

MUNICÍPIO
ARCOS DE VALDEVEZ

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

PONTO 7

**- OPERAÇÃO SISTEMÁTICA DE
REABILITAÇÃO URBANA DA
ARU DO CENTRO URBANO DE
ARCOS DE VALDEVEZ**

26/06/2020



Município de Arcos de Valdevez
Câmara Municipal

Exmo/a Sr/Sra

Presidente da Assembleia Municipal de Arcos de
Valdevez
Praça Municipal
São Paio Arcos Valdevez

4974-003 ARCOS DE VALDEVEZ

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Data

Of.º 2734/2020

12-06-2020

Assunto: Operação Sistemática de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez

Para efeitos de aprovação por essa Assembleia Municipal, nos termos do nº 2 do artº 7º e do nº 1 do artº 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, na sua actual redacção, junto remeto a V. Exª a proposta da ARU – Área de Reabilitação Urbana e do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, instrumento próprio que consubstancia a Operação Sistemática do Centro Urbano do Concelho de Arcos de Valdevez, acompanhada da Certidão da deliberação camarária de 12.06.2020, relativa à sua aprovação pelo executivo municipal.

Solicito a sua inclusão no Ordem do Dia da próxima sessão ordinária desse Órgão Autárquico.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara

(Dr. João Manuel do Amaral Esteves)

MOD_362/01

608 2020 - IMB

Praça Municipal
4974-003 Arcos de Valdevez
Tel: 258 520 500
Fax: 258 520 509
E-mail: geral@cmav.pt





MUNICÍPIO
ARCOS DE VALDEVEZ

Câmara Municipal
CERTIDÃO

FAUSTINO GOMES SOARES, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ:-----

CERTIFICA, que da ata da reunião extraordinária desta Câmara Municipal, realizada em doze de junho de dois mil e vinte, consta a seguinte deliberação:-----

PONTO 4 - OPERAÇÃO SISTEMÁTICA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DO CENTRO URBANO DE ARCOS DE VALDEVEZ: - Presente a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, instrumento que de acordo com o disposto no art.º 8º, artigos 31.º e 33.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, permite suportar a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana (ORU) da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, delimitada e publicada pelo Aviso n.º 8683/2014 e cuja 1ª alteração foi aprovada pela Assembleia Municipal, em 28/04/2017 e publicada no Diário da República pelo Aviso n.º 6652/2017, 2ª Série, n.º 113, de 12 de junho de 2017. Deste modo, a ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez é aprovada em simultâneo com a presente ORU/PERU, mantendo-se os pressupostos que estiveram subjacentes à sua delimitação inicial. -----

A chefe de divisão informa que, considerando a informação dos serviços, e uma vez que já decorreu o período de discussão pública, previsto no n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, sem que tenham sido apresentadas reclamações ou sugestões, entende que deverá a Câmara Municipal submeter à Assembleia Municipal, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7.º e n.º 1 do artigo 17.º do referido diploma, a aprovação em simultâneo da ARU e do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, instrumento próprio que consubstancia a Operação Urbana Sistemática do Centro Urbano do Concelho de Arcos de Valdevez. -----

- **Apreciado e discutido o presente processo, a Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar a presente proposta, bem como submeter à Assembleia Municipal, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7.º e n.º 1 do artigo 17.º do referido diploma, a aprovação em simultâneo da ARU e do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, instrumento próprio que consubstancia a Operação Urbana Sistemática do Centro Urbano do Concelho de Arcos de Valdevez.** -----

----- **ESTÁ CONFORME O ORIGINAL** -----

A ata da qual consta a transcrita deliberação foi aprovada, em minuta, e por unanimidade, no final da referida reunião, estando presentes todos(as) os(as) Vereadores(as) Municipais -----

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em doze de junho de dois mil e vinte. -----

O Chefe de Divisão,

(Faustino Gomes Soares, Lic.)

**MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ****Aviso n.º 6767/2020**

Sumário: Abertura de discussão pública do projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, do tipo sistemática, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), e da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, a aprovar em simultâneo.

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática Orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez

João Manuel Amaral Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, torna público, que a Câmara Municipal deliberou por unanimidade, na reunião pública de 27 de março de 2020, proceder à abertura de discussão pública do projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, do tipo Sistemática, orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), e da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, a aprovar em simultâneo, de acordo com o previsto no ponto 2 do artigo 7.º, 13.º e 33.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação, a promover de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Nos termos previstos no disposto no ponto 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o período de discussão pública terá início no 5.º (quinto) dia, após a publicação do presente Aviso no *Diário da República*, 2.ª série, pelo período de 20 dias úteis, para formulação de reclamações, observações ou sugestões por qualquer interessado sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento acima referido.

Durante o mencionado período de discussão pública, os interessados poderão consultar o projeto de Operação Urbana e demais documentação, e a Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, no sítio eletrónico do Município de Arcos de Valdevez (www.cmav.pt) ou para consulta na DDEU — Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território, todos os dias úteis das 9h00 às 15h00, através de prévia marcação, tendo em conta as restrições decorrentes da situação atual de emergência de saúde pública, ocasionada pela epidemia da doença COVID-19.

Durante o período de discussão pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, ou por modelo próprio disponibilizado nos locais de consulta assim como no sítio da internet do município, para o correio eletrónico, geral@cmav.pt, bem como por correio registado para a morada — Praça Municipal, 4974-003 Arcos de Valdevez.

30 de março de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. João Manuel Amaral Esteves*.

313167688



MUNICÍPIO
ARCOS DE VALDEVEZ
Câmara Municipal
CERTIDÃO

FAUSTINO GOMES SOARES, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ:-----

CERTIFICA, que da ata da reunião ordinária desta Câmara Municipal, realizada em vinte e sete de março de dois mil e vinte consta a seguinte deliberação:-----

DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E URBANISMO –
OPERAÇÃO SISTEMÁTICA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DO
CENTRO URBANO DE ARCOS DE VALDEVEZ: - Da

Da Chefe de Divisão a remeter a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, instrumento que de acordo com o disposto no art.º 8º, art.ºs 31.º e 33.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, permite suportar a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana (ORU) da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, delimitada e publicada pelo Aviso nº 8683/2014 e cuja 1ª alteração foi aprovada pela Assembleia Municipal, em 28/04/2017 e publicada no Diário da República pelo Aviso nº 6652/2017, 2ª Série, nº 113, de 12 de junho de 2017. Deste modo, a ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez é aprovada em simultâneo com a presente ORU/PERU, mantendo-se os pressupostos que estiveram subjacentes à sua delimitação inicial. -----

Mais informa que, de acordo com o disposto no art.º 17.º do referido no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e suas alterações, o projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao IHRU, IP, para efeitos de emissão de parecer não vinculativo, e abertura de discussão pública nos termos do definido Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. -----

- **Apreciada a informação dos Serviços, a Câmara deliberou, por unanimidade:** -----

1 – Aprovar preliminarmente a presente proposta, bem como remeter a mesma ao IHRU,IP, para efeitos de emissão de parecer; -----

2 – Autorizar a abertura de procedimento de discussão pública, por um período de 20 dias úteis, nos termos do definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. -----

----- **ESTÁ CONFORME O ORIGINAL** -----

A ata da qual consta a transcrita deliberação foi aprovada, em minuta, e por unanimidade, no final da referida reunião, tendo participado na mesma todos(as) os(as) Vereadores(as). -----

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em três de abril de dois mil e vinte. -----

O Chefe de Divisão


(Faustino Gomes Soares, Lic.)



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ

Aviso n.º 6767/2020

Sumário: Abertura de discussão pública do projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, do tipo sistemática, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), e da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, a aprovar em simultâneo.

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática Orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez

João Manuel Amaral Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, torna público, que a Câmara Municipal deliberou por unanimidade, na reunião pública de 27 de março de 2020, proceder à abertura de discussão pública do projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, do tipo Sistemática, orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), e da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, a aprovar em simultâneo, de acordo com o previsto no ponto 2 do artigo 7.º, 13.º e 33.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação, a promover de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Nos termos previstos no disposto no ponto 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o período de discussão pública terá início no 5.º (quinto) dia, após a publicação do presente Aviso no *Diário da República*, 2.ª série, pelo período de 20 dias úteis, para formulação de reclamações, observações ou sugestões por qualquer interessado sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento acima referido.

Durante o mencionado período de discussão pública, os interessados poderão consultar o projeto de Operação Urbana e demais documentação, e a Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, no sítio eletrónico do Município de Arcos de Valdevez (www.cmav.pt) ou para consulta na DDEU — Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território, todos os dias úteis das 9h00 às 15h00, através de prévia marcação, tendo em conta as restrições decorrentes da situação atual de emergência de saúde pública, ocasionada pela epidemia da doença COVID-19.

Durante o período de discussão pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, ou por modelo próprio disponibilizado nos locais de consulta assim como no sítio da internet do município, para o correio eletrónico, geral@cmav.pt, bem como por correio registado para a morada — Praça Municipal, 4974-003 Arcos de Valdevez.

30 de março de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. João Manuel Amaral Esteves*.

313167688

Câmara Municipal de Arcos de Valdevez



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

**Operação Sistemática de Reabilitação Urbana da ARU de
Arcos de Valdevez**

Março de 2020

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Índice

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO | 3 |
| METODOLOGIA..... | 4 |
| 1 - ENQUADRAMENTO DA ORU NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO..... | 5 |
| 1.1 - Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor | 7 |
| 1.2 - Breve caracterização e diagnóstico socioeconómico..... | 9 |
| 1.3 - Identificação de valores patrimoniais e culturais edificados..... | 17 |
| 1.4 – Investimentos realizados no PARU | 21 |
| 2 - OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA..... | 23 |
| 3 - PRIORIDADES E OBJETIVOS DA ORU..... | 23 |
| 4 - PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | 25 |
| 5 - MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO..... | 25 |
| 6 - PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO | 26 |
| 6.1 - Programa de financiamento | 26 |
| 6.2 - Governação e mobilização | 26 |
| 7 - QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS | 27 |
| 7.1 - Benefícios fiscais associados aos impostos municipais | 28 |
| 7.2 - Instrumentos municipais de incentivo financeiro..... | 29 |
| 7.3 - Soluções de financiamento | 29 |
| 8 - CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS | 30 |
| LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO..... | 33 |

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Índice de Figuras

| | |
|--|----|
| Figura 1 - Imagem geral da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez | 3 |
| Figura 2 - Área de Intervenção parcial..... | 5 |
| Figura 3 - Enquadramento da área de intervenção | 6 |
| Figura 4 - Plano de Urbanização da Sede do Concelho de Arcos de Valdevez..... | 7 |
| Figura 5 - Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez..... | 8 |
| Figura 6 - Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de São Paio..... | 8 |
| Figura 7 - Plano de Pormenor de Valverde e Pedrosas | 9 |
| Figura 8 - ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas..... | 32 |

Índice de Quadros

| | |
|---|----|
| Quadro 1 – Evolução da população residente | 10 |
| Quadro 2 – População residente por grupos etários | 10 |
| Quadro 3 – Nível de escolaridade..... | 10 |
| Quadro 4 – Proporção da população estrangeira | 11 |
| Quadro 5 – Índices de envelhecimento, dependência e longevidade | 12 |
| Quadro 6 – População por sector de atividade..... | 12 |
| Quadro 7 – Dimensão das famílias clássicas | 13 |
| Quadro 8 – Edifícios por época de construção | 13 |
| Quadro 9 – Edifícios por dimensão dos pisos..... | 15 |
| Quadro 10 – Edifícios por tipo de utilização..... | 15 |
| Quadro 11 – Edifícios por escalão de dimensão de alojamentos..... | 16 |
| Quadro 12 – Proporção de alojamentos de usos sazonal, vagos e próprios | 16 |
| Quadro 13 – Alojamentos por escalão de divisões..... | 17 |
| Quadro 14 – Alojamentos por escalão de área útil..... | 17 |
| Quadro 15 – Quadro de investimentos | 22 |
| Quadro 16 – Tipologias de intervenção e ações estruturantes..... | 25 |
| Quadro 17 - Programação das ações previstas na ORU de Arcos de Valdevez | 26 |

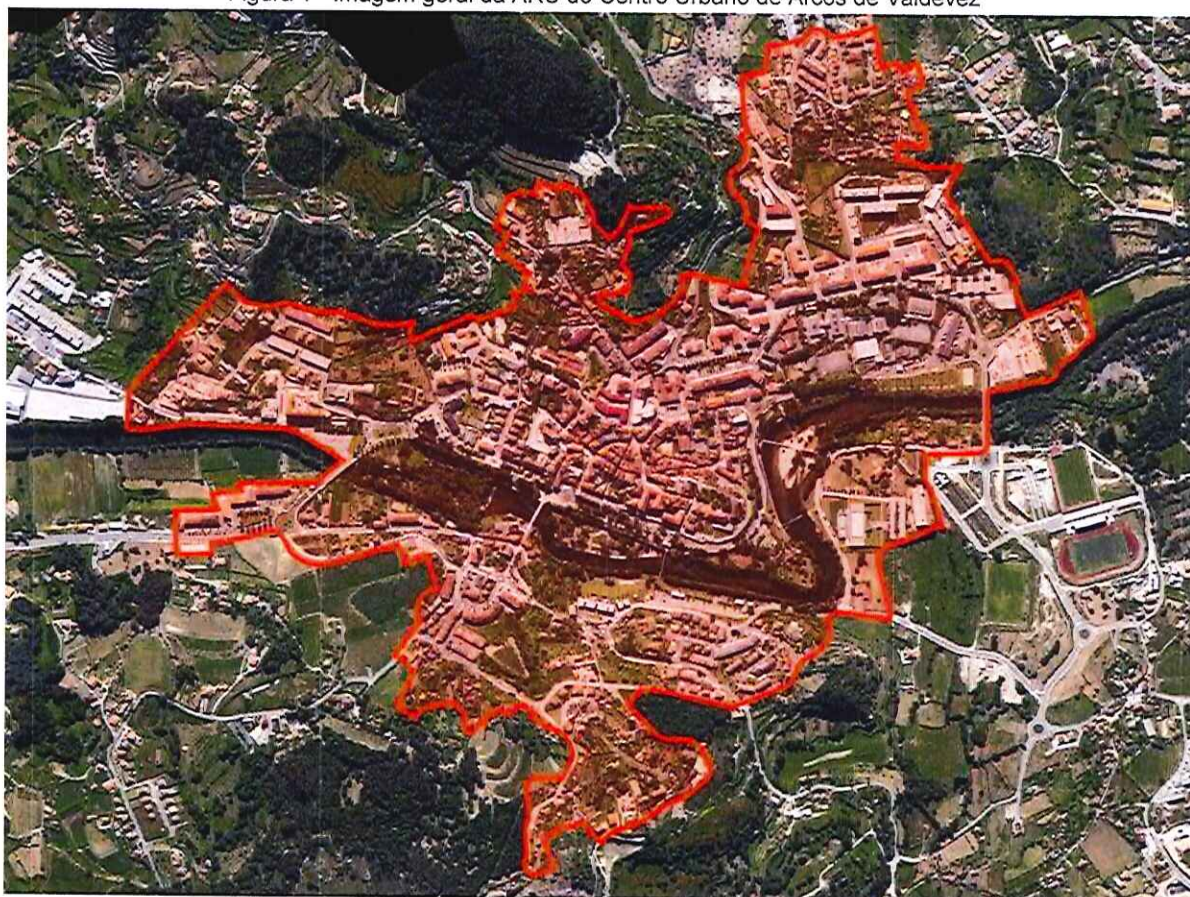
Índice de Gráficos

| | |
|--|----|
| Gráfico 1 - Densidade populacional | 11 |
| Gráfico 2 – Edifícios por época de construção..... | 14 |
| Gráfico 3 – Edifícios por estado de conservação..... | 14 |

INTRODUÇÃO

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) permite suportar a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana (ORU) da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, delimitada e publicada pelo Aviso n.º 8683/2014 e cuja 1.ª alteração foi aprovada pela Assembleia Municipal, em 28/04/2017 e publicada no Diário da República pelo Aviso n.º 6652/2017, 2.ª Série, n.º 113, de 12 de junho de 2017. Deste modo, a ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez é aprovada em simultâneo com a presente ORU/PERU, mantendo-se os pressupostos que estiveram subjacentes à sua delimitação inicial.

Figura 1 - Imagem geral da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez



Fonte: <https://www.cmav.pt/>

A ORU, visa dar tradução municipal à estratégia nacional de fomento à reabilitação urbana, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público que no presente caso incide sobre a Vila de Arcos de Valdevez.

Na sequência da publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo¹, por reabilitação, “*entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística*”.

Deste modo, na continuidade de uma política de investimento público que tem ocorrido, fundamentalmente, no centro histórico, desde a década de 90², pretende o Município que o tecido urbano da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez seja alvo de uma regeneração urbana de modo a impedir a contínua degradação do edificado, combinando ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial de modo a que se torne, a sede do concelho, não só mais atrativa, mas também possibilite uma melhor qualidade de vida aos residentes.

METODOLOGIA

Uma vez que os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) se referem quer ao investimento público quer a uma regeneração urbana direcionada para a reabilitação do património edificado privado, optou-se pela realização de uma **operação de reabilitação urbana sistemática** que incide sobre a área da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez com aproximadamente 150ha.

De acordo com o mesmo regime jurídico, no seu artigo 8º, “1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana: a) *Simplex*; ou b) *Sistemática*. 2 - A operação de reabilitação urbana *simplex* 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. 3 - A operação de reabilitação urbana *sistemática* consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”. Tendo em conta a estratégia definida na delimitação da ARU e na elaboração do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), considerou-se que uma ORU sistemática seria mais ajustada tendo em conta as oportunidades de financiamento no âmbito do quadro comunitário do Portugal 2020 e 2030, cujos programas favorecem a interação entre o espaço público e privado, valorizando esta dinâmica, a que acresce ainda as alterações introduzidas pela Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014 - Diário da República n.º 104/2014, Série I de 2014-05-30) que favorece a intervenção conjunta (público-privado).

¹ Artigo 61.º da Lei nº 31/2014, de 30 de maio.

² Traduzida na publicação do Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez – Portaria nº 973/97 de 17 de setembro, DR, 1ª Série B, nº 215 de 17 de setembro de 1997.

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que permite suportar a definição da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU). Ou seja, a delimitação da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez teve como base a definição de três fases de trabalho; uma primeira que correspondeu à delimitação da ARU, a segunda fase que correspondeu à alteração na delimitação da ARU e a terceira fase, que diz respeito à atual fase, que consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, sendo realizada através de instrumento próprio.

Figura 2 - Área de Intervenção parcial



Fonte: <https://www.cmav.pt/pages/951>

1 - ENQUADRAMENTO DA ORU NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste, de acordo com o definido na alínea h) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em vigor³, “*no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*”.

A delimitação da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez inclui quer a área central consolidada e mais antiga da vila, abrangendo as duas margens do rio Vez quer uma área central de desenvolvimento mais recente que em conjunto representam o património histórico e cultural, os espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva, que integram a centralidade da vila.

Tal como referido no Relatório de Fundamentação da alteração da delimitação da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, de março de 2017: “*o exercício de reflexão suficientemente abrangente sobre o espaço da ARU em vigor e dos espaços físicos envolventes, atendendo aos potenciais de dinâmica por um lado e de necessidade de intervenção por outro, revela aspetos motivadores de capacidade de intervenção alargada com um maior perímetro da ARU e logo como se espera de resultados ainda melhores e inclusivos*”⁴.

³ Publicado através do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

⁴ Páginas 8 e 9. Processo 466-17_PDT.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

A reabilitação urbana para Arcos de Valdevez aposta numa diferenciação urbana contextualizada no património cultural e natural do concelho, nomeadamente no Parque Nacional da Peneda-Gerês:

- ✓ Em termos de reabilitação urbana pretende-se seguir as orientações do eco urbanismo:
 - Um planeamento urbano apoiado na ecologia vai situar a proposta de modelo urbano na própria região. Mais concretamente, Arcos de Valdevez vai apostar a sua estratégia num modelo urbano que valoriza a qualidade dos recursos naturais singulares da área envolvente;
 - Num projeto urbano que pressupõe uma leitura da paisagem histórica que incorpora tanto uma compreensão da natureza como da cultura (na sua interação). Logo, uma integração positiva, entre o urbano e a natureza, com um desenho urbanístico com orientação ecológica (Plano Verde).
- ✓ Em termos de recursos culturais e da história da ciência, merece referência o papel e a singularidade do Padre Himalaia, sobretudo pelo seu carácter inventivo, o seu reconhecimento internacional e a sua atenção especial pelas ciências da natureza (energia, nomeadamente) e agrárias. Com base nestes recursos diferenciadores a estratégia urbana vai passar pelo reforço da Cultura de Inovação em prol da atratividade dos jovens.
- ✓ Em termos de modernização da base económica de comércio e de serviços e de estímulo à inovação deve-se reforçar os negócios nomeadamente em torno do Turismo, da Natureza e da Cultura.
- ✓ Simultaneamente, pretende-se construir uma urbanidade que favoreça a sociabilidade, onde os espaços públicos induzem à convivência e fruição urbana e á mobilidade pedonal. Dados os elevados níveis de envelhecimento da população, a intervenção urbanística na ARU integrará também essa preocupação, em prol de um eco urbanismo socialmente mais inclusivo.

Figura 3 - Enquadramento da área de intervenção



Fonte: <https://www.cmav.pt/pages/951>

1.1 - Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor

A área de intervenção da Operação de Reabilitação Urbana da ARU dos Arcos de Valdevez, dando continuidade à política de desenvolvimento local, sustentada pelos seguintes instrumentos de planeamento territorial, visa a concretização dos objetivos anteriormente definidos:

➤ PDM de Arcos de Valdevez:

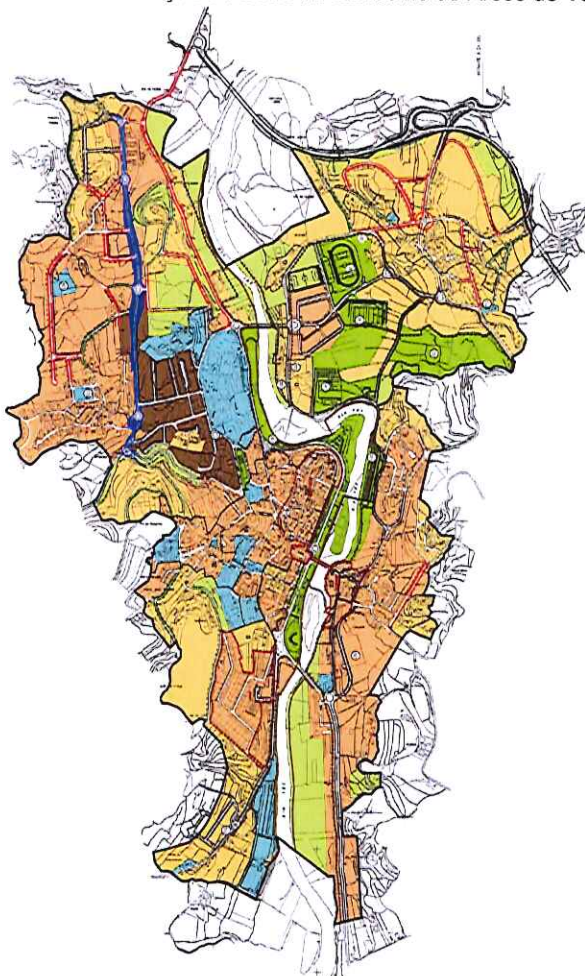
– 1.ª revisão: Aviso n.º 24235/2007, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 237, de 10 de dezembro de 2007;

– 1.ª alteração: Aviso n.º 8648/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 153, de 7 de agosto de 2015;

– 2.ª alteração por adaptação (RERAE): Aviso n.º 8566/2018, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 119, de 22 de junho de 2018.

➤ Plano de Urbanização da Sede do Concelho de Arcos de Valdevez - 2.ª alteração: Aviso n.º 15943/2016, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 244, de 22 de dezembro de 2016.

Figura 4 - Plano de Urbanização da Sede do Concelho de Arcos de Valdevez



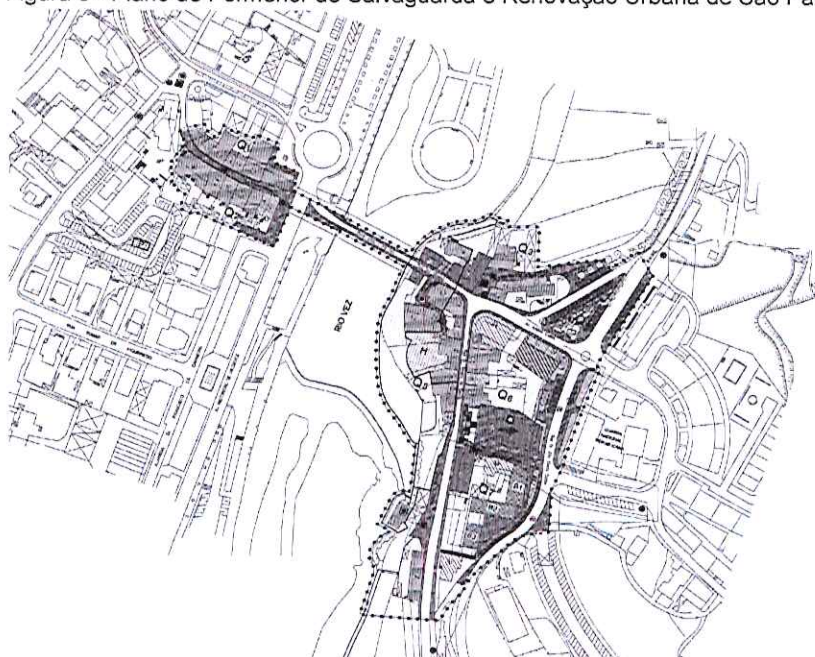
- Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez: Portaria n.º 973/97, publicado no Diário da República, I série-B - N.º 215, de 17 de setembro de 1997;

Figura 5 - Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez



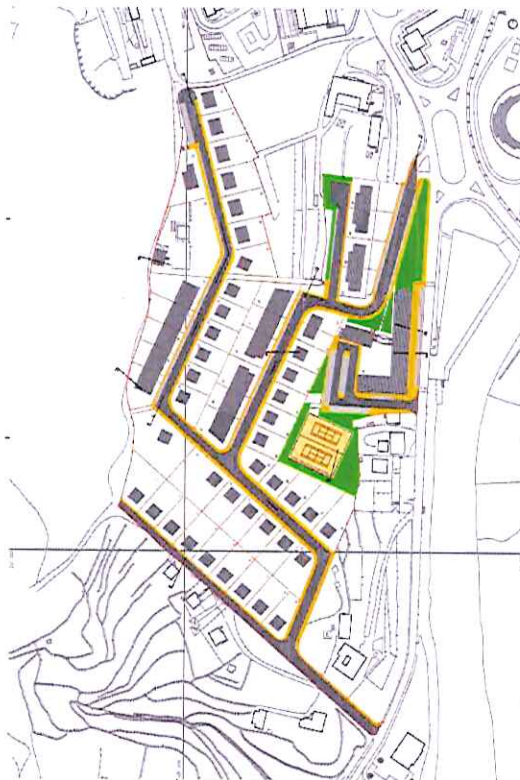
- Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de São Paio – 1.ª alteração: Aviso n.º 7791/2016, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 118, de 22 de junho de 2016;

Figura 6 - Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de São Paio



- Plano de Pormenor de Valverde e Pedrosas – Aviso n.º 25184/2007, publicado no D.R., 2.ª série – N.º 244 de 19 de dezembro de 2007.

Figura 7 - Plano de Pormenor de Valverde e Pedrosas



1.2 - Breve caracterização e diagnóstico socioeconómico

A Área de Reabilitação Urbana objeto da ORU abrange a União de Freguesia de Arcos de Valdevez (Salvador), Vila Fonche e Parada e a União de Freguesias de Arcos de Valdevez (S. Paio) e Giela e ainda uma pequena área a sul da União de Freguesias de Guilhadeses e Santar. Para esta análise usaremos as freguesias antes da sua união e os dados estatísticos relativos ao Censos de 2011.

Estas freguesias viram a sua população aumentar, 11,9% entre 2001 e 2011, e representavam em 2011, 27,5% da população do concelho, sendo que este peso foi aumentando ao longo dos períodos censitários. Aqui, destaca-se o aumento de população de Vila Fonche, que mais que duplicou na década 1991/2001 e quase duplicou na última década, aspeto que estará relacionado com o facto da vila, sobretudo a zona residencial, estar a crescer nesta freguesia.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Quadro 1 – Evolução da população residente

| Freguesia | 1991 | 2001 | 2011 | 1991/2001 | 2001/2011 |
|------------------------------|-------|-------|-------|-----------|-----------|
| Giela | 581 | 499 | 514 | -14,1% | 3,0% |
| Guilhadeses | 780 | 969 | 1119 | 24,2% | 15,5% |
| Paçô | 776 | 861 | 933 | 11,0% | 8,4% |
| Parada | 320 | 321 | 383 | 0,3% | 19,3% |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 1022 | 1090 | 1079 | 6,7% | -1,0% |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 1227 | 1112 | 1147 | -9,4% | 3,1% |
| Vila Fonche | 481 | 770 | 1118 | 60,1% | 45,2% |
| TOTAL | 5187 | 5622 | 6293 | 8,4% | 11,9% |
| TOTAL CONCELHO | 26976 | 24761 | 22847 | -8,2% | -7,7% |
| Percentagem | 19,2% | 22,7% | 27,5% | 3,5% | 4,8% |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Este território, para além de concentrar mais população apresenta uma estrutura etária mais equilibrada. Considerando que 54% da população tinha em 2011, entre 25 e 64 anos de idade, e destes, 20% tem mais de 65 anos, é necessário ter em atenção o número de reformados que em conjunto com os que dependem da família representam 54% da população residentes nestas freguesias, uma vez que envelhecimento se expressa, também, por este número e no peso dos idosos a viverem sós ou com outros idosos. O receio da solidão, do isolamento, da perda de saúde, aliada a uma distribuição de recursos muitas vezes desigual, são fatores a ter em conta.

Quadro 2 – População residente por grupos etários

| Freguesia | Total | Grupos etários | | | |
|------------------------------|-------|----------------|-------|-------|---------|
| | HM | 0-14 | 15-24 | 25-64 | 65 ou + |
| Giela | 514 | 79 | 70 | 276 | 89 |
| Guilhadeses | 1119 | 182 | 101 | 561 | 275 |
| Paçô | 933 | 132 | 118 | 514 | 169 |
| Parada | 383 | 52 | 41 | 216 | 74 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 1079 | 146 | 139 | 577 | 217 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 1147 | 169 | 114 | 640 | 224 |
| Vila Fonche | 1118 | 202 | 139 | 597 | 180 |
| TOTAL | 6293 | 962 | 722 | 3381 | 1228 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Ao nível de escolaridade, de salientar que 57% da população com curso superior do concelho, reside nas freguesias da ARU, por contraste com apenas 18% da que não tem nenhum nível de ensino.

Quadro 3 – Nível de escolaridade

| Local de residência (à data dos Censos 2011) | População residente (N.º) por Nível de escolaridade mais elevado completo | | | | | | | |
|--|---|--------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|----------------|----------|
| | Total | Nenhum | Básico - 1.º ciclo | Básico - 2.º ciclo | Básico - 3.º ciclo | Secundário | Pós-secundário | Superior |
| Giela | 514 | 84 | 148 | 63 | 103 | 72 | 2 | 42 |
| Guilhadeses | 1119 | 290 | 315 | 136 | 173 | 119 | 4 | 82 |
| Paçô | 933 | 191 | 220 | 109 | 154 | 139 | 5 | 115 |
| Parada | 383 | 90 | 91 | 55 | 61 | 51 | 2 | 33 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 1079 | 165 | 235 | 115 | 216 | 176 | 6 | 166 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 1147 | 207 | 271 | 161 | 163 | 171 | 5 | 169 |
| Vila Fonche | 1118 | 202 | 271 | 114 | 221 | 162 | 6 | 142 |
| Total freguesias ARU | 6293 | 1229 | 1551 | 753 | 1091 | 890 | 30 | 749 |
| % em relação ao concelho | 28% | 18% | 21% | 31% | 39% | 44% | 32% | 57% |
| Total concelho | 22847 | 6754 | 7385 | 2468 | 2803 | 2038 | 93 | 1306 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

De referir ainda que a proporção de população residente de nacionalidade estrangeira é nas freguesias da ARU superior à apresentada no concelho, mas em ambos casos a proporção de mulheres é superior.

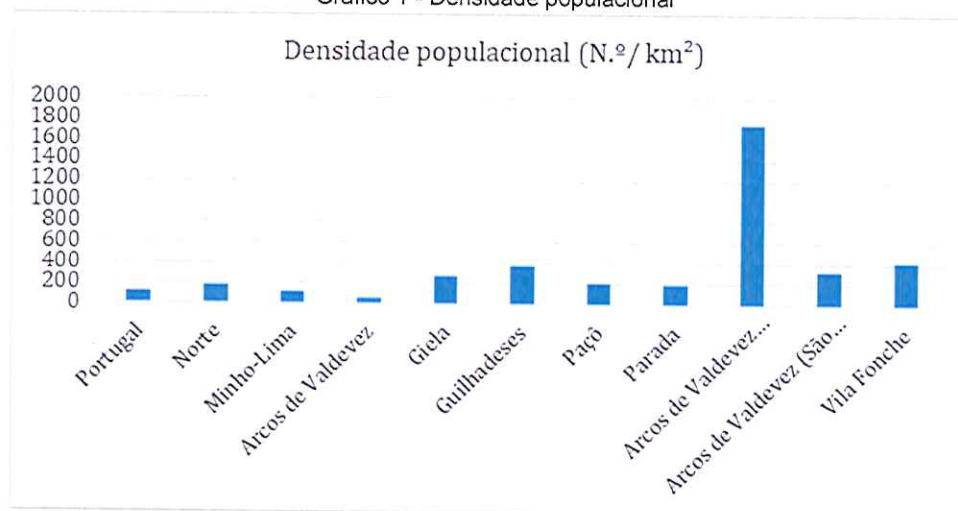
Quadro 4 – Proporção da população estrangeira

| Local de residência (à data dos Censos 2011) | Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) por Sexo | | |
|--|--|------|------|
| | HM | H | M |
| Giela | 3,11 | 2,60 | 3,53 |
| Guilhadeses | 0,27 | 0,38 | 0,17 |
| Paçô | 1,82 | 2 | 1,65 |
| Portela | 0,38 | 0 | 0,70 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 3,24 | 3,01 | 3,45 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 3,66 | 3,97 | 3,40 |
| Vila Fonche | 3,22 | 1,84 | 4,29 |
| Total freguesias ARU | 2,24 | 1,97 | 2,46 |
| Total concelho | 1,33 | 1,30 | 1,36 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

A densidade populacional, em 2011, estas, como é normal nas freguesias do centro urbano, apresentam valores muito superiores à média nacional, regional, sub-regional e concelhia. Destaca-se aqui a freguesia de Arcos de Valdevez (Salvador) que corresponde ao núcleo mais antigo.

Gráfico 1 - Densidade populacional



Fonte: <https://www.ine.pt/>

De acordo com os indicadores demográficos, regista-se que as freguesias da área da ARU, apresentam um índice de envelhecimento menor do que o concelho e do que o Minho-Lima, com exceção de Vila Fonche e Giela, que apresentam valores superiores aos da zona norte e do país. No índice de dependência total, relação entre a população jovem e idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos conjuntamente com as pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos, todas as freguesias

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

apresentam valores inferiores aos do concelho e do Minho-Lima e do país, à exceção, no último caso, de Arcos de Valdevez (São Paio) e Vila Fonche, mas superiores ao da região norte. O índice de longevidade (relação entre a população mais idosa e a população idosa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 75 ou mais anos e o número de pessoas com 65 ou mais anos) médio destas freguesias é igual ao da zona norte, ou seja, inferior ao de todas as outras realidades.

Quadro 5 – Índices de envelhecimento, dependência e longevidade

| Local de residência (à data dos Censos 2011) | Índice de envelhecimento (N.º) | Índice de dependência total (N.º) | Índice de longevidade (N.º) |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Portugal | 127,80 | 51,30 | 47,86 |
| Norte | 113,30 | 47,50 | 46,75 |
| Minho-Lima | 174,20 | 57,30 | 49,66 |
| Arcos de Valdevez | 273,60 | 72,90 | 50,46 |
| Gíela | 112,70 | 48,60 | 42,70 |
| Guilhadeses | 151,10 | 69 | 42,18 |
| Paçô | 128 | 47,60 | 42,60 |
| Parada | 142,30 | 49 | 47,30 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 148,60 | 50,70 | 52,07 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 132,50 | 52,10 | 43,75 |
| Vila Fonche | 89,10 | 51,90 | 56,67 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Tendo em conta a análise destes índices, podemos dizer que a ARU (as 7 freguesias abrangidas), representa 37,3% da população ativa do concelho, que corresponde a quase metade da população ativa do setor terciário, sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Também apresenta uma taxa de desemprego superior à do concelho.

Quadro 6 – População por sector de atividade

| Local de residência (à data dos Censos 2011) | População ativa | | Setor de atividade (Nº) | | | | | | Taxa de desemprego (%) |
|--|-----------------|-------|-------------------------|------|------------|-------|-----------|-------|------------------------|
| | Nº | % | Primário | | Secundário | | Terciário | | |
| Gíela | 219 | 2,8% | 3 | 0,6% | 36 | 1,5% | 150 | 3,6% | 10,3 |
| Guilhadeses | 447 | 5,7% | 2 | 0,4% | 153 | 6,5% | 238 | 5,7% | 8,4 |
| Paçô | 449 | 5,7% | 12 | 2,3% | 118 | 5,0% | 281 | 6,7% | 10,2 |
| Parada | 194 | 2,5% | 1 | 0,2% | 55 | 2,3% | 120 | 2,9% | 16,4 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 540 | 6,9% | 5 | 1,0% | 99 | 4,2% | 383 | 9,2% | 13,9 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 560 | 7,1% | 15 | 2,9% | 99 | 4,2% | 405 | 9,7% | 22 |
| Vila Fonche | 520 | 6,6% | 5 | 1,0% | 104 | 4,4% | 361 | 8,6% | 9,6 |
| Total freguesias ARU | 2929 | 37,3% | 43 | 8,4% | 664 | 28,0% | 1938 | 46,4% | 13,0 |
| Total concelho | 7859 | 100% | 514 | 100% | 2369 | 100% | 4175 | 100% | 10,2 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

No que diz respeito ao número de famílias, as freguesias da ARU concentram 26% das famílias do concelho, sendo que em maior número temos as famílias com 2 elementos e 52,8% das famílias tem 1 ou 2 elementos. Esta relação é semelhante ao que se passa no concelho em que 60,6% das famílias tem 1 ou 2 pessoas.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Quadro 7 – Dimensão das famílias clássicas

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Famílias clássicas (N.º) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por Dimensão | | | | | | | |
|---|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Total | Com 1 pessoa | Com 2 pessoas | Com 3 pessoas | Com 4 pessoas | Com 5 pessoas | Com 6 pessoas | Com 7 pessoas |
| Giela | 190 | 44 | 46 | 46 | 41 | 8 | 4 | 1 |
| Guilhadeses | 401 | 65 | 154 | 84 | 63 | 25 | 4 | 6 |
| Paçô | 330 | 45 | 109 | 76 | 72 | 19 | 7 | 2 |
| Parada | 146 | 18 | 54 | 43 | 28 | 2 | 1 | 0 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 459 | 127 | 149 | 106 | 58 | 15 | 4 | 0 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 452 | 105 | 135 | 109 | 82 | 17 | 4 | 0 |
| Vila Fonche | 394 | 74 | 127 | 89 | 77 | 17 | 9 | 1 |
| Total Freguesias ARU | 2372 | 478 | 774 | 553 | 421 | 103 | 33 | 10 |
| %em relação ao concelho | 26,0% | 20,2% | 32,6% | 23,3% | 17,7% | 4,3% | 1,4% | 0,4% |
| Total concelho | 9124 | 2277 | 3250 | 1684 | 1231 | 425 | 195 | 45 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

No que concerne à dinâmica urbana, 16% dos edifícios do concelho estão concentrados nestas 7 freguesias, sendo que 25% foram construídos entre 1991-2011.

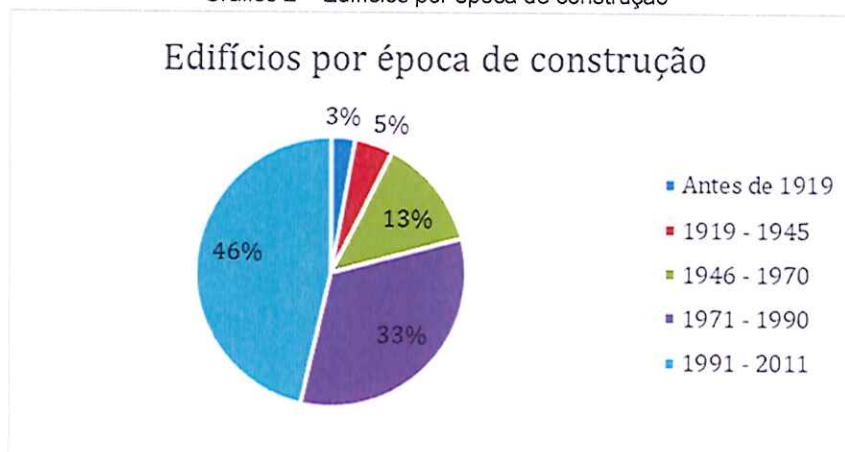
Quadro 8 – Edifícios por época de construção

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Edifícios (N.º) por Época de construção | | | | | |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| | Antes de 1919 | 1919 - 1945 | 1946 - 1970 | 1971 - 1990 | 1991 - 2011 | Total |
| Giela | 12 | 11 | 34 | 95 | 57 | 209 |
| Guilhadeses | 16 | 25 | 63 | 173 | 226 | 503 |
| Paçô | 8 | 13 | 31 | 134 | 323 | 509 |
| Parada | 15 | 13 | 21 | 68 | 105 | 222 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 1 | 27 | 53 | 103 | 119 | 303 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 20 | 26 | 114 | 123 | 163 | 446 |
| Vila Fonche | 0 | 1 | 17 | 124 | 171 | 313 |
| Total freguesias ARU | 72 | 116 | 333 | 820 | 1164 | 2505 |
| % em relação ao concelho | 7% | 12% | 11% | 14% | 25% | 16% |
| Arcos de Valdevez | 963 | 1006 | 2970 | 5729 | 4682 | 15350 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

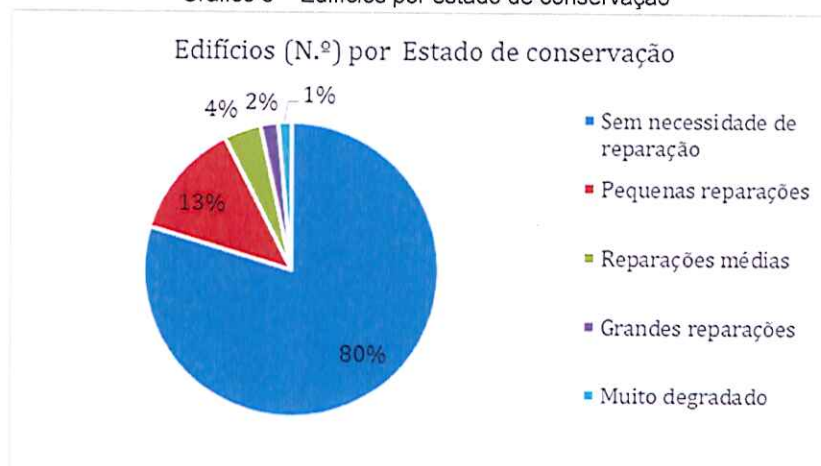
Dentro da ARU, 46% dos edifícios foram construídos entre 1991-2011, o que não é de estranhar pois, estamos a falar das freguesias onde mais se construiu nos últimos anos e onde a idade média dos edifícios é menor (28,19 anos) relativamente à média concelhia (36,27 anos), pelo que 80% não necessita de reparações, de acordo com os dados estatísticos.

Gráfico 2 – Edifícios por época de construção



Fonte: <https://www.ine.pt/>

Gráfico 3 – Edifícios por estado de conservação



Fonte: <https://www.ine.pt/>

Verifica-se um panorama muito diversificado relativamente às características tipológicas dos edifícios, registando-se, contudo, um padrão de considerável heterogeneidade no que respeita à volumetria das construções. Nas freguesias da ARU a maior parte dos edifícios tem 2 pisos, mas é nestas freguesias que se localizam 100% dos edifícios com 7 ou mais pisos e valores acima dos 88% dos edifícios com 4, 5 e 6 pisos.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Quadro 9 – Edifícios por dimensão dos pisos

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Edifícios (N.º) por Dimensão de pisos | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| | Total | 1 piso | 2 pisos | 3 pisos | 4 pisos | 5 pisos | 6 pisos | 7 ou mais pisos |
| Giela | 209 | 63 | 114 | 22 | 8 | 2 | 0 | 0 |
| Guilhadeses | 503 | 65 | 368 | 69 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Paçô | 509 | 87 | 325 | 88 | 6 | 3 | 0 | 0 |
| Parada | 222 | 41 | 127 | 46 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 303 | 23 | 85 | 123 | 51 | 12 | 8 | 1 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 446 | 63 | 275 | 59 | 34 | 5 | 5 | 5 |
| Vila Fonche | 313 | 36 | 152 | 82 | 27 | 15 | 1 | 0 |
| Total das freguesias da ARU | 2505 | 378 | 1446 | 489 | 135 | 37 | 14 | 6 |
| % em relação ao total da ARU | 100% | 15,1% | 57,7% | 19,5% | 5,4% | 1,5% | 0,6% | 0,2% |
| % em relação ao concelho | 16% | 10% | 14% | 46% | 95% | 88% | 93% | 100% |
| Total Concelho | 15350 | 3818 | 10272 | 1055 | 142 | 42 | 15 | 6 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Relativamente à utilização, praticamente todos os edifícios das freguesias da ARU são principalmente residenciais, sendo que 88,2% são exclusivamente residências (100%), mas é, também aqui que se encontram praticamente metade dos edifícios não residenciais (até 49%) do concelho.

Quadro 10 – Edifícios por tipo de utilização

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Edifícios (N.º) por tipo de utilização | | | | |
|---|--|--|--|--|---|
| | Total | Total de edifícios principalmente residenciais | Edifícios exclusivamente residenciais (100%) | Edifícios principalmente residenciais (de 50% a 99%) | Edifícios principalmente não residenciais (até 49%) |
| Giela | 209 | 208 | 201 | 7 | 1 |
| Guilhadeses | 503 | 502 | 496 | 6 | 1 |
| Paçô | 509 | 501 | 488 | 13 | 8 |
| Parada | 222 | 222 | 209 | 13 | 0 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 303 | 287 | 174 | 113 | 16 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 446 | 441 | 355 | 86 | 5 |
| Vila Fonche | 313 | 313 | 286 | 27 | 0 |
| Total das freguesias da ARU | 2505 | 2474 | 2209 | 265 | 31 |
| % em relação ao total da ARU | | 98,8% | 88,2% | 10,6% | 1,2% |
| % em relação ao concelho | 16% | 16% | 16% | 24% | 48% |
| Total Concelho | 15350 | 15285 | 14193 | 1092 | 65 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Nestas freguesias, a maior parte dos edifícios tem 1 alojamento, sendo que aqui se localizam 100% dos edifícios com 10-15 alojamentos e representando ainda 78% dos edifícios com 3, 4 e 5-9 alojamentos.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Quadro 11 – Edifícios por escalão de dimensão de alojamentos

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Edifícios (N.º) por escalão de dimensão de alojamentos | | | | | | | |
|---|--|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------------|------------------------|
| | Total | 1 alojamento | 2 alojamentos | 3 alojamentos | 4 alojamentos | 5 - 9 alojamentos | 10 - 15 alojamentos | 16 ou mais alojamentos |
| Giela | 209 | 152 | 37 | 5 | 1 | 13 | 1 | 0 |
| Guilhadeses | 503 | 465 | 21 | 2 | 14 | 1 | 0 | 0 |
| Paçô | 509 | 465 | 15 | 2 | 11 | 15 | 1 | 0 |
| Parada | 222 | 201 | 6 | 3 | 4 | 2 | 6 | 0 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 303 | 186 | 26 | 9 | 24 | 49 | 6 | 3 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 446 | 350 | 20 | 6 | 20 | 46 | 4 | 0 |
| Vila Fonche | 313 | 236 | 12 | 1 | 16 | 40 | 7 | 1 |
| Total das freguesias da ARU | 2505 | 2055 | 137 | 28 | 90 | 166 | 25 | 4 |
| % em relação ao total da ARU | 100% | 82% | 5% | 1% | 4% | 7% | 1% | 0% |
| % em relação ao concelho | 16% | 14% | 46% | 78% | 97% | 98% | 100% | 100% |
| Total Concelho | 15350 | 14723 | 300 | 36 | 93 | 169 | 25 | 4 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Nos alojamentos familiares clássicos, a proporção de uso sazonal é inferior ao registado no concelho, sendo a proporção de vagos em média superior, registando-se, contudo, nas freguesias em Giela, Guilhadeses e Arcos de Valdevez (Salvador), valores inferiores.

Quanto à proporção de alojamentos do próprio, na área da ARU é bastante inferior ao registado no concelho, uma vez que é nestas freguesias que se concentra o mercado de arrendamento.

Relativamente aos edifícios vagos, na maioria dos casos, correspondem a imóveis num estado de degradação muito avançada e sem os níveis mínimos de habitabilidade. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intensões dos atuais proprietários e desencadear processos de reabilitação adaptados às situações.

Quadro 12 – Proporção de alojamentos de usos sazonal, vagos e próprios

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal (%) | Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) | Proporção de alojamentos familiares clássicos do próprio (%) |
|---|--|---|--|
| Arcos de Valdevez | 39,22 | 8,32 | 84,03 |
| Giela | 39,23 | 6,19 | 54,59 |
| Guilhadeses | 22,34 | 8,03 | 81,45 |
| Paçô | 36,82 | 11,86 | 75,99 |
| Parada | 37,39 | 18,24 | 71,92 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 38,53 | 7,36 | 54,20 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 36,91 | 10,13 | 61,28 |
| Vila Fonche | 32,80 | 11,85 | 66,84 |
| Total freguesias ARU | 34,86 | 10,52 | 66,61 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Sendo a maior parte dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 60,5% destes tem entre 4 e 5 divisões e representam 26% da totalidade do alojamento do concelho.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Quadro 13 – Alojamentos por escalão de divisões

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por escalão de divisões | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | Total | Com 1 divisão | Com 2 divisões | Com 3 divisões | Com 4 divisões | Com 5 divisões | Com 6 divisões | Com 7 divisões | Com 8 divisões | Com 9 divisões | Com 10 ou mais divisões |
| Giela | 185 | 0 | 1 | 7 | 34 | 91 | 31 | 9 | 4 | 4 | 4 |
| Gulhadeses | 399 | 0 | 6 | 8 | 69 | 161 | 90 | 40 | 9 | 10 | 6 |
| Paçó | 329 | 1 | 6 | 20 | 64 | 94 | 69 | 34 | 20 | 10 | 11 |
| Parada | 146 | 0 | 1 | 10 | 38 | 47 | 33 | 9 | 4 | 2 | 2 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 441 | 3 | 8 | 39 | 118 | 163 | 56 | 29 | 9 | 9 | 7 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 439 | 1 | 6 | 20 | 132 | 146 | 59 | 34 | 16 | 14 | 11 |
| Vila Fonche | 383 | 0 | 2 | 28 | 116 | 131 | 57 | 26 | 11 | 5 | 7 |
| Total das freguesias da ARU | 2322 | 5 | 30 | 132 | 571 | 833 | 395 | 181 | 73 | 54 | 48 |
| % em relação ao total da ARU | 100% | 0,2% | 1,3% | 5,7% | 24,6% | 35,9% | 17,0% | 7,8% | 3,1% | 2,3% | 2,1% |
| % em relação ao concelho | 26% | 0% | 0% | 1% | 6% | 9% | 4% | 2% | 1% | 1% | 1% |
| Total Concelho | 9050 | 53 | 256 | 769 | 2150 | 2898 | 1487 | 793 | 330 | 165 | 149 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

Em termos de área útil 58% dos alojamentos familiares tem uma área entre 80 e 149 m².

Quadro 14 – Alojamentos por escalão de área útil

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por escalão de área útil | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---|----------------------------|
| | Total | Menos de 30 m ² | 30 m ² - 39 m ² | 40 m ² - 49 m ² | 50 m ² - 59 m ² | 60 m ² - 79 m ² | 80 m ² - 99 m ² | 100 m ² - 119 m ² | 120 m ² - 149 m ² | 150 m ² - 199 m ² | 200 m ² ou mais |
| Giela | 185 | 0 | 1 | 4 | 8 | 25 | 58 | 32 | 29 | 15 | 13 |
| Gulhadeses | 399 | 0 | 1 | 7 | 14 | 27 | 40 | 77 | 96 | 81 | 56 |
| Paçó | 329 | 6 | 6 | 25 | 17 | 31 | 54 | 42 | 59 | 34 | 55 |
| Parada | 146 | 0 | 3 | 3 | 7 | 11 | 23 | 33 | 28 | 26 | 12 |
| Arcos de Valdevez (Salvador) | 441 | 6 | 10 | 15 | 18 | 47 | 93 | 92 | 76 | 60 | 24 |
| Arcos de Valdevez (São Paio) | 439 | 5 | 8 | 14 | 22 | 49 | 94 | 87 | 69 | 47 | 44 |
| Vila Fonche | 383 | 2 | 7 | 9 | 5 | 18 | 46 | 81 | 138 | 42 | 35 |
| Total das freguesias da ARU | 2322 | 19 | 36 | 77 | 91 | 208 | 408 | 444 | 495 | 305 | 239 |
| % em relação ao total da ARU | 100% | 0,8% | 1,6% | 3,3% | 3,9% | 9,0% | 17,6% | 19,1% | 21,3% | 13,1% | 10,3% |
| % em relação ao concelho | 26% | 14,5% | 16,1% | 18,5% | 14,8% | 15,7% | 23,3% | 27,6% | 35,7% | 31,9% | 37,3% |
| Total Concelho | 9050 | 131 | 223 | 416 | 614 | 1321 | 1753 | 1607 | 1388 | 957 | 640 |

Fonte: <https://www.ine.pt/>

1.3 - Identificação de valores patrimoniais e culturais edificados

Do ponto de vista patrimonial a ARU encerra valores culturais de elevado valor e significado quer nacional quer local, tal como atesta, por exemplo, o número de edifícios classificados nesta área e que seguidamente referimos.

Segundo a Nota Histórico-Artística⁵ a povoação de Valdevez terá sido, até ao século XII, cabeça do território de Ribeira-Lima, devido em grande parte à sua posição estratégica privilegiada entre o Norte de Portugal e a Galiza. Durante a alta Idade Média, a administração local começou a centralizar-se em torno da localidade de Arcos, que, como o topónimo indica, se desenvolveu em torno da antiga ponte do rio Vez. Alguns autores referem um primeiro foral, dado ainda por D. Afonso Henriques, em c. 1129, mas o único documento deste género conhecido com certeza é o foral manuelino de 1515. O concelho conserva ainda o seu pelourinho quinhentista, originalmente levantado no centro da Praça Municipal, diante da antiga Casa da Câmara. Em c.1700 foi levado para o lugar da Valeta, junto do rio Vez, onde se reuniam as lavadeiras, em 1895 foi colocado, pela Câmara Municipal, no largo fronteiro à Igreja Matriz de Arcos de Valdevez, tendo em 1998 regressado ao centro da Praça Municipal.

⁵ <http://www.patrimoniocultural.gov.pt>. Consulta de 28.02.2020.

Do ponto de vista da cronologia da vila importa referir os seguintes aspetos: 1320 - a freguesia dos Arcos situa-se na terra de Valdevez e pertence ao território de Entre Minho e Lima e à diocese de Tui; 1514 - concessão de foral à vila de Soajo; 1515 (2 Julho) - concessão de foral à vila por D. Manuel I; 1620 - D. Filipe III dá o primeiro título de conde dos Arcos a D. Luís de Brito Lima e Nogueira; séc. XVII - D. Marcos de Noronha é o 4º conde dos Arcos; 1706 - os donatários da vila são os viscondes de Cerveira; 1758 - a vila dos Arcos divide-se em 3 freguesias: S. Paio, S. Jorge e S. Salvador; o donatário da vila dos Arcos é o Tomás da Silva Telles, visconde de Vila Nova de Cerveira; 1852 - fusão de dois concelhos de Soajo e Arcos resultando no concelho de Arcos de Valdevez; 1876/1880 - construção da Ponte sobre o rio Vez (Ponte da Vila) substituindo a ponte medieval; 2013, (28 janeiro) - criação da União das Freguesias de Arcos de Valdevez e Giela, por agregação das mesmas, pela Lei n.º 11-A/2013, D.R. 1.ª série, n.º 19⁶.

Assim, o **núcleo urbano da vila dos Arcos de Valdevez**, situa-se na margem do rio Vez e caracteriza-se por ser uma vila medieval de jurisdição senhorial. Aqui se localizam diversos imóveis com valor patrimonial, de que se destacam no conjunto urbano, os seguintes:

- **Ponte da Vila**, constitui um imóvel de referência identitária ligando as duas margens da vila, caracterizando-se por ser uma ponte de arco de tabuleiro plano assente sobre quatro arcos abatidos com enquadramento urbano, isolado, ligando as margens, baixas, do Rio Vez, enquadrado por ampla zona verde, apresentando na margem esquerda, a jusante, o Cruzeiro do Senhor dos Milagres. Em termos cronológicos⁷ refira-se: 1258 - Nas Inquirições já se referencia o topónimo Arcos, o que poderá indiciar a existência de uma ponte antiga, de origem românica; 1876, 20 Março - publicação da portaria mandando executar projeto de reconstrução da ponte; 24 Maio - início dos trabalhos preparatórios da construção; 1878, 4 Outubro - publicação da portaria aprovando o projeto da ponte; 1880, Setembro - conclusão da construção da ponte⁸.
- **Pelourinho de Arcos de Valdevez**, classificado como Monumento Nacional, pelo Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910 e Zona Especial de Proteção estabelecida através da Portaria de 19-05-1964, publicada no DG, II Série, n.º 125, de 26-05-1964.
- **Capela de Nossa Senhora da Conceição/Capela da Praça**, classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 43 073, DG, 1.ª série, n.º 162 de 14 de julho 1960 / ZEP, Portaria, DG, 2.ª série, n.º 125, de 26 maio 1964. Tem como época de construção provável o Séc. XV (conjetural)/XVI e enquadramento urbano, flanqueado, de implantação harmónica, na margem direita do rio Vez. Ergue-se no centro histórico da vila, nas imediações da Igreja da Lapa e tendo adossada à fachada lateral direita e à posterior outras construções, cuja volumetria envolve a capela, datadas de meados do séc. XX.⁹
- **Igreja da Lapa**, classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 129/77, D.R. 1.ª série, n.º 226 de 29 setembro 1977, tem enquadramento urbano e isolado, implantado num terreno com declive acentuado, na malha urbana da vila, na bifurcação de estradas e frente a um largo. Tem um portal principal acedido por escada de cantaria de granito, composta por seis degraus.

⁶ www.monumentos.gov.pt Consulta de 28.02.2020.

⁷ idem

⁸ idem

⁹ idem

Em abril de 2008 foi objeto de uma ação de reabilitação que passou pela reconstrução e consolidação estrutural de alguns dos seus elementos arquitetónicos, bem como a recuperação e valorização geral do seu interior, incluindo da Arte Sacra que a dela faz parte.

Na proximidade encontra-se a Igreja Matriz de Arcos de Valdevez e o Pelourinho de Arcos de Valdevez.

- **Igreja Matriz de Arcos de Valdevez/Igreja do Divino Salvador**, classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 28/82, D.R. 1.ª série, n.º 47 de 26 fevereiro 1982, tem enquadramento urbano, isolado, implantado sobre uma plataforma de cantaria de granito, adaptada ao declive do terreno, favorecendo um privilegiado panorama sobre a vila, e sendo acedida por escada de um só lanço a Sul; A Norte situa-se o Jardim dos Centenários, a Igreja do Espírito Santo e a Casa do Terreiro, a Sul, num plano menos elevado, o Pelourinho de Arcos de Valdevez e, mais afastado, a Igreja da Lapa, a Este o Palácio da Justiça de Arcos de Valdevez. A sua construção data do Século XVII e XVIII¹⁰. Em julho de 2015 foi objeto de uma ação de reabilitação que passou pela reconstrução e consolidação estrutural de alguns dos seus elementos arquitetónicos, bem como a recuperação e valorização geral do seu interior, incluindo da Arte Sacra.
- **Igreja do Espírito Santo**, classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 129/77, D.R., 1.ª série, n.º 226 de 29 setembro 1977. Tem enquadramento urbano, isolado, implantado no topo norte da praça, numa zona de terreno com a cota mais elevada da vila, formando uma plataforma murada e ajardinada, pavimentada com blocos quadrangulares de cantaria, cujo acesso a nascente é feito por escada, beneficiando de vista privilegiada sobre o Bairro da Valeta e o rio. Ladeia o pano central da fachada principal, duas esculturas acéfalas apoiadas sobre plinto circular. A nascente ergue-se a Casa do Terreiro e a sul o Jardim dos Centenários; na proximidade ergue-se ainda a Igreja Matriz de Arcos de Valdevez. A sua construção data dos Séculos XVII/XVIII/XIX¹¹. Em dezembro de 2018 foi objeto de uma ação de reabilitação que passou pela reconstrução e consolidação estrutural de alguns dos seus elementos arquitetónicos, a recuperação e valorização geral do seu interior, incluindo da Arte Sacra. Esta intervenção teve como objetivo estratégico a instalação do Centro Interpretativo do Barroco.

No que se refere à arquitetura residencial, destacam-se pelo seu valor arquitetónico as seguintes casas e solares:

- **Casa da Ponte** – Classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 95/78, D.R. 1.ª série, n.º 210 de 12 setembro 1978. A sua construção data do séc. XVIII/XIX, localiza-se em meio urbano, adossado, disposto de gaveto, no núcleo urbano desenvolvido na margem esquerda do rio Vez. Ergue-se adaptado ao declive do terreno, com a fachada principal virada à estrada, sem elemento separador, no enfiamento e nas imediações do tabuleiro da Ponte da Vila junto à qual fica o Cruzeiro do Senhor dos Milagres. Junto à fachada posterior, ergue-se a primitiva Casa da Ponte, atualmente denominada de Casa do Rio. Casa nobre barroca, construída no último quartel do séc. 18 e ampliada no séc. 19, com planta em L, irregular, e fachadas evoluindo em dois pisos. As fachadas viradas à rua apresentam os pisos separados por friso, cunhais apilastrados, rasgadas

¹⁰ idem

¹¹ idem

regularmente por vãos de arco abatido, sobrepostos e com molduras rematadas em cornija, e terminadas em friso e cornija. A fachada principal possui três panos definidos por pilastras, o central alteado ao centro, formando falso frontão para albergar o brasão de família, e rasgado por portal e janela de sacada entre janelas de peitoril, e os laterais por duas janelas de peitoril, as do térreo gradeadas, correspondendo algumas à adaptação de antigas portas, e as do andar nobre formando falsos brincos retos¹².

- **Casa de Valverde** – Classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 28/82, D.R. 1.ª série, n.º 47 de 26 fevereiro 1982. Inserida em contexto urbano, de implantação harmónica, com data de construção provável do séc. 18, ergue-se à entrada da Vila de Arcos, sendo precedido por rampa de acesso e tendo fronteiro espaço retangular ajardinado. Caracteriza-se ainda por ser uma casa nobre barroca, integrando-se planimetricamente na tipologia da chamada "casa torre", colocando 2 torres nos extremos, permitindo assim um desenvolvimento espetacular do frontispício¹³.
- **Casa do Terreiro n.º 5 a 15** – Classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 28/82, DR, 1.ª série, n.º 47 de 26 fevereiro 1982. A data de construção enquadra-se no séc. 18/19/20. Com enquadramento urbano, adossado, implantado numa zona de terreno de declive bastante acentuado, sobranceira ao rio Vez. A fachada principal encontra-se voltada para o Jardim dos Centenários e a fachada lateral esquerda e, posterior, voltadas para a paisagem onde se destaca o Rio Vez. Ladeia o portal principal dois bancos de pedra e na proximidade erguem-se a Igreja Matriz e a Igreja do Espírito Santo. É descrita ainda por ser um palácio setecentista e neoclássico, de influência italiana, com planta retangular, enquadrada na tipologia de casa comprida, com as fachadas rebocadas e pintadas, de dois pisos separados por friso e com pilastras nos cunhais. A fachada principal termina em friso e cornija, alteada ao centro, e de três panos ritmados por pilastras, abrindo-se no central portal de verga reta, entre pilastras suportando cornija, encimado por janela de sacada, também terminada em cornija e brasão no falso tímpano, definindo um eixo central, a partir do qual se organiza a simetria do esquema de abertura dos vãos; estes são retilíneos, correspondendo, no primeiro piso, a janelas de peitoril, com brincos recortados, terminados em friso e cornija, no pano central, e a portas nos panos extremos, e a janelas de sacada, no segundo, terminadas em cornija, friso e cornija. A fachada posterior apresenta arcada encimada por *loggia*¹⁴. Atualmente funciona no edifício a biblioteca municipal.
- **Casa Solarenga na Quinta do Requeijo** – Classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 37 366, DG, 1.ª série, n.º 70 de 05 abril 1949. Com época de construção conjectural do Séc. 18. Palacete barroco, integrando-se planimetricamente na tipologia de casa que coloca 2 torres nas extremidades. Constitui um dos solares barrocos mais representativos do Alto Minho, tendo exercido influência noutros da região. Possui grandes dimensões e o alçado é de grande sobriedade e regularidade de desenho. A fachada posterior não foi descurada, abrindo graciosamente para o exterior e à natureza por 1 arcada sobreposta por *loggia*. A capela deve ser já de finais de setecentos e insere-se no estilo *Rocaille*¹⁵.

¹² idem

¹³ idem

¹⁴ idem

¹⁵ idem

1.4 – Investimentos realizados no PARU

A aposta numa política de regeneração urbana em curso no Centro Urbano de Arcos de Valdevez, é bastante ativa e apoiada nos instrumentos mais recentes que permitem a sua operacionalização, dos quais destacamos, nomeadamente os investimentos previstos no PARU de Arcos de Valdevez e que se encontram executados ou em execução.

O PARU de Arcos de Valdevez pretendeu dar continuidade aos processos de reabilitação e revitalização desenvolvidos nos últimos anos e aos projetos em curso, que envolvem o centro urbano no conjunto das partes que o constituem, tratando-se de processos de reabilitação, inclusivos que promovem a atratividade residencial e económica das áreas urbanas centrais, dando um claro contributo para o reforço da justiça social e territorial.

De salientar que os processos de reforço da coesão territorial e da coesão social passam pela promoção da qualidade de vida e do bem-estar nas centralidades urbanas, nomeadamente nas áreas históricas e mais antigas.

Os objetivos estratégicos plasmados no PARU são os seguintes:

- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;
- Promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
- Qualificar o espaço público e reforçar a articulação entre a cultura e a natureza seguindo as orientações do eco urbanismo;
- Reforçar a centralidade urbana e aumentar a sua atratividade regional e transfronteiriça.

A concretização destes objetivos passa pelo desenvolvimento de um projeto diferenciador em termos de soluções residenciais e urbanas, onde o aprofundamento do intercâmbio urbano-rural deve ser dinamizado, a oferta turística deve de ser potenciada em rede e o reforço da atratividade deve dirigir-se para novos segmentos da procura. Os investimentos realizados, quer na reabilitação dos espaços públicos, quer na reabilitação de alguns edifícios destinados a equipamentos públicos comprovam essa política.

No quadro que segue, inventariam-se as candidaturas relativas aos projetos mais recentes que se encontram executados, em execução ou em análise no âmbito do Norte 2020, bem como investimentos que o Município promoveu com fundos próprios.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Quadro 15 – Quadro de investimentos

| Designação | Código da Operação | Estado candidatura | Data Limite Execução | Valor adjudicação / Valor Base |
|--|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|
| COM COMPARTICIPAÇÃO | | | | |
| Reabilitação da Igreja Matriz de Arcos de Valdevez | NORTE-09-0347-FEDER-000291 | Executada | 31/07/2015 | 749 732,80 |
| Centro Interpretativo do Barroco – Igreja do Espírito Santo | NORTE-04-2114-FEDER-000114 | Executada | 31/12/2018 | 898 466,23 |
| Reabilitação de Espaços Urbanos - Centro Histórico - 1.ª Fase - Rua Dr. António José Pimenta Ribeiro | NORTE-04-2316-FEDER-000025 | Executada | 31/05/2018 | 235 017,80 |
| Museu da Água ao Ar Livre | NORTE-04-2114-FEDER-000382 | Executada | 30/11/2018 | 345 560,00 |
| Reabilitação do Espaço Público do Centro Histórico - 2ª Fase (Rua de S. Bento e Espaços Envolventes) / Arcos de Valdevez | NORTE-04-2316-FEDER-000062 | Executada | 30/11/2019 | 543 261,40 |
| Oficinas de Criatividade Himalaya | NORTE-04-2316-FEDER-000123 | Em execução | 31/12/2020 | 1 529 804,00 |
| Reabilitação de Espaços Urbanos - Requalificação da Rua Félix Alves Pereira | NORTE-04-2316-FEDER-000352 | Em execução | 30/06/2020 | 175 354,90 |
| Edifício Espaço Valdevez - Reabilitação e alteração funcional | NORTE-04-2316-FEDER-000359 | Em análise | 01/07/2021 | 354 136,50 |
| Reabilitação do Espaço Público 4ª Fase (Rua Padre Manuel Himalaya) | NORTE-04-2316-FEDER-000368 | Em análise | 26/12/2020 | 348 316,00 |
| Subtotal | | | | 5 179 649,63€ |
| SEM COMPARTICIPAÇÃO | | | | |
| Remodelação e Equipamento do Mercado Municipal | | Executado | 30/11/2018 | 551 200,00 € |
| Reconstrução e Ampliação de Edifício para Habitação Multifamiliar - Rua do Espírito Santo | | Executado | 25/02/2017 | 308 460,00 € |
| Requalificação de Arruamento Urbano na Margem Esquerda do Rio Vez | | Em execução | 01/08/2020 | 300 510,00 € |
| Reconstrução e Ampliação de Edifício para Habitação Multifamiliar - Rua do Lira | | Executado | 01/04/2021 | 294 850,00 € |
| Rua Prof. Mário Júlio A. Costa | | Executada | | 47 700, 00 |
| Subtotal | | | | 1 502 720,00 € |
| TOTAL | | | | 6 682 369,63 € |

2 - OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A área da ARU e consequentemente da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, como já referido, tem uma área total de cerca de 150ha que inclui as áreas urbanas consolidadas e centrais da vila nas duas margens do rio Vez, assim como áreas habitacionais envolventes, abrangendo o património histórico e cultural, os espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva que formam no seu conjunto a área urbana da vila de Arcos de Valdevez.

Os projetos e as ações definidas no presente programa visam:

- Valorização urbana através da reabilitação do edificado, quer público, quer privado, promovendo a sustentabilidade ambiental dos edifícios através da melhoria da sua eficiência energética;
- Continuação da qualificação ambiental das margens do rio Vez, através de intervenções no espaço público e nos equipamentos de lazer e recreio;
- Revitalização económica criando condições de atratividade e mobilidade na sede do concelho;
- Valorização dos recursos naturais, paisagísticos e culturais;
- Potenciar o investimento privado na reabilitação do edificado, fomentando, o mercado de arrendamento;
- Melhorar a qualidade de vida da população residente e dos visitantes da vila.

A concretização da presente ORU tem como desígnio principal acelerar a dinâmica do mercado da reabilitação urbana nos Arcos de Valdevez, através de isenções fiscais da redução de taxas municipais, atrair investidores e dinamizar a atividade da construção, assim como potenciar o comércio local e o turismo, pelo que este processo não poderá realizar-se sem a participação ativa e financeira dos particulares.

O prazo previsto para a execução da **Operação de Reabilitação urbana é de 10 anos**, período que se considera necessário para a execução da Estratégia de Reabilitação Urbana, no que respeita ao investimento privado inerente ao cumprimento dos objetivos da operação, considerando-se designadamente, o volume de edifícios envolvidos.

3 - PRIORIDADES E OBJETIVOS DA ORU

A Operação de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez tem como prioridade o desenvolvimento integrado da vila, visando contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população e potenciar o desenvolvimento turístico do concelho, através da valorização do património cultural, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços de recreio e lazer.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

Pretende-se no novo período de programação, PORTUGAL 2021-2027, continuar a apostar na reabilitação urbana e fazer um esforço para que o investimento privado siga a mesma trajetória.

As prioridades de reabilitação refletem-se, nas opções e na estratégia municipal, no que diz respeito às ações e aos projetos previstos:

- Reabilitar os edifícios que apresentam avançados estados de degradação dotando-os de condições de uso que respondam às necessidades atuais dos seus habitantes;
- Melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade dos edifícios que, apesar de continuarem a ser usados, apresentam debilidades construtivas e funcionais, nomeadamente em termos de eficiência energética;
- Melhorar a imagem, as condições de mobilidade e estadia em espaço público;
- Promover a requalificação do comércio e serviços existentes;
- Promover o empreendedorismo;
- Potenciar a oferta turística em rede;
- Assegurar o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;
- Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e o comércio tradicional;
- Estimular a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- Promover a diversidade social e cultural;
- Assegurar a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada.

Associando ainda a programa de investimento público que visa igualmente a reabilitação urbana, fundamentalmente através da reabilitação do edificado, dos espaços públicos incluindo intervenções de beneficiação de infraestruturas urbanas.

Esta ORU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez permite ainda enquadrar e potenciar a reabilitação de edifícios privados, através do acesso a incentivos e apoios aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos. Importa também ter presente o estabelecido no artigo 6.º do RJRU, designadamente, quando se refere que os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética,

Ou seja, o que se pretende desenvolver com esta Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez é a revitalização dos territórios, sustentada na reabilitação do edificado, através da sua re-habitação, da promoção de espaços de acolhimento para atividades económicas e da geração de dinâmicas que induzam atratividade.

Tendo em vista apoiar os procedimentos de licenciamento das intervenções que aportem mais atividade empresarial, comercial e turística, deverá o Município, através da Entidade Gestora da ARU criar um Balcão de Apoio ao Empreendedorismo que seja uma “via verde” para este tipo de projetos.

Outra medida paralela que irá contribuir para a aceleração do cumprimento das políticas de reabilitação do edificado que garantem a revitalização da ARU, é a criação de oferta de estacionamento e de mobilidade no espaço público, o que está já a ser ponderado pelo Município.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

4 - PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O programa de investimento público identifica as ações estruturantes de reabilitação a adotar, ao nível do edificado, e de ações do espaço urbano e das infraestruturas. As ações definidas concretizam a estratégia que vem sendo construída pelo Município.

As tipologias das intervenções públicas alvo de requalificação, beneficiação ou revitalização são as que dizem respeito a:

- Espaços Públicos, considerando quer intervenções em Espaços Urbanos quer em Espaços Verdes de Utilização Coletiva, de acordo com as definições previstas no RJIGT¹⁶;
- Equipamentos de Utilização Coletiva, nas suas diferentes tipologias;
- Edifícios;
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.

Das ações de reabilitação definidas no quadro que segue, consideram-se como ações estruturantes de reabilitação urbana, as seguintes:

Quadro 16 – Tipologias de intervenção e ações estruturantes

| Tipologia das Intervenção | Projetos/Ações |
|--|---|
| Espaço Urbano, Espaços Verdes de Utilização Coletiva e Infraestruturas | Requalificação de espaços urbanos, espaços verdes, arruamentos, acessos, passeios e áreas envolventes incluindo beneficiação de infraestruturas |
| Mobilidade e Segurança | Melhoria da Mobilidade e Segurança na ARU |
| Edifícios para Habitação | Reabilitação de edifícios para promoção de habitação acessível |
| Equipamentos de Utilização Coletiva | Reabilitação de edifícios destinados a equipamentos de utilização coletiva |

5 - MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

Entidade Gestora

A entidade gestora, definida de acordo com o artigo 9º e do estabelecido no n.º 1 do artigo 10º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana é o Município de Arcos de Valdevez.

O modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana sistemática a adotar consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios particulares, na iniciativa privada dos particulares. No que se refere às ações a realizar no Espaço Urbano, nos Espaços Verdes, nas Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Coletiva, nos Edifícios, a iniciativa é da entidade gestora, ou seja, do Município de Arcos de Valdevez.

¹⁶ Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio e Decreto regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

6 - PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

6.1 - Programa de financiamento

No que se refere ao programa de financiamento da ORU, apresentam-se seguidamente no quadro 17 a síntese da informação sobre o valor previsto por tipologia de intervenção, assim como a respetiva calendarização.

Quadro 17 - Programação das ações previstas na ORU de Arcos de Valdevez

| Tipologia das Intervenção | Projetos/Ações | Investimento Estimativa | Calendarização |
|--|---|-------------------------|----------------|
| Espaço Urbano, Espaços Verdes de Utilização Coletiva e Infraestruturas | Requalificação de espaços urbanos, espaços verdes, arruamentos, acessos, passeios e áreas envolventes incluindo beneficiação de infraestruturas | 7.500.000€ | 2020 - 2030 |
| Mobilidade e Segurança | Melhoria da Mobilidade e Segurança | 2.500.000€ | 2020 - 2030 |
| Edifícios para Habitação | Reabilitação de edifícios para promoção de habitação acessível | 1.000.000€ | 2020 - 2030 |
| Equipamentos de Utilização Coletiva | Reabilitação de edifícios destinados a equipamentos de utilização coletiva social, cultural desportiva, económica e lazer | 11.650.000€ | 2020 - 2030 |

O valor de investimento total previsto é de 22 650.000.00 euros, sendo o mesmo repartido pelas intervenções referidas no quadro 17, a executar num prazo de 10 anos.

As fontes de financiamento previstas para a ORU são o Portugal 2020 e 2027, nomeadamente o Programa Operacional Regional do Norte e demais programas operacionais temáticos no Continente.

6.2 - Governação e mobilização

A concretização das ações será efetuada pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, que têm o dever de assegurar a reabilitação dos edifícios, com o enquadramento, coordenação e apoio do Município de Arcos de Valdevez. Os modelos de execução da ORU a adotar são:

- No caso das ações sobre os edifícios privados, a execução será iniciativa dos particulares, nas modalidades de execução pelos proprietários, com o apoio da entidade gestora, ou através de administração conjunta, nos termos do disposto nos artigos 39º e 40º do RJRU;
- No caso dos equipamentos de utilização coletiva, dos espaços públicos e das infraestruturas urbanas a execução das ações será promovida pelo Município.

O Município, enquanto entidade gestora da ORU, desenvolverá as seguintes ações de controlo das operações urbanísticas, conforme previsto no artigo 44º do RJRU:

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

- Divulgação da ORU junto dos particulares, mobilizando-os para a importância do projeto, o dever e as vantagens da reabilitação dos seus edifícios;
- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização de acordo com o previsto no RJUE;
- Realização de inspeções e vistorias a imóveis localizados na ARU;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Importa também salientar que, com a aprovação, no ano de 2014, da Área da Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, foi notório o aumento do investimento privado na reabilitação do conjunto edificado, sendo prova disso o acréscimo do número de pedidos de licenciamento de operações urbanísticas de reabilitação de imóveis e de obras de conservação. Só no centro histórico da vila, foram promovidas cerca de vinte ações de reabilitação, algumas das quais, em edifícios que se encontravam em avançado estado de degradação e maioritariamente devolutos.

Ainda neste contexto, para efeitos de benefícios fiscais, nos últimos cinco anos foram emitidas cerca de quarenta certidões, e realizadas dezoito vistorias para determinar o estado de conservação dos edifícios.

7 - QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

De acordo com o previsto na legislação¹⁷, foi definido pela Câmara Municipal, na fase de delimitação da ARU, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, e deliberado pela Assembleia Municipal, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Os apoios e incentivos a atribuir no contexto da Área de Reabilitação Urbana (ARU) são essencialmente de natureza financeira e fiscal, incluindo ainda apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

IVA

- Estão sujeitos à taxa reduzida do IVA (6%) as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos

¹⁷ De acordo com o previsto na lei em vigor, que introduziu alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no que se refere à reabilitação urbana, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revisto em 2012.

localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais - (CIVA Anexo Lista I Verba 2.23).

IRS

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios - art.º 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados em áreas de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento - art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais.

7.1 - Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Refira-se a propósito que, nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13.º e da alínea a) do Artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Neste contexto, a área delimitada pela ARU beneficiará dos seguintes incentivos associados aos impostos municipais:

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação - art.º 45.º do EBF;
- Renovação da isenção de IMI por um período de mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente - art.º 45.º do EBF.

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras - art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado - art.º 45.º do EBF.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras, de acordo com o estabelecido no capítulo 8.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

7.2 - Instrumentos municipais de incentivo financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão revestir-se na adoção de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais:

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área delimitada da ARU de Arcos de Valdevez beneficiam de:

- Redução em 50% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios;
- Redução em 50%, durante 3 anos, das taxas relativas à ocupação da via pública e publicidade em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

7.3 - Soluções de financiamento

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos em ARU e consonantes com os objetivos fixados é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e

promovam os projetos de reabilitação designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento, poderá a Câmara Municipal dos Arcos de Valdevez desenvolver um conjunto de ações entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com instituições bancárias tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis;
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana ou com conexões com esta (ex. eficiência energética), que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia.

Instrumentos e Programas de Financiamento

Para promoção do arrendamento:

- **Programa de Arrendamento Acessível** – Promove habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Vai prever instrumentos de promoção de oferta pública para este fim;
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, centrado na reabilitação de imóveis, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes;

Para tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado:

- **Programa Reabilitar para Arrendar**, compatibilizado com o **Programa de Arrendamento Acessível**, visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, da reabilitação de edifícios destinados ao mercado de arrendamento habitacional;
- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)**, apoia a reabilitação integral de edifícios privados e públicos dentro de ARU;
- **Casa Eficiente 2020**, financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de melhorias no desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.

8 - CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o conceito de “ações de reabilitação” definido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios

fiscais descritos no capítulo 7 carece de análise do estado de conservação dos edifícios, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Esta ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas, apresentada em de seguida, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

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

Deste modo, a avaliação ao Estado de Conservação do Imóvel (ou fração) é realizada apenas tendo por base uma vistoria ao imóvel, constituída por uma análise detalhada a trinta e sete elementos funcionais. Esta avaliação tem como objetivo a verificação de que as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de dois (2) níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação definidos no artigo 5º do DL n.º 266/2012, de 31 de dezembro.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Março 2020



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

_____ | _____
 código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

Figura 8 - ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO

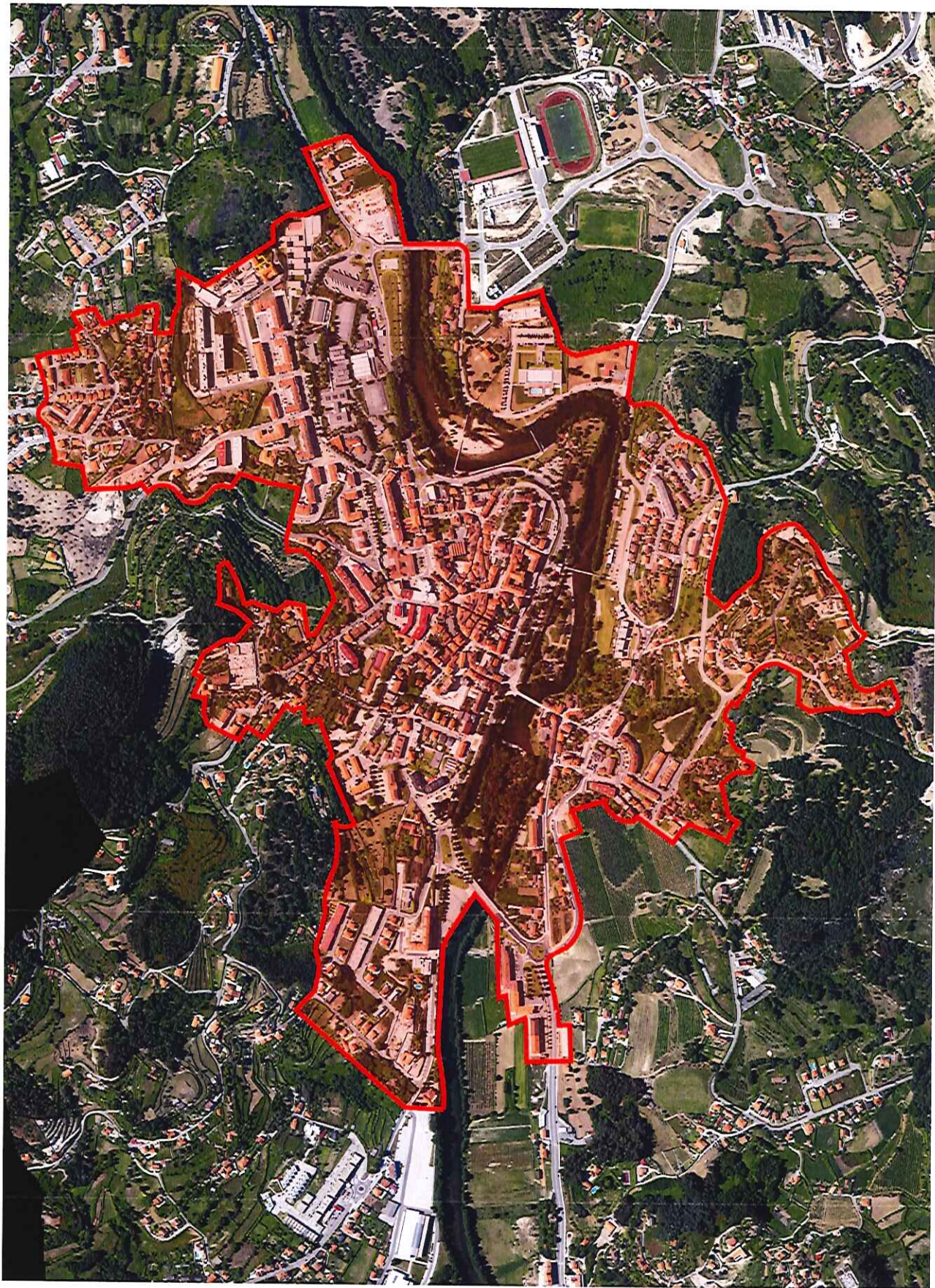
A leitura da presente informação não dispensa a consulta da legislação em vigor:

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor;

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para efeitos de (...) reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 setembro - Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.



Divisão do Desenvolvimento Económico e Urbanismo

Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Praça Municipal 4974-003 Arcos de Valdevez
 telefone: 258 520 500 fax: 258 520 509
 geral@cm-arcos-valdevez.pt
 www.cm-arcos-valdevez.pt

projecto
 Carlos Machado, ARQ
 Albano Araújo, URB.

desenho
 Albano Araújo, URB

Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez 1.ª Alteração

Delimitação da ARU
 Delimitação da Versão 2017
 Proposta da 1.ª Alteração

escalas
 nd

arquivo
 466-17_PDT

data
 24/03/2017

03



466-17_PDT

Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez

Proposta da 1.^a Alteração

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

24 de março de 2017

DDEU | Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Município de Arcos de Valdevez

Índice

| | | |
|--------|---|----|
| 1.0. | Âmbito | 3 |
| 2.0. | Antecedentes | 4 |
| 3.0. | Considerações | 5 |
| 3.1. | Considerações decorrentes da vigência da ARU | 5 |
| 3.2. | Considerações decorrentes de interpretação instrumental..... | 5 |
| 3.2.1. | Do Plano de Urbanização da Sede de Concelho - PUAVV..... | 6 |
| 3.2.2. | Do Plano de Ação de Regeneração Urbana - PARU | 6 |
| 3.3. | Considerações decorrentes de leitura territorial | 7 |
| 3.4. | Considerações às dinâmicas legislativas e programáticas | 11 |
| 3.5. | Programas e instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana | 12 |
| 4.0. | Proposta | 13 |
| 4.1. | Objetivos..... | 13 |
| 4.2. | Quadro de incentivos e benefícios fiscais..... | 14 |
| 4.2.1. | Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana..... | 14 |
| 4.2.2. | Benefícios fiscais associados aos impostos municipais | 15 |
| 4.2.3. | Instrumentos de Incentivo Financeiro | 16 |
| 4.2.4. | Outros apoios e incentivos..... | 16 |

1.0. Âmbito

A **Área de Reabilitação Urbana da Sede do Concelho de Arcos de Valdevez - ARUAVV**, em vigor visa dar tradução municipal à estratégia nacional de fomento à reabilitação urbana, a qual tem na Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto (altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, vulgar *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU*), o seu enquadramento jurídico.

Do objeto definido na lei torna-se explícito e relevante a necessária agilidade, flexibilidade e simplificação dos procedimentos de criação de Áreas de Reabilitação Urbana, adiante designadas de ARU. Esta perspetiva é clara e inequívoca com o preceituado que aqui se transcreve:

Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto (altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

Artigo 1.º Objeto

A presente lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;
- b) ...

Na atual redação do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* é estabelecido o regime da delimitação de ARU não tão-somente como possibilidade para procedimento de aprovação como também para o de alteração:

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro

SECÇÃO II - Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana

Artigo 13.º - Aprovação e Alteração

1. A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.
2. A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:
 - a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - b) A planta com a delimitação da área abrangida;
 - c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º
3. ...

Decorridos mais de dois anos após a sua aprovação municipal, considerando o prazo de três anos para a sua tradução numa Operação de Reabilitação Urbana - ORU, torna-se momento oportuno, incidindo em abordagens complementares e com a integração necessária, refletir sobre os desafios que se colocam hoje à mesma, e assim poder decidir sobre o melhor seguimento a dar à atual ARU.

Neste âmbito e com sentido de oportunidade é procurado neste relatório de fundamentação os fatores suscetíveis de se tornarem úteis à tomada de decisão, para:

- Traduzir a ARU numa ORU com a delimitação aprovada anteriormente;
- Alternativamente propor a alteração da atual delimitação da ARU, e então posteriormente configurá-la numa ORU ajustada à nova delimitação que se propõe.

2.0. Antecedentes

Importa retomar o histórico que levou à aprovação da atual a Área de Reabilitação Urbana da Sede do Concelho de Arcos de Valdevez – ARUAVV a qual teve um desenvolvimento processual técnico mas essencialmente administrativo, que determinou a sua delimitação e consequente aprovação.

Procedimento enquadrado pelo regime jurídico enunciado foi alvo de uma instrução e tramitação das quais resultou um conteúdo documental que se resume no essencial ao seguinte:

- ➔ **Relatório Preliminar** (maio de 2014) no qual é caracterizada a evolução urbana da vila;
- ➔ **Relatório Final** (junho 2014) no qual é proposta e sustentada a proposta de delimitação da ARU;
- ➔ **Planta de Delimitação** (junho de 2014) na qual é proposta a configuração da ARU;
- ➔ **Deliberação Municipal** que aprova a delimitação e constituição da ARU, proferida pela CM e AM;
- ➔ **Publicação em DR** de Aviso n.º 8683/2014 da aprovação da delimitação e constituição da ARU;
- ➔ **Documento de Divulgação e Apresentação** institucional e de divulgação da ARU.

De salientar que os documentos escritos, nomeadamente os relatórios (memórias descritivas e justificativas), integram quadros de instrumentos de incentivos e benefícios fiscais de âmbito municipal enquadráveis, aspecto de relevante importância para as ARU.

As memórias descritivas e justificativas aparentemente redundantes, configuram-se no essencial uma primeira como a fundamentação da necessidade de delimitar e constituir a ARU e a segunda configura-se como base à decisão da Câmara Municipal de propor à Assembleia Municipal deliberação conducente ao propósito de aprovação da ARUAVV.

Em ambas tornou-se inequívoca a fundamentação para a delimitação original da ARU baseada essencialmente em aspetos como a morfo génese da vila e do planeamento urbano a que foi sendo sujeita, tendo estas duas abordagens um conteúdo suficientemente esclarecedor sobre aquilo que conforma a área mais central da vila de Arcos de Valdevez e sobre a qual foi proposta a delimitação original da ARU.

3.0. Considerações

Com a instrução documental verificada e a tramitação seguida a ARUAVV, encontra-se assim devidamente delimitada e aprovada. Com sensivelmente dois anos e meio sobre a aprovação, poderá nos termos da legislação vigente ser concretizada, até o prazo de três anos, por uma Operação de Reabilitação Urbana - ORU, ou seja a sua operacionalização, com recurso a instrumentos de intervenção urbana preconizados na referida legislação. Este passo e respectivas acções subsequentes não se encontram concretizados.

Entende-se contudo que a decisão deverá atender à oportunidade de alterar a delimitação da ARUAVV procurando atingir um maior leque de objetivos, mais abrangentes, integradores e motivadores de iniciativa, e mais importante adequar-se ela ainda mais à estratégia municipal em curso, nomeadamente às alterações supervenientes entretanto verificadas e à maturidade adquirida.

A maturidade da ARUAVV, o momento atual e as perspetivas de desenvolvimento indiciam claramente a tendência para propor a alteração à delimitação em vigor. Para isso procurar-se-á exercer reflexões sobre aspetos contextualizados nos anos decorridos desde a sua aprovação.

3.1. Considerações decorrentes da vigência da ARU

Assumida a importância da ARU para a sede do concelho de Arcos de Valdevez, importa refletir sobre algumas questões que se podem colocar, que revelam a importância de reequacionar aquilo que pode ser uma nova ARU, ajustada e oportuna ao tempo atual mas mais importante às perspetivas integradoras e medidas cada vez mais encetadas pelo município com vista ao estímulo ao desenvolvimento do concelho por via de intervenção intangível.

3.2. Considerações decorrentes de interpretação instrumental

Consultados os relatórios de fundamentação efetuados principalmente no seu conteúdo sobre os instrumentos de planeamento territorial que dão parte do suporte à configuração da delimitação da ARU em vigor, confrontando com os objectivos preceituados no RJRU, há indícios de que com uma abordagem mais complementar e integrada dos sítios tornariam a persecução desses mesmos objectivos mais eficazmente e plenamente alcançáveis.

A metodologia então encetada para definir a configuração da ARU assentou boa parte das suas opções, na interpretação daquilo que são os Instrumentos de Planeamento Territorial vigentes (Plano de Pormenor do Centro Histórico e Plano de Pormenor de S. Paio) e ainda partes abrangidas pelo Plano de Urbanização. Essa metodologia bem alicerçada e estruturada, revelou contudo que esteve fortemente focada no espaço central da vila, nomeadamente atendendo ao seu elevado valor patrimonial, esse então o seu principal pilar de fundamentação.

Ocorreram entretanto desenvolvimentos recentes ao nível de Instrumentos de Planeamento Territorial que incidem sobre a vila de Arcos de Valdevez e logo sobre a ARUAVV, em particular a **2.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Sede de Concelho – PUAVV**, e a apresentação do **Plano de Ação de Regeneração Urbana - PARU**.

Estes instrumentos interpretam a ARUVV, por via daquilo que a própria ARU pode oferecer à tradução da programação desses instrumentos, pois induzem propostas de desenvolvimento que reforçam a necessidade de agregação, integração e exploração de mecanismos que veiculem a concretização dessas mesmas propostas.

3.2.1. Do Plano de Urbanização da Sede de Concelho - PUAVV

A aprovação da **2.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Sede de Concelho** (deliberada pela Assembleia Municipal de Arcos de Valdevez, em reunião ordinária de 23 de novembro de 2016, publicada em Aviso n.º 15943/2016 no Diário da República, 2.ª série — N.º 244 — 22 de dezembro de 2016) procurou no essencial atualizar as intervenções em infraestruturas urbanas, nomeadamente a rede rodoviária que nos últimos anos foi sendo construída, a que se encontra projetada, assim como promover novos arruamentos em zonas periféricas.

Pode assim entender-se que as opções planificadas no PUAVV desde a sua vigência inicial, saem da alteração realizada reforçadas, na medida em que foram mantidas, nomeadamente assumir a eficácia dos Planos de Pormenor do Centro Histórico e o de S. Paio, as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, as Zonas de Interesse Cultural, e em particular as propostas de tipologia e capacidade de carga pelo zonamento das áreas urbanas existentes e programadas.

Da 2.ª Alteração ao PUAVV ressalta a introdução daquilo que é assumido como uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão denominada de *Parque do Vez*, que introduz a preocupação de observar o ‘troço urbano’ do rio e dos espaços verdes e equipamento a ele associados por proximidade e/ou função, entendendo-o portanto como um óbvio espaço estratégico que merece uma observação cada vez mais atenta e incisiva, como fator de desenvolvimento municipal.

3.2.2. Do Plano de Ação de Regeneração Urbana - PARU

Do PARU, aprovado em RCM de 27/06/2016, são assumidas nos documentos instrutórios, condições prévias à sua implementação o seguinte:

«PI 6e (Ambiente urbano) Plano de Ação para a Regeneração Urbana para as áreas específicas. Será critério base incidir sobre uma ARU – Áreas de Reabilitação Urbana, em concreto centros históricos, zonas ribeirinhas ou de reconversão de zonas industriais abandonadas»

Este instrumento, sob visão estratégica de desenvolvimento, propõe um programa de ação, que no conjunto do seu resultado objetiva:

1. Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;
2. Promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
3. Qualificar o espaço público e reforçar a articulação entre a cultura e a natureza seguindo as orientações do eco-urbanismo;
4. Reforçar a centralidade urbana de Arcos Valdevez a nível municipal e aumentar a sua atratividade regional e internacional.

Tornam-se por isso claras duas grandes questões de forte relacionamento e cumplicidade entre o PARU e a aprovação de uma ARU mais alargada, pois é condição que a área de intervenção do PARU deve incidir sobre no mínimo uma ARU assim como em termos de objetivos e das ações que o materializam, se encontram similaridades e coerências de muito interesse para o desenvolvimento do município, e que podem ter no reforço da ARU mais um bom instrumento de execução.

3.3. Considerações decorrentes de leitura territorial

O exercício de reflexão suficientemente abrangente sobre o espaço da ARU em vigor e dos espaços físicos envolventes, atendendo aos potenciais de dinâmica por um lado e de necessidade de intervenção por outro, revela aspetos motivadores de capacidade de intervenção alargada com um maior perímetro da ARU e logo como se espera de resultados ainda melhores e inclusivos.

Com objetividade, interpretando o espaço territorial da vila de Arcos de Valdevez e dos espaços envolventes que se relacionam com os assumidamente urbanos, atendendo aos objetivos preceituados no RJRU, saltam aparentemente aspectos de custo de oportunidade na atual ARU. Importará pois focar estudo e reflexão também sobre este aspeto.

Este aspecto torna-se ainda mais evidente tendo consideração sobre as ações que no Plano de Acção de Regeneração Urbana (2016) são propostas. Como referenciado o PARU reforça alguns dos aspectos em discussão neste relatório, nomeadamente a existência de espaços aparentemente 'não urbanos' mas que por proximidade, complementaridade funcional existente e/ou potencial, e solicitações infraestruturais podem e deverão ser integrados na ARU.

Observando intervenções recentes na vila, quer sejam do sector público como do privado, respetivamente projetos de reconversão urbanística, de equipamentos coletivos e projetos de reabilitação de edifícios particulares, verifica-se interessante dinâmica de execução, ao que se torna de todo conveniente dar um novo e mais alargado impulso e premiação.

A experiência, entendendo-a sob a perspectiva do incentivo à reabilitação, revela-se com evidência positiva, quer seja pela natureza das obras quer seja pela sua dimensão, pelo que a oportunidade de o município intervir proactivamente neste domínio deve ser hoje encarado com maior acutilância, abrangência e integração.

As solicitações conhecidas de procura no mercado imobiliário de soluções habitacionais e de negócio, manifestações estas de âmbito e interesse particular, e as programadas intervenções em espaço público de iniciativa municipal, deverão ser atendidas e fomentadas com recurso aos mecanismos que uma ARU alargada proporcionará.

São portanto consideradas áreas que envolvem a atual ARU e que por revelarem necessidades de intervenção ao nível do espaço público (vias, infraestruturas e espaços verdes) assim como de todo conveniente fomentar a reabilitação de edifícios, nomeadamente equacionar a melhoria e adaptação funcional, valorização estética, modernização de infraestruturas e eficiência, mesmo que em termos de valor patrimonial diferente da do centro histórico, mas que se tornam eventualmente enquadráveis nos benefícios que as ARU proporcionam, atendendo à data da sua construção, e às necessidades que evidenciam.

Podem de forma sucinta caracterizar as seguintes zonas a integrar:

- Área A – **Zona de Valverde e Pedrosas**: espaço predominantemente habitacional, originado por instrumentos de planeamento (plano de pormenor e sucessivos loteamentos urbanos, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação:



- Área B – **Zona de Novelhos**: espaço multifuncional, de habitação, comércio e serviços, originado por operações de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, em similaridade à Área A, sendo esta considerada a ‘porta’ principal de acesso sul à vila:



- Área C – **Zona de Faquelo**: espaço multifuncional, de habitação, comércio e serviços, originado por operações de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, em similaridade às Áreas A e B, com a particularidade de integrar zona de interesse cultural, classificada no plano de urbanização, sendo esta considerada uma das ‘portas’ da vila:



- Área D – **Zona de Igreja Velha**: espaço predominantemente habitacional, em edificado isolado, originado predominantemente por processos de licenciamento urbano individual, que embora com estrutura urbana mais fragmentada, evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, sendo esta, embora que com um carácter municipal, considerada uma das 'portas' da vila:



- Área E – **Zona de Sobreiro**: espaço predominantemente habitacional, em edifícios multifamiliares, originado predominantemente por processos de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, em similaridade às Área A, B e C, sendo esta, embora com um carácter municipal, considerada uma das 'portas' da vila, e com a particularidade de integrar o bairro social do Sobreiro:



- Área F – **Zona da Lamela**: espaço predominantemente de edifícios equipamentos de utilização colectiva, em edifícios isolados, que evidencia necessidades de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, considerando a particularidade da relação em contiguidade ao rio Vez, nomeadamente praia fluvial da Valeta:



- Área G – **Zona de Santa Bárbara**: espaço multifuncional de edifícios equipamentos de utilização colectiva, em edifícios isolados agrupados num conjunto bem demarcado e um segundo conjunto de edifícios multifuncionais de habitação, comércio e serviços, originados por operações de loteamento urbano, que evidenciam oportunidades de revitalização do tecido urbano e necessidades de intervenção de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação:



- Área H – **Zona da Quinta da Capela**: espaço predominantemente habitacional, em edifícios isolados, originado predominantemente por processos de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, e com a particularidade de integrar o bairro social da Quinta da Capela:



Identificadas e descritas resumidamente, sendo o registo fotográfico meramente exemplificativo da situação existente nestas zonas, pode-se verificar que quer seja ao nível do *tecido urbano* (parque edificado) tanto para edifícios privados como públicos, quer seja para a *malha urbana* (ruas, praças, largos, ...) existem necessidades de promover a sua reabilitação, que revitalize em termos funcionais, estéticos, eficiência, modernização infraestrutural, entre outros estas estruturas urbanas.

3.4. Considerações às dinâmicas legislativas e programáticas

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU, estabelece o normativo legal para as operações urbanísticas em matéria de Reabilitação Urbana, nomeadamente o regime a que devem respeitar a constituição das ARU e o seu desenvolvimento. No RJRU, na sua Parte II – Regime Especial da Reabilitação

Urbana, encontram-se outras referências a diversas possibilidades de fomentar a reabilitação urbana, entre elas, a dos edifícios com mais de 30 anos localizados ou não fora de ARU.

Com a publicação do DL n.º 194/2015, de 14/09 que altera o DL n.º 53/2014, de 08/04) fica estabelecido «um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional», dando assim consequência e procedimento ao já veiculado no RJRU.

Este normativo vem desenvolver e dar assim corpo ao já preceituado no RJRU, na referida parte III, o que reforça o sentido de promover, incentivar e fomentar a reabilitação urbana, com especial foco em ARU, *«adotando medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana. A reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente, e não apenas para nichos de mercado.»*

3.5. Programas e instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, tutelado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, com o qual o Município estabeleceu protocolo de cooperação, tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

É um programa que na definição do perfil das candidaturas potencialmente elegíveis, é dado especial relevo a edifícios *«preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana.»*

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais do Continente e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município da área de localização do projeto, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos Municípios:

- Reabilitação integral de 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 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

4.0. Proposta

Sem prejuízo do que possa ser tecido adicionalmente ao aqui lavrado, são estas algumas das considerações que induzem à formulação de proposta, perspetivando a atualização do propósito da constituição da ARU, e com a oportunidade de contexto sustentar com consistência a reconfiguração da ARU alargando-a.

Entende-se por estas razões, que se consideram pertinentes, que o espaço urbano identificado com a maturidade então adquirida da ARU original, e pela situação existente evidenciada, que se pode reinterpretar agora como uma oportunidade de a reconfigurar dando uma maior leque de possibilidades e abrangência, quer seja para o sector privado quer seja para o sector público.

Uma oportunidade demonstrada com o exercício reflexivo aqui feito, com a maturidade e profundidade necessária sobre o trabalho efectuado à luz daquilo que é hoje a realidade da vila de Arcos de Valdevez em matéria de potencial de desenvolvimento, o território com o qual se relaciona e os desafios legislativos, instrumentais, normativos e de compromisso, que se colocam à administração pública com poder interventivo no desenvolvimento territorial e urbano e logo social e económico.

Atendendo às condições explanadas (oportunidade, prazo, maturidade, instrumentos, reinterpretação territorial, fatores diversos,...) da ARU aprovada, sugere-se portanto que se considere um bom contributo para o desenvolvimento e competitividade de Arcos de Valdevez a aprovação da reconfiguração espacial da Área de Reabilitação Urbana.

4.1. Objetivos

A maturidade adquirida permite agora reequacionar o seu alcance, propósito e exploração de potencial que o seu enquadramento jurídico proporciona. Os objetivos aprovados para constituição da ARU original são os que se transcrevem na íntegra pois encontram-se adequados à proposta de reconfiguração da ARU, aos que podemos acrescentar a oportunidade de se tornar muito mais abrangente a incidência espacial do sistema de incentivos à promoção da reabilitação urbana:

OBJETIVOS

- Incentivar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- Dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;
- Promover a revitalização e atratividade económica;
- Fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
- Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbanas;
- Reforçar a centralidade urbana da vila de Arcos de Valdevez a nível municipal e aumentar a sua atratividade Regional.

4.2. Quadro de incentivos e benefícios fiscais

A concretização e a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana subjacente à proposta de reconfiguração da delimitação da ARU de Arcos de Valdevez carecem da definição de um conjunto de instrumentos de incentivo de natureza fiscal.

Em vigência os incentivos e benefícios plasmados com a constituição da ARU original são integralmente mantidos nesta proposta, lembrando que esta assenta no essencial à reconfiguração da ARU alargando-a espacialmente, torna-se aplicável a transcrição do teor formulado no relatório original, em matéria de quadro de incentivos e benefícios fiscais, os quais se transcrevem nos parágrafos e pontos seguintes.

Assim do texto original temos que:

Através da criação de um quadro fiscal favorável, conjugado com outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar os principais agentes no processo de reabilitação urbana (proprietários, senhorios inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, empreendedores, empresas de construção e promotores imobiliários) a intervir na qualificação, revalorização e (re) funcionalização do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta.

Consideram-se os benefícios e incentivos fiscais mais relevantes, podendo, durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana vir este quadro a sofrer ajustamentos.

4.2.1. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana

O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

IVA

- Estão sujeitos à taxa reduzida do IVA (6%) as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais - (CIVA Anexo Lista I Verba 2.23).

IRS

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios - art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados em áreas de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento - art.º 71.º do EBF.

4.2.2. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Refira-se a propósito que, nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13.º e da alínea a) do Artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Neste contexto, a área da delimitada pela ARU beneficiará dos seguintes incentivos associados aos impostos municipais:

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação - art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos - art.º 71.º do EBF.

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras - art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado - art.º 71.º do EBF.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

4.2.3. Instrumentos de Incentivo Financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão revestir-se na adoção de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais:

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área delimitada da ARU de Arcos de Valdevez beneficiarão de:

- Redução em 50% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.
- Redução em 50%, durante 3 anos, das taxas relativas à ocupação da via pública e publicidade em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

4.2.4. Outros apoios e incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos ARU e consonantes com os objetivos fixados, é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento, poderá a Câmara Municipal dos Arcos de Valdevez desenvolver um conjunto de ações entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com instituições bancárias tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis;
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana ou com conexões com esta (ex. eficiência energética), que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, bem como a novos instrumentos de engenharia financeira de que é exemplo o programa JESSICA.

ANEXOS:

Peça Desenhada 01 – ARU Original v(2014)

Peça Desenhada 02 – Áreas de Expansão Propostas

Peça desenhada 03 – ARU Proposta (v2017)

Peça Desenhada 04 – Sobreposição da ARUv2014 e ARUv2017

Exmº Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Arcos de
Valdevez

Praça Municipal

4974-003 Arcos de Valdevez

Sua referência

Nossa referência
859576

Data
2020-06-15

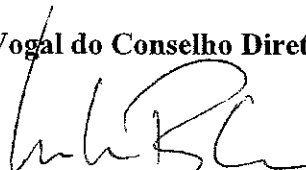
ASSUNTO: Parecer do IHRU sobre o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área de reabilitação urbana (ARU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez.

Em resposta ao pedido de parecer rececionado na Direção de Gestão do Norte do IHRU relativo ao PERU mencionado em epígrafe, que enquadra a operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática a desenvolver na ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, e cuja proposta de alteração à 2ª delimitação bem como da denominação da mesma nos foi também remetida, anexa-se o parecer deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos, e considerações pessoais,

O Vogal do Conselho Diretivo



Luis Maria Gonçalves

Anexo: O mencionado



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Aprova.

Assinado por: **LUÍS MARIA VIEIRA PEREIRA ROXO GONÇALVES**

Num. de Identificação: 089905580

Data: 2020.06.15 16:52:36+01'00'

Certificado por: Diário da República Eletrónico.

Atributos certificados: **Vogal do Conselho Diretivo**
Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana,



CARTÃO DE CIDADÃO

PARECER

1. O município de Arcos de Valdevez, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) do Centro Urbano de Arcos de Valdevez, e ainda a proposta de alteração à delimitação e denominação da mesma ARU, conforme previsto no artigo 13º dessa mesma legislação, tendo esses elementos dado entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 857053 em 2020-05-13.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma "intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público."
3. Este PERU, assim como a proposta de alterações a esta ARU, mereceram a aprovação do executivo camarário, em reunião realizada em 2020-03-27, em que se deliberou ainda proceder à abertura do período de discussão pública, a promover nos termos previstos no nº 4 do artigo 17 do RJRU.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, nomeadamente:
 - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU alinhadas com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo município no âmbito de outros processos de planeamento e programação municipal,
 - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de dez anos;
 - Identificando como entidade gestora o município de Arcos de Valdevez;
 - Definindo as prioridades e estabelecendo um programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a desenvolver no âmbito desta ORU quer ao nível do espaço edificado, quer ao nível de infraestruturas urbanas e de equipamentos, na sua maioria de iniciativa pública;

- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução pela entidade gestora, no que se refere às ações no espaço urbano, nas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, e ainda no apoio a particulares no âmbito das iniciativas de reabilitação urbana de edifícios e equipamentos situados na ARU desenvolvidas pelos mesmos;
- Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este PERU, o IHRU emite parecer favorável à realização da respetiva ORU na ARU do Centro Urbano de Arcos de Valdevez.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação simultânea, pela Assembleia Municipal, da alteração à delimitação da ARU em vigor e da respetiva ORU, conforme previsto no nº 2 do artigo 7º do RJRU.

Porto, 29 de Maio de 2020



Maria Teresa Abreu Lima, Arqtª