



# MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

## PLANO DE AÇÃO PARA A REGENERAÇÃO URBANA (PARU)

Relatório III - Delimitação e formalização da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cavez

abril de 2016

## Índice Remissivo

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU .....	8
4	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO .....	14
5	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU .....	15
5.1	Época de construção, estado de conservação .....	15
5.2	Espaço Público e edifícios de uso público .....	35
5.3	Estrutura e dinâmicas socio-económicas.....	38
6	OBJECTIVOS ESTRATEGICOS .....	42
7	APOIOS E INCENTIVOS .....	45
7.1	Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana .....	45
7.2	Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais.....	46
7.3	Instrumentos de Incentivo Financeiro .....	49
7.4	Outros Apoio e incentivos.....	50

## Índice de Figuras

Figura 1.	Proposta de delimitação da ARU.....	12
Figura 2.	Época de construção dos edifícios (2011) .....	16
Figura 3.	Época agrupada de construção dos edifícios (2011).....	17
Figura 4.	Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011) .....	20
Figura 5.	Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011) .....	21
Figura 6.	Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011) .....	22
Figura 7.	Edifícios em péssimo estado de conservação – Rua do Pedral.....	23
Figura 8.	Edifícios construídos até 1980 em estado de conservação razoável ou pior .....	25
Figura 9.	Edifícios em ruína ou devolutos .....	26
Figura 10.	Número de alojamentos por edifício (2011) .....	29
Figura 11.	Número de pisos por edifício (2011) .....	30
Figura 12.	Tipologia de edifício (2011).....	33
Figura 13.	Tipologia de usos dos edifícios (2011) .....	37

## Índice de Tabelas

Tabela 1.	Relação entre Necessidades de Intervenção e Estados de Conservação.....	18
Tabela 1.	Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU .....	35
Tabela 2.	Evolução da população residente no concelho de Cabeceiras de Basto por grupo etário .....	39
Tabela 3.	Indicadores relativos a População Residente na ARU, 2011 .....	42

## Índice de Ilustrações

Ilustração 1. Época de construção dos edifícios (2011) .....	17
Ilustração 2. Época agrupada de construção dos edifícios (2011) .....	18
Ilustração 3. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011).....	19
Ilustração 4. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011).....	20
Ilustração 5. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011).....	22
Ilustração 6. Edifícios construídos até 1980 e até 1990 com estado de conservação razoável ou pior .....	24
Ilustração 7. Tipo de ocupação dos alojamentos (2011) .....	27
Ilustração 8. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (2011).....	28
Ilustração 9. Número de alojamentos por edifício (2011).....	28
Ilustração 10. Número de pisos por edifício (2011).....	30
Ilustração 11. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (2011) .....	31
Ilustração 12. Tipologia de edifício (2011).....	32
Ilustração 13. Tipologia de revestimento dos edifícios (2011) .....	34
Ilustração 14. Tipologia de cobertura dos edifícios (2011).....	34
Ilustração 15. Tipologia de usos dos edifícios (2011).....	37
Ilustração 16. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU .....	40
Ilustração 17. População empregada por setor de atividade, na ARU .....	40
Ilustração 18. População residente por níveis de escolaridade, na ARU .....	41

## **EQUIPA**

Rafael Montes Gomez (Arquiteto)

Nuno Alexandre Castro Peixoto (Gestor de Projetos)

Bruno Campos (Geógrafo)

# 1 INTRODUÇÃO

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cavez, decorre da necessidade de criar estímulos à reabilitação e revitalização urbana na área sede do Município, e, em segundo lugar, da pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos a concretizar.

A ARU da Vila de Cavez corresponde um tecido urbano que se constitui como um espaço onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos, aliado ao incremento de qualidade de vida para todos os cidadãos, melhoria das condições de mobilidade urbana e a incremento do desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível na dinamização da atividade económico-social de um aglomerado, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que afastou as pessoas dos centros históricos.

No atual acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia - Portugal2020- a Comissão Europeia elegeu a reabilitação urbana como um dos desígnios Europeus de convergência, desde que inserida em núcleos urbanos consolidados, que dependem de um processo de delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU).

Neste contexto, os fundos do Portugal2020 para cidades sustentáveis (incluindo eficiência energética), reabilitação urbana e mobilidade sustentável, totalizam cerca de 2.000 milhões de euros. As dotações financeiras aprovadas permitem disponibilizar para a reabilitação urbana até 673 milhões de euros em Programas Operacionais Regionais e para a eficiência energética até 969 milhões de euros, distribuídos entre o POSEUR e Programas Operacionais Regionais. Procedeu-se ainda à criação um novo instrumento financeiro o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, a promoção da eficiência energética e a reabilitação de habitação para particulares. Os apoios são concedidos

através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sendo cofinanciáveis as operações localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

O desenvolvimento de uma estratégia para a ARU da Vila de Cavez resulta de um processo continuado de reflexão estratégica em torno da reabilitação urbana que pretende uma melhor integração com as políticas de planeamento urbanístico municipal.

A proposta de delimitação da ARU pretende ser o primeiro passo para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional, para a captação de novas atividades económicas, e para o repovoamento do centro urbano. Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através das ferramentas disponibilizadas pelo RJRU, promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, a conservação e a valorização do património cultural, a dinamização socioeconómica do tecido urbano, a modernização das infraestruturas urbanas e a requalificação dos espaços públicos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, conferindo – através de uma abordagem inovadora e respeitadora dos elementos identitários – à zona identificada uma maior atratividade e modernidade por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico.

O presente documento fundamenta a delimitação da ARU da Vila de Cavez, contendo:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes a delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) associados a obras de reabilitação do edificado, benefícios fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana, instrumentos de incentivo financeiros e outros apoios e incentivos.

## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Cavez de Basto, é elaborada nos termos do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo-se esta “como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) possibilita aos municípios dinamizar processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de forma faseada: numa primeira fase aprova-se a delimitação da ARU, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e numa fase seguinte a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessa área, que consiste no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área e que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar da respetiva ARU, e que poderá ser concretizada através de instrumento próprio, ou através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana. Caso se opte por este procedimento, o município tem três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU, previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual a caducará a delimitação.

Segundo o RJRU, as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação

urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A Reabilitação Urbana consiste numa intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

### **3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU**

A freguesia de Cavez é uma das 12 freguesias do concelho de Cabeceiras de Basto, tendo sido elevado a vila em 2001. Localiza-se a leste do concelho, fazendo fronteira com as freguesias de Pedraça a oeste, Rio Douro a noroeste, e a União das Freguesias de Gondães e Vilar de Cunhas a norte e nordeste. A sul faz fronteira com o concelho de Mondim de Basto, nomeadamente com a Freguesia de Atei, fazendo a leste fronteira com o concelho de Ribeira de Pena, nomeadamente com a União das Freguesias de Ribeira de Pena (Salvador) e Santo Aleixo de Além - Tâmega e também com a União das Freguesias de Cerva e Limões.

O rio Tâmega, que atravessa a freguesia de Cavez, é na maior parte da sua extensão, a fronteira natural que divide não só os concelhos, como também os distritos de Braga e Vila Real, estabelecendo assim a fronteira entre o Minho e Trás-os-Montes. A Vila de Cavez apresenta um relevo suave com o desenvolvimento do principal aglomerado urbanos no vale, ao longo dos principais eixos viários que rompem a malha interna de distribuição.

Num traçado quase paralelo ao rio Tâmega, a EN206 atravessa a freguesia de Cavez, sendo o principal acesso à freguesia, fazendo a ligação a Arco de Baúlhe e ao concelho de Ribeira de Pena.



A estrutura de povoamento da Vila de Cavez é determinada por diversos fatores que condicionam ou potenciam o povoamento como é o caso dos acessos viários. A evolução da estrutura e da malha urbana de Cavez está diretamente ligado às vias que servem como elo de ligação entre os vários núcleos populacionais e como elementos agregadores de desenvolvimento, tanto no contexto rural e produtivo, tanto no cultivo da vinha de enforcado, como na atividade económica mais recente, como a extração de granito com função ornamental no setor da construção civil.

Esta proximidade com a via resulta de um setor agrícola assente num forte emparcelamento da área de cultivo, e na necessidade de bons acessos para o escoamento de bens.

Assim, conclui-se que as vias de comunicação físicas e a morfologia agrárias do centro da Vila de Cavez são os dois aspetos mais decisivos na organização do edificado e evolução urbanística.

Pela orografia suave da Vila de Cavez existem diversas casas solarengas que marcam a paisagem, muitas delas brasonadas, de interesse histórico e valor arquitetónico considerável.

Os vales de prados potenciam a agricultura e a pecuária, sendo a grande atividade da freguesia a produção vinícola. As boas condições naturais, com proximidade ao Rio Tâmega e boa exposição solar, são fatores que potenciam a secular produção de vinho verde nesta região, um setor em crescimento, apoiado na modernização deste setor produtivo. Salienta-se diversas quintas com produção nacional: a Quinta das Carvalhas, Casa do Vale (Cavez), Casa do Valle (Moimenta), Casa da Ponte de Cavez, Quinta de Vila Franca e, mais recentemente a Adega dos Leões.

Ao nível da gastronomia local, destaca-se a vitela assada.

No que se refere a infraestruturas públicas, ou de uso público, destaca-se a Pista de Pesca Desportiva, localizada nas margens do rio Tâmega. Criada em 2000, a Pista de Pesca Desportiva de Cavez ocupa quase três quilómetros de extensão, com 120 pesqueiros em perfeita sintonia com a natureza. São inúmeros os pescadores que ali se deslocam para a prática da modalidade.

Esta Pista de pesca já foi anfitriã de várias provas de cariz regional, nacional e internacional e possui uma intensa ocupação ao longo do ano. Este equipamento tem nas suas imediações, uma infraestrutura de apoio, com bar e sanitários, uma aprazível praia fluvial e uma área de lazer.

Ao nível social e cultural a Vila de Cavez acolhe várias coletividades como o Centro Social e Paroquial de Cavez, o Centro Comunitário de Cavez, o Clube de Caça e Pesca, o Grupo Desportivo de Cavez e os Ranchos de S. João Baptista, Os Camponeses de Arosa e As Lavradeiras da Vila de Cavez.

A Vila de Cavez é rica em património edificado. Apesar de localizada fora da delimitação da ARU de Cavez, destaca-se a “Ponte de Cavez”, datada do século XIII e classificada como monumento nacional desde 1910, que concerne à sua volta diversas histórias, tradições e locais de romaria. A este propósito, a ponte de Cavez marca a tradição e imaginário das gentes da freguesia existindo referências escritas em diversas obras.

*“A Ponte de Cavez, fronteira mítica entre o Minho e Trás-os-Montes, é uma monumental travessia de arcos altos e vãos largos, unindo as margens do rio Tâmega que corre fragoroso entre vertentes pronunciadas. Servia a estrada medieval que ligava Braga a Vila Pouca de Aguiar, tendo suscitado particular admiração do relator da famosa viagem de León de Rosmihal, no verão de 1465, a ela aludindo como “uma ponte de pedra muito elevada” (FABIÉ, 1879: 85).*

*O perfil gótico da construção é indesmentível: possui cinco arcos, os três centrais quebrados e os das margens em volta perfeita(...) A ponte foi alvo de duas reformulações, pelo menos: durante o reinado de Filipe II, testemunhada pela introdução dos arcos redondos e um padrão colocado no meio da ponte, em 1599 (...); e durante o terceiro quartel do século XIX, por alturas da construção da estrada de Fafe para Vila Pouca de Aguiar, que lhe alargou o tabuleiro. (Brochado Cláudio; Cabeceiras de Basto História e Património, 2013).”* A ponte encontra-se classificada como Monumento Nacional (Decreto de 16.06.1910).

Próxima a esta ponte, na margem esquerda do rio Tâmega, existe uma fonte de água sulfurosa com propriedades medicinais segundo os relatos históricos: “O povo atesta que, quando bebida na manhã de 24 de Agosto, dia de S. Bartolomeu, antes que o sol

raie, livra de todas as moléstias e doenças presentes e futuras.” (fonte: Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto).

Do outro lado da ponte fica, precisamente, a Capela de S. Bartolomeu, pertencente à Casa da Ponte, local de importante romaria na região. A festa de São Bartolomeu de Cavez, realizada no dia 23 e 24 de agosto, marca a identidade e as tradições ancestrais da freguesia.

Além da festa de S. Bartolomeu existem as festas de S. João Baptista, Santa Maria Madalena, S. Frutuoso e Santa Luzia.

Outro monumento, de origem românica, mas que ainda mantêm a sua forma original, é a ponte medieval sobre a Ribeira de Moimenta, mais conhecida como Ponte das Tábuas.

Dentro da ARU de Cavez destacam-se diversos edifícios de arquitetura civil residencial, casas senhoriais como: Casa do Souto, Quinta da Portinha, Casa da Venda, Casa do Regedor, todas no Largo do Souto, a Casa das Cortinhas, a Casa da Igreja (ou do ASSENTO), a Casa do Barão, a Casa das Carvalhas, entre outras de menor relevo arquitetónico mas de igual antiguidade.

Ainda no centro urbano de Cavez refira-se a igreja matriz, que apesar da origem românica, foi na sua quase totalidade, modificada.

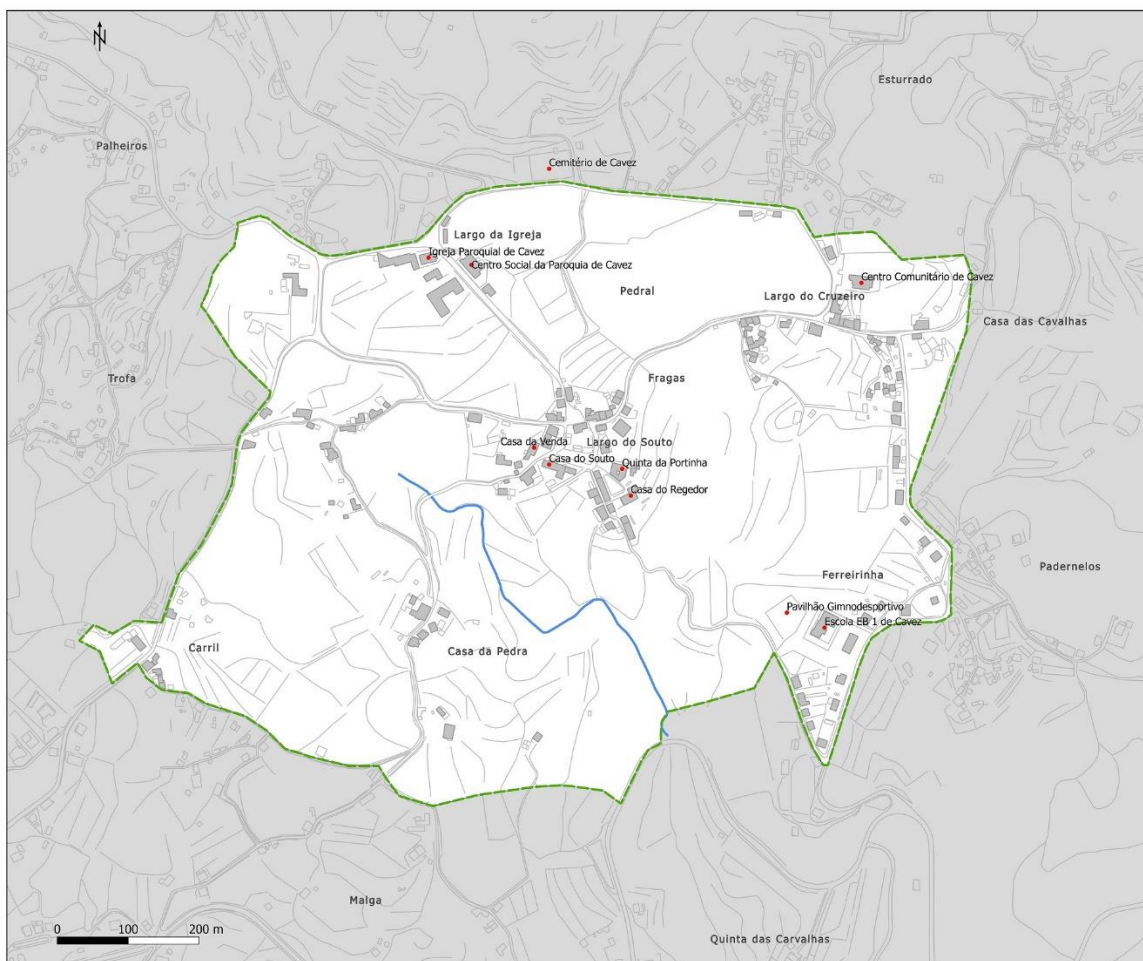
Relativamente à Igreja Matriz, também conhecida como Igreja de S. João de Cavez, António P. Dinis refere na obra “Cabeceiras de Basto História e Património” (2013) que *“Embora haja referências medievais à Igreja de S. João de Cavez, anexa, nos finais do século XIII ou nos inícios do XIV, ao Mosteiro de Santa Maria de Pombeiro, não se encontraram, ainda, na freguesia, os vestígios de um templo românico, dessa época. A igreja paroquial, que se ergue no centro do aglomerado, embora possa ter ocupado um espaço já sagrado anteriormente e até integrado alguma pedra de edifício mais antigo, revela feitura setecentista, tendo sido acrescentada e enobrecida nos séculos seguintes.(...)”*

É importante referir que não existe um instrumento legal a regular o uso do solo na Vila de Cavez, além do PDM. Ao nível da ocupação do solo na ARU de Cavez predominam os espaços agrícola, com manchas urbanas dispersas, existindo alguns interstícios de

espaço florestal. As manchas urbanas correspondem os principais aglomerados existentes.

À data da elaboração do documento de Delimitação da ARU de Cavez, está a ser elaborado um Plano de Requalificação da Vila de Cavez, que visa definir e apoiar as estratégias de intervenção e requalificação a propor com base numa visão integrada sobre o território, realizando uma leitura sobre as estratégias e concertações em rede, de políticas de desenvolvimento territorial concertando estratégias articuladas com apoios financeiros de fundos estruturais.

Figura 1. Proposta de delimitação da ARU



Fonte: CM Cabeceiras de Basto

### **Síntese da justificação da delimitação da ARU da Vila de Cavez**

No âmbito do Plano de Requalificação da Vila de Cavez procurou-se compreender os espaços de atratividade do Centro da Vila de Cavez identificando os núcleos geradores ou potenciais geradores de atratividade, tendo sido identificados 5 núcleos centrais. Cada núcleo assume uma polaridade distinta.

Dos 5 núcleos centrais, identificou-se 3 núcleos geradores de atratividade e 2 núcleos com potencial para gerar atratividade:

1. Largo da Igreja de Cavez – NGA 01, com o Lar, Creche e Centro Catequético.
2. Largo do Cruzeiro - Rua Camilo Castelo Branco onde se localiza o Centro Comunitário de Cavez.
3. Zona da Ferreirinha - Núcleo de equipamentos, onde se localiza um dos três Agrupamentos de Escola do concelho, o Gimnodesportivo e a Piscina descoberta de Cavez, com acesso através da Rua da Ferreirinha
4. Largo do Souto – devido ao seu carácter histórico e pelo papel na evolução da vila de Cavez.
5. Largo da Feira que constituiu um dos polos de centralidade da Vila de Cavez.

Nestes núcleos existe grande interação entre a população e o espaço público, apesar da sua leitura espacial não ser clara, das descontinuidades, da falta de infraestruturas e da ausência de hierarquização dos circuitos, pedonais e viários.

O Plano de Requalificação da Vila de Cavez pretende reforçar a importância do desenho urbano na requalificação destes espaços, para tal, desenvolveu uma análise SWOT do território do Centro da Vila de Cavez, da qual se pode inferir um conjunto de conclusões para a ARU.

Assim, do ponto de vista da análise interna da ARU de Cavez, como Fraquezas destacam-se a perda e envelhecimento da população residente, a deslocalização e encerramento de serviços, a fraca rede de transportes públicos e espaço público com carências funcionais e estéticas. Ainda ao nível da análise interna, as forças mais relevantes são

as boas acessibilidades, o posicionamento como 3º polo de centralidade do concelho, a existência de um vasto património histórico, algum dele classificado e a existência de grandes manchas agrícolas de produção vinícola certificada e a Pista de Pesca Desportiva Internacional de Cavez, um equipamento de uso contínuo promotor de atratividade turística, desportiva e cultural.

A proposta de limite para uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) inclui as zonas urbanas consolidadas, abrangendo o património histórico e cultural, os espaços públicos identificados como núcleos geradores de atratividades e equipamentos de utilização coletiva, que integram a centralidade da Vila de Cavez, com uma área de 822.850,00 m<sup>2</sup> (82,28 ha).

## **4 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO**

O processo de delimitação da ARU de Cavez teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU de Cavez.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

1. Coerência com a configuração da estrutura urbana e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico;
2. Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a Revisão do Plano Diretor Municipal:
  - a. Os limites da ARU abrangem os limites do Núcleo Histórico;
  - b. No âmbito dos objetivos estratégicos da Revisão do Plano Diretor Municipal encontram-se previstos estímulos para a revitalização urbana.
3. Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de

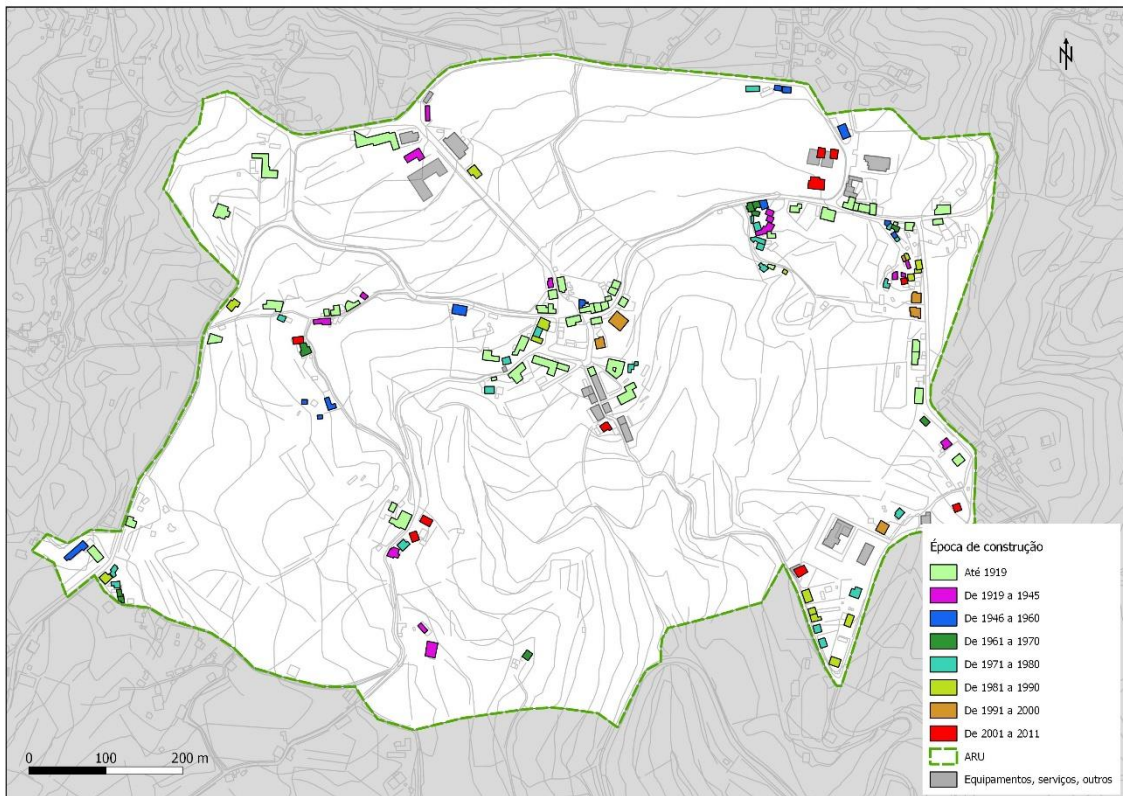
- equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
4. A necessidade de incentivar o regresso das populações aos núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento / abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
  5. A necessidade de qualificar os equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural já conhecida.

## **5 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU**

### ***5.1 Época de construção, estado de conservação***

Na ARU de Cavez existem 138 edifícios com 138 alojamentos familiares, 36,2% dos quais contruídos até 1919 (figura 2). A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfo-tipologias e estados de conservação muito contrastantes transmitem a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

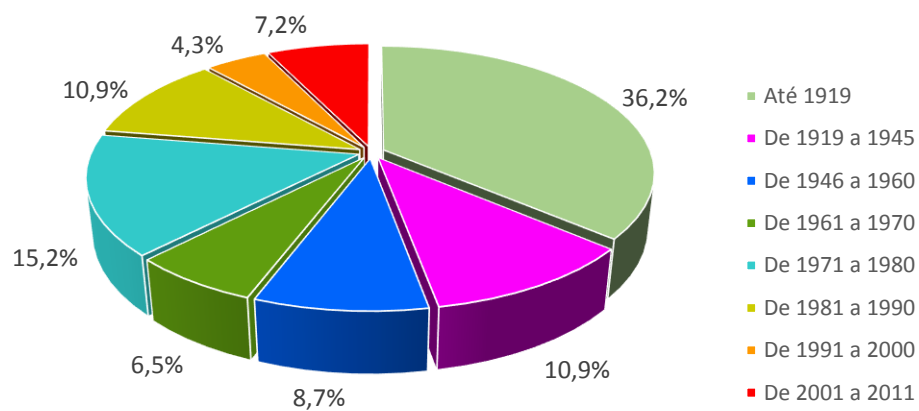
Figura 2. Época de construção dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)



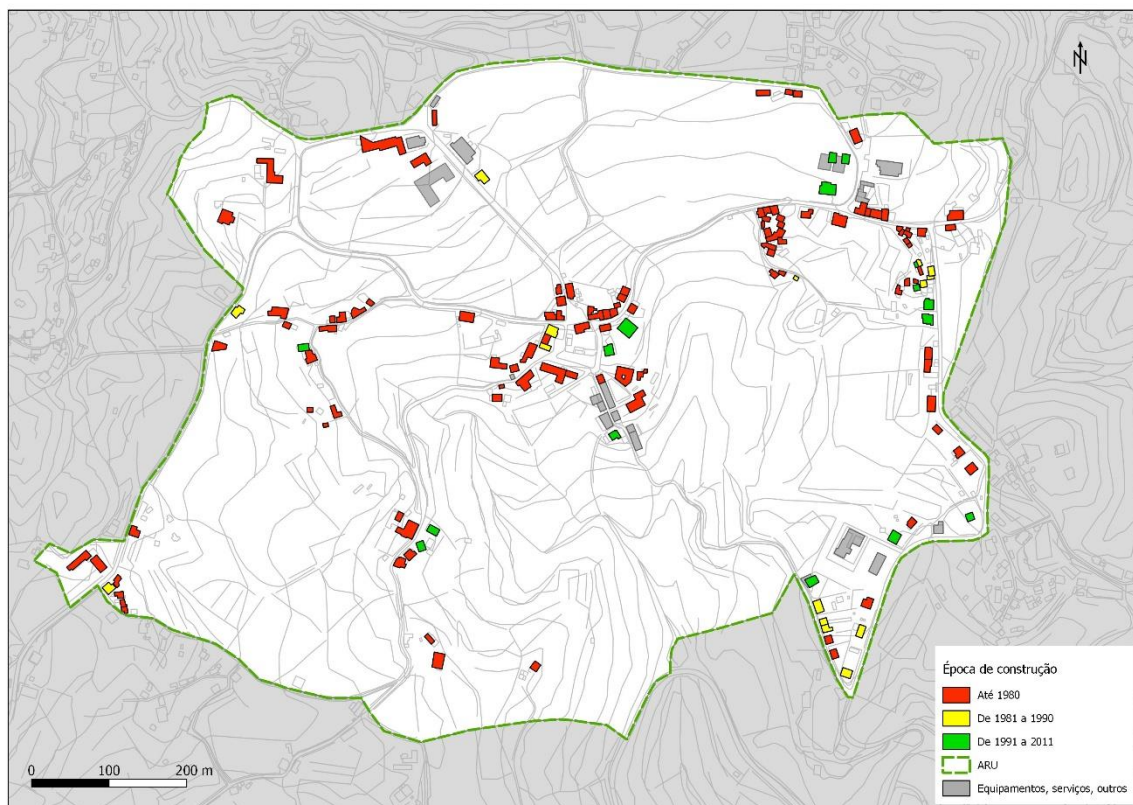
Ilustração 1. Época de construção dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Num exercício de agregação dos dados disponíveis dos censos 2011, é possível perceber que cerca de 78% dos edifícios foram construídos há pelo menos 35 anos, totalizando 107 edifícios.

Figura 3. Época agrupada de construção dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Entre os 25 e os 35 anos de idade de construção existem cerca de 10,9% dos edifícios, totalizando 15 edifícios.

Em suma, o edificado existente na ARU de Cavez é, quase na sua totalidade, de idade superior a 25 anos (88,4%).

Num horizonte a 4 anos (2020), e dada a estagnação de nova construção, perspetiva-se que mais de 88% do edificado da ARU tenha no mínimo 30 anos.

Em termos de estado de conservação, a avaliação estabelecida pelo Instituto Nacional de Estatística no CENSOS de 2011, foi feita tendo por base cinco níveis de necessidades de reparação associadas aos estados de conservação dos edifícios de acordo com o seguinte quadro:

*Tabela 1. Relação entre Necessidades de Intervenção e Estados de Conservação*

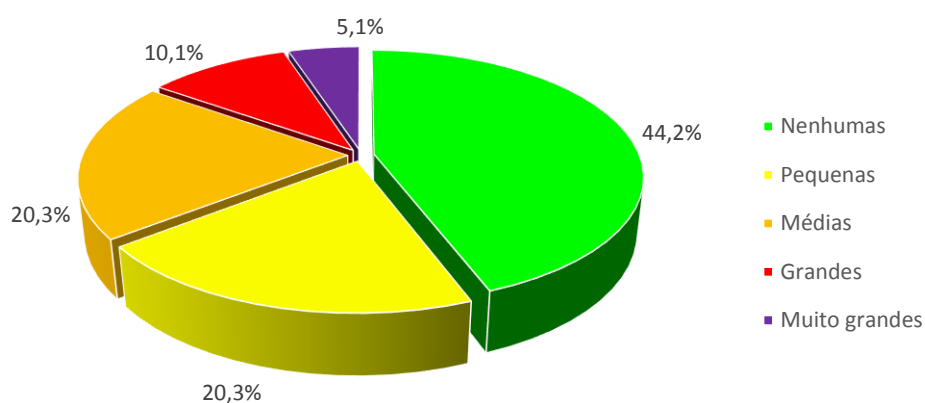
<b>Necessidades de Reparação</b>	<b>Estados de Conservação</b>
Nenhumas	Muito Bom
Pequenas	Bom
Médias	Razoável
Grandes	Mau
Muito Grandes	Péssimo

O critério “necessidades de intervenção” classifica as seguintes componentes dos edifícios, sendo estas:

- Estrutura
- Cobertura
- Estado das paredes e caixilharia.

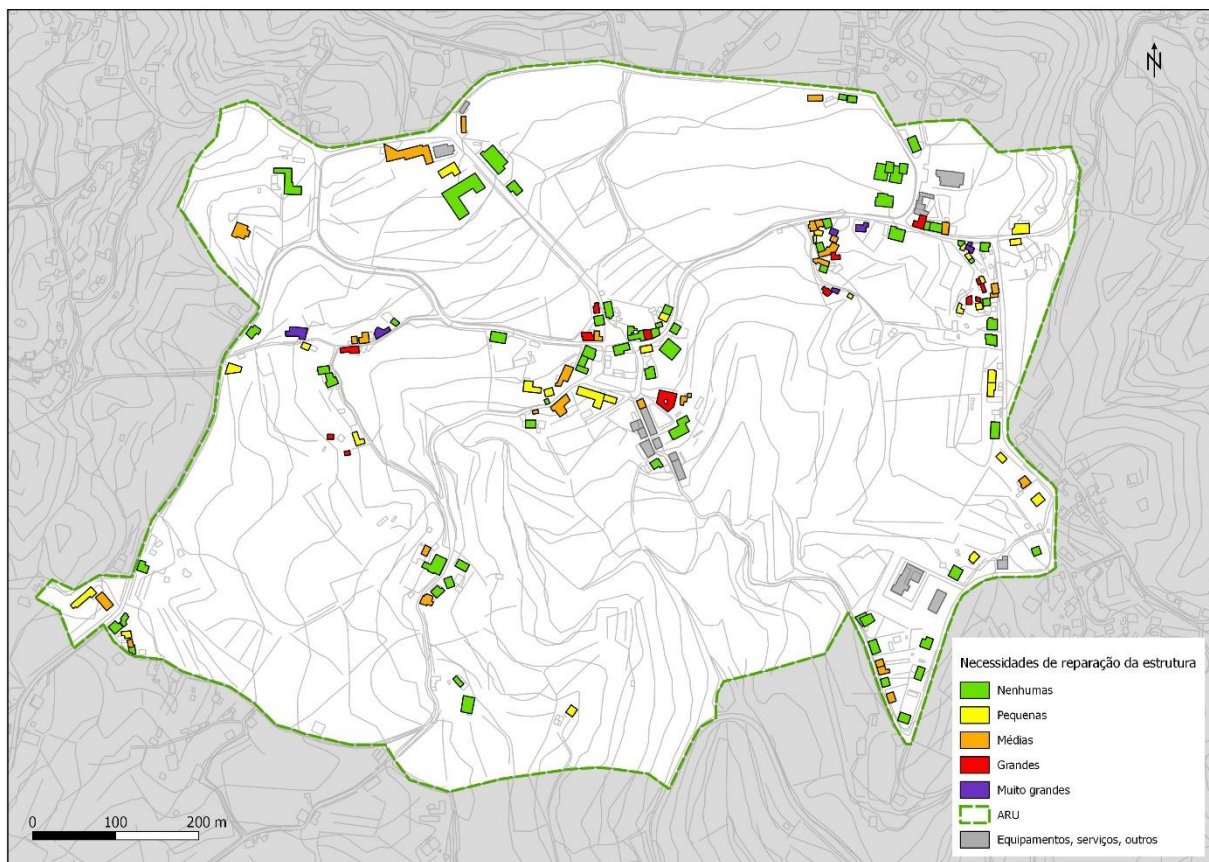
No que se refere às necessidades de reparações da estrutura dos edifícios, cerca de 56% necessitam de pelo menos pequenas intervenções, dos quais 15,2% são mesmo grandes ou muito grandes reparações.

*Ilustração 3. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011)*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM de Cabeceiras de Basto

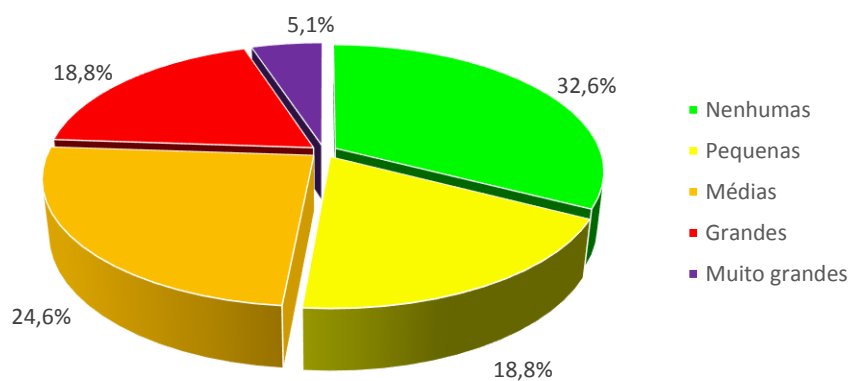
Figura 4. Necessidade de reparações da estrutura dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM de Cabeceiras de Basto

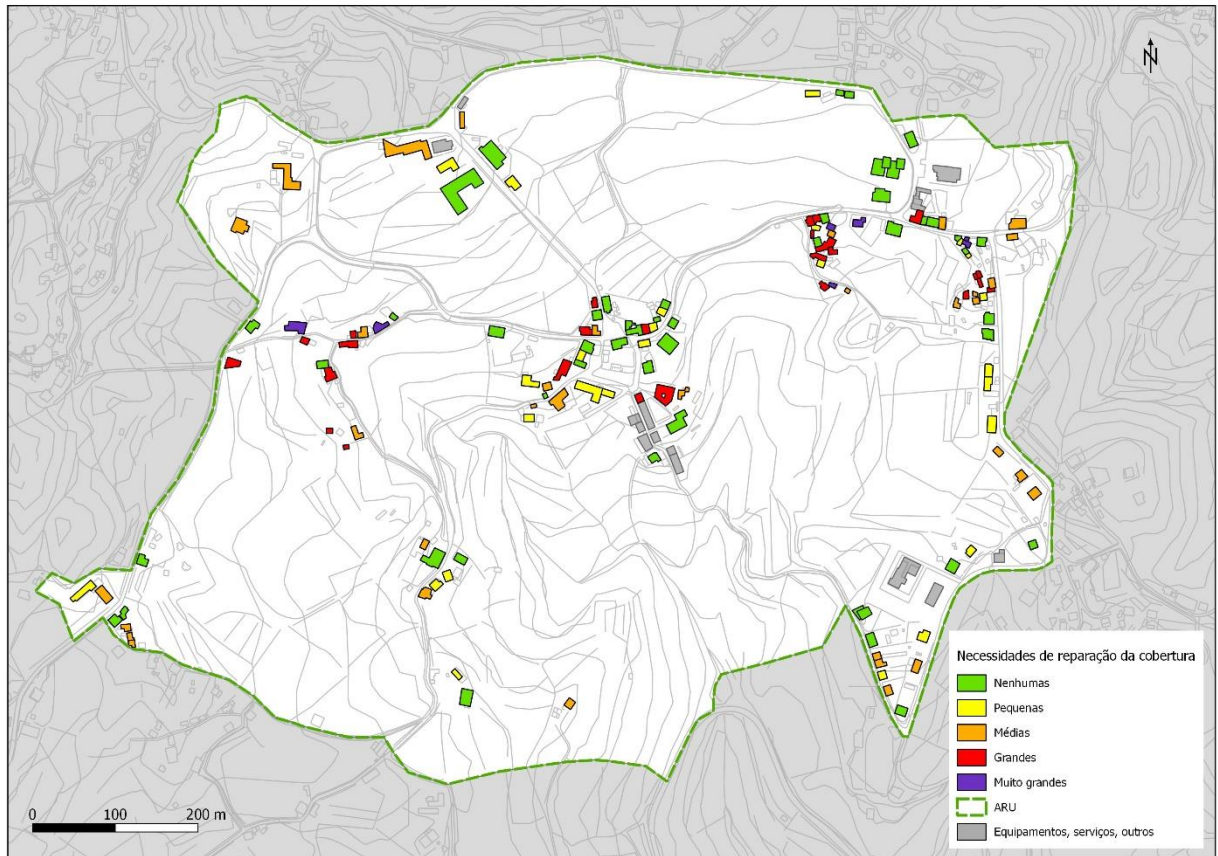
Quanto à necessidade de reparações na cobertura dos edifícios, verifica-se que 67,4% dos mesmos apresentam, pelo menos, a necessidade de pequenas reparações.

Ilustração 4. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM de Cabeceiras de Basto

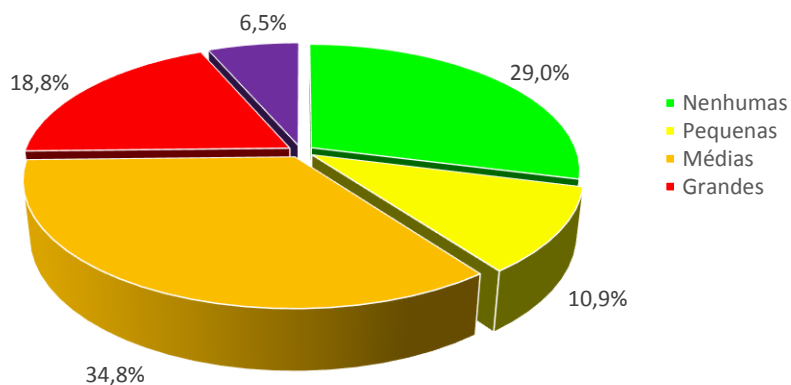
Figura 5. Necessidade de reparações da cobertura dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM de Cabeceiras de Basto

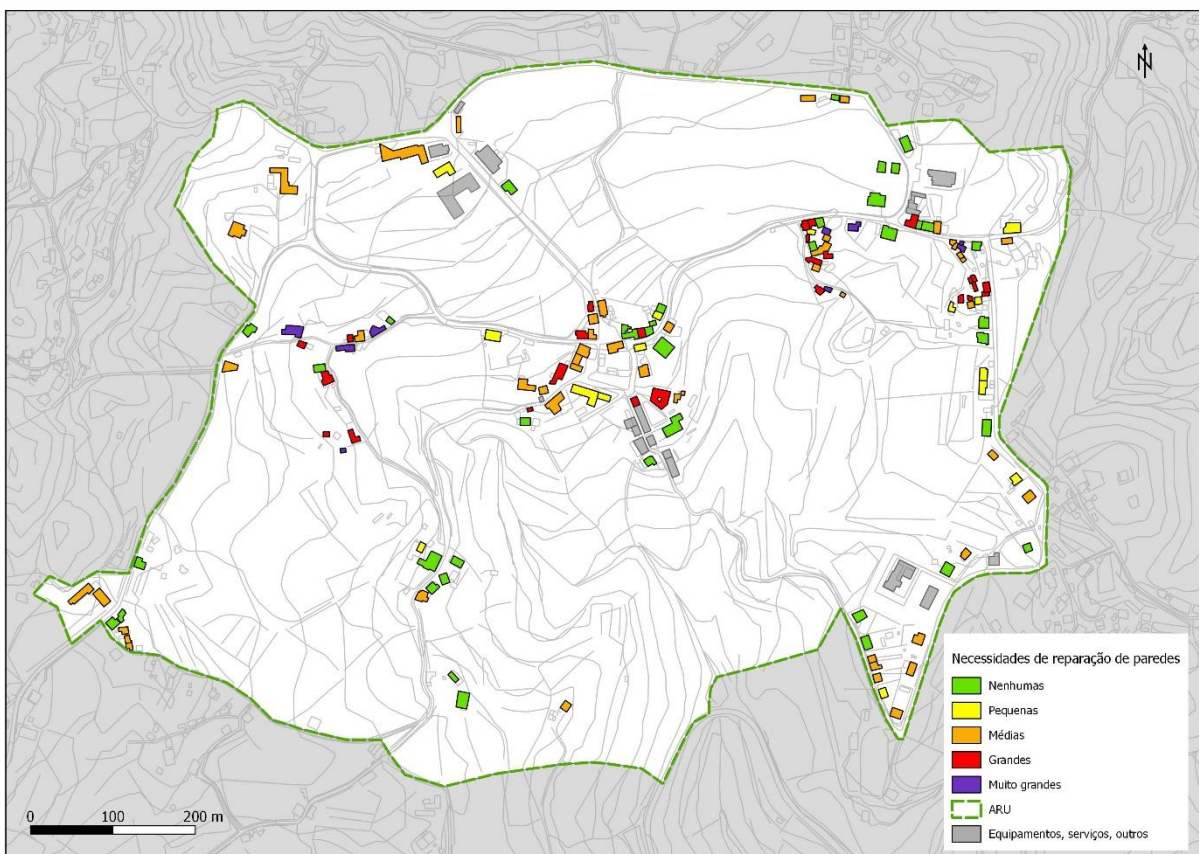
Em 71% dos edifícios (98 edifícios) existem necessidades de, pelo menos, pequenas reparações nas paredes ou nas caixilharias. No âmbito das necessidades de reparação dos edifícios esta é a necessidade mais comum.

Ilustração 5. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM de Cabeceiras de Basto

Figura 6. Necessidade de reparações nas paredes e caixilharias dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011), CM de Cabeceiras de Basto

Para além da informação presente no recenseamento aos edifícios do Censos 2011, existiu a necessidade de complementar, atualizar e corrigir esta informação, tendo sido englobadas informações mais recentes, recolhidas em 2016 junto dos serviços municipais e através de trabalho de campo desenvolvido por técnicos da ProASolutions.PT, tendo sido feita uma análise preliminar do estado geral de conservação dos edifícios. Esta análise permitiu verificar a existência de discrepâncias entre os dados do estado atual dos edifícios e os dados do Censos 2011, motivados, por um lado, quer pela evolução decorrente da passagem do tempo (agravamento de estado de conservação ou reabilitação entretanto efetuada), e por outro lado, da inexatidão de alguns dos dados do Censos de 2011.

*Figura 7. Edifícios em péssimo estado de conservação – Rua do Pedral*



A título de exemplo é possível verificar na figura 7 que os edifícios em primeiro plano na fotografia foram classificados em 2011 pelo INE como em estado razoável, tendo

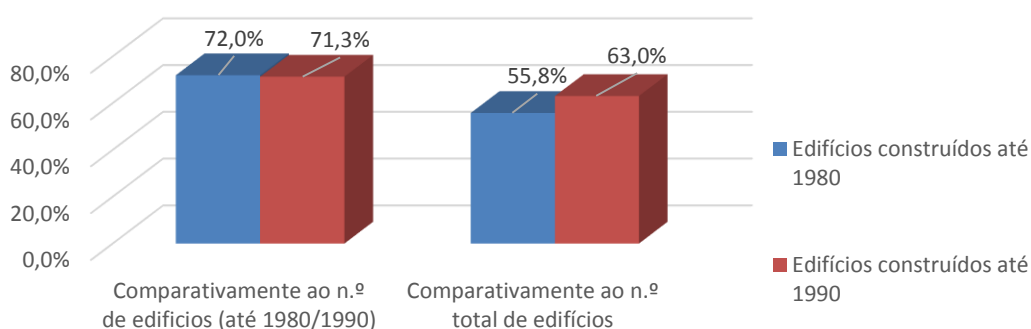
sido reclassificados após trabalho de campo como em péssimo estado de conservação.

Numa análise comparativa, selecionando apenas os edifícios construídos até 1980, e analisando quantos desses edifícios necessitam de médias reparações ou ainda de reparações mais graves, verifica-se que 77 dos 107 edifícios com mais de 35 anos apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio. Isto significa em termos relativos que 72% dos edifícios, dentro deste intervalo de idades de construção, apresentam necessidades de intervenção. Numa relação mais abrangente, e incluindo todos os edifícios da ARU, independentemente da sua idade, a percentagem de edifícios com necessidades médias ou mais graves de reparações (estado de conservação razoável ou pior) reduz para cerca de 56%.

Fazendo o mesmo exercício comparativo para os edifícios com mais de 25 anos, existem apenas mais 10 edifícios com necessidades, reduzindo ligeiramente o valor relativo para 71,3% face à totalidade de edifícios com mais de 25 anos (construídos até 1990). Numa análise mais global, e comparativamente à totalidade dos edifícios da ARU, os 87 edifícios com necessidades de reparações representam 63%.

Importa ainda referir que no horizonte 2020, existirá um parque habitacional envelhecido (mais de 30 anos) e acima de tudo mais degradado e com menores condições de habitabilidade, caso os processos de reabilitação não ocorram.

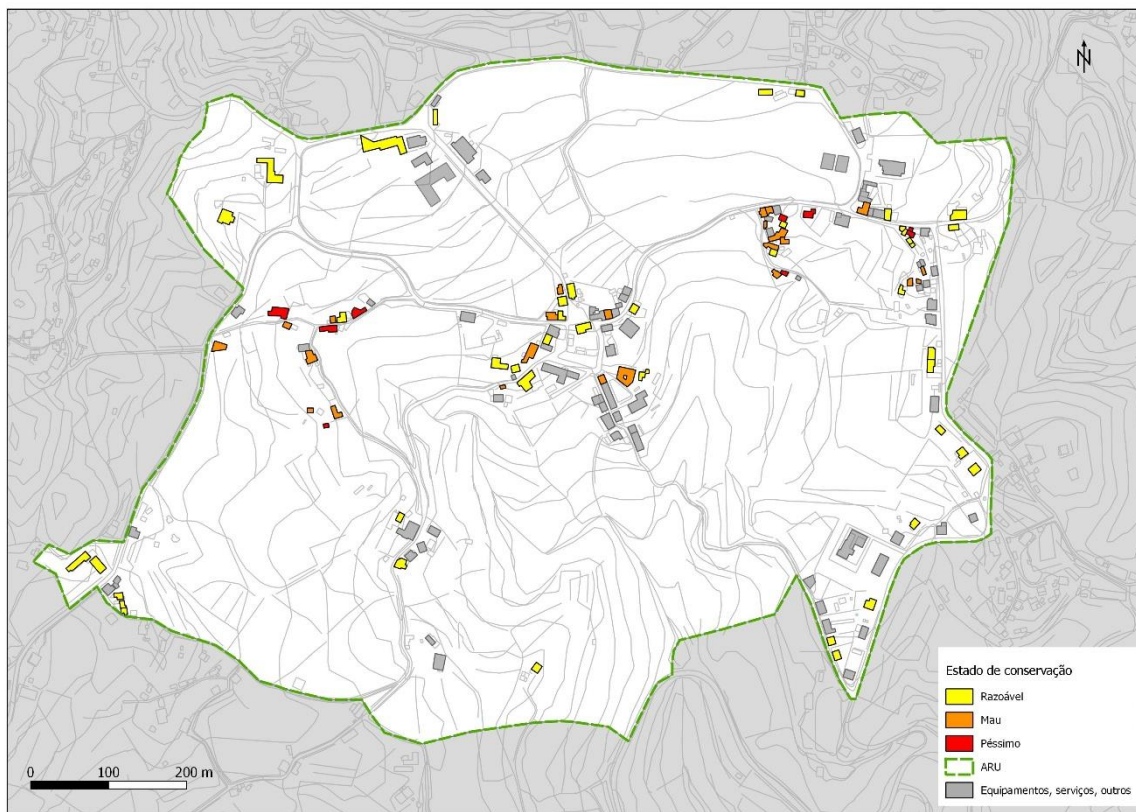
*Ilustração 6. Edifícios construídos até 1980 e até 1990 com estado de conservação razoável ou pior*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)



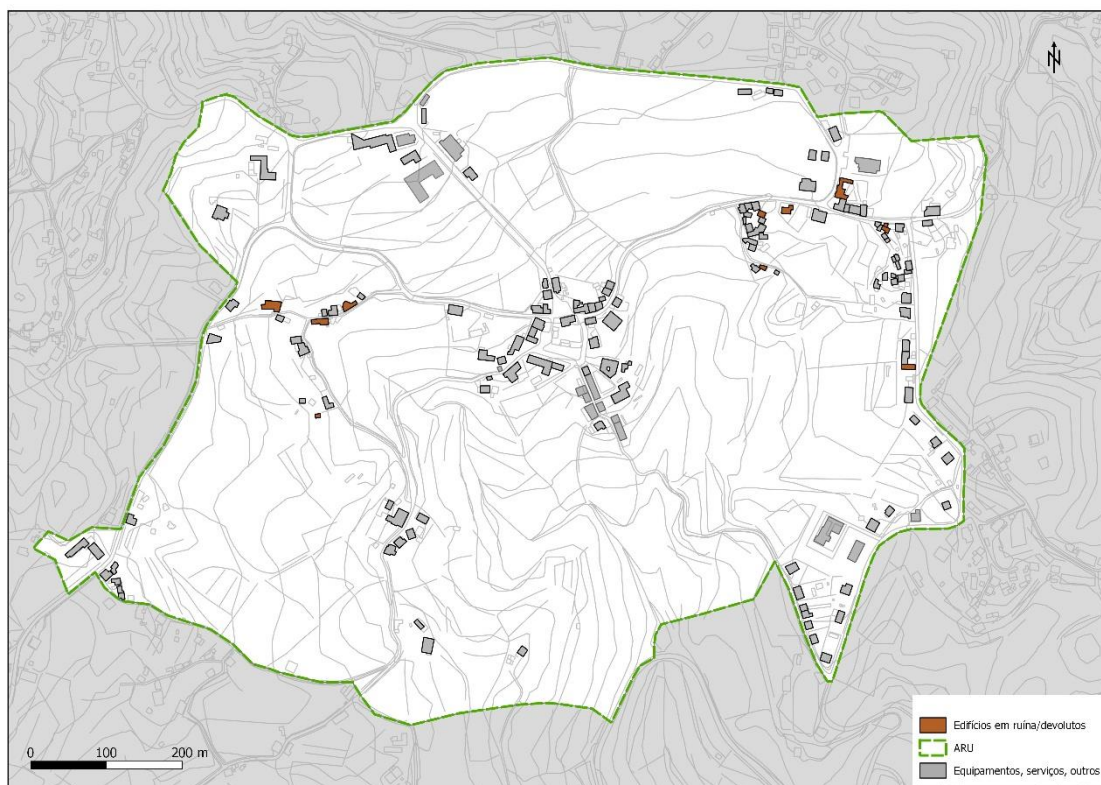
Figura 8. Edifícios construídos até 1980 em estado de conservação razoável ou pior



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Existem algumas situações de imóveis parcialmente ou totalmente devolutos. A gravidade e a disseminação das situações de mau estado de conservação exigem o desenvolvimento de um programa de reabilitação que priorize as intervenções e identifique os percursos ou os contextos urbanos mais expostos.

Figura 9. Edifícios em ruína ou devolutos



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011) e CM de Cabeceiras de Basto

Estimamos que na ARU de Cavez existam 11 alojamentos não habitados, o que corresponde a 8 % do total de alojamentos. Na maioria dos casos, os alojamentos vagos correspondem a imóveis num estado de degradação avançada e sem os níveis mínimos de habitabilidade. Em termos prioritários é necessário identificar estas situações, analisar as intenções dos atuais proprietários e promover o desencadear processos de reabilitação.

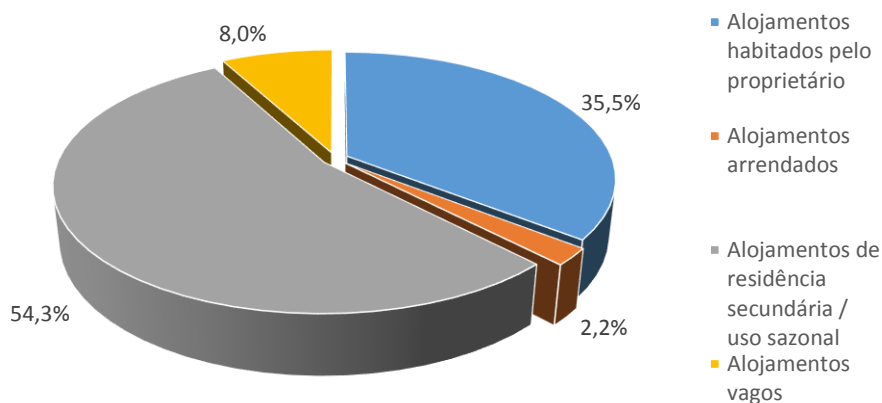
Algumas das aparentes intervenções de manutenção e de reabilitação de estruturas do edificado, correspondem a operações ligeiras que não resolveram claramente as patologias em destaque (infiltrações, degradação de caixilharias, etc.). Foram também realizadas pinturas sobre massas deterioradas levando ao aparecimento de diversos sintomas da degradação.

Dos 138 alojamentos familiares existentes na ARU de Cavez, e tal como já foi referido, cerca de 8% são alojamentos não habitados. A maioria dos alojamentos, cerca de 54% são alojamentos de residência secundária ou de uso sazonal. É conhecida a elevada taxa

de emigração desta região e são muitos os emigrantes que têm habitação própria nas zonas de onde são naturais. A população emigrante desta freguesia apostou nos últimos anos no mercado imobiliário da sua terra natal, destacando-se na Vila, diversas casas de elevado investimento, utilizando os materiais da região, nomeadamente o granito, procurando demonstrar sinais de ostentação.

Constata-se ainda que praticamente não existe mercado de arrendamento nesta Vila. A quantidade de alojamentos habitados pelo proprietário fica-se pelos 35,5%, enquanto os alojamentos arrendados representam apenas 2,2%.

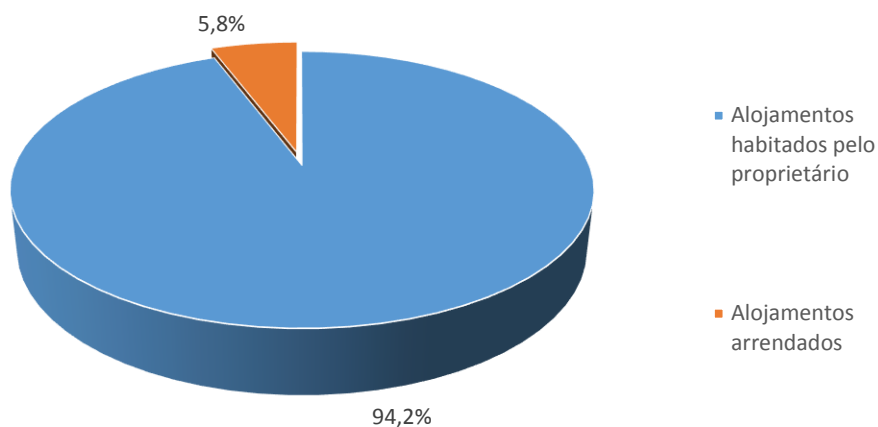
*Ilustração 7. Tipo de ocupação dos alojamentos (2011)*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Os dados revelam que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de apenas 37,7% (52 alojamentos) fruto da grande taxa de emigração existente nesta Vila. Deste modo, e contabilizando apenas a ocupação permanente, importa salientar que, desses 52 alojamentos, 94,2 % são alojamentos habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação que se quiserem implementar. Deste modo, a decisão ou necessidade de avançar para a reabilitação estará simplificada, pelo facto de não existirem outros intervenientes envolvidos no processo.

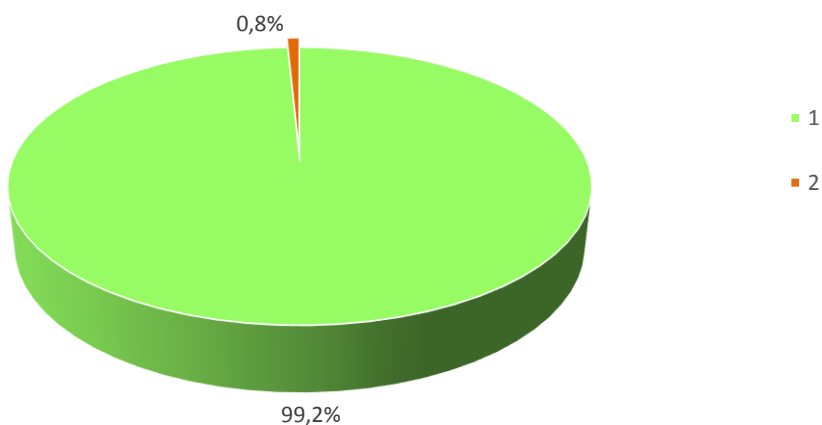
Ilustração 8. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

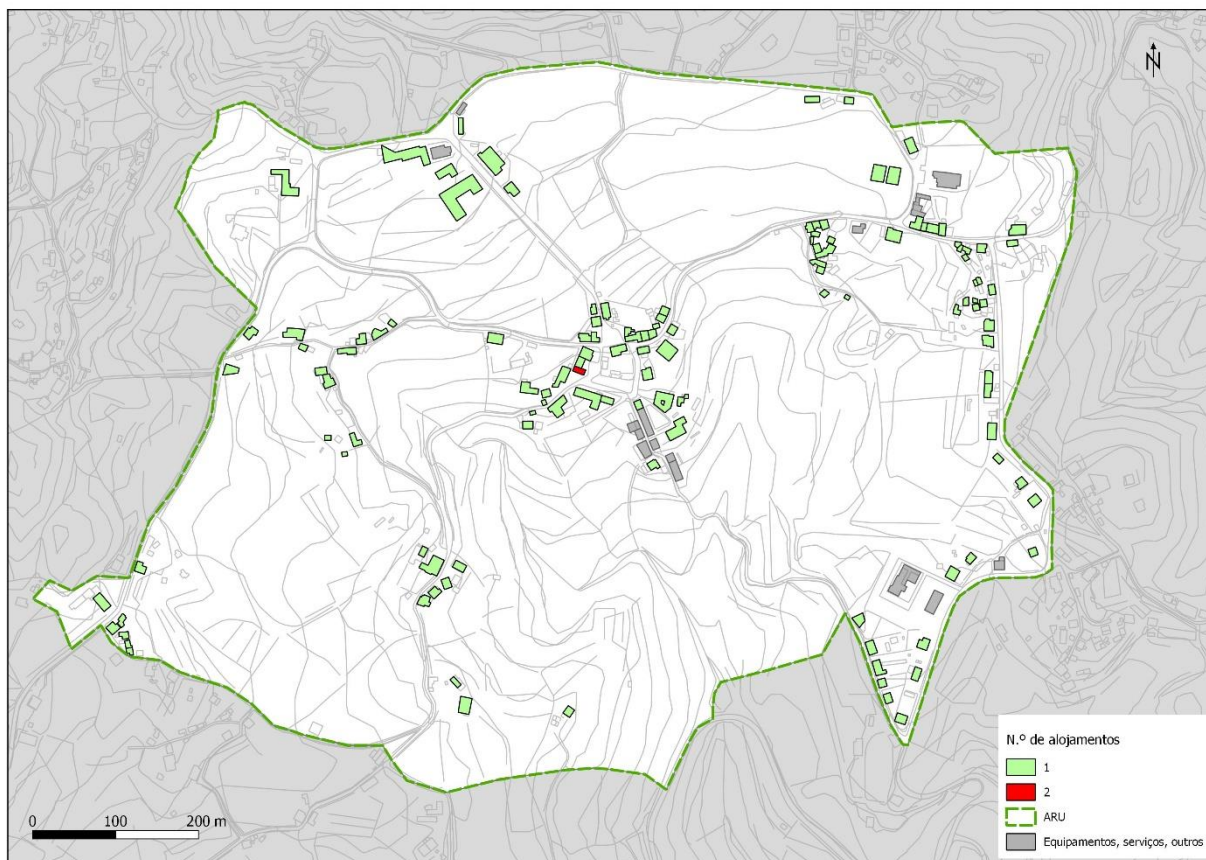
Relativamente aos alojamentos, nomeadamente à sua dispersão ou concentração por edifício, verifica-se que na ARU de Cavez, com a exceção de um único edifício, existe um alojamento por edifício, caracterizando-se assim esta área por edifícios “mono-alojamento”, ou mesmo unifamiliares.

Ilustração 9. Número de alojamentos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

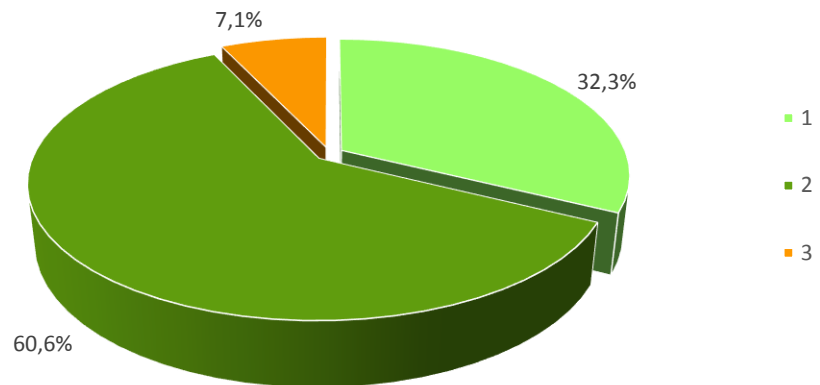
Figura 10. Número de alojamentos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

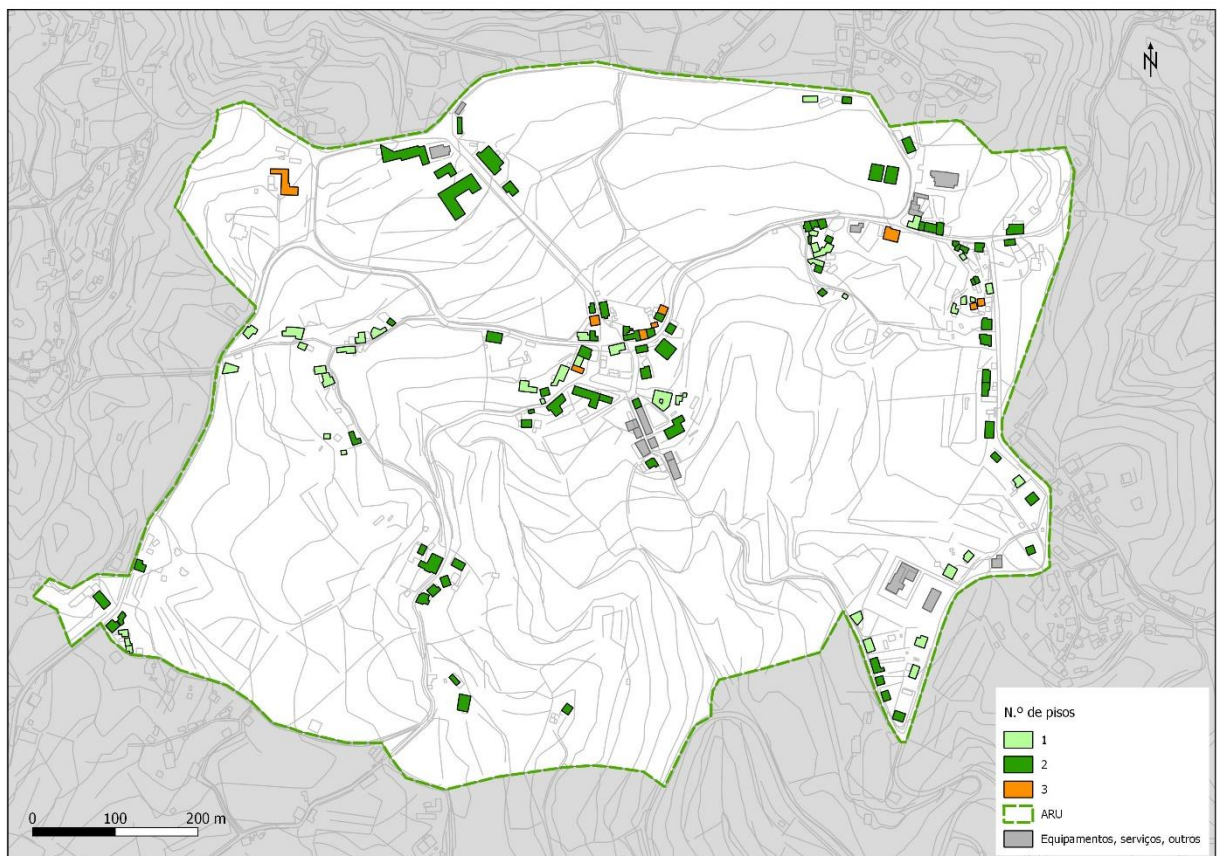
A relação do número de alojamentos por edifício está intrinsecamente ligada ao fogo e não ao número de pisos por edifício. Se proliferam os alojamentos simples, ou individuais, verifica-se que a cêrcea dos edifícios acompanha esta evidência. Os edifícios com 1 ou 2 pisos representam cerca de 93% da totalidade de edifícios. Refira-se ainda os cerca de 7% de edifícios com 3 pisos.

Ilustração 10. Número de pisos por edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Figura 11. Número de pisos por edifício (2011)

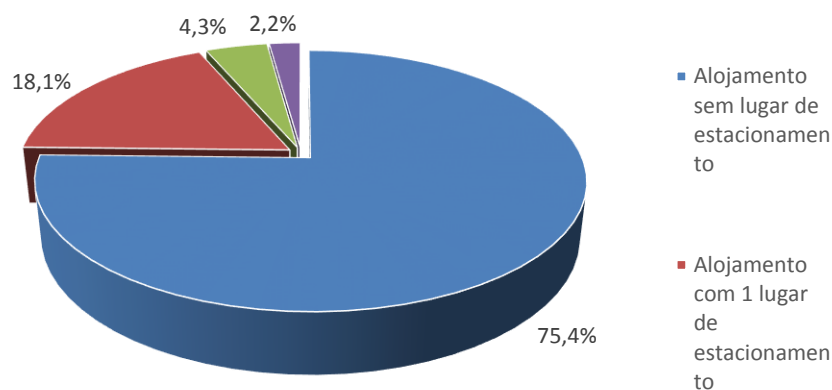


Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Foi ainda analisada a oferta de lugares de estacionamento/lugares de garagem por alojamento.

Também pela análise da oferta de estacionamento/lugares de garagem, se percebe que a ARU de Cavez se insere numa zona de características predominantemente rurais, onde a urbanização é antiga e menos organizada. Os núcleos habitacionais são dispersos pelo território e quase sempre estão associados a habitações muito antigas, que fariam parte de quintas ou outro tipo de casario tipicamente rural, relacionado com a agricultura. Neste tipo de construção, a preocupação para ter um espaço dedicado ao estacionamento automóvel, não foi uma preocupação. Em cerca de 75% dos alojamentos não estão definidos lugares de estacionamento/ lugares de garagem. Quando existem lugares de estacionamento/lugares de garagem, estes estão associados a construções mais recentes, mas mesmo assim, na sua maioria de apenas um lugar por alojamento (18,1%).

*Ilustração 11. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (2011)*

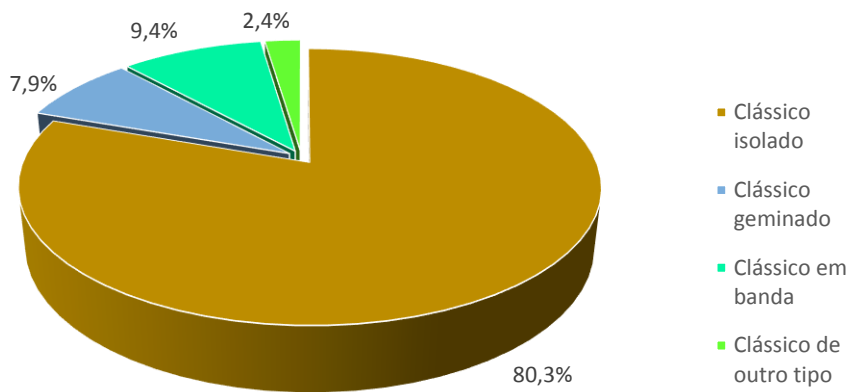


Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

No que se refere à tipologia dos edifícios da ARU de Cavez, verifica-se que há uma predominância notória dos edifícios isolados (80,3%). Até pela análise da planta de enquadramento da delimitação da ARU se percebe a dispersão do edificado. Os núcleos habitacionais são pequenos e dispersos, caracterizados sobretudo por edifícios isolados.

Na ARU, os contrastes são pouco evidentes, surgindo pontualmente no território edifícios geminados (7,9%) e edifícios em banda (9,4%).

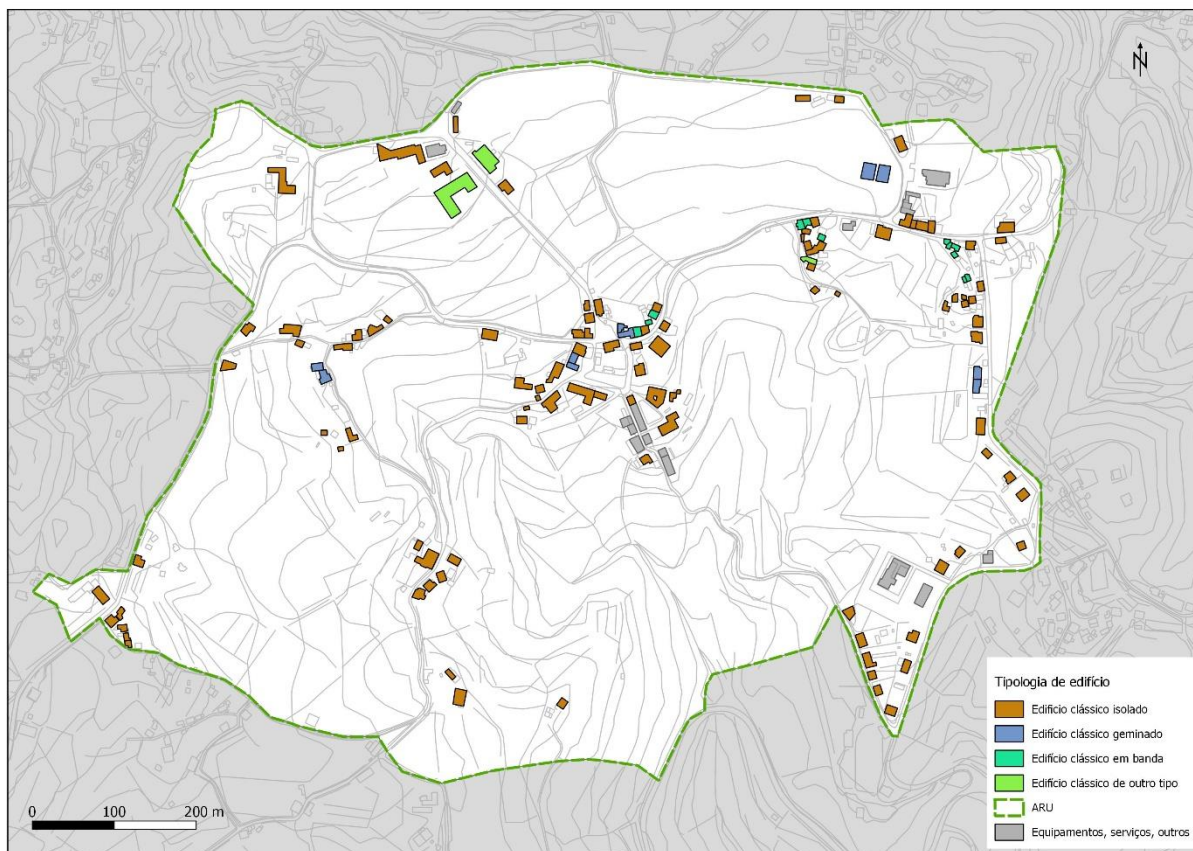
*Ilustração 12. Tipologia de edifício (2011)*



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)



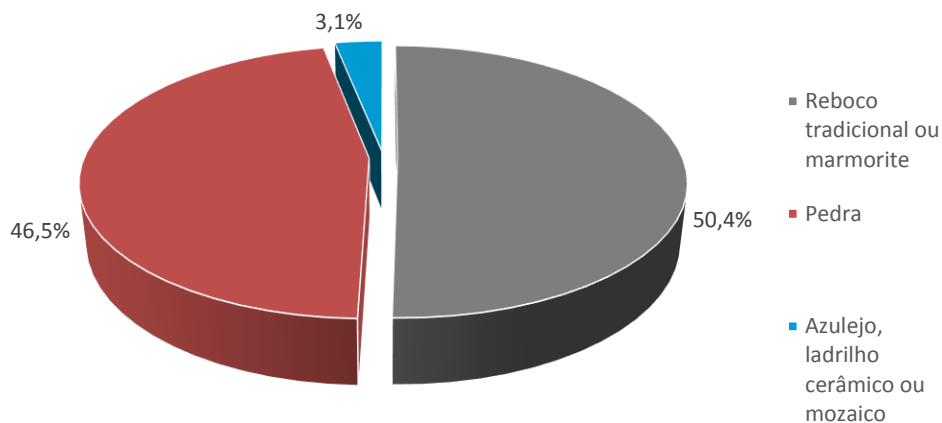
Figura 12. Tipologia de edifício (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Em relação à tipologia de revestimento do edificado, no caso da ARU de Cavez, o reboco tradicional é a tipologia de revestimento mais utilizada (50,4%), mas destaca-se naturalmente a elevada percentagem dos edifícios revestido a pedra (46,5%). Cabeceiras de Basto está numa zona marcadamente granítica, e isso também se nota nas construções das habitações. Naturalmente que em Cavez, o casario é mais rústico do que na sede do concelho, destacando-se, assim, as habitações em pedra granítica.

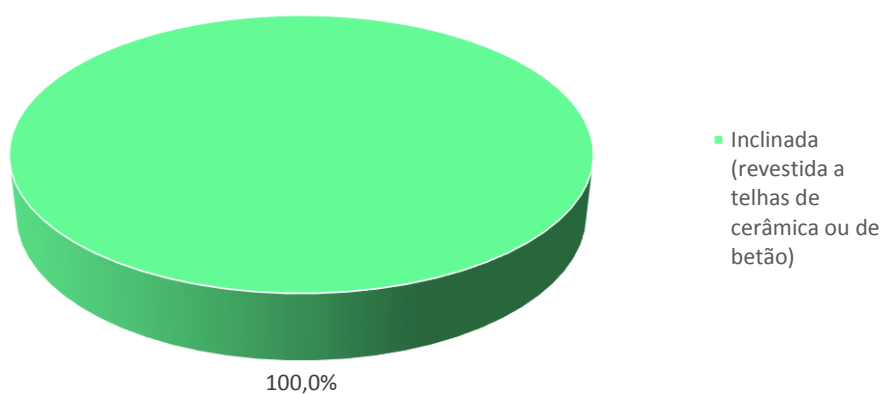
Ilustração 13. Tipologia de revestimento dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Relativamente à tipologia de coberturas dos edifícios, a cobertura inclinada revestida a telhas de cerâmica ou telhas de betão é, segundo os censos de 2011, a única tipologia existente. Também aqui se denota a tradicionalidade desta freguesia, e desta área em particular (ARU) no que se refere ao edificado habitacional.

Ilustração 14. Tipologia de cobertura dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Tabela 2. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU

		Nº	%
	Total de edifícios	138	
Época de construção do edificado	Antes de 1919	50	36,2
	De 1919 a 1945	15	10,9
	De 1946 a 1970	21	15,2
	De 1971 a 1980	21	15,2
	De 1981 a 1990	15	10,9
	De 1991 a 2011	16	11,6
	Total de edifícios	138	
Necessidade de reparação	Total — Nenhuma necessidade de	32	23,2
	Total - Com necessidades de reparação	106	76,8
	Pequenas reparações	16	15,1
	Reparações médias	53	50,0
	Grandes reparações	28	26,4
	Muito Grandes	9	8,5
	Total de alojamentos familiares	138	
Tipo de ocupação dos alojamentos	Ocupado pelo proprietário	49	35,5
	Ocupado por arrendatário	3	2,2
	Alojamentos Vagos	11	8,0
	Alojamentos de residência secundária/Usos Sazonal	75	54,3

Fonte: INE, dados estimados a partir da sobreposição das subsecções na ARU.

## 5.2 Espaço Público e edifícios de uso público

O Espaço Público e distribuição do edificado da Vila de Cavez são fortemente influenciados pelas vias de comunicação físicas e a morfologia agrárias.

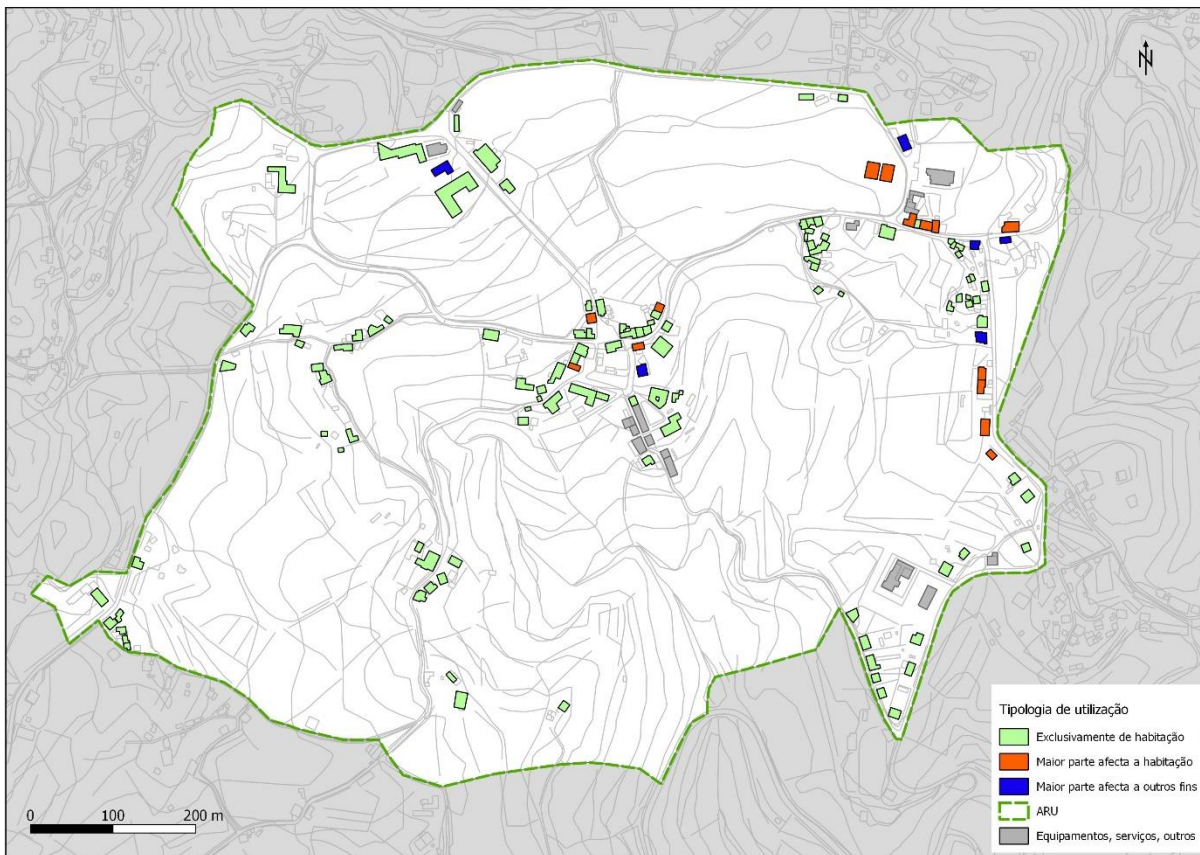
A evolução urbana de Cavez está relacionado com a via, que constitui um elo de união, no seu mais rural e produtivo, que resulta de um setor agrícola assente num forte emparcelamento da área de cultivo, no qual se destaca a vinha de enforcado.

A malha urbana alterna entre o construído e a ruína, o cultivo e o inculto, valores patrimoniais/naturais/imateriais, o equipamento e o loteamento, a floresta verde e a floresta queimada. Apesar de a fixação deste território seguir um modelo urbano disperso, existem zonas urbanas que apresentam uma maior consolidação.

Esta característica, resulta em descontinuidades espaciais, falta de infraestruturas e uma carência de hierarquização dos circuitos, quer pedonais, quer viários, espaço público com carências funcionais e estéticas e a deslocalização e encerramento de serviços associados a uma fraca rede de transporte públicos. Devido às lacunas existentes na organização da malha urbana e dos seus espaços públicos, largos e pracetas, com uma gênese vinícola muito própria, torna-se essencial a necessidade de requalificação dos espaços públicos, de valorização dos mesmos e do património edificado que os envolve. Desta forma, é patente a importância do desenho urbano na requalificação dos espaços da Vila de Cavez.

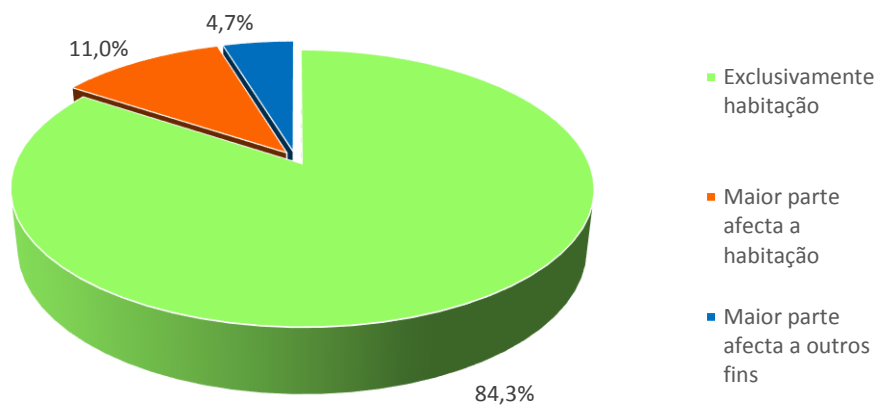
Relativamente à tipologia de usos dos edifícios habitacionais da ARU de Cavez, verifica-se que a maioria é largamente de utilização exclusiva de habitação (84,3%). Trata-se de uma vila sobretudo residencial, onde a maior riqueza está no património natural e edificado. Nos eixos principais da ARU encontram-se, pontualmente, alguns edifícios onde o rés-do-chão está afeto a comércio ou serviços, mantendo como finalidade principal ou maioritária, a habitação (11%). Em cerca de 5% dos edifícios, a ocupação por parte de comércio ou outros serviços é inversa, ocupando a maior parte do edifício.

Figura 13. Tipologia de usos dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

Ilustração 15. Tipologia de usos dos edifícios (2011)



Fonte: INE, Censos 2011 (BGE 2011)

### **5.3 Estrutura e dinâmicas socio-económicas**

Num território com um contexto de perda populacional, como o que se verifica em Cavez, as dinâmicas sociais e económicas ganham um especial destaque.

“Ligado aos seus recursos naturais e às suas tradições a comunidade de Cavez, possui a sua expressão associativa, como é o caso da Associação de Caça e Pesca que assume a gestão da Pista de Pesca Desportiva de Cavez e com regularidade promove o Campeonato Nacional de Pesca Desportiva no Rio Tâmega, o Rancho Folclórico S. João Batista de Cavez que em cooperação já organizou o 2º Festival Internacional de Basto, onde se exhibe a arte que une a dança e a música tradicional do Minho e que teve lugar no Largo do Souto e Largo da Feira”. (fonte: Plano de Requalificação para o Centro da Vila de Cavez).

É de realçar o esforço de captação de utilizadores fora da freguesia para a valência creche prestada pelo Centro Social e Paroquial de Cavez, que assegura o transporte das crianças.

Todas estas questões demográficas e dinâmicas regionais traduzem-se no setor empresarial desta freguesia, verificando-se igualmente em Cavez, algum esforço pela modernização agrícola, essencialmente na produção de vinho.

Hoje em dia, os territórios de baixa densidade estão fortemente pressionados pelos problemas do envelhecimento, do isolamento e da falta de emprego. Nesse sentido, os processos de reforço da coesão territorial e da justiça social passam pela promoção da qualidade de vida e do bem-estar nas centralidades urbanas, nomeadamente nas áreas históricas e mais antigas.

Estes processos de reabilitação com carácter inclusivo, têm a mais-valia de promover socialmente a atratividade residencial e económica das áreas urbanas centrais contribuindo para o reforço da justiça social.

O concelho de Cabeceiras de Basto tem vindo a apresentar uma tendência de perda populacional na última década, **conforme se verifica na tabela 2.**

Relativamente à caracterização da população residente nos territórios de baixa densidade, tipologia na qual se insere a vila de Cavez, verifica-se um acentuado

envelhecimento da população, com reflexo na perda de importância da atividade agrícola (principalmente de subsistência), florestal e criação de gado.

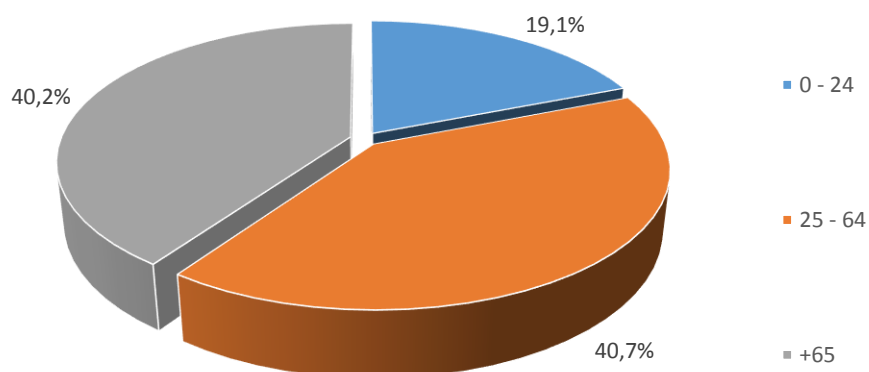
*Tabela 3. Evolução da população residente no concelho de Cabeceiras de Basto por grupo etário*

<b>CONCELHO</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
População Residente Total	17800	16699
População Residente com menos de 15 anos	19,9 %	16,4 %
População Residente com 15 aos 64 anos	62,3 %	64,8 %
População Residente com mais de 65 anos	17,8 %	18,8 %

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Na ARU de Cavez residem 194 indivíduos (tabela 3), com uma estrutura etária marcadamente envelhecida. O envelhecimento expressa-se no número superior de pessoas com idade superior a 65 anos comparativamente com o número dos jovens até ao 15 anos. Mesmo numa análise com escalões etários mais abrangentes (Ilustração 16), verifica-se que a população idosa supera em mais do dobro a população jovem. Ao contrário do sucede com a sede do concelho, que se destaca pela atração de população, as freguesias envolventes têm vindo a perder população, e nomeadamente Cavez, perdeu cerca de 20% da população entre 2001 e 2011.

*Ilustração 16. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU.*



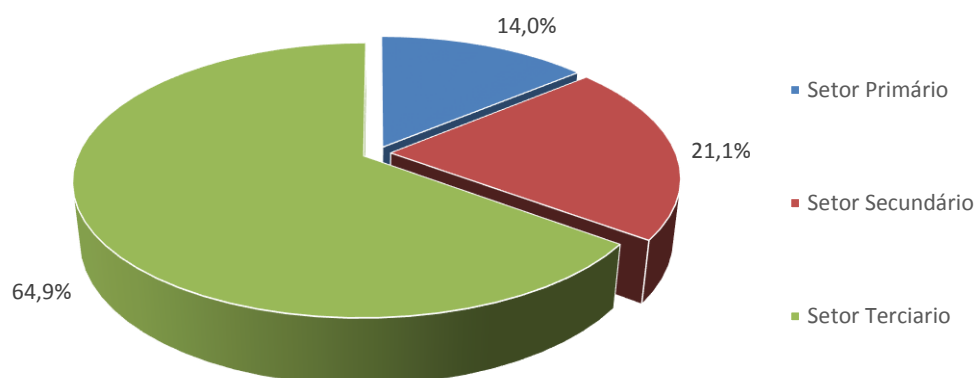
Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

O perfil de atividades é claramente dominado pelo sector terciário (64,9%), sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Contudo, a ARU não contempla em si toda esta capacidade de emprego, dada a reduzida oferta de serviços e comércio. A sede de concelho e os municípios vizinhos serão os maiores recetores de trabalhadores do sector terciário.

Destaca-se claramente um sector primário com forte peso nos números do emprego sendo uma vila com forte tradição agrícola refletido nos 14% de empregados nesse setor.

*Ilustração 17. População empregada por setor de atividade, na ARU*

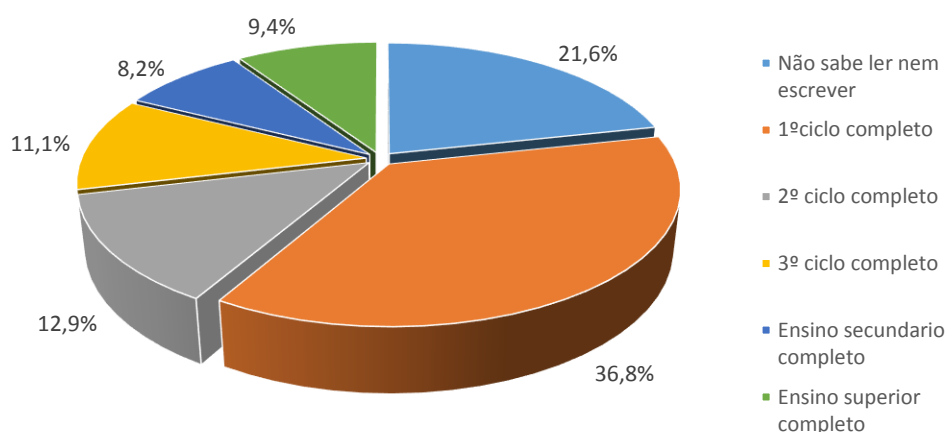




Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU de Cavez, destaca-se a elevada taxa de analfabetismo de 21,6%. A ruralidade, a tradicionalidade marcadamente agrícola e o afastamento, de outros tempos, dos grandes meios urbanos, traduzem-se por este número muito alto de analfabetismo. O 1º ciclo completo é representado pela população idosa (36,8%). Por outro lado, a inversão dos níveis de escolaridade faz-se com os 17,6% da população que têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 9,4% terminaram o ensino superior.

Ilustração 18. População residente por níveis de escolaridade, na ARU



Fonte: INE, Censos 2011 (BGRI 2011)

*Tabela 4. Indicadores relativos a População Residente na ARU, 2011*

		Nº	%
	<b>Total de População Residente</b>	194	100
Estrutura etária	0 aos 24 anos	37	19,1
	25 aos 64 anos	79	40,7
	65 ou mais anos	78	40,2
Nível de escolaridade	Não sabe ler nem escrever	37	21,6
	1º ciclo	63	36,8
	2º ciclo	22	12,9
	3º ciclo	19	11,1
	Ensino Secundário	14	8,2
	Ensino Superior	16	9,4
Atividade económica	<b>Total de População Residente Empregada</b>	57	59,4
	Setor Primário	8	14
	Setor Secundário	12	21,1
	Setor Terciário	37	64,9
Estrutura social	Reformados por População total	84	43,3
	Desempregados por População Ativa	10	10,4

Fonte: INE, dados estimados a partir da sobreposição das subsecções a ARU.

## 6 OBJECTIVOS ESTRATEGICOS

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento do município, foram estabelecidos os objetivos gerais que nortearam a identificação dos critérios subjacentes a delimitação da área a prosseguir:

1. Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade;

2. Requalificar e revitalizar a ARU, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho;
3. Promover a proteção e a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
4. Reforçar a articulação entre a ARU de Cavez e as áreas urbanas centrais envolventes, tirando partido da sua notoriedade histórica e patrimonial, promovendo a complementaridade funcional entre os mesmos;
5. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
6. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
7. Promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
8. Revitalização do tecido económico na ARU de Cavez, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
9. Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana, qualificando o espaço público, reforçando a unidade, a identidade e a imagem urbana;
10. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
11. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

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. Deverão ser promovidos e valorizados os recursos endógenos da Vila de

Cavez através da modernização das suas atividades, como o vinho, turismo de natureza/produção, comércio e serviços de saúde, e a aposta nas TIC. A existência de núcleos geradores que revelam capacidade de atração e retenção de iniciativas e população deverão atuar como catalisadores, reforçando e recuperando o seu papel dentro do Centro da Vila de Cavez. Assim, dever-se-á apostar em encontrar oportunidades de conexões entre os núcleos geradores, que poderão gerar iniciativas e atividades com outros territórios da rede, para atrair e fixar população.

## **7 APOIOS E INCENTIVOS**

A concretização e a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana subjacente a proposta de delimitação da ARU da Vila de Cavez carece da definição de um conjunto de instrumentos de incentivo de natureza fiscal.

Estes benefícios fiscais poderão, ainda, vir a ser complementados com eventuais apoios a regeneração e reabilitação urbana a instituir no quadro Portugal2020.

Desta forma, e através da criação de um quadro fiscal favorável, conjugado com outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar 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 a intervir na qualificação, revalorização e funcionalização do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta, considerando-se como mais relevantes, podendo durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana vir este quadro a sofrer ajustamentos.

### ***7.1 Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana***

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles do quadro legal vigente.

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 a 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 na redação em vigor).

## **IRS**

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – n.º 4 do art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

## ***7.2 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 a 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**

- Iisenção por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação (n.º1 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF.
- Iisenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

#### **IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas**

- Iisenção 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 (n.º2 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF;
- Iisenção 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 – n.º 8 do art.º 71º do EBF.

Os benefícios fiscais relativos às isenções contidas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, conforme determina o n.º 19 do referido artigo 71.º.

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. Os incentivos e benefícios descritos nos pontos anteriores apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

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, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara municipal, consoante o caso.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados nos pontos anteriores, serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas resultem na reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados nos pontos anteriores estarão ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

De facto, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais



resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

### **7.3 Instrumentos de Incentivo Financeiro**

Os incentivos de natureza financeira poderão corresponder a atribuição de participações pecuniárias com montantes variáveis e de várias tipologias de apoio, poderão revestir a forma 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 Cabeceiras de Basto 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, durante 3 anos, em 50% das taxas relativas a ocupação da via pública e publicidade em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados, após a emissão da licença de utilização, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas.
- Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU previstas no regulamento municipal em vigor;
- Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU previstas no regulamento municipal em vigor.

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

#### **7.4 Outros Apoio 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, e necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação designadamente no que se refere a diversificação das fontes de financiamento, a Câmara Municipal dos Cabeceiras de Basto desenvolverá um conjunto de ações entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com entidades gestoras de instrumentos financeiros 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 a reabilitação urbana ou com conexões com esta, 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, designadamente aos novos instrumentos financeiros previstos no âmbito do Portugal2020.

abril de 2016