

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE RIO CALDO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Estratégia de Reabilitação Urbana para o Concelho de Terras de Bouro – Proposta de delimitação da ARU de Rio Caldo
Descrição:	Documento que consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Rio Caldo, apresentando-se os critérios de delimitação utilizados, os objetivos a prosseguir e se expõe o quadro dos benefícios fiscais inerentes à sua delimitação.
Data de produção:	01 de fevereiro de 2016
Data da última atualização:	13 de maio de 2016
Versão:	02
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T. Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira Engenharia Civil- Hidráulica e Ambiente Marta Silva Geografia – SIG e Ordenamento do Território
Código de documento:	006
Estado do documento	Para validação do Município.
Código do Projeto:	191031005
Nome do ficheiro digital:	ARU_Rio_Caldo_v02

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	6
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO CALDO	8
	2.1 Pressupostos e Critérios subjacentes ao Processo de Delimitação	10
	2.2 Proposta de Delimitação da ARU de Rio Caldo	11
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO	13
	3.1 Enquadramento Territorial	13
	3.2 Síntese de Caracterização e Diagnóstico	14
4.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA	33
	4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	33
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	36
	5.1 Benefícios Fiscais Associados aos Processos de Reabilitação Urbana	36
	5.2 Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais.....	41
	5.3 Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais.....	42
6.	BIBLIOGRAFIA	45
	6.1 Sítios.....	45
	6.2 Documentos Legais	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU	9
Figura 2 Faseamento do Processo de Reabilitação Urbana	10
Figura 3 Casa rural e capela em Paredes	24
Figura 4 Edifício devoluto e bastante degradado junto da Igreja de Rio Caldo	24
Figura 5 Exemplificação da degradação das vias existentes na ARU de Rio Caldo	26
Figura 6 Exemplificação de passeios inexistentes ou com dimensões reduzidas	27
Figura 7 Exemplificação da falta de passeio e marcações na estrada	27
Figura 8 Exemplificação do estacionamento na berma da estrada	28

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo	12
Mapa 2 Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo - Enquadramento administrativo	13
Mapa 3 e 4 Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na ARU de Rio Caldo - ano de 1947 e 1997	14
Mapa 5 Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Rio Caldo	15
Mapa 6 Rede viária da ARU de Rio Caldo	26
Mapa 7 Parques de estacionamento formais existentes na ARU de Rio Caldo	29
Mapa 8 Espaços públicos de lazer localizados na ARU de Rio Caldo	30
Mapa 9 Equipamentos localizados da ARU de Rio Caldo	31
Mapa 10 Estabelecimentos hoteleiros na ARU de Rio Caldo	32

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Famílias clássicas da ARU de Rio Caldo com elementos desempregados	17
Gráfico 2 Indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU de Rio Caldo	18
Gráfico 3 Área dos alojamentos familiares na ARU de Rio Caldo	19
Gráfico 4 Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Rio Caldo	20

Gráfico 5 Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Rio Caldo	21
Gráfico 6 Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	21
Gráfico 7 Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	22
Gráfico 8 Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	23
Gráfico 9 Estado de Conservação dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo	23

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Estrutura etária da população residente na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro	16
Quadro 2 Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro.....	17
Quadro 3 Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro.....	18
Quadro 4 Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro	19
Quadro 5: Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	41

1. INTRODUÇÃO

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

A nível nacional“(…) ao invés de uma aposta em novas construções, a política do ordenamento do território desenvolvida pelo Governo privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do país. Promove-se, assim, o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos” (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril).

No plano europeu as diretrizes apontam no mesmo sentido, a Comissão Europeia assinalou a reabilitação urbana como uma importante linha de ação, veja-se no próximo Quadro Referência Estratégica Nacional (2014-2020) o Eixo 4 de “Reforço da Competitividade do Território”, onde a prioridade de investimento 6.5 prevê a adoção de medidas destinadas à melhoria do ambiente urbano e à revitalização das cidades. É também exemplo desse destaque, o programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA) uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e Council of Europe Development Bank (CEB) que apoia a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos em vários países europeus, onde Portugal se inclui.

Tendo em conta esta nova ótica, o enquadramento legislativo sofreu mudanças para se adequar a ela. A reformulação legislativa, com a publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana -RJRU), alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, representou um novo dinamismo no processo de reabilitação urbana, sublinhando a “proteção do existente” e aportando celeridade a todo o processo pela diminuição da morosidade dos trâmites administrativos a ele associados.

Baseado essencialmente no artigo 12º do RJRU que legisla sobre a criação e aprovação de ARU, o presente relatório traduz a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Rio Caldo.

O mesmo diploma legal define a ARU (Área de Reabilitação Urbana) como uma “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*”.

De acordo com as novas regras, a delimitação da ARU acontece numa primeira fase e, até um limite de três anos após a sua aprovação, terá de acontecer a sua operacionalização pela transposição numa Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O município pode, por isso, iniciar o processo de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, partindo da aprovação da delimitação da ARU e seguindo para desenvolvimento e aprovação de uma ORU para esse local, em momento posterior.

A delimitação da ARU e a sua aprovação são então a primeira parte do processo e, uma vez que o Município de Terras de Bouro optou por esta atuação segmentada, de acordo com o estabelecido no RJRU, fazem parte da presente proposta:

- ✓ A memória descritiva e justificativa, que compreende as motivações e os critérios inerentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- ✓ A planta com a delimitação da área definida;
- ✓ O quadro dos benefícios fiscais associados à reabilitação urbana em áreas abrangidas por ARU.

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

O presente relatório integra o conjunto de elementos de fundamentação da delimitação proposta para a ARU de Rio Caldo subdividindo-se em cinco partes:

- **Capítulo 2:** estão organizados os critérios técnicos e os pressupostos de base que originaram o traçado da proposta de delimitação da ARU de Rio Caldo;
- **Capítulo 3:** apresenta-se o diagnóstico de análise da estrutura edificada, do espaço público, das infraestruturas urbanas e do perfil demográfico da ARU proposta, servindo como contextualização geral da área delimitada;
- **Capítulo 4:** são enunciadas genericamente as linhas estratégicas de reabilitação urbana para esta ARU pensando-se numa análise prospetiva no contexto daquilo que se projeta para o futuro do espaço incluído na ARU de Rio Caldo;
- **Capítulo 5:** esquematizam-se os benefícios fiscais enquadrados no processo de delimitação da ARU com a apresentação das condições de acesso e procedimentos obrigatórios para que os proprietários usufruam de tais vantagens.

A planta com a delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo é apresentada em anexo no presente relatório.

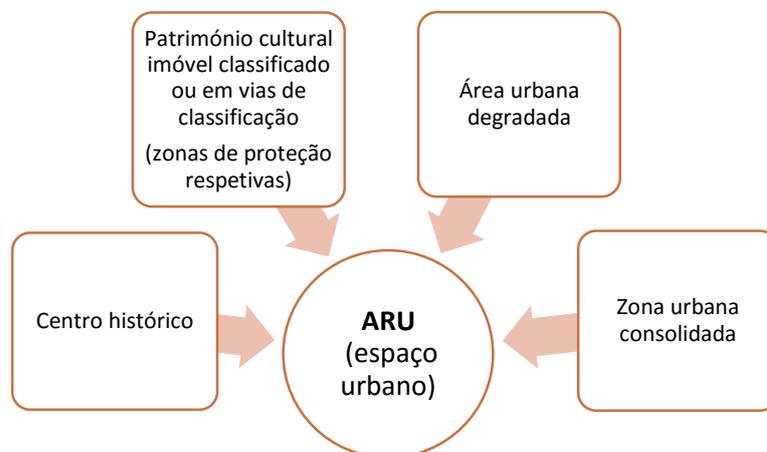
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO CALDO

“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.” (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril)

A política do ordenamento do território aposta cada vez mais num paradigma de cidades com sistemas mais coerentes e democráticos onde a salubridade na habitação deve ser transversal e o património existente valorizado.

Traduzindo estes princípios o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, na alínea j) do artigo 2º, estabelece que a reabilitação urbana designa a *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

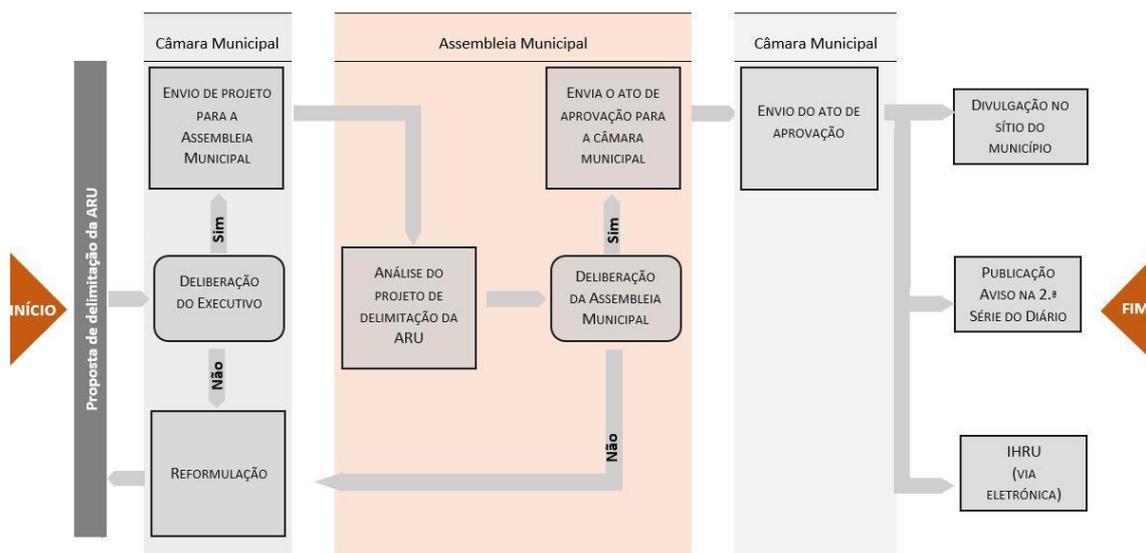
A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana enquadra-se nesta noção lata e, ao incidir num espaço urbano que necessite de intervenção integrada pode incluir diversas tipologias de lugares, como esquematizado de seguida:



Finda a aprovação da presente proposta técnica, a aprovação da ARU de Rio Caldo decorrerá em sede de Assembleia Municipal (

Figura 1 **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**), todavia o processo não cessa neste ponto, sendo obrigatória para a constituição legal da ARU a publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República, a publicitação no sítio de internet da Câmara Municipal e ainda o envio (via eletrónica) para o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

Figura 1 | Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU



Fonte: GeoAtributo (2016).

Após a aprovação da ARU de Rio Caldo passar-se-á ao conjunto articulado de intervenções a realizar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturando a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

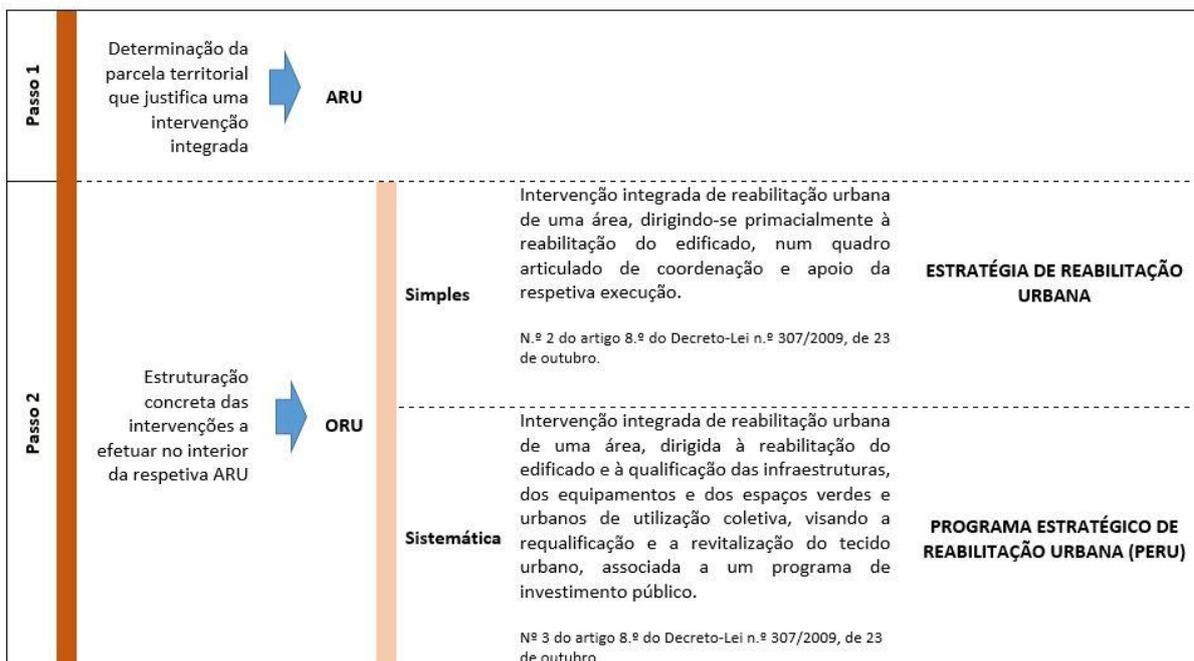
O processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana, seguindo os ditames do RJRU, orienta as intervenções com base nas duas conceções referidas: Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana.

Segundo a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação da ARU pode acontecer em simultâneo ou preceder a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana. Não podem contudo acontecer uma sem a outra dado que *“a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”* (ponto 4, artigo 7º, capítulo I da referida Lei).

Dependendo do propósito de atuação no processo de reabilitação urbana, os municípios têm a liberdade de escolher uma Operação de Reabilitação Urbana do tipo Simples ou Sistemático. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana indica as diferenças entre elas bem como os instrumentos de programação que as enquadram. (

Figura 2)

Figura 2 | Faseamento do Processo de Reabilitação Urbana



Fonte: GeoAtributo (2016).

Apesar de caber ao município (ou entidade gestora) a escolha do tipo de ORU a empreender, definindo os objetivos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, o dever de reabilitação impende sobre os proprietários e titulares de edifícios ou frações compreendidos na ARU, estando a sua atuação orientada pelos pressupostos regulamentados no processo de reabilitação urbana.

2.1 PRESSUPOSTOS E CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

Integrado na área envolvente à albufeira da Caniçada, o núcleo primitivo de Rio Caldo constitui um local de forte procura, suportada por diversos fatores: as suas características físicas e paisagísticas pela proximidade ao Parque Nacional da Peneda-Gerês, a curta distância à Vila e às termas do Gerês e, por fim, a vizinhança com o Santuário de São Bento da Porta Aberta.

A proposta apresentada da delimitação da ARU de Rio Caldo visa a implementação no núcleo mais antigo da freguesia de uma tática de revitalização integrada, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre o espaço público e privado, estimulando a reabilitação e dando nova vida ao tecido urbano em processo de degradação. O propósito do município é também de afirmar os valores patrimoniais existentes, proporcionando a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, dos equipamentos existentes, dos espaços verdes e das áreas de utilização coletiva.

A criação da ARU de Rio Caldo e as ações que se pretendem vir a desenvolver serão integrantes e complementares a toda uma estratégia municipal que atuará de forma global, não apenas no plano

urbanístico, como também a nível ambiental e paisagístico em vários núcleos urbanos do concelho de Terras de Bouro.

O processo de delimitação da ARU gizou-se a partir de uma reflexão conjunta entre a equipa técnica e o Município de Terras de Bouro, tendo assim sido possível compreender as pretensões por este assumidas. Aos critérios de base associaram-se alguns princípios técnicos relacionados com processos de reabilitação urbana, definidos de antemão pela equipa técnica. Desta junção resultaram os seguintes parâmetros para a delimitação:

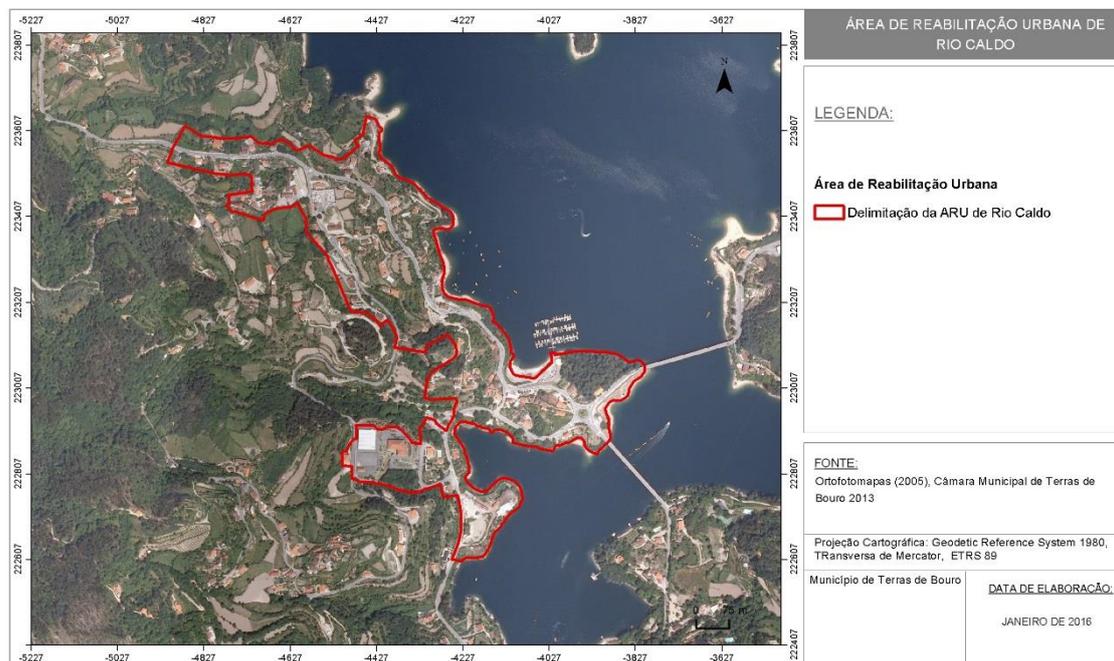
- ✓ Abranger projetos públicos relevantes para a **requalificação do espaço urbano** central de Rio Caldo;
- ✓ Abarcar equipamentos com centralidade elevada e enquadrar o maior número de **património** municipal com necessidades de intervenção, para que a identidade da freguesia de Rio Caldo não se perca ou sofra descaracterizações;
- ✓ Incluir as **áreas periféricas** do aglomerado, onde se incluem as margens da barragem, cujos usos e instalações estão intrinsecamente ligados ao núcleo urbano;
- ✓ Englobar o **núcleo mais antigo** como local central que requer maior valorização para desta forma se inverter o envelhecimento que o vem caracterizando;
- ✓ Valorizar a remanescência da matriz rural que está na origem da freguesia, integrando o maior número possível de **prédios urbanos** que a atestem;
- ✓ Decalcar, quando exequível, a área territorial correspondente à **subsecção estatística** da Base Geográfica de Referenciação da Informação dos Censos 2011 (BGRI 2011), de modo a facilitar a análise e a caracterização da ARU;
- ✓ Privilegiar a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via ou outros elementos físicos estruturantes;
- ✓ Respeitar, sempre que possível, a **estrutura de cadastro** e dos **conjuntos urbanísticos** existentes.

2.2 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE RIO CALDO

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

A proposta de ARU que a seguir se apresenta, concentrando os pressupostos de delimitação anteriormente mostrados, abarca o núcleo urbano da freguesia de Rio Caldo. Apresenta-se a planta de delimitação da ARU de Rio Caldo em Anexo ao presente relatório.

Mapa 1 | Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo



Fonte: GeoAtributo (2016).

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

A delimitação desta área é feita a este e a sul pelo espelho de água da Albufeira da Caniçada, a oeste pelo equipamento do Parque Escolar e a norte a quando do término do aglomerado, antes da chegada a Parada.

Esta delimitação contempla, para além de equipamento com centralidade elevada como a Junta de Freguesia, o Centro Escolar ou o cemitério, um conjunto de interceções de vias importantes, nomeadamente o cruzamento entre três estradas nacionais, a EN-308, a EN308-1 e a EN-304 que confere a este núcleo um ponto de confluências de vários transeuntes, municipais e intermunicipais. A estrada EN-304 faz a ligação a Vieira do Minho enquanto a EN-308-1 permite o acesso à freguesia contígua de Vilar da Veiga e a EN-308 faz a ligação ao concelho de Amares.

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

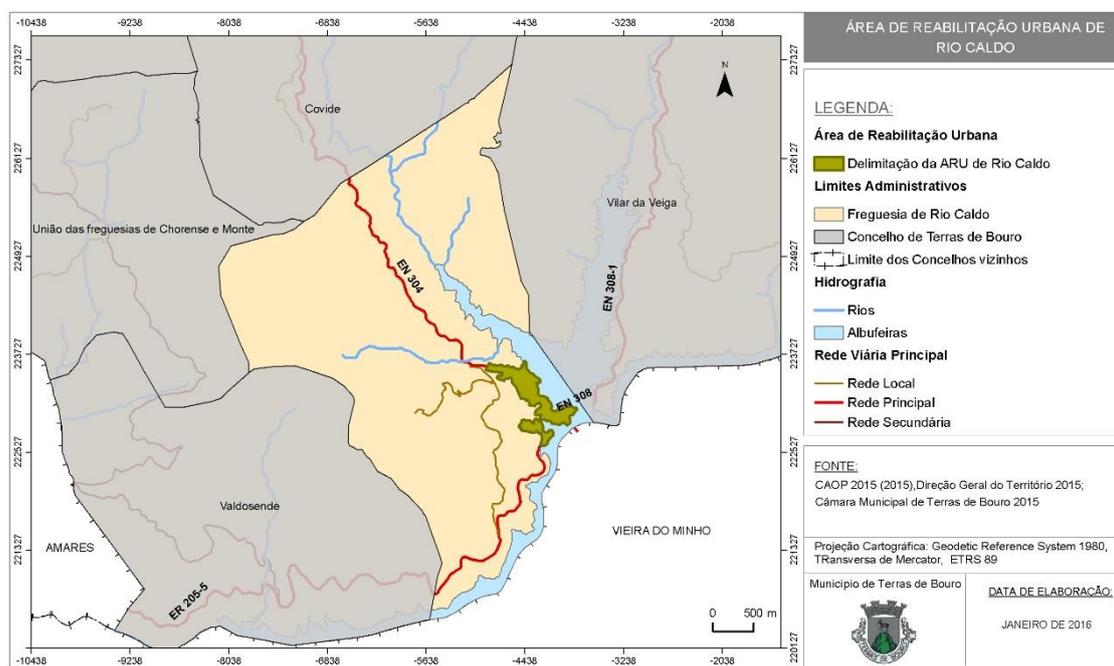
3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

SUMÁRIO

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A ARU de Rio Caldo localiza-se na fatia sudeste da freguesia de Rio Caldo na fronteira com a o concelho vizinho de Vieira do Minho.

Mapa 2 | Área de Reabilitação Urbana de Rio Caldo - Enquadramento administrativo



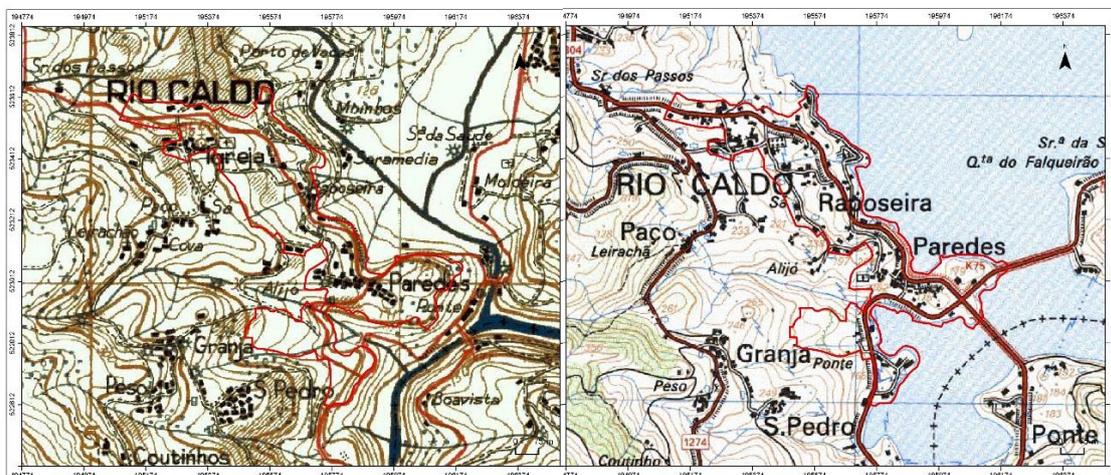
Fonte: GeoAtributo (2016).

Na análise histórica da área integrada na ARU de Rio Caldo, na carta militar de 1947 notam-se dois polos de desenvolvimento do aglomerado: o primeiro na zona que envolve a igreja, o cemitério e a junta de freguesia (no presente) e o outro, mais a sul, junto ao rio no lugar de Paredes, posteriormente estreitado pela instalação da albufeira.

Em 1997 notam-se já mais edifícios a mediar um ponto e o outro, construídos paralelamente à Rua 1 (N-304). O local que atualmente acolhe o Parque Escolar não tinha nos finais do séc. XX qualquer construção. Não obstante a localização privilegiada do edificado ao longo da EN-304 a localização excêntrica do centro escolar é fruto de um investimento público que visa contrariar esta tendência linear de ocupação, tentando conferir alguma estrutura ao aglomerado através da localização do equipamento

Na carta militar dos finais da década de 90 aparece já representada a albufeira da Caniçada, que entra em funcionamento em 1954

Mapa 3 e 4 | Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na ARU de Rio Caldo - ano de 1947 e 1997



Fonte: Serviços Cartográficos do Exército; trabalhos de campo Ten. tes Costa Júnior... [et al.]; des. Artur Valente Valente (1952); Instituto Geográfico do Exército (1997).

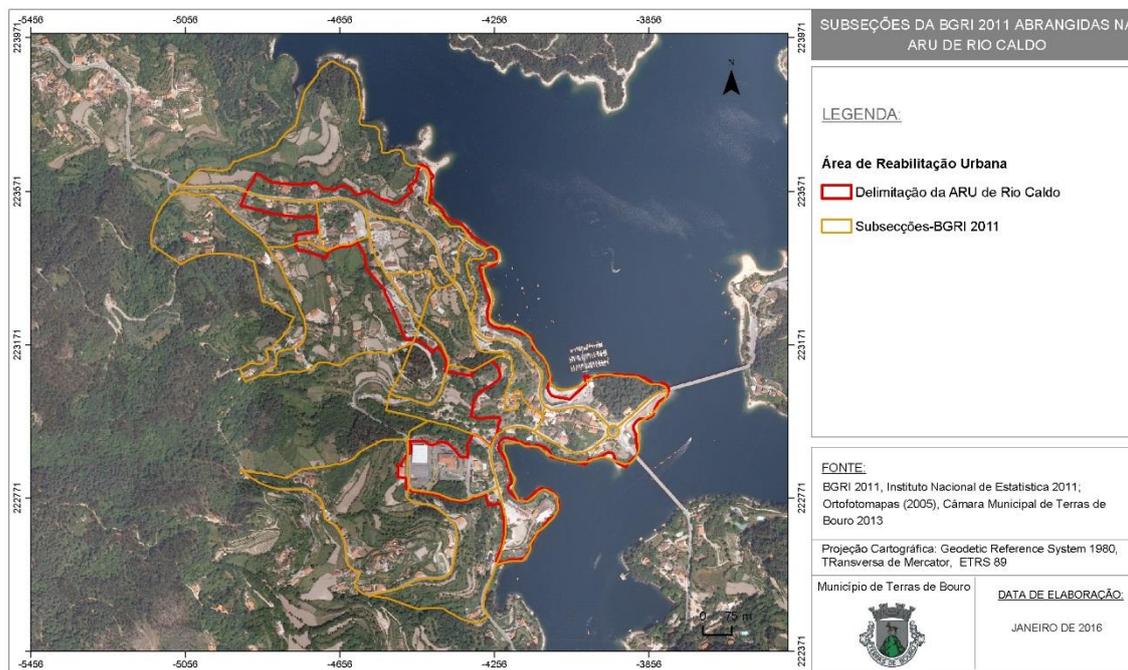
3.2 SÍNTESE DE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

No presente capítulo será feita uma análise breve de alguns dados que descrevem a área delimitada pela ARU de Rio Caldo. Esta caracterização não pretende ser exaustiva mas antes complementar à compreensão da área em estudo, tendo sido realizada com base na informação estatística da BGRI. Pese embora a área delimitada pela ARU não abranger somente subsecções inteiras, foi feita uma ponderação de correspondência dos dados para que as informações apresentadas ilustrem o mais próximo possível a realidade.

No

Mapa 5 estão cartografadas as subseções enquadradas nesta análise, num total de 19.

Mapa 5 | Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Rio Caldo



Fonte: GeoAtributo (2016).

Aspetos Socioeconómicos da População Residente

À data dos Censos de 2011, na ARU de Rio Caldo, residiam um total de 229 indivíduos, correspondendo aproximadamente a 25,67% da população total da freguesia de Rio Caldo, e a 3,16% da população residente do concelho de Terras de Bouro. Com efeito, a população residente encontrava-se distribuída por 69 famílias (representando 23,55% do total das famílias existentes na freguesia de Rio Caldo), resultando assim numa dimensão médias de famílias de 3,3 pessoas.

Quanto à estrutura etária da população residente, apresentada no

Quadro 1, observa-se que em 2011, cerca de 47,16% da população tinha idade compreendida entre os 25 e 64 anos, e 29,69% da população era idosa (detinha 65 e mais anos). Por sua vez, o grupo etário das crianças (entre os 0 e 13 anos) representava 13,54% da população residente, já o grupo dos jovens (entre os 14 a 24 anos) correspondia apenas a 9,61% dos indivíduos residentes da ARU de Rio Caldo.

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

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

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

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

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

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

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

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

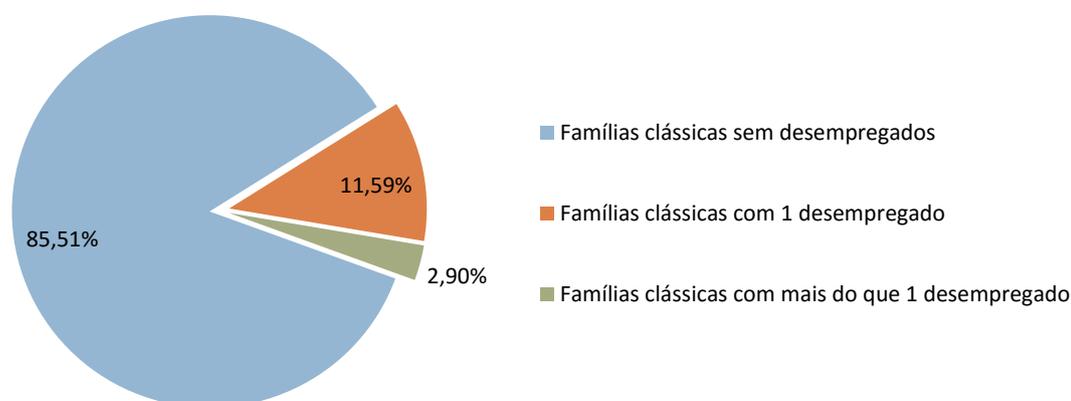
Quadro 2 | Nível de escolaridade dos indivíduos residentes na ARU de Rio Caldo, freguesia de Rio Caldo e concelho de Terras de Bouro

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

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

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

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



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

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

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

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

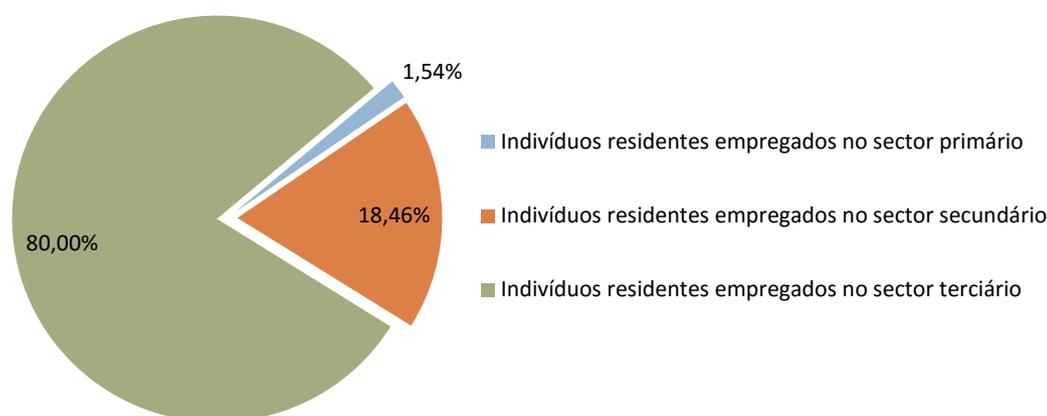
SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	0,87%	1,01%	1,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	4,37%	5,16%	5,31%
Indivíduos residentes empregados	28,38%	29,26%	30,81%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados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

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

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

Os indivíduos empregados no setor terciário exercem, principalmente, atividades relacionadas com o alojamento, restauração, administração pública e atividades humanas e apoio social.

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



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

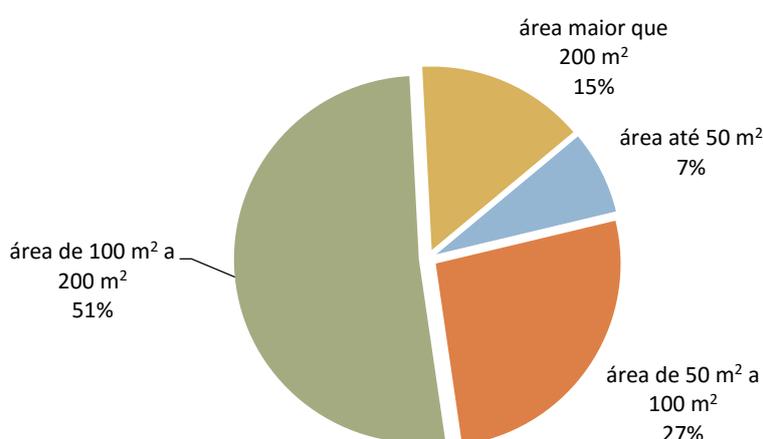
Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

Alusivo ao parque edificado da ARU de Rio Caldo, verifica-se que até ao ano de 2011 localizavam-se aqui 117 edifícios (correspondendo a 20,17% do total da freguesia de Rio Caldo e 2,51% do concelho de Terras de Bouro), que albergam 118 alojamentos (correspondem a 20,24% do conjunto de alojamentos da freguesia de Rio Caldo e a 2,42% do total concelhio). Com efeito, do conjunto de alojamentos da ARU, 8,47% destes encontravam-se vagos (correspondendo a 10 alojamentos), valor inferior ao registado na

freguesia de Rio Caldo (14,75% alojamentos estavam vagos) e no concelho (onde 9,35% dos alojamentos estavam vagos).

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

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



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

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

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

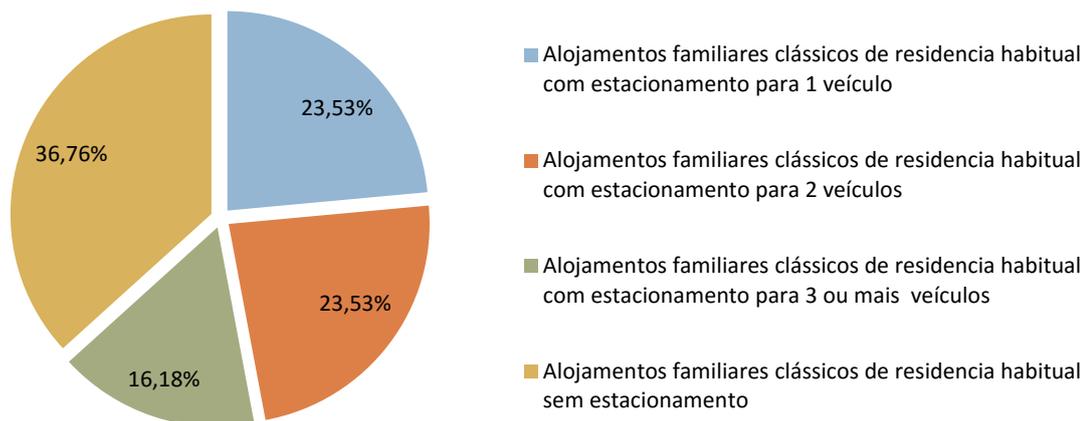
CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares de residência habitual com água	98,53%	97,95%	98,54%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	100%	98,29%	98,58%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	98,53%	98,63%	98,78%
Alojamentos familiares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

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

Em relação à disponibilidade de estacionamento nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, é possível conferir no Gráfico 4, que cerca de 37% dos alojamentos familiares localizados na ARU não detém de estacionamento. Com efeito, 23,53% dos alojamentos familiares possui estacionamento para um único veículo assim como os alojamentos com estacionamento para dois veículos, por fim 16,18% dos

alojamentos familiares dispõe nas suas instalações estacionamento para três ou mais veículos. Relacionando estes valores com os obtidos no território concelhio e na freguesia, é possível aferir que na freguesia de Rio Caldo, o número de alojamentos sem estacionamento é cerca de 15 pontos percentuais mais elevado do que o registado na ARU, levando a que mais de metade dos alojamentos aqui localizados não detenham de estacionamento.

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

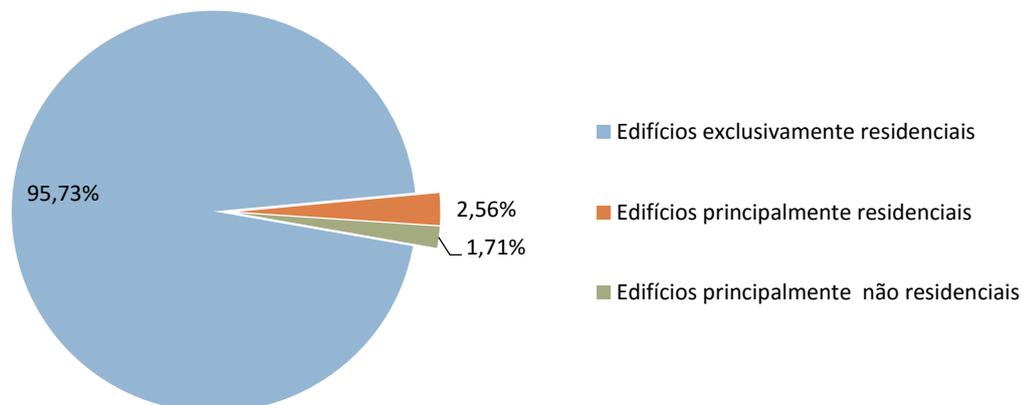


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

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

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

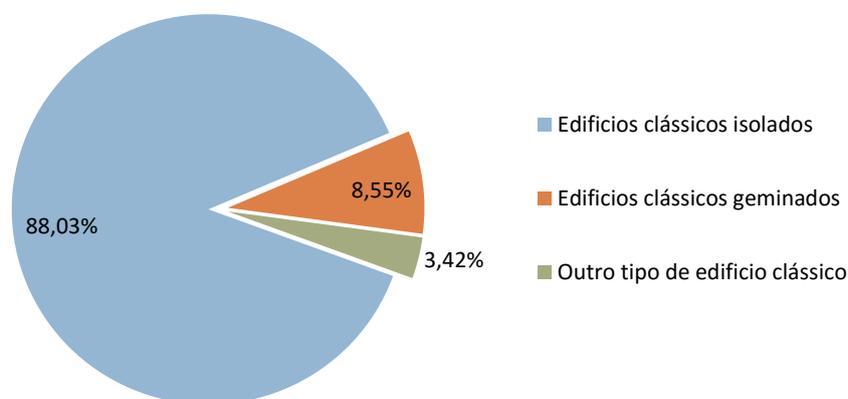
Gráfico 5 | Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Rio Caldo



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

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

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



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

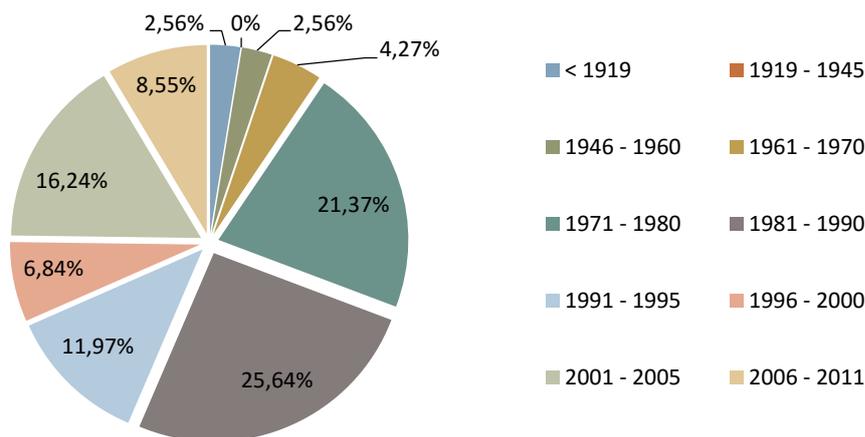
Quanto ao número de pisos dos edifícios da ARU de Rio Caldo, cerca de 97% dos edifícios apenas possuem um ou dois pisos, e os restantes 3% correspondem a edifícios com três ou quatro pisos, denotando-se assim, uma clara predominância de edifícios térreos nesta área urbana.

De forma a concluir a análise do parque edificado, importa ainda analisar a época de construção dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo. Neste sentido, observa-se no Gráfico 7 que localizam-se na ARU um elevado número de edifícios que foram edificados entre 1971 e 1990, sendo que entre 1971 e 1980 foram construídos 21,37% dos edifícios, e entre 1981 e 1990 foram erguidos cerca de 26% dos edifícios

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

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

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



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

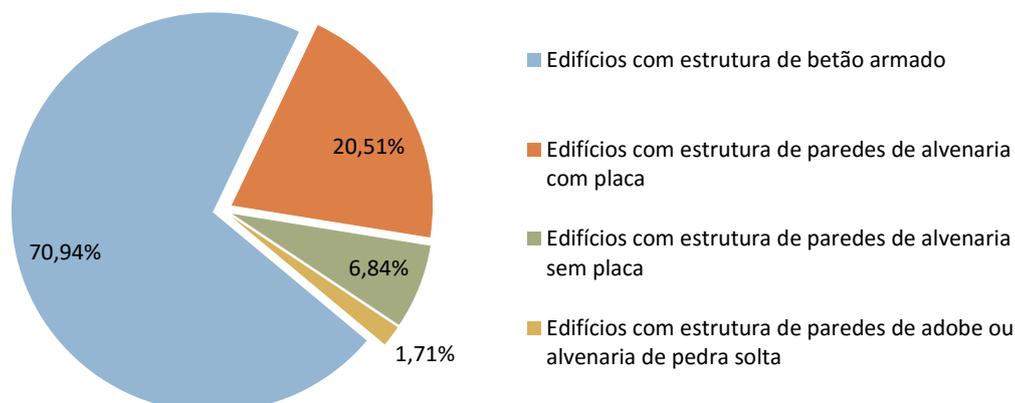
Estado de Conservação do Edificado

Para aferir o estado de conservação dos edifícios foi tido em consideração os dados do V Recenseamento Geral da Habitação por subsecção estatística, e o trabalho de campo, complementado com imagens do Google Earth.

Na área mais consolidada da ARU, propriamente em Paredes, coexistem alguns equipamentos, edifícios de habitação e mistos de um e dois pisos e empreendimentos mais recentes de maior volumetria (pensões, residenciais, restaurantes/cafés), que surgiram com a expansão do turismo que se tem vindo a registar nesta área nos últimos anos.

Desta forma, é compreensível que as tipologias e técnicas construtivas sejam na sua grande maioria mais recentes (Gráfico 8), verificando-se a predominância de edifícios com estrutura de betão armado, que correspondem a 71% do total de edifícios da ARU, e edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa, que representam 20% do total de edifícios. Esta informação será importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, as quais serão essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas e coberturas.

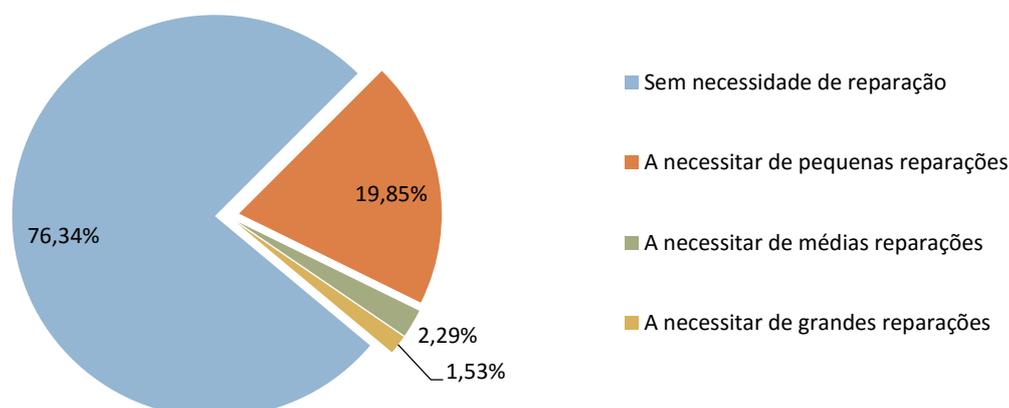
Gráfico 8 | Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU de Rio Caldo



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

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

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



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

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

Neste seguimento, no Plano de Intervenções do Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada (POAC) encontram-se definidas algumas intervenções ao nível do edificado, que se enquadram na delimitação da ARU, e por isso devem ser tidas em consideração, já que ainda não foram aplicadas. Neste sentido, o

diploma legal em causa, faz referência da necessidade de recuperar núcleos urbanos de qualidade média a reduzida e que apresentam insuficiência visual marcante no cenário envolvente da albufeira, como é o caso da localidade de Paredes. Aqui encontra-se prevista a integração paisagística de equipamentos e infraestruturas coletivas, recuperação e/ou manutenção de estruturas ligadas à paisagem cultural/tradicional, requalificação paisagística dos diferentes espaços de uso.

No Regulamento do POAC, encontram-se ainda propostos para classificação os seguintes imóveis– casa rural e capela, em Paredes (Figura 3), antiga escola primária de Rio Caldo, e igreja paroquial de Rio Caldo, no lugar de Igreja (artigo 84.º Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2002, de 7 de maio).

Figura 3 | Casa rural e capela em Paredes



Fonte: Google Earth.

Ainda de ressaltar que o artigo 77.º da Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2002, de 7 de maio, indica que foi definido na freguesia de Rio Caldo, a UOPG¹ Rio Caldo-Paredes, que tem como objetivo estruturar o desenvolvimento urbanístico ao longo da EN 304, e núcleos de igreja de Rio Caldo (Figura 4), garantindo a correta expansão e articulação dos aglomerados existentes, e a salvaguarda das zonas de proteção, nomeadamente da zona reservada da albufeira da Caniçada, e das áreas de maior declive.

Figura 4 | Edifício devoluto e bastante degradado junto da Igreja de Rio Caldo



Fonte: Google Earth.

¹ As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) têm como objetivos planear em pormenor áreas de desenvolvimento global ou homogéneo, integrando espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços de lazer e recreio, espaços turísticos, espaços agrícolas, espaços florestais, espaços silvo-pastoris e espaços-canais (alínea y do artigo 4.º, da Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2002, de 7 de maio).

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

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

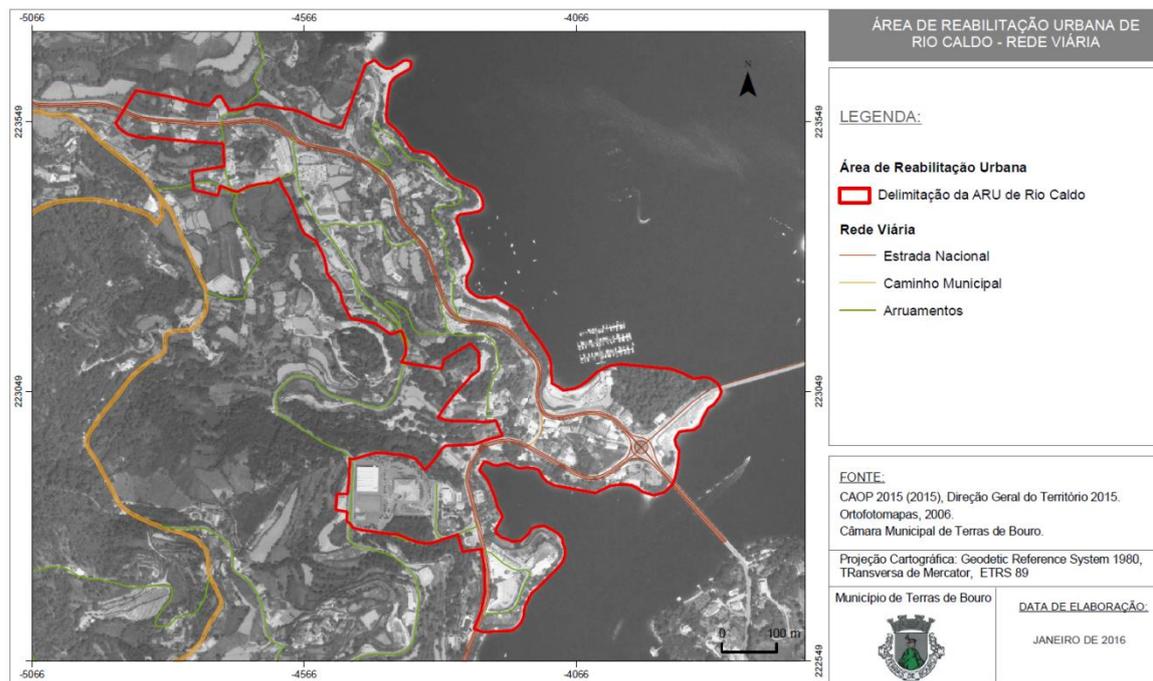
Circulação e Mobilidade

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

Neste seguimento, no que se refere às entradas e saídas efetuadas pela população residente na ARU de Rio Caldo, verifica-se que maioria da população residente desta área estuda e trabalha no concelho de Terras de Bouro. Importando ainda referir que para aferir o tempo dispensado e meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares recorreu-se aos dados do INE, mas apenas foi possível obter a informação ao nível da freguesia. Assim sendo, os habitantes da freguesia de Rio Caldo dispõem diariamente cerca de 17 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou escola, sendo que cerca de 47% dos indivíduos elegem de automóvel ligeiro como o meio preferencial, cerca de 35% usam o autocarro ou transporte coletivo da escola/empresa, e 16% desloca-se a pé.

Quanto à estrutura e circulação viária, na ARU de Rio Caldo centraliza dois eixos rodoviários de ligação interconcelhias e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN304 (ligação a Carvalheira) e EN308 (ligação a Vila do Gerês), mas existem outras vias de importância mais local.

Mapa 6 | Rede viária da ARU de Rio Caldo



Relativamente ao estado das vias, verifica-se que, grosso modo, em todas as vias, o pavimento encontra-se bastante degradado, apresentando várias fissuras, e buracos, que podem ser explicados pelo desgaste da elevada movimentação automóvel, mas também pelas obras, rede saneamento e água, que foram sendo feitas após a sua colocação e que provocam que existam vários "remendos" ao longo das vias. Neste sentido seria fundamental a colocação de um novo pavimento, especialmente ao longo da EN304 e EN308 pois são os principais eixos da ARU, mas também nas vias secundárias que apresentam um pavimento bastante degradado, como é o caso das vias junto das duas escolas existentes nesta área (Figura 5).

Figura 5 | Exemplificação da degradação das vias existentes na ARU de Rio Caldo



Fonte: Google Earth.

Não menos importante, verifica-se a falta de sinalização rodoviária nos pavimentos, pois em muitos casos não são visíveis as sinalizações de passadeira ou mudança de direção. Também observa-se nesta área a inexistência de passeios ou faixas de circulação delimitadas para peões que permitam uma convivência com segurança entre peões e automóveis (Figura 6).

Figura 6 | Exemplificação de passeios inexistentes ou com dimensões reduzidas



Fonte: Google Earth.

No que se refere à circulação pedonal, após confrontação com a realidade, verifica-se que ao longo das principais vias da ARU, existem várias falhas no sistema de circulação pedonal. Assim, ao longo da EN304 e EN308, os passeios são na sua maioria demasiado estreitos, e normalmente, só existem num lado da via, e os que existem encontram-se, de grosso modo, degradados. Neste sentido, existe a necessidade de, sempre que a largura da via permita, proceder à criação ou ampliação de passeios, de modo a garantir a comodidade e fluidez nas circulações pedonais.

Mas além dos principais eixos, existem outros arruamentos em que as vias possuem alguns problemas, um caso, é o núcleo da Igreja e Escola Básica, onde verifica-se a inexistência de passeios numa zona de grande afluência de equipamentos frequentados por população jovem e idosa (Figura 7).

Figura 7 | Exemplificação da falta de passeio e marcações na estrada



Fonte: Google Earth.

A existência de peregrinações ao Santuário do S. Bento da Porta Aberta, especialmente no verão, vêm reforçar a necessidade de melhorar os acessos pedonais e rodoviários ao longo da EN308 e EN304, uma vez que nesta época do ano existe um elevado fluxo de pessoas a pé ou de carro, sendo necessário acautelar medidas que proporcionem maior segurança para os peregrinos.

Relativamente aos meios de circulação cicláveis, constata-se que não existem vias formais e infraestruturas de apoio, sendo que as alternativas de circulação pelas vias pedonais não é a mais correta e/ou viável,

tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos. Aproveitando para referir, como esta localidade é bastante turística, atraindo milhares de pessoas, seria importante criar locais para a circulação ciclável, assim como a criação de percursos cicláveis inter urbanos, como o caso de Rio Caldo – Vila do Gerês, que seria um mais-valia quer em termos turísticos quer para as populações locais que se deslocam diariamente entre estes núcleos urbanos.

Por fim, no que diz respeito à oferta de estacionamento, os parques de estacionamento existentes na ARU de Rio Caldo, são na sua grande maioria, parques de estacionamento informal, ao longo da EN 304 entre as pontes de Rio Caldo e o Santuário de S. Bento da Porta Aberta, e ao longo da EN308, particularmente em locais com equipamento de restauração. Sendo que no período de Verão, estes manifestam-se insuficientes, obrigando ao estacionamento ao longo da berma da estrada (Figura 8).

Figura 8 | Exemplificação do estacionamento na berma da estrada

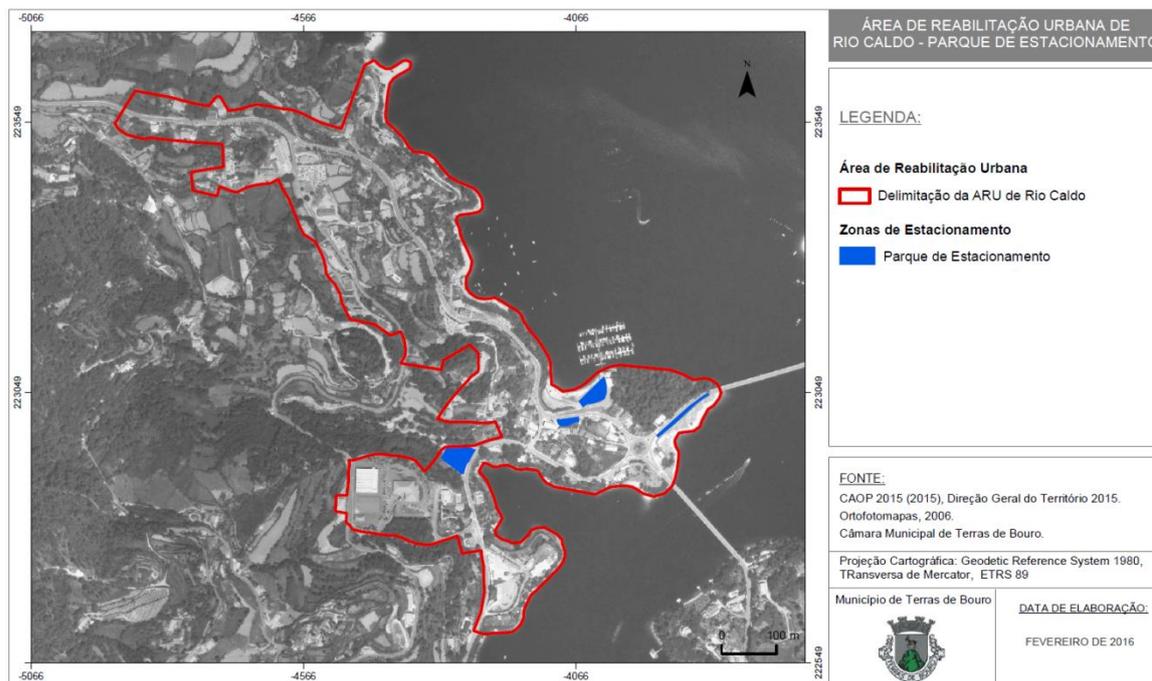


Fonte: Google Earth.

Neste seguimento, próximo das Pontes, localizam-se quatro parques estacionamento formais (Mapa 7), e devidamente sinalizados, que correspondem à zona junto das Pontes, também de frente e na própria Marina/Centro Náutico de Rio Caldo (ainda que apenas para uso dos seus utentes), e ainda um parque de estacionamento para ligeiros, localizado a cerca de 400 metros da zona das Pontes (frente do Parque "Domingos Poula").

Mas além destes, encontra-se estacionamento devidamente demarcado junto dos principais equipamentos, como a Junta de Freguesia/Extensão Centro de Saúde, Escola EB2/3 e Secundária de Rio Caldo e Igreja.

Mapa 7 | Parques de estacionamento formais existentes na ARU de Rio Caldo



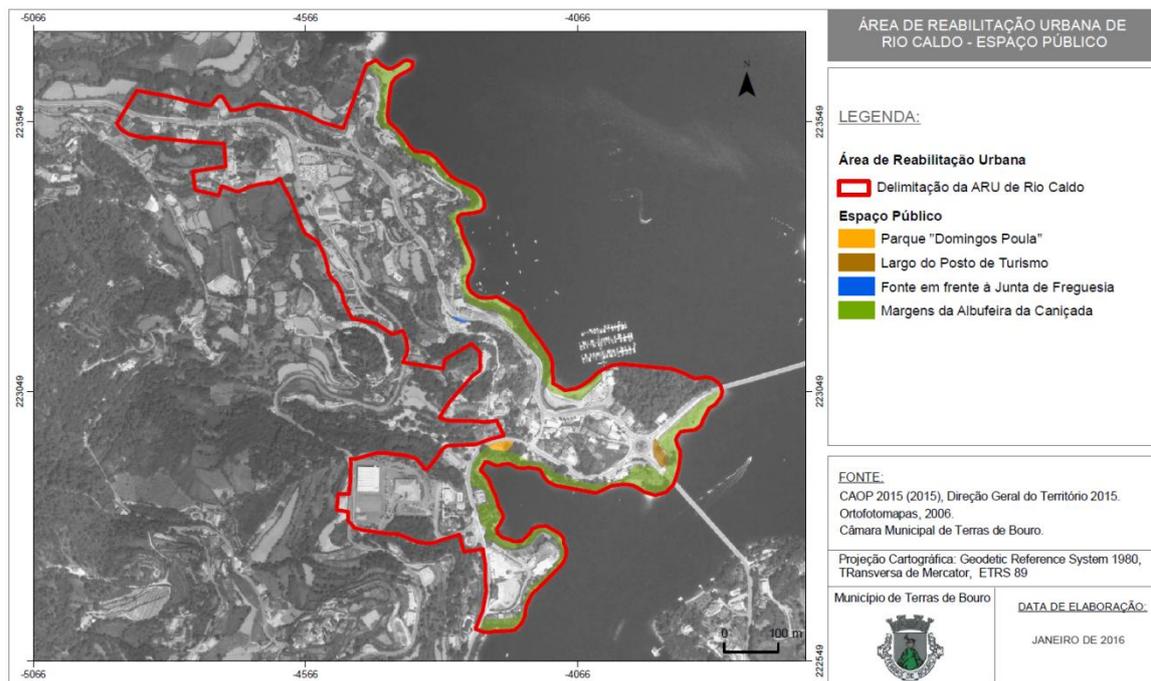
Espaço Público e Equipamentos

Quanto ao espaço público, localizam-se na ARU de Rio Caldo, três áreas, nomeadamente um pequeno largo em frente à Junta de Freguesia de Rio Caldo, espaço envolvente ao Posto de Turismo e ainda o Parque "Domingos Poula", identificadas no Mapa 8.

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

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

Mapa 8 | Espaços públicos de lazer localizados na ARU de Rio Caldo



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

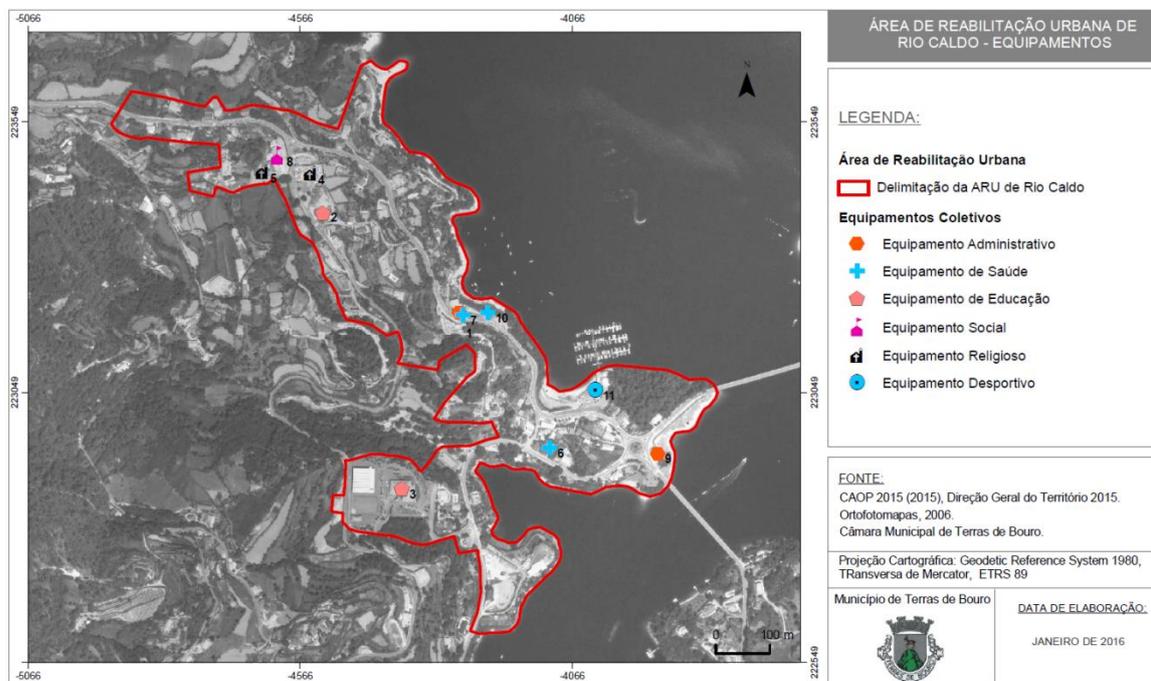
No Regulamento POAC as zonas ribeirinhas do Rio Caldo (a montante das pontes) são classificadas como espaços agrícolas de enquadramento e suporte, e ainda de proteção/conservação ecológica e da paisagem. Por sua vez, a jusante das pontes, encontramos espaços florestais de enquadramento e suporte. No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

No que se refere ao Plano de Ordenamento do Parque Nacional Peneda-Gerês, a ARU de Rio Caldo apenas é abrangida por uma reduzida área, correspondendo às margens do Rio Caldo. Mas ainda assim, algumas zonas destas margens encontram-se incluídas na área de intervenção específica de Manchas de Espécies Invasoras Lenhosas, que visa o controlo e erradicação das espécies invasoras lenhosas.

Por último, relativo aos equipamentos, na ARU de Rio Caldo encontram-se localizados vários equipamentos coletivos de diversas tipologias, que prestam apoio à população local e aos visitantes/turistas (Mapa 9). Neste seguimento, na ARU localiza-se a Junta de Freguesia de Rio Caldo, Extensão do Centro de Saúde,

Escola Básica de Rio Caldo, Escola EB2/3 e Secundária de Rio Caldo, Centro Social de Rio Caldo, o Posto de Turismo, Igreja Matriz e cemitério de Rio Caldo, Farmácia Costa Almeida e Centro Náutico/Marina de Rio Caldo.

Mapa 9 | Equipamentos localizados da ARU de Rio Caldo



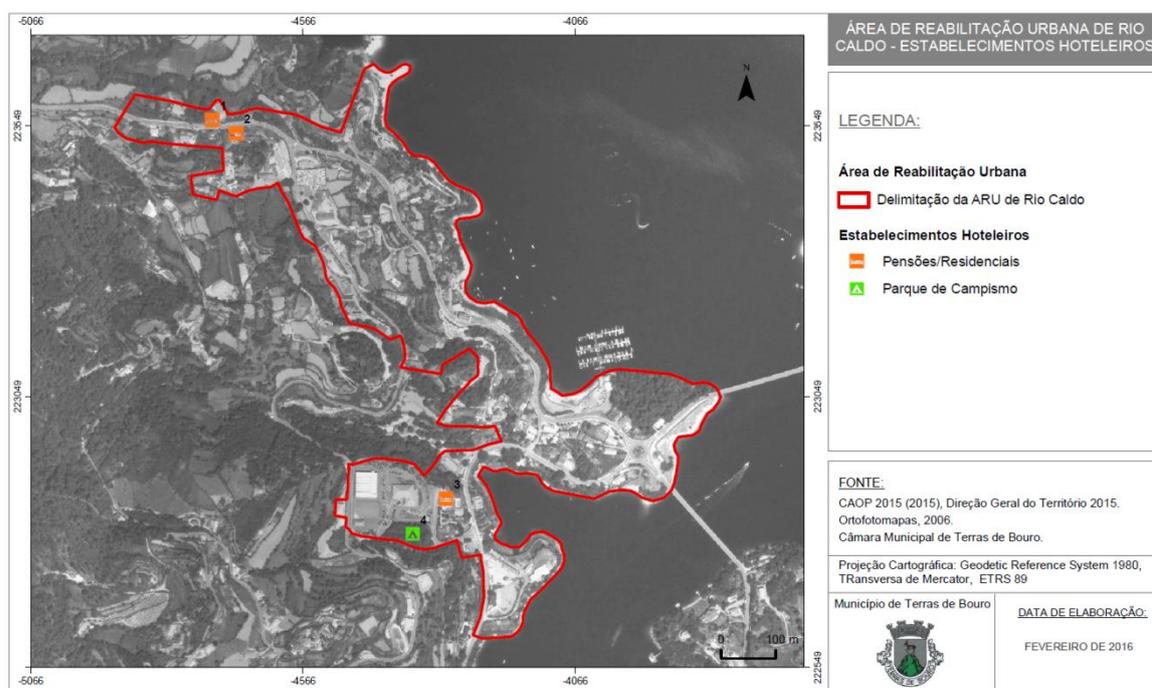
N.º	Designação	N.º	Designação
1	Junta de Freguesia de Rio Caldo	7	Extensão de Saúde de Rio Caldo
2	Escola Básica de Rio Caldo	8	Centro Social de Rio Caldo
3	Escola EB2/3 e Secundária de Rio Caldo	9	Posto de Turismo
4	Cemitério de Rio Caldo	10	Cruz Vermelha Portuguesa - Rio Caldo
5	Igreja de Rio Caldo	11	Centro Náutico/Marina de Rio Caldo
6	Farmácia Costa Almeida		

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

Neste seguimento, devido à importância do turismo nesta área, na ARU de Rio Caldo foram identificados três estabelecimentos hoteleiros, dois parques de campismo e ainda cerca de seis estabelecimentos de restauração, que se localizam principalmente ao longo da EN308 e EN304, e que surgiram de forma a dar resposta à elevada afluência de pessoas a este local, principalmente no verão. Contudo, apesar de existir um elevado fluxo de pessoas, a proliferação de aluguer de quartos nas casas particulares ou em residenciais em Rio Caldo, é menos notória face à maior distância que apresenta da Vila do Gerês, que é o principal local turístico da área devido à presença das Termas.

Relativamente aos estabelecimentos hoteleiros, foram identificados a Residencial/ Restaurante do Rita; Aconchego do Lar; Casa de Pichoses. No que se refere ao parque de campismo, a delimitação da ARU de Rio Caldo apenas abrange o Pichoses Camping (Mapa 10).

Mapa 10 | Estabelecimentos hoteleiros na ARU de Rio Caldo



N.º	Designação	N.º	Designação
1	Residencial/ Restaurante do Rita	3	Casa de Pichoses
2	Aconchego do Lar	4	Pichoses Camping

4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

Apresentada a delimitação da Área de Reabilitação Urbana, neste capítulo serão abordadas as linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana e os objetivos a concretizar num segundo momento, na definição da ORU de Rio Caldo.

Sendo um ponto de confluência de dinâmicas: a localização do Santuário de São Bento, a instalação do espelho de água, a localização de charneira no acesso ao concelho de Terras de Bouro e ao Parque Nacional Peneda Gerês, a freguesia de Rio Caldo tem-se desenvolvido assente nesta pluralidade de perfis. Com a delimitação da ARU e, num cenário de futuro, pretende-se fomentar uma interligação entre polos urbanos estabelecidos no eixo Caniçada-Gerês apostando em parcerias ativas com envolvimento e investimento privado no processo de reabilitação urbana.

A delimitação da ARU de Rio Caldo tem, em primeira instância, o intuito de intervir no plano urbanístico de modo que a intervenção integrada deve obedecer a critérios de **reabilitação** - adicionando valor ao construído, de **harmonia** - no respeito pela natureza, e de **democratização** - promovendo um espaço marcado pela integração funcional e social.

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

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

4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

No enquadramento com outros Planos existentes para a zona, as intervenções na ARU deverão ter em conta as restrições aí previstas. O Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada define que, para os

espaços urbanos contíguos à Albufeira “(...)as intervenções de ampliação e alteração/conservação de construções existentes deverão integrar-se corretamente na envolvente, nomeadamente pela cor dos materiais de revestimento exterior, bem como o tipo e cor das vedações exteriores, devendo ser privilegiados os materiais tradicionais da região ou aqueles que não constituam um impacte visual negativo ou dissonante” (POAC)

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

Partindo dos pressupostos estabelecidos no RJRU e adicionando novos objetivos direcionados às particularidades do território de Rio Caldo, o Município pretende com a criação da ARU de Rio Caldo:

- ✓ Reabilitar alguns edifícios degradados e intervir no espaço público tornando-o mais harmonioso e convidativo;
- ✓ Otimizar o potencial turístico do território da ARU estimulando as atividades a ele ligadas, quer pela reabilitação de edifícios e respetivas áreas funcionais, dando-lhes novos usos, como pelo incremento da qualidade e diversidade do leque de ofertas, assegurando uma marca com sustentabilidade económica;
- ✓ Conciliar a forte procura desta área com a conservação dos valores ambientais e ecológicos e o aproveitamento dos recursos através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, criando condições para a melhoria e o desenvolvimento económico de base local;
- ✓ Apostar em padrões de mobilidade mais seguros e inclusivos no desenho do espaço público, prevendo a continuidade dos percursos pedonais e cicláveis em situações sustentabilidade ambiental, de conforto minorando a conflito com outras formas de mobilidade (exemplo: Criação da Ecovia de ligação à Vila do Gerês);
- ✓ Rentabilizar o investimento público que, ao longo dos últimos anos, incidiu sobre esta área, qualificando a sua vocação urbana, nomeadamente ao nível das infraestruturas, dos equipamentos e espaços públicos;
- ✓ Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, integrando de forma mais concisa as diversas medidas de incentivo existentes e garantindo o acesso aos proprietários a fontes de financiamento para a reabilitação urbana.

A delimitação da ARU de Rio Caldo contempla não só a integração dum conjunto urbano que necessita de continuar a ser intervencionado como também a melhoria da qualidade de vida da população, tanto ao

nível do edificado como dos espaços públicos, potenciando assim este lugar como um espaço público de visita, de passagem mas também de residência, encontro e sociabilização.

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

5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

No Artigo 17º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estão discriminados os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU implica, quer para os municípios que as delimitam, como para os proprietários abrangidos por essa delimitação. Assim, se por um lado o município fica comprometido com a definição 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), por outro *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”*

O município de Terras de Bouro, a definir-se como entidade gestora, deverá indicar o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU, bem como estabelecer os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam efetivamente aceder a tais benefícios e incentivos.

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

Incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, o Governo entendeu oportuno designar um conjunto de benefícios fiscais como instrumento adicional de estímulo. Promovendo esta sinergia de interesses, o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana. Definem-se aqui algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação com possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Os apoios e incentivos a atribuir nas ARU propostas são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente em 2012), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Pelo que, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas através da introdução do artigo 71º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana). As medidas aqui preconizadas passam a tornar mais duradouros os benefícios fiscais, definindo diversos incentivos

específicos no que concerne à reabilitação urbana para prédios urbanos com trabalhos de requalificação inseridos em Área de Reabilitação Urbana, com obras iniciadas entre janeiro de 2008 e terminadas até dezembro de 2020.



Desta forma, e através da criação de um quadro fiscal favorável, conjugado com outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar a ação dos principais agentes no processo de reabilitação urbana (proprietários, senhorios inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, a restauração, empresas de construção e promotores imobiliários) na intervenção e qualificação do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta.

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

A reabilitação urbana, neste contexto, abarca 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 RJUE, com o propósito de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas, de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo IHRU ou pelo Município, consoante o caso.

Concluída a aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos indicados, passam a usufruir dos benefícios fiscais que de seguida se elencam:

IMI	<ul style="list-style-type: none"> Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF)
IMT	<ul style="list-style-type: none"> São passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF)
IRS	<ul style="list-style-type: none"> Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF)
Mais-valias	<ul style="list-style-type: none"> Tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF)
Rendimentos Prediais	<ul style="list-style-type: none"> Tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF)

Foi ainda criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

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

Estão dependentes da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais os benefícios associados ao IMI e IMT, em regime de exceção aplicado às ARU.

Uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), mais concretamente de acordo com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA) veiculou outra medida com relevância no estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU. Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já explanados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

IVA

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

Uma nova dinâmica quer ao nível processual, para as instituições, como de custos e exigências, para os proprietários foi aportada pelo Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D-L 53/2014, de 8 de abril) prevendo que as intervenções de reabilitação urbana estejam dispensadas de algumas obrigadoriedades previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas. *“A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores”.*

Constatando-se 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, o Município poderá cogitar outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana na ARU de Rio Caldo como por exemplo no plano de isenções ou reduções de taxas urbanísticas.

Como entidade gestora, a Câmara Municipal se assim o entender, poderá para além dos benefícios aos proprietários que executem obras de reabilitação (discriminação positiva), definir penalizações aos proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Constatase esta possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) que um Município possa estabelecer um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

Refira-se que estes benefícios fiscais poderão vir a ser complementados com possíveis apoios à regeneração e reabilitação urbana, enquadrados no âmbito do próximo ciclo de programação dos fundos estruturais.

5.2 CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Existem parâmetros definidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais que indicam que o usufruto das vantagens fiscais, resultantes da execução de obras de reabilitação urbana, seja dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Conclui-se por isso, que o acesso pelo proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado. Ainda nos termos do EBF, a verificação do começo e da conclusão das ações de reabilitação compete ao Município, ou a outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado pelo disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como suporte 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, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação acontece através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), dispensando-se a consulta de projetos, a análise do historial de obras ou a realização de ensaios ou sondagens. Desta forma, o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo da avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração tenham contribuído para uma melhoria de um mínimo de dois níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Quadro 5: Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

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

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Face ao artigo 3.º do referido diploma, a determinação do nível de conservação do prédio ou fração, deve ser efetuada por engenheiro, arquiteto ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

É importante referir que no Decreto-Lei supracitado, o artigo 7.º considera a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de classificação superior, constituindo-se como uma receita municipal. (D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)

Excluído deste processo decorrente do artigo 71.º do EBF está o IVA, sendo o acesso a este benefício automático. Para usufruir do regime de tributação de 6% em empreitadas de reabilitação urbana o interessado deverá somente solicitar uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, dando confirmação de que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

5.3 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Como foi explanado, o acesso dos proprietários aos benefícios definidos em sede de ARU, com exceção do IVA, implica o conhecimento e a classificação do estado de conservação do edifício. Todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal de Terras de Bouro (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo desta avaliação, quer antes quer depois das obras, cabendo a iniciativa ao proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora da ORU.

Para além do pedido de avaliação do estado de conservação do imóvel, o Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro refere que, caso a classificação se estabeleça num nível mau ou péssimo, o requerente possa solicitar à entidade avaliadora a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

A decisão das obras a realizar e a comunicação dessa informação à entidade gestora cabe ao proprietário dando-se início nesta fase a um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

De forma esquemática apresenta-se de seguida os trâmites inerentes às ações de reabilitação urbana em ARU.



Dado o número de procedimentos em causa, os processos terão de ser simples, flexíveis, prioritários e céleres. Os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Considerando o ponto atual de definição da ARU de Rio Caldo e tendo em conta o período temporal definido pelo artigo 71º do EBF para a realização das obras de reabilitação urbana enquadradas na

atribuição de benefícios fiscais (entre 2008 e 2020), importa que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) avalie a sua capacidade orgânica para responder a esta nova exigência.

Para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Definida a Câmara Municipal como entidade gestora, é preponderante que se perceba a disponibilidade da estrutura organizacional e de recursos humanos do município devendo estar assegurada a capacidade de resposta em tempo útil. Tal consciência é importante para que se evitem demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos. Será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia de toda a execução do processo de reabilitação urbana a estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Terras de Bouro, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU.

No decorrer da fase de trabalho seguinte, irá prestar-se maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU de Rio Caldo com a análise de eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização da Operação, necessidades de alteração na orgânica municipal e/ou necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros.

6. BIBLIOGRAFIA

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- Manual de Apoio- Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em:
<http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>
- PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro e CABRAL, João- Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades. Ed 4ª. Lisboa. Fundação Calouste Gulbenkian. 2007. ISBN 978-972-31-1061-6
- AGRIPRO AMBIENTE, 2004. "Ampliação da Estrutura Flutuante do Centro Náutico de Rio Caldo, Posto de Abastecimento de Combustível e Trabalhos Complementares", vol. 1 - Resumo não Técnico, Câmara Municipal de Terras de Bouro.
- Relatório e Programa de Execução /Plano de Intervenções da revisão do Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada.

6.1 SÍTIOS

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

6.2 DOCUMENTOS LEGAIS

- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2002**, de 7 de Maio [Aprova a revisão do Plano de Ordenamento da Albufeira da Caniçada]
- **Lei n.º 6/2006**, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- **Lei n.º 64-A/2008**, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009]
- **Lei nº 15/2010** de 26 de Julho [última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais -Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de Julho]
- **Resolução do Conselho de Ministros n.º11-A/2011, de 4 de fevereiro** [Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Nacional de Peneda-Gerês]
- **Lei n.º 32/2012**, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro]

- **Lei n.º 83-C/2013**, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- **Lei n.º 79/2014**, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]
- **Decreto-Lei n.º 215/89**, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- **Decreto-Lei n.º 287/2003**, de 12 de Novembro [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]
- **Decreto-Lei n.º 156/2006**, de 8 de agosto: [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- **Decreto-lei nº 307/2009**, de 23 De Outubro [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana]
- **Decreto-Lei n.º 266-B/2012**, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado]
- **Decreto-Lei nº 53/2014**, de 8 de abril [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana]