes e incitando ao desenvolvimento de outras, as ações a implementar na ARU de Rio Caldo incluem a reabilitação de edificado privado, assim como a requalificação da imagem da Albufeira da Caniçada. No plano da mobilidade, pretende-se também melhorar as estruturas disponíveis para a circulação pedonal de quem acede ao santuário de São Bento da Porta Aberta (Mapa 8).

De realçar ainda que, como resultado da parceria entre a Câmara Municipal de Terras de Bouro e o Grupo Cultural e Desportivo de Rio Caldo, na entrada sudeste da ARU foi já realizada a requalificação do edifício da sede do Grupo. Para além disso, o posto de turismo e o edifício de apoio à marina foram também intervencionados recentemente graças ao apoio de fundos comunitários. Desta forma, estas intervenções vieram engrossar a aposta do Município de Terras de Bouro na melhoria da imagem urbana do aglomerado.

Mapa 8. Intervenções a realizar na ARU de Rio Caldo



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

Importa mencionar que as ações territoriais estruturantes previstas para a área delimitada pela ARU de Rio Caldo apresentam uma relação de sinergia e complementaridade com outros investimentos públicos concretizados, ou em concretização, no território concelhio e, em particular, na freguesia de Rio Caldo, de que constitui exemplo a “Construção de uma rede pedonal estruturante e acessível de ligação às centralidades de Rio Caldo e Vilar da Veiga”. Apesar de tais investimentos não incidirem em área delimitada pela ARU, estes representam também um contributo válido para construção de um ambiente urbano de excelência, sendo resultado e evidência da pretensão de reforço de uma centralidade no concelho.

As intervenções a executar na ARU de Rio Caldo foram, de acordo com a separação estabelecida no artigo 33º do RJRU, divididas por setores temáticos, em função da tipologia do objeto principal a intervir.

4.1 EDIFÍCIOS

A reabilitação e salvaguarda do património arquitetónico e das tipologias construtivas de cariz histórico constituem dois dos focos mais relevantes da reabilitação urbana, sendo que a par disso, a dinamização e intervenção no património edificado surge como estratégia de inversão de uma realidade urbana pautada por algumas estruturas obsoletas ou degradadas.

Considerando a análise constante no ponto 2.2 do presente PERU, reitera-se que cerca de 30% do edificado existente na área que corresponde à ARU de Rio Caldo possui mais de 30 anos. Acresce que 9% do parque edificado foi erigido até ao ano de 1960.

Desta forma, a intervenção na reabilitação do edificado privado apresenta-se como uma ação de elevada relevância, permitindo uma melhoria da imagem urbana da ARU de Rio Caldo (Quadro 5).

Quadro 5. Identificação das ações a desenvolver sobre os edifícios na ARU de Rio Caldo

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Reabilitação do Edificado Privado	<p>Reabilitação da estrutura de cariz privado como complemento à requalificação do espaço público, dotando os espaços de melhores condições quer nas fachadas, coberturas e caixilharias, como também ao nível do conforto e eficiência energética.</p> <p>Objetivos: Qualificação urbana; Regeneração do edificado.</p>	Particulares e Entidades Privadas

Prevê-se a reabilitação da estrutura edificada de cariz privado, como complemento à requalificação do espaço público, dotando os espaços de melhores condições e assegurando uma melhoria da imagem urbana e da qualidade das vivências do lugar e do contexto urbano, uma vez que o espaço público e a oferta construtiva beneficiam com a presente intervenção.

Alavancado e incitado pelos benefícios fiscais concedidos, é esperado que as intervenções realizadas por entidades privadas se estendam um pouco por toda a ARU, como causa e consequência do investimento público em toda a área.

Note-se que a intervenção no edificado de particulares, sendo uma necessidade identificada, estará a cargo dos respetivos proprietários, prestando a entidade gestora (Município de Terras de Bouro) apoio em termos administrativos e processuais.

4.2 INFRAESTRUTURAS

As intervenções físicas e funcionais ao nível das estruturas urbanas mostram-se como estruturantes na organização e qualificação do espaço público, servindo, frequentemente, de rastilho para outras intervenções de cariz particular. O RJRU, no seu artigo 3º, refere que a reabilitação urbana deve contribuir de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos tais como *“modernizar as infraestruturas urbanas”* e *“recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas”*.

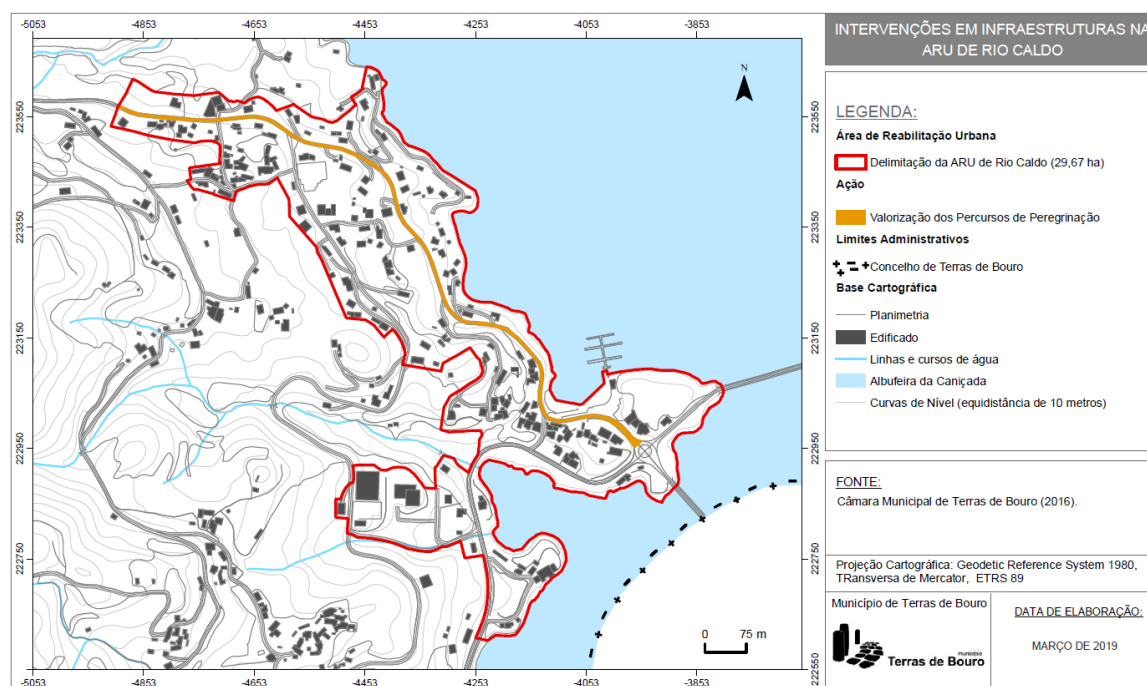
Ao nível das infraestruturas, na ARU de Rio Caldo, conforme descrito no Quadro 6, está prevista a concretização de uma ação de reabilitação urbana.

Quadro 6. Identificação das ações a desenvolver sobre as infraestruturas na ARU de Rio Caldo

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Valorização dos percursos de peregrinação para São Bento da Porta Aberta	<p>Intervenção do espaço contíguo à EN-304, promovendo a segurança dos peregrinos, através da melhoria da sinalização e da definição de um espaço de descanso, devidamente sinalizado e equipado para o acolhimento/descanso dos utilizadores, sobretudo nos períodos de maior afluência. Esta intervenção permitirá, ainda, melhorar a qualidade da imagem urbana de Rio Caldo e a perceção dos seus visitantes.</p> <p>Objetivos: Qualificação urbana; Promoção da circulação pedonal; Melhoria da imagem urbana de Rio Caldo.</p>	Município de Terras de Bouro

A ação visa a intervenção nos percursos de peregrinação para o Santuário de São Bento da Porta Aberta, ao longo da EN 304, com o intuito de assegurar melhores condições de segurança e fruição a todos os peregrinos, nomeadamente através da melhoria da sinalização e da definição de um espaço de descanso, devidamente assinalado e equipado, para maior conforto, sobretudo nos períodos de maior afluência (Mapa 9).

Mapa 9. Ações sobre infraestruturas na ARU de Rio Caldo



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

4.3 ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Um espaço urbano coeso e estruturado é um dos objetivos estratégicos para a ARU de Rio Caldo. Para este propósito concorrem, em grande medida, os espaços verdes urbanos que, para além do desempenho basilar na manutenção do equilíbrio ecológico e ambiental, apresentam-se como um sistema fundamental na vivência da cidade, no recreio e lazer da população, desempenhando um papel preponderante para a educação ambiental.

Na alínea o), artigo 3º do RJRU, é referido que *“a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação”* constitui um dos principais objetivos a prosseguir com a reabilitação urbana.

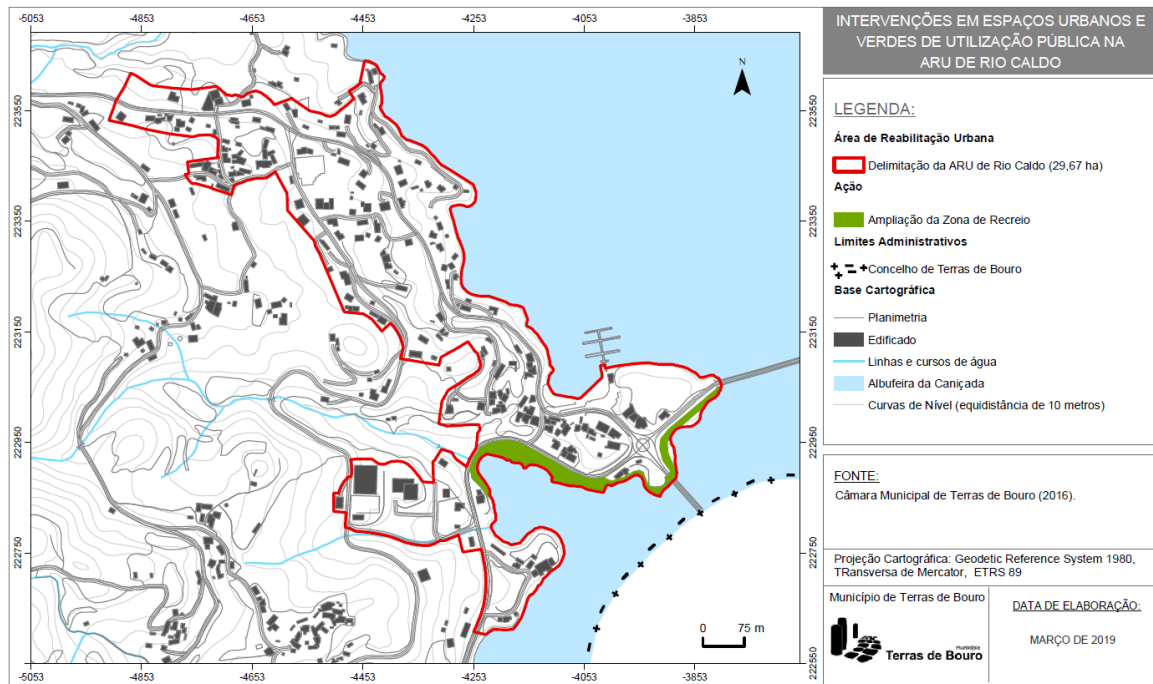
Deste modo, procurando contribuir para a melhoria da imagem urbana do aglomerado de Rio Caldo, está prevista no presente setor temático a requalificação da margem da Albufeira da Caniçada (Quadro 7).

Quadro 7. Identificação das ações a desenvolver sobre os espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU de Rio Caldo

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Requalificação da margem da Albufeira da Caniçada	<p>Ampliação da estrutura verde urbana já existente, com a requalificação das margens da Albufeira da Caniçada. A melhoria do espaço prevê a intervenção nas infraestruturas instaladas que carecem de requalificação, assim como o tratamento da área verde de enquadramento e de lazer, reforçando a plantação arbórea e arbustiva, dotando o espaço de condições mais atrativas que concorram para a melhoria da imagem urbana de Rio Caldo.</p> <p>Objetivos: Qualificação urbana; Valorização da estrutura ecológica urbana.</p>	Município de Terras de Bouro

Aproveitando a zona verde e de lazer já existente, será feita a ampliação para uma área que ofereça melhores condições de usufruto, quer para os residentes, quer para os visitantes, servindo como complemento ao espaço de lazer da Albufeira (Mapa 10).

Mapa 10. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU de Rio Caldo



Elaborado pela GeoAtributo, 2019.

5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Como estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foi definido um quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana.

O facto é que, a aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (RJRJ).

Deste modo, na operacionalização do programa de intervenção, compete ao sector público a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um conjunto de ações de natureza material ou imaterial que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

Neste ponto estão sistematizados alguns dos mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo.

Para além do supracitado, será exposto 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 RJRJ).

5.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

Nos termos da alínea a), do artigo 14º do RJRJ, a delimitação 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”*.

A definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU de Rio Caldo, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Terras de Bouro.

A aprovação da ARU de Rio Caldo habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, introduz

alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os sujeitos 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.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos 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 71º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Efetivamente, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU e cujas obras tenham principiado em data posterior a janeiro de 2008 e venham a ser concluídas até dezembro de 2020.

Considerando o anteriormente exposto, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “*intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

- i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii. *Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”.*

Inerente à aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação ocorram durante o intervalo temporal anteriormente referido, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora se elencam:

IMI	<ul style="list-style-type: none"> •Prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana são passíveis de isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria permanente (alínea a), no nº 2 do artigo 45º do EBF).
IMT	<ul style="list-style-type: none"> •Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea c), do nº 2 do artigo 45º do EBF).
IRS	<ul style="list-style-type: none"> •Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (nº 4 do artigo 71º do EBF).
Mais-valias	<ul style="list-style-type: none"> •Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando estas sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU (nº 5 do artigo 71º do EBF).
Rendimentos Prediais	<ul style="list-style-type: none"> •Tributação à taxa reduzida de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 7 do artigo 71º do EBF).

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

Isenção de IRC	<ul style="list-style-type: none"> •Desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (nº1 do artigo 71º do EBF).
Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC	<ul style="list-style-type: none"> •Nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, em particular em conformidade 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 incentivo seguinte:

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.

Considera-se que a Câmara Municipal de Terras de Bouro poderá ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), e por outro 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 um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

Quadro 8. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO
IMI	Artigo 112º do CIMI (nº 3)	Elevar ao triplo a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas.
	Artigo 112º do CIMI (nº 6)	Minoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU.
		Majoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU.
	Artigo 112º do CIMI (nº 7)	Redução até 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados
Artigo 112º do CIMI (nº 8)	Majorar até 30% a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados.	

Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Estas majorações e reduções em sede de IMI serão efetivadas apenas após aprovação em sede de Assembleia Municipal. Importa ainda que as deliberações da Assembleia Municipal onde constem as respetivas decisões sejam comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.

Mais à frente no presente documento (capítulo 6) serão explicitados os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto beneficiar dos benefícios fiscais agora apresentados.

5.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

Introduzindo medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa como contributo para a dinamização dos processos administrativos de reabilitação, o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril) prevê que as intervenções de reabilitação urbana estejam dispensadas de algumas obrigаторiedades instituídas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, desde que a operação urbanística não origine ou agrave a desconformidade com essas normas. *“A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores”.*

Esta nova dinâmica manifesta-se quer ao nível processual, para as instituições, como de custos e exigências, para os proprietários uma vez que se entende a reabilitação urbana como uma área diversa da construção nova, devendo, nesse sentido, ser olhada e regulada de acordo com a sua diversidade.

Estão abrangidas neste regulamento as obras de reabilitação que incluam:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração;
- c) Obras de reconstrução;
- d) Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes, desde que satisfaçam as seguintes condições cumulativas: não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas; não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;
- e) Alterações de utilização.

Vigora neste diploma o princípio da preservação do existente não podendo as operações urbanísticas, no processo de intervenção originar desconformidades, nem agravar as existentes, devendo contribuir para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura primitiva.

Entre as intervenções enquadradas neste regime de exceção destacam-se algumas de seguida:

- Largura mínima dos lanços das escadas;
- Largura mínima dos patamares para onde se abrem as portas de acesso às habitações;
- Largura mínima e altura máxima dos degraus das escadas;
- Existência de iluminação e ventilação por meio de aberturas nas paredes em comunicação direta com o exterior nas escadas de acesso comum em edifícios com mais de 3 pisos;
- Obrigatoriedade de instalar ascensores em edifícios de habitação coletiva quando a altura do último piso exceder 11,5 m;
- Distância mínima entre fachadas de edificações (estabelecida em 10 m);
- Existência de logradouro próprio (quando não exista logradouro comum);
- Altura mínima, piso a piso, e pé-direito livre mínimo (não se aplicando esta exceção, com a mesma amplitude, às obras de construção e de ampliação).

O Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) realizou diversos estudos referindo que a poupança proveniente da aplicação deste regime de exceção numa intervenção de reabilitação urbana pode aproximar-se dos 45% face a um processo ordinário de obras não enquadradas neste diploma.

Reforçando a celeridade processual inerente a este regime excecional foi ainda publicada a Portaria nº 405/2015, de 20 de novembro, que alterando a Portaria nº 349-C/2013, de 2 de dezembro, que isenta as intervenções da apresentação de alguns elementos:

No caso dos edifícios de habitação as *“intervenções que não se configurem como grande intervenção”* estão dispensadas, por exemplo, do projeto de comportamento térmico e da ficha – resumo caracterizadora do edifício.

Nos edifícios de comércio e serviços a isenção acontece no projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS) e no pré-certificado do Sistema de Certificação Energética (SCE) emitido por perito qualificado, também dispensado no caso dos edifícios de habitação.

Este regime excecional aplica-se somente no caso das pequenas intervenções, estando as obras consideradas como *“grandes intervenções”* sujeitas ao cumprimento do disposto na Portaria nº 349-C/2013, de 2 de dezembro.

5.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Dada a complexidade que o processo de reabilitação urbana se reveste, torna-se vital a sua dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Desta forma, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas. Serão de seguida explanados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU de Rio Caldo:

I- Incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento;

O IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP dispõe de programas de financiamento específicos para a reabilitação urbana, de que é exemplo o *“Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”* que tem como objetivo *“o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada”*².

II- Programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020);

No Eixo 4 de “Reforço da Competitividade do Território”, do Programa Operacional Portugal 2020 (Quadro Referência Estratégica Nacional 2014-2020) existem diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

Têm relevância para o âmbito do presente programa as Prioridades de Investimento 4.5-*Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*; 6.5 - *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*; e 9.8 - *Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*.

III- Produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;

O fundo de Eficiência Energética (FEE) constitui um instrumento financeiro capaz de financiar os programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. Assim, é destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados

² Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha> (Acedido a 19 de março de 2019).

ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020³) destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso FEDER e FCoesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional. Este instrumento pretende financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, numa lógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

Relativamente às intervenções passíveis de apoio pelo IFRRU 2020, refere-se a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois), a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. O instrumento pretende, assim, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para a melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando novas oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

IV- Fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

O programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA) é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e Council of Europe Development Bank (CEB) que confirma o destaque da reabilitação urbana na agenda europeia, patrocinando a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimento em vários países europeus, encontrando-se Portugal também abrangido.

No domínio da política urbana e enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 existem vários Planos cuja atuação estratégica direcionada concorre, comumente, para um fim geral e integrado de melhoria dos espaços urbanos. Neste âmbito, pode discriminar-se:

³ Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html> (Acedido a 19 de março de 2019).

- O Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), incidindo diretamente nas Áreas de Reabilitação Urbana e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado.

5.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL

No artigo 67º do RJRU é definida a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações ou para *“incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática”*.

Considerando as opções estratégicas territoriais do Município de Terras de Bouro para a elaboração deste PERU e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também consertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio/promoção da reabilitação urbana.

Estas ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana como sendo: a requalificação patrimonial e reforço da identidade do concelho, o aumento da atratividade e a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste contexto, a definição de um Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana poderá ser uma ferramenta relevante a somar ao apoio à reabilitação urbana no concelho de Terras de Bouro, assim como a alteração ao regulamento municipal de taxas em vigor referentes à gestão urbanística, aplicando o regime de exceção para as situações de reabilitação urbana com atribuição de isenções e reduções em casos, como é exemplo, a taxa de entrada de pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou emissão de alvará de obras.

Complementando o Programa de Ação da ORU de Rio Caldo (capítulo 4), sugerem-se algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à Reabilitação Urbana captando o interesse dos privados para a participação conjunta em todo o processo, nomeadamente:

- Promoção de ações de divulgação e disseminação do Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU) junto dos técnicos do município promovendo um melhor conhecimento das situações de exceção aplicadas à reabilitação urbana;
- Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- Elaboração de um Plano de Comunicação e divulgação da ARU de Rio Caldo;

- Organização e dinamização de fóruns de opinião e debate que permitam alargar o conhecimento e a troca de impressões sobre a ARU e o PERU de Rio Caldo;
- Criação de um sistema de monitorização do mercado de arrendamento.

Estas linhas vêm reforçar a importância de a política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, neste caso com o IHRU, as empresas concelhias, os privados ou os corpos associativos. Esta atuação para além de permitir uma atuação mais eficaz, põe em prática os princípios de coordenação de interesses e de contratualização referidos como princípios gerais importantes para a reabilitação urbana (artigo 4º do RJRU).

6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

6.1 TIPOLOGIA

De acordo com a alínea j) do artigo 2º do RJRU, a reabilitação urbana pode ser entendida 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”*. Do mesmo modo, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

A ARU, ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A Operação de Reabilitação Urbana, que estrutura a atuação na ARU através de instrumento próprio, é definida na alínea h) do artigo 2º do RJRU, como *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

Nos termos do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, as operações de reabilitação urbana poderão ser simples ou sistemáticas, de acordo com a opção do Município.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

Consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução (nº 2 do artigo 8º do RJRU).

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

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 (artigo 8º do RJRU).

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*”.

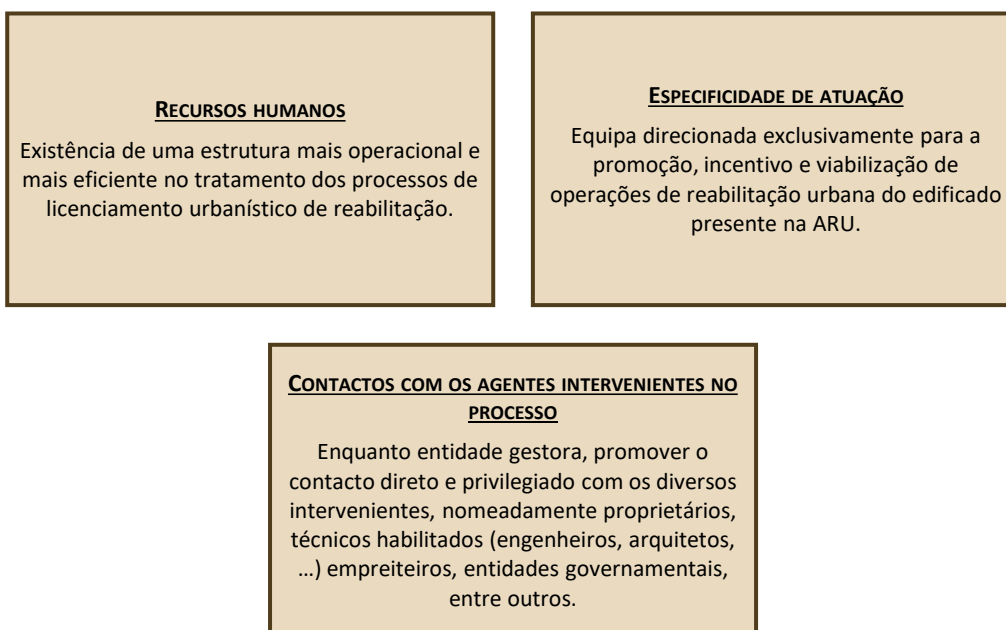
No caso da ARU de Rio Caldo optou-se por uma **ORU do tipo sistemático** por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial naquele local, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores associada a um programa de investimento público.

O desenvolvimento deste processo será contínuo e participativo, adotando soluções integradas em que as respostas dadas possam ir de encontro às aspirações não só do Município em si, mas também de todos os munícipes.

Merece referência o artigo 32º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU, ao indicar a aprovação de uma ORU como causa de utilidade pública mais concretamente que “*a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana*”.

6.2 MODELO DE GESTÃO

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



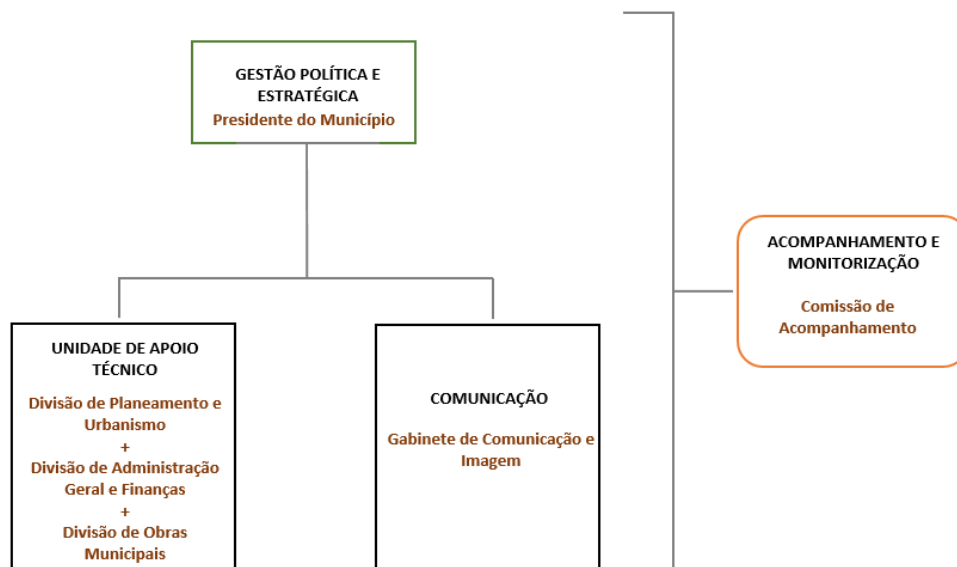
De acordo com o número 1 do artigo 10º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

Nos termos do nº 3 do mesmo artigo, estabelece-se o tipo de entidade gestora é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

No presente caso, o **Município de Terras de Bouro** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU de Rio Caldo, garantindo a execução da ORU, assentando numa estrutura que garanta a adequada segregação de funções e independência no que respeita à seleção de operações.

Como forma de rentabilizar a estrutura existente e, respeitando o organigrama no Município, pretende-se utilizar um modelo simples assente em dois níveis que incluem os setores de coordenação política e técnica, evitando-se assim uma complexificação de funções, duplicação de tarefas e sobrecarga das equipas técnicas.



A estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Terras de Bouro, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU. Neste sentido, estes organismos proporcionarão:

- 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.

A **Gestão Política e Estratégica** recairá sobre o Presidente da Câmara, com possibilidade de ser coadjuvado por outros elementos - vogais - a designar pelo Município.

A **Unidade de Apoio Técnico** será assumida pela Divisão de Planeamento e Urbanismo, tendo como responsabilidades a análise e avaliação das candidaturas, a instrução dos pedidos, o registo das operações no sistema de informação e o acompanhamento da execução das intervenções. Nesta Unidade deverá ser indicado um coordenador, que fará a ligação com todas as outras estruturas, e quais/quantos técnicos da divisão serão afetos às funções.

A estrutura técnica estará em plena articulação com a Divisão de Administração Geral e Finanças, em particular com o setor do Património. Esta divisão prestará apoio sempre que necessário, pois caber-lhe-á toda a gestão e ligação à entidade financiadora, a prestação de contas bem como a monitorização e processamento dos gastos de toda a operação.

Alinhado com a Unidade de Apoio Técnico estará o **Gabinete de Comunicação** que irá assegurar, através da disponibilização de informação via *internet* e canais convencionais, a prestação regular de informação ao público e parceiros, divulgando as ações e iniciativas do PARU, os progressos da sua realização e os resultados.

Sendo o envolvimento dos diferentes atores que agem sobre o território primordial para o sucesso da implementação do Plano, será definida uma **Comissão de Acompanhamento**, constituída pelo presidente do Município (como presidente da entidade gestora), e por representantes dos atores estratégicos locais de natureza associativa, pública e empresarial. As responsabilidades da Comissão incluem o acompanhamento à implementação do PERU através da apreciação de Relatórios de Execução e Resultados das Operações, a monitorização dos progressos realizados face aos objetivos e metas traçados

e a emissão de recomendações e propostas de melhoria. As suas funções serão de carácter consultivo, sendo os pareceres emitidos não vinculativos.

Este órgão será constituído por: um representante da Câmara Municipal; quatro membros da Assembleia Municipal (um por cada grupo partidário); pela Associação Gerês Viver Turismo e pelo(s) Presidente(s) da(s) Junta(s) de Freguesia interveniente(s). As reuniões ordinárias acontecerão duas vezes por ano, ou quando convocadas extraordinariamente pelo presidente ou pela maioria dos seus membros.

Mais do que criar uma estrutura funcional específica de resposta à governação e gestão exigidas pela execução deste Plano, pretende-se a rentabilização de todo o conhecimento e experiência já detidos pelo Município e pela sua estrutura organizacional, que se afigura capaz de garantir os níveis de competência, autonomia e independência fundamentais para o sucesso da ORU.

O atual regime jurídico da política de reabilitação urbana 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 89º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei nº 121/2018, de 28 de dezembro) 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.

6.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O RJRU estabelece para as operações de reabilitação urbana dois modelos de execução, com primazia das entidades privadas por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos por iniciativa das entidades gestoras.

As intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras (artigo 31º do RJRU).

Assim, no caso da ORU de Rio Caldo, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a execução das ações, preferencialmente, por iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora que será o Município de Terras de Bouro.

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.

A inclusão dos particulares em todo o processo de reabilitação urbana reveste-se de crucial importância estando plasmado num dos princípios do RJRU que defende a 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 (de acordo com o artigo 89º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei nº 121/2018, de 28 de dezembro) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Para além disso, considera-se também como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, aqui prevê-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais considerando-se a título excecional que as entidades públicas devem promover unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Nos termos do número 1 do artigo 44º 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 nº 1 do artigo 54º do RJRU, o Município de Terras de Bouro 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:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município de Terras de Bouro 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 107º e 108º 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 Terras de Bouro, 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 avaliada 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 executando 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.

6.4 PRAZO DE EXECUÇÃO

De acordo com o Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deverá estabelecer o período de intervenção da ORU com uma baliza máxima de duração de 15 anos (artigo 20º).

Considerando esta possibilidade e dado o propósito de definir linhas de atuação territorial eficazes e de cariz duradouro no concelho, prevê-se que a ORU de Rio Caldo vigore por um período de dez anos, decorrendo entre 2019 e 2029, com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos.

6.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

A definição do programa de investimento (evidenciando o investimento de caráter público e privado) e de financiamento da ORU é uma das componentes relevantes a constar no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Partindo de tal premissa, como forma de estruturar o investimento e as ações a realizar no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana de Rio Caldo, é seguidamente apresentada a estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento (cf. artigo 33º do RJRU).

Tendo já sido apresentadas as ações a realizar em cada um dos setores temáticos, importa agora apresentar a estimativa financeira para a sua concretização, bem como as entidades envolvidas na sua realização e as fontes de financiamento associadas.

Quadro 9. Investimento Global previsto para a ORU de Rio caldo

Investimento Global	650.000,00€
Investimento Público	350.000,00€
Investimento Privado	300.000,00€

O investimento global previsto para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio Caldo ronda os **650.000,00€**, com a maior fatia a caber às intervenções em edifícios (300.000,00€).

Quadro 10. Investimento previsto por eixo Temático na ORU de Rio Caldo

I - Edifícios	300.000,00€
II - Infraestruturas	150.000,00€
III – Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Pública	200.000,00€

O investimento público previsto é de **350.000,00€** estando projetada a comparticipação de parte deste valor por fundos de financiamento público como o FEDER.

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

Apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente exposto, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU de Rio Caldo, com referência à estimativa orçamental de cada uma das intervenções, às entidades envolvidas na sua concretização, o possível enquadramento financeiro, assim como o nível de prioridade que cada um deles assume.

Quadro 11. Programa de investimento e financiamento da ORU de Rio Caldo

AÇÃO/ PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL			ANO DE INÍCIO	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO	PRIORIZAÇÃO
		TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO			
I - EDIFÍCIOS							
Reabilitação do Edificado Privado	Particulares e Entidades Privadas	300.000,00€	n.a.	300.000,00€	2019	IFRRU	1
AÇÃO/ PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL			ANO DE INÍCIO	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO	PRIORIZAÇÃO
		TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO			
II - INFRAESTRUTURAS							
Valorização dos Percursos de Peregrinação para o Santuário de São Bento da Porta Aberta	Município de Terras de Bouro	150.000,00€	150.000,00€	n.a.	2020	Orçamento municipal e FEDER	2
AÇÃO/ PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL			ANO DE INÍCIO	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO	PRIORIZAÇÃO
		TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO			
III – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA							
Requalificação da Margem da Albufeira da Caniçada	Município de Terras de Bouro	200.000,00€	200.000,00€	n.a.	2020	Orçamento municipal e FEDER	1

Para além da estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas.

O RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos o que obriga a uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar tendo em conta ao período de dez anos considerado para execução da presente Operação.

Quadro 12. Cronograma das intervenções previstas para a ORU de Rio Caldo

INTERVENÇÕES A REALIZAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I - EDIFÍCIOS											
Reabilitação do Edificado Privado											
II – INFRAESTRUTURAS											
Valorização dos percursos de peregrinação para São Bento da Porta Aberta											
III – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA											
Requalificação da Margem da Albufeira da Caniçada											

Legenda:



Previsão de execução da ação.

6.6 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS

Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais

O conceito de “*áreas de reabilitação*” inscrito no EBF anteriormente enunciado permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 23 do artigo 71º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. Segundo 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 nº 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica 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 concretizada através de 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. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O propósito desta avaliação será 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 (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Quadro 13. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O artigo 3º do referido diploma define ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (a Câmara Municipal de Terras de Bouro) optar entre as duas alternativas seguintes:

- a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio da *internet* do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa ainda referir o artigo 7º do mesmo diploma, que considera a possibilidade de o 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.

Os trâmites processuais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, 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.

Refere-se ainda que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais

Tal como foi anteriormente explicitado, 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 presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Terras de Bouro) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e 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.).

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

6.7 SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU

A Entidade Gestora – Câmara Municipal de Terras de Bouro- elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Seguindo os ditames indicados no artigo 20º A da Lei nº32/2012 (14 de agosto), a cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Não estando estabelecido em diploma legal mas inerente ao sucesso de toda a operação está a participação e a divulgação de todas as ações a realizar pelo Município, tornando-se uma estratégia fulcral para o envolvimento de todos os atores que transitam sobre o território.

Servindo como estímulo à participação e em prol da transparência e do apelo ao compromisso considera-se que, findo este processo de definição da ORU de Rio Caldo, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta Área de Reabilitação Urbana.

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>
- Mayer, Francisco (2008)- Estrutura Geral de Custos em Obras de Reabilitação de Edifícios, Instituto Superior Técnico Universidade Técnica de Lisboa. Disponível em: <https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/395137883242/dissertacao.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>

DOCUMENTOS LEGAIS

- Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- Decreto-Lei nº 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 nº 6/2006, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- Lei nº 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 71/2015, de 31 de dezembro [Última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais -Dec. Lei nº 215/89, de 1 de julho]
- Lei nº 32/2012, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro]

- Decreto-Lei nº 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 nº 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 nº 79/2014, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]
- Resolução do Conselho de Ministros nº92/2002, de 7 de maio [Aprova a revisão do Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada]
- Resolução do Conselho de Ministros nº11-A/2011, de 4 de fevereiro [Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Nacional da Peneda-Gerês]