

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Peso

ARU

Câmara Municipal de Melgaço

julho de 2020

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Peso

ARU

Câmara Municipal de Melgaço

Lugar do Plano - Gestão do Território e Cultura, Lda.

julho 2020



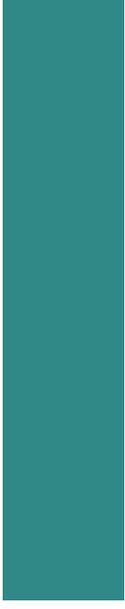
ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
2.OBJETIVOS GERAIS.....	9
3. ENQUADRAMENTO	
3.1. NO TERRITÓRIO	13
3.2. NA HISTÓRIA.....	21
4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	
4.1. MORFOLOGIA	29
4.2. PARQUE HABITACIONAL.....	30
4.3 VALOR PATRIMONIAL	32
4.4 EQUIPAMENTOS.....	37
4.5 ESPAÇO PÚBLICO.....	38
4.6 ANÁLISE SWOT	42
5. DELIMITAÇÃO DA ARU	
5.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	45
5.2. DELIMITAÇÃO	46
6. ESTRATÉGIA	
6.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	49
6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	50
7. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	55
8. BIBLIOGRAFIA.....	65

01

INTRODUÇÃO

01



1. Introdução

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas estruturas urbanas, identificadas, nomeadamente nos seus núcleos mais antigos, induziram a que se questionem e implementem novas formas de intervenção que possam travar as causas que lhes deram origem. Entre elas destaca-se a gradual degradação do edificado, e do espaço público, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos, bem como e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas em geral.

Não obstante, a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram no nosso país nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, na atualidade, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde

¹ Segundo Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, "No texto de referência Guidance on Urban Rehabilitation, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas".

sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”²

Constitui, ainda, uma vertente política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, designadamente:

- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

² Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

³ *Idem, ibidem*, p.10

⁴ Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

⁵ Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

⁶ Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana, e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana - ARU, e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da ARU definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...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, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana - ORU. Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da ARU do Peso no concelho de Melgaço.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, para além de outros textos complementares, este documento em conformidade com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, apresenta na sua estrutura:

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida;
- O quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e com os objetivos propostos, a presente ARU assume uma estratégia integrada, com base na reabilitação do edificado, na qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. Assim, numa fase posterior, a ARU determinará uma operação de reabilitação urbana sistemática, que será elaborada e aprovada através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana - PPRU.

02

OBJETIVOS GERAIS

02



2. Objetivos Gerais

Através da delimitação da ARU do Peso pretende-se reforçar a atratividade e qualidade urbana e paisagística do lugar, a partir da qual se poderá estabelecer um programa de intervenção, assim como um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana por parte dos privados.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor⁷ dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/ emergentes, tais como o património cultural e natural e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, o que se espera que culmine em coesão territorial, na sua sustentabilidade e inovação.

Desta forma, a delimitação da ARU irá constituir um apoio para o desenvolvimento e afirmação do lugar do Peso e do respetivo território concelhio.

⁷ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto

03

ENQUADRAMENTO

03



3.1. No território	13
3.2. Na história	21

3.1. No território

GEOGRÁFICO

Inserido na Região Norte e na sub-Região do Minho-Lima, o concelho de Melgaço pertence ao distrito de Viana do Castelo, e está inserido na unidade administrativa do Alto Minho. Delimitado a norte pelo rio Minho, a oeste por Monção, a sudoeste por Arcos de Valdevez, e a este pelos concelhos da Galiza de Vereia, Quintela de Leirado e Padrenda, e a sudeste por Entrimos, o seu território ocupa uma área de 238,25km².

Melgaço está integrado numa importante região montanhosa, a Reserva da Biosfera Transfronteiriça Gerês-Xurés, cujos valores patrimoniais e ambientais são referência reconhecida internacionalmente.

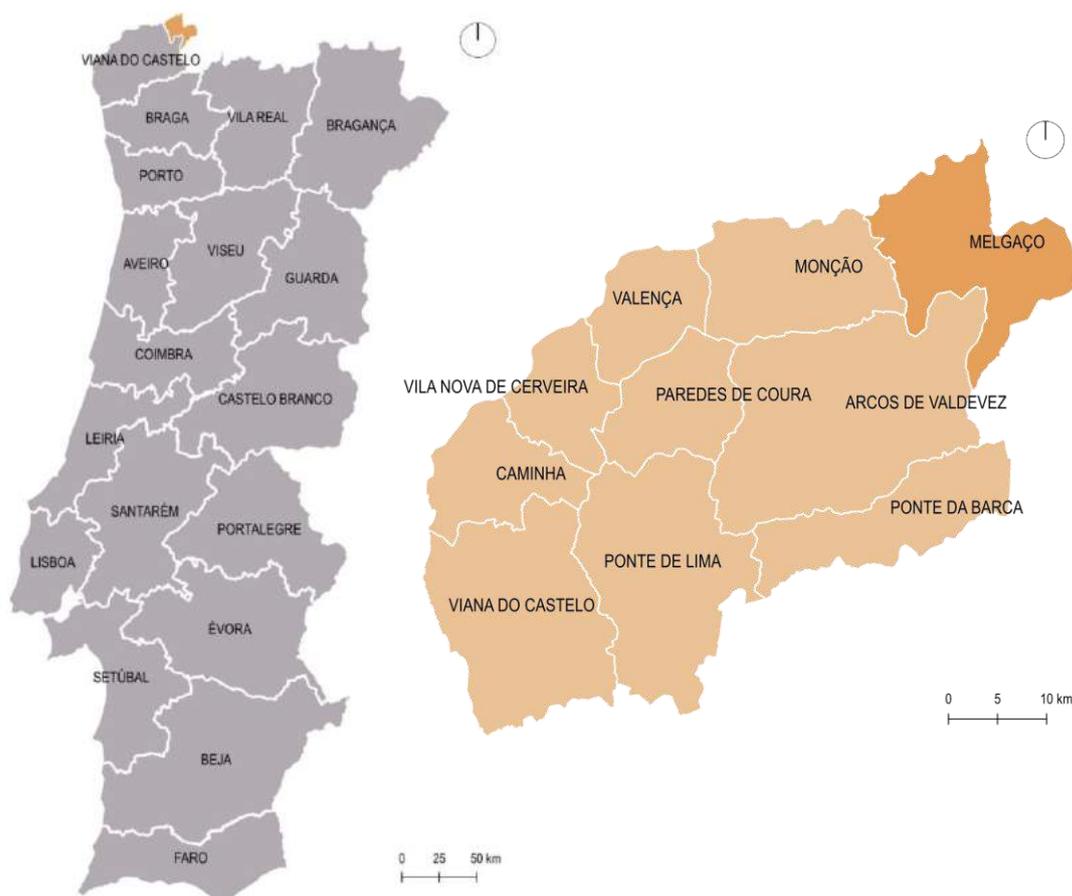


Figura 1. Enquadramento do concelho de Melgaço

Fonte: CAOP, 2019

Com 9 213 habitantes, em 2011, o concelho de Melgaço encontra-se subdividido em 13 freguesias: Cristóval, Fiães, São Paio, Alvaredo, Penso, Paderne, Cousso, Gave, União das freguesias de Chaviães e Paços, União das freguesias de Vila e Roussas, União das freguesias de Prado e Remoães, União das freguesias de Parada do Monte e Cubalhão, e União das freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro.



Figura 2. Freguesias do concelho de Melgaço
Fonte: CAOP, 2019

Esta zona é caracterizada por um relevo um pouco declivoso, em que a norte apresenta cotas mais baixas e a sul cotas mais altas na ordem dos 90 metros. A ocupação do solo apresenta uma dispersão espontânea que evoluiu para a indefinição dos limites dos aglomerados transformados em manchas difusas ao longo das principais vias, afirmando a estrada como elemento estruturante do povoamento. A melhoria das acessibilidades, juntamente com a aptidão agrícola dos solos, levou à pulverização de parcelas cuja reutilização se baseia no aproveitamento intensivo da parcela para autoconsumo.

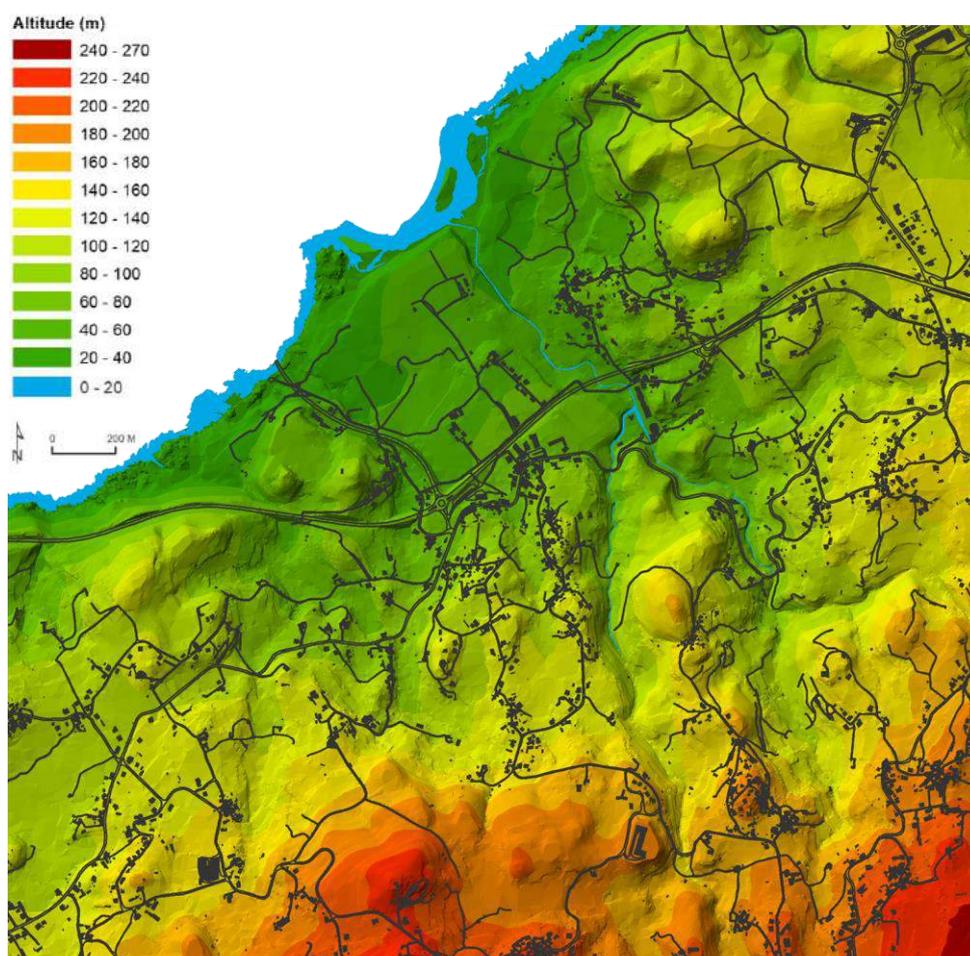


Figura 3. Modelo digital do terreno do Peso

O Peso desfruta da proximidade do rio Minho, onde são observados vários aspetos da geomorfologia fluvial, com destaque para o encaixe do rio, a formação de marmitas de gigante e a existência de rápidos, que o tornam uma referência para a prática de atividades radicais turísticas.

Ao longo da margem do rio ocorrem águas com características hidrogeoquímicas próprias, nomeadamente as Nascentes do Peso, que se situam a cerca de 2Km a SW da vila de Melgaço. As nascentes situam-se, concretamente, na confluência entre a Corga de Surribas e o Ribeiro da Cidade (Nascente Principal) e mais a oeste, na margem esquerda do Ribeiro do Peso (Nascente Nova). Estes ribeiros juntam-se e formam um pequeno afluente do rio Minho, o ribeiro da Folia. Na zona distingue-se, sob ponto de vista hidrogeológico, um granito de duas micas, cortado por filões pegmatíticos orientados segundo direção N-S, filões de granito claro, de grão mais fino que o granito encaixante, com orientação E-W (Ribeiro e Moreira, 1986).



Figura 4. Ribeiro da Folia e exemplares de vegetação
Fonte: Levantamentos de Campo, 14 de novembro de 2019

No que concerne à vegetação, as manchas de floresta surgem nas áreas declivosas onde a ocupação não é agrícola, localizadas ao longo do rio ou em terrenos de baldio. Nesta zona são de destacar os povoamentos de resinosas, em especial o pinheiro bravo, e pontualmente pode surgir o eucalipto. As termas apresentam uma área verde com cerca de 11. 400m², composta por espécies de grande valor ornamental que, contribuem para a riqueza do património arbóreo do concelho.

DEMOGRÁFICO

O Peso, pertence à freguesia de Paderne, no entanto é que referir que partilha com a união de freguesias de Prado e Remoães. A freguesia de Paderne, que registou 1.160 habitantes em 2011, apresentando-se como a mais populosa do concelho, sendo composta por 39 lugares. Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, foi elaborada uma análise ao nível da subsecção estatística, numa área que abrange o aglomerado do Peso, que é constituída por 39 subsecções, conforme imagem a baixo.



Figura 5. Subsecções que incidem sobre o aglomerado urbano do Peso
Fonte: BGRI, INE 2011

Ao nível da categoria de subsecção estatística, a área que abrange o aglomerado do Peso, em 2011 registou 459 indivíduos residentes, sendo 243 deles do sexo feminino e 216 do sexo masculino.

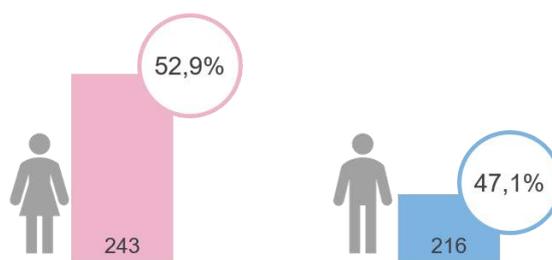


Gráfico 1. População residente por sexo
Fonte: INE, 2011

Relativamente aos grupos etários da população residente, é de destacar o grupo dos 25 - 64 anos, uma vez que apresenta um maior número de indivíduos, 230, seguido pelo grupo de 65 ou mais anos, com 139 indivíduos. É possível constatar que a população do Peso é uma população envelhecida, sendo que as faixas etárias mais novas, nomeadamente entre os 0 e os 24 anos, apenas representam cerca de 20% da população.

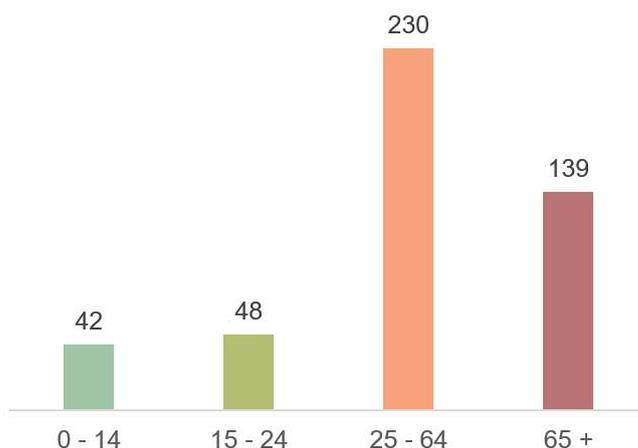


Gráfico 2. População residente por grupo etário
Fonte: INE, 2011

SOCIOECONÓMICO

Interessa analisar os indicadores referentes ao nível da escolaridade e empregabilidade, a fim de compreender as dinâmicas existentes e intensificar o desenvolvimento territorial associado ao crescimento de atividades económicas especializadas.

No que diz respeito aos níveis de instrução da população, é de notar que no ano de 2011, 6,41% da população da freguesia de Paderne tinha ensino superior, acompanhando os números registados no município, com 6,5% da população com ensino superior.

Um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação é a taxa de analfabetismo, que decresceu de 16,5% em 2001 para 11,8% em 2011, em parte devido à universalização e democratização do ensino, no entanto continua a ser uma taxa superior à registada no concelho.

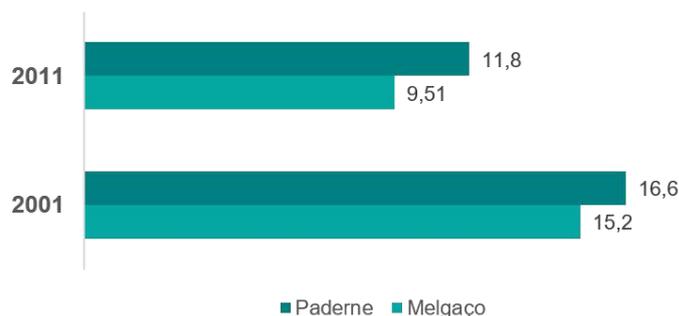


Gráfico 3. Taxa de analfabetismo no município de Melgaço e na freguesia de Paderne
 Fonte: INE

Relativamente aos setores de atividade, verifica-se o predomínio do setor terciário, que emprega mais de metade da população residente no concelho (cerca de 67%). O setor secundário representa cerca de 23%, enquanto o setor primário cerca de 10% da população residente empregada. A freguesia de Paderne também espelha este cenário, em que o setor terciário representa cerca de 65%, o secundário 22% e o primário 13%.

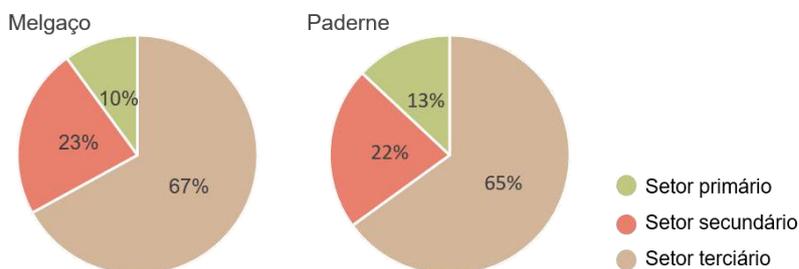


Gráfico 4. População empregada por setor de atividade no município de Melgaço e na freguesia de Paderne
 Fonte: INE, 2011

No que concerne à taxa de desemprego no concelho, esta tem tido um comportamento crescente, em 2001 era de 5,2%, e em 2011 aumentou o seu valor, atingindo os 9,75%. Apesar de ter aumentado no concelho, a taxa de desemprego na freguesia de Paderne, entre 2001 e 2011, manteve-se nos 7,14%. No entanto, o desemprego é um problema, causa e consequência de muitos outros, pelo que deve ser considerado como sendo uma intervenção de prioridade elevada.

ACESSIBILIDADE

Ao nível das acessibilidades, o desenvolvimento do concelho esteve sempre muito condicionado às fracas acessibilidades que só recentemente foram melhoradas com os investimentos nas infraestruturas rodoviárias.

A construção da variante à EN 202, e 301 otimizou as acessibilidades do concelho e inter concelhias, permitindo uma ligação a Valença e à A3, assim como a ponte internacional Peso-Arbo, que possibilita um acesso direto a Espanha.

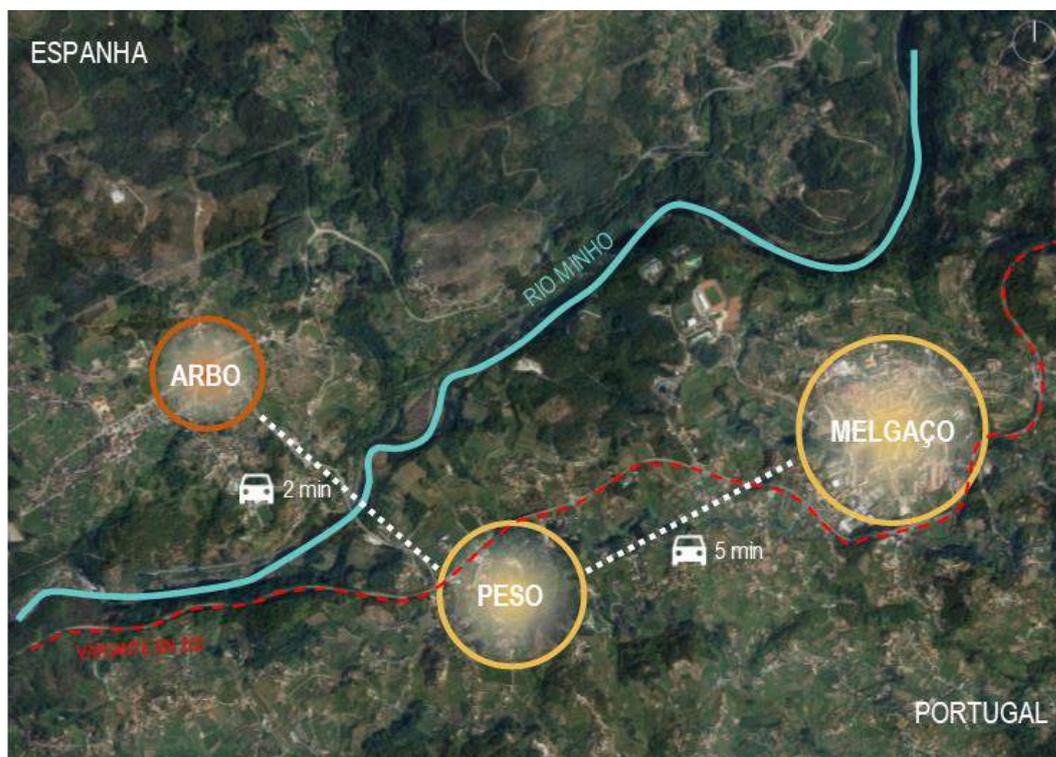


Figura 6. Enquadramento do Peso

3.2. Na história

A história do lugar do Peso, está intrinsecamente ligada à história das Termas do Peso, uma vez que as propriedades termais das Águas do Peso são reconhecidas e valorizadas desde há muitos anos.

As propriedades das águas do Peso só foram reconhecidas em 1884, quando uma mulher que sofria de problemas de estômago ficou curada. A 13 de Outubro de 1884, foi constituída uma sociedade para pesquisa e exploração das águas. Em 1885 engarrafaram-se as primeiras águas, mas só a partir de 1888, que a água já conhecida por tratar doenças do foro digestivo e a diabetes, passou a ser engarrafada no próprio local e exportada em garrafa para vários pontos de Portugal e do mundo, nomeadamente para Espanha, as antigas colónias portuguesas e o Brasil.

As águas ganharam fama e já eram vendidas para todo o país em grandes quantidades, eram indicadas para o tratamento da Diabetes, doenças de estômago, intestinos, fígado, rins e bexiga.

O Hotel Ranhada, é construído em meados de 1890, por António Guerreiro Ranhada. Foi o primeiro hotel de referência a ser edificado, no Peso, com dois pavilhões com capacidade para 80 hóspedes.



Figura 7. Hotel Ranhada, início do século XX

Fonte: DELCAMPEnet - Reproduções de postais antigos da coleção do Sr. Óscar Marinho. Melgaço

As águas do Peso começam, a ter um período de grande procura e a gerar grandes dinâmicas na zona. Entre 1897 e 1898, estavam inscritos nas termas 731 aqvistas, que vinham de várias zonas do país e de Espanha. Os preços apelativos para os variados tratamentos contribuíam para a afluência ao Peso, levando assim à construção em 1901 do Novo Hotel Quinta do Peso, que teve como um dos seus primeiros hóspedes o conselheiro Manuel Francisco Vargas, Ministro das Obras Públicas.



Figura 8. Novo Hotel Quinta do Peso

Fonte: DELCAMPEnet - Reproduções de postais antigos da coleção do Sr. Óscar Marinho. Melgaço

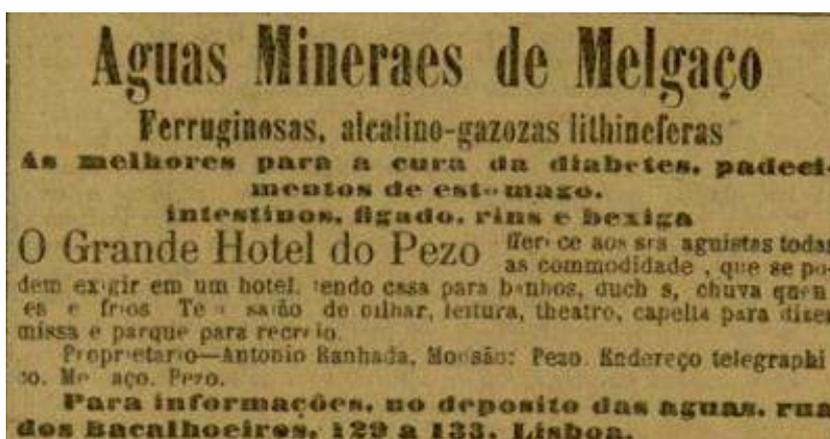


Figura 9. Anúncio no Jornal “Diario Illustrado”, na sua edição de 2 de agosto de 1902, em Lisboa

Fonte: <https://entreaminhoeaserra.blogspot.com>

Com o grande afluxo de pessoas às Termas do Peso e conseqüente maior consumo de água mineral, a Empresa Santos, Sobral & C.^a levou a cabo um projeto de pesquisa de novas captações. Em 1904, deu-se o início da expansão através de novas captações, realizando-se ainda a construção de um pavilhão para a nascente principal.



Figura 10. Pavilhão da Fonte Principal

Fonte: <https://entrominhoeserra.blogspot.com>

Foi em 1917 que surgiram alguns artigos que chamavam à atenção para a falta de condições da entrada de acesso à estância, assim como a falta de um balneário, bem como as obras inacabadas do pavilhão.

Nesta senda, a gerência das Termas apresentou um plano de melhorias, que incluía a ampliação do Novo Hotel da Quinta do Peso, a construção de um casino, um ginásio e um lago. Contudo, ao mesmo tempo, foi lançada uma campanha de descrédito pela falta de higiene.

Em 1918 reacendeu-se a disputa pela exploração das águas de Melgaço, e no ano a seguir deu-se início à construção do balneário termal, sendo apenas concluída uma das alas, por forma a dar-se imediatamente início à atividade.

Em 1924 ficaram concluídas as obras do balneário, e foi projetado o Parque das Termas, contribuindo para a reanimação do Peso, refletida no comércio e restauração. Diversificando-se o padrão de consumo até aí muito centrado nos bens de primeira necessidade.



Figura 11. O Parque das Termas do Peso

Fonte: DELCAMPEnet - Reproduções de postais antigos da coleção do Sr. Óscar Marinho. Melgaço

Desde então, estas termas passaram por vários momentos, alguns mais áureos que outros. Hoje em dia, a estância termal é constituída pela Fonte Principal e pela Fonte Nova ou Galeria Nova.

Em 2013, no âmbito do quadro comunitário 2007-2013 - QREN, dá-se a Requalificação *do Parque Termal do Peso*, dotando-o de espaços que, conjuntamente com equipamentos de grande qualidade, se complementam perfeitamente para a prática de tratamentos integrados destinados às indicações terapêuticas proporcionadas pela água do Peso.



Figura 12. Termas do Peso, 1910

Fonte: DELCAMPEnet



Figura 13. Termas do Peso, 2013

Fonte: QREN

04

CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

04

4.1. Morfologia	29
4.2. Parque habitacional	30
4.3. Valor Patrimonial	32
4.4. Equipamentos	37
4.5. Espaço Público	38
4.6. Análise SWOT	42

4.1. Morfologia

O Peso caracteriza-se por uma ocupação ao longo de vias estruturantes e caminhos rurais, apresentando assim um povoamento disperso. Esta tipologia caracteriza-se por uma ocupação construtiva, em que a habitação é maioritariamente agregada a dependências agrícolas (estábulo e eiras), sendo a função dominante.

Comparando as imagens aéreas do ano 1974 e de 2019, é possível verificar que ao nível do edificado construído no aglomerado não existiu uma grande evolução, mantendo-se a uma ocupação dispersa associada às vias estruturantes. No entanto é de destacar a construção de dois eixos viários estruturantes com impacto direto no desenho urbano do lugar, nomeadamente a variante à N202 e variante à EM1147.



Figura 14. Vista aérea do Peso em 1974 e 2019

Fonte: CMM e Google Maps

4.2. Parque habitacional

Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, foi elaborada uma análise ao nível do parque habitacional, na categoria de subseção estatística, numa área que abrange o aglomerado do Peso, que é constituída por 39 subseções, conforme utilizado na análise demográfica. No aglomerado, em 2011, residiam cerca de 459 indivíduos, correspondendo a 178 famílias, esta zona assume características urbanas com uma ocupação dispersa, com um predomínio da função habitacional face à função comercial e de serviços.

Trata-se de uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento visto que em 2011 o número de famílias era inferior ao número de alojamentos (313 alojamentos) mas pela degradação das condições de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutenção e reabilitação serem difíceis de comportar por parte dos proprietários.

Esta última questão assume uma importância significativa dada a idade dos edifícios com um total de 308 edifícios em 2011, cerca de 30% foi construído entre 1971 e 1980 e 49% entre 1961-1970 sendo que 30% é posterior a 1991, até à data de 2011. Considerando que o envelhecimento dos edifícios está associado em muitos casos à idade dos mesmos, verifica-se de facto que a degradação é mais visível nos edifícios mais antigos.

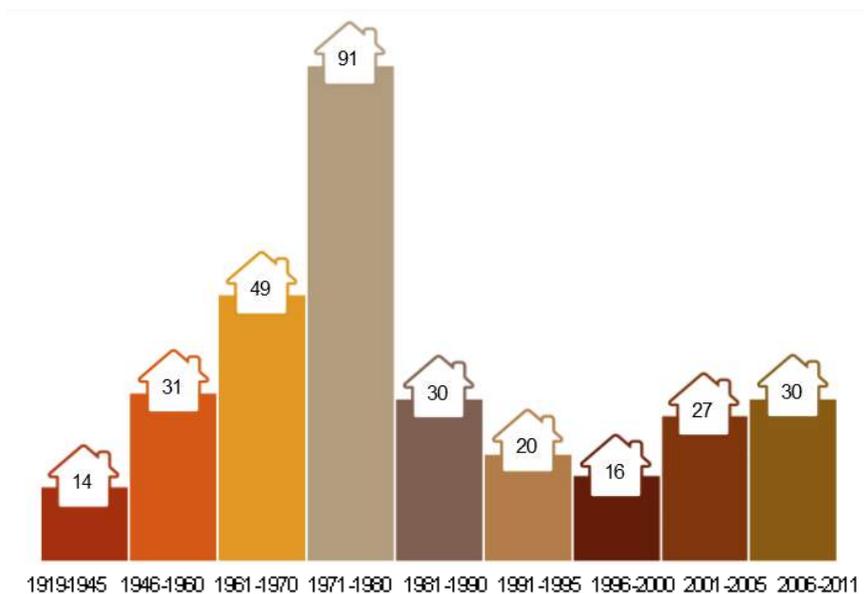


Gráfico 5. Número de edifícios construídos entre 1919 a 2011

Fonte: INE

A nível volumétrico, o aglomerado apresenta uma predominância dos edifícios de 1 e 2 pisos (71%). A nível tipológico existe um predomínio dos edifícios organizados em isolados (93,1%), e em menor número os geminados residuais (5,8%).

Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se a existência de 248 de edifícios com estrutura em betão armado, sendo que as construções mais recentes já possuem estruturas em alvenaria com placa (26) e outros edifícios com estruturas em alvenaria sem placa representam ainda 34.

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação, verifica-se o domínio da residência habitual (175), com uma área maioritária que varia de 100m² a 200 m² e mais de 200m², distribuídos essencialmente por 3 ou 4 divisões. Já os alojamentos vagos apenas representam cerca de 7%.

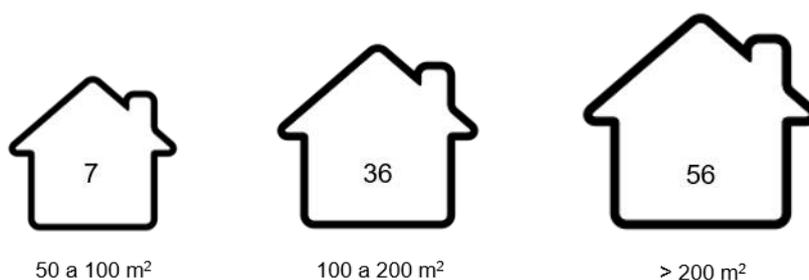


Gráfico 6. Número de alojamentos de residência habitual por área

Fonte: INE, 2011

Uma vez que a degradação dos edifícios resultante da sua utilização ou abandono acaba em muitos casos por ter reflexos nas condições do alojamento, parece justificar-se a reabilitação também de alojamentos através do incentivo à reabilitação do parque habitacional.

4.3 Valor Patrimonial

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

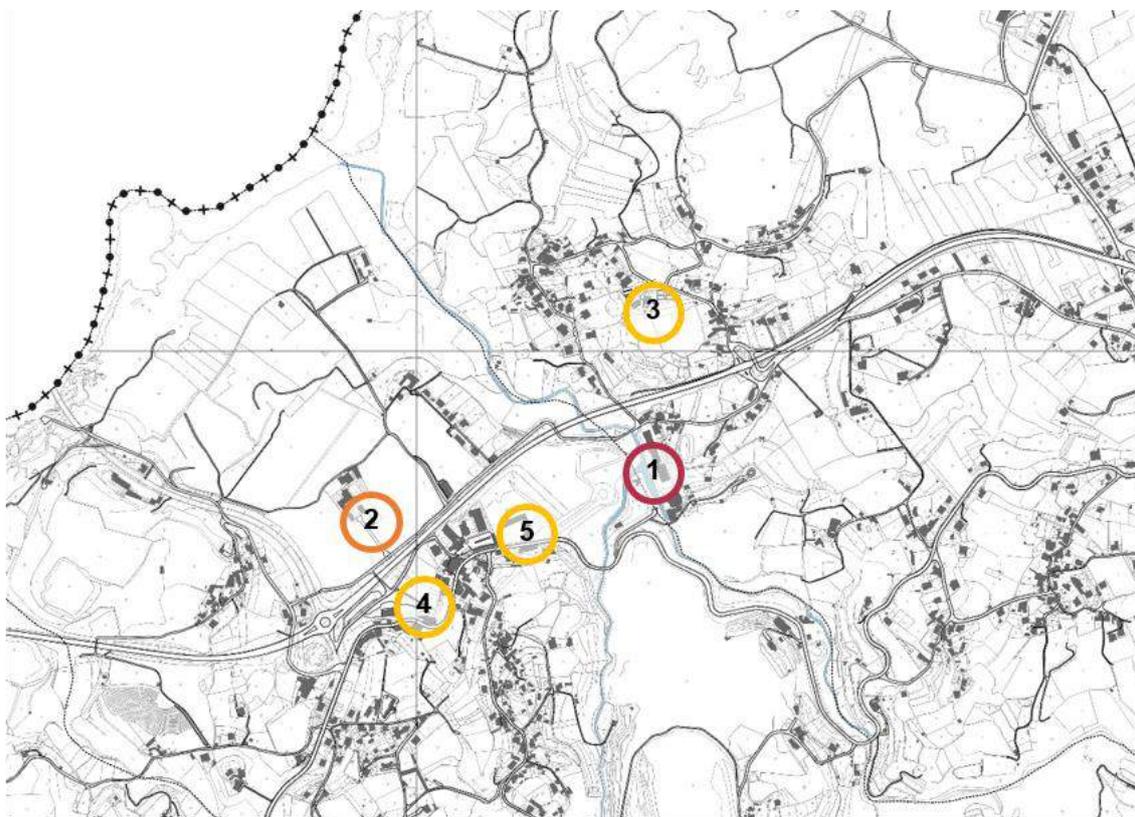
Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é *“o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”*.

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

No que respeita ao património do Peso, alguns são os exemplos de referências históricas a preservar e a manter no seu núcleo urbano e que se manifestam de interesse, tanto para a própria identidade local como quem visita o lugar, nomeadamente o Parque termal do Peso, que se encontra classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP), assim como algum património inventariado, como ilustra a planta a seguir.



- 1** Parque Termal do Peso - Monumento de Interesse Público
- 2** Quinta do Reguengo - Monumento de Interesse Municipal em Vias de Classificação
- 3** Igreja de Remoães - Património Municipal Inventariado
- 4** Capela da Vila Ranhada do Peso - Património Municipal Inventariado
- 5** Capela do Hotel do Peso - Património Municipal Inventariado

Figura 15. Localização do património classificado, em vias de classificação e inventariado

O Parque Termal do Peso é classificado como MIP, através da Portaria n.º 276/2013, DR, 2.ª série, n.º 91, de 13-05-2013, o Parque Termal do Peso, é constituído pela fonte principal, balneário, fonte nova, fábrica, quedas de água, pelo lago, jardim e vegetação florestal. Os imóveis classificados apresentam uma função característica da atividade termal, representando um valor histórico e arquitetónico, que importa preservar e salvaguardar.



Figura 16. Edifício da Fonte Principal
Fonte: Levantamentos de Campo, 13 de fevereiro de 2020

O Edifício da Fonte principal, data do início do século XX, apresenta influências da arquitetura do ferro, com elementos decorativos de influência de "Arte Nova". É uma construção isolada tipo pavilhão, em alvenaria de pedra e estrutura da cobertura em ferro, de planta retangular e cunhais curvos. O Balneário Termal, edifício de início do século XX, incorpora elementos neoclássicos conjugados com a linguagem romântica característica da arquitetura termal do início do século. Construção isolada, em alvenaria de pedra, é simetricamente organizada segundo dois eixos ortogonais. A Fonte Nova, edifício de meados do século XX, enquadra uma linguagem característica do período do "Estado Novo". Construção isolada, em alvenaria de pedra, é constituída por alpendre frontal com uma arcada de 9 elementos e por um corpo semicircular, fechado e revestido no interior por azulejos que alberga a fonte. (DGPC)

Do conjunto, o imóvel que nos oferece maior relevância em termos de património cultural, na sua vertente construída, arquitetónica e artística é o edifício da fonte principal, No entanto, o espírito do lugar, a intimidade do espaço, a sua ocupação pelos diferentes equipamentos termais, e as inter-relações que se estabelecem entre os mesmos, fazem do Parque Termal do Peso uma unidade que para além de subsistir, é testemunho da arquitetura termal do país. (DGPC)

A quinta do Reguengo ocupa uma área de cerca de 9 hectares com vinhas e mato, assim como um solar, com capela anexa e edifícios anexos de apoio à atividade agrícola. Esta quinta encontra-se em vias de classificação, como Monumento de Interesse Municipal, processo que teve a sua abertura através do Aviso n.º 12518/2019, DR, 2.ª série, n.º 149, de 6-08-2019.

O Solar data do século XVII, e pertenceu à família dos Castros, os alcaides-mores de Melgaço e Castro Laboreiro. Com uma planta em U, dividida em dois pisos, que forma a fachada principal no plano recuado da planimetria, ladeado pelos dois corpos laterais e antecedida por pátio com escadaria, que termina num grande portal, isolado, frente à entrada da habitação. Todo o frontispício é coberto por varanda alpendrada em granito, assente sobre galeria inferior. No corpo do lado direito situa-se, no piso térreo, a capela de planta longitudinal, com portal de moldura retangular, cuja presença é marcada exteriormente por uma sineira vazada sobre o telhado. No interior, possui retábulo de madeira dourada e policromada, com uma tábua central representando São Roque. Nos cunhais dos corpos laterais podem ver-se duas pedras de armas, a do lado esquerdo dos Soares, Castro, Barbosa e Rodrigues, a do lado direito dos Abreu, Azevedo, Sá, Vasconcelos, Sottomayor e Araújo. As fachadas posteriores são ritmadas pela abertura de janelas a espaços regulares, as do topo dos corpos laterais (viradas à entrada da quinta) de sacada com guarda de ferro. (DGPC)

A casa foi adaptada a unidade de turismo rural, dispendo de 15 quartos. A quinta integra ainda uma fonte com tanque e um grande espaldar.



Figura 17. Edifício da Fonte Principal

Fonte: Levantamentos de Campo, 14 de novembro de 2019

A Igreja de Remoães, a Capela da Vila Ranhada do Peso e a Capela do Hotel do Peso, apesar de não serem classificadas, estão inventariadas como Património Municipal, fazendo parte da carta de Património, que é acompanhada das respetivas fichas de caracterização.



Figura 18. Igreja de Remoães e Capela da Vila Ranhada
Fonte: Levantamentos de Campo, 14 de novembro de 2019



Figura 19. Igreja de Remoães e Capela da Vila Ranhada
Fonte: Levantamentos de Campo, 14 de novembro de 2019

4.4 Equipamentos

No Peso, é de destacar como equipamento de saúde e bem-estar, a Estância Termal do Peso, que de uma maneira geral, se encontra num bom estado de conservação, não obstante de existirem algumas necessidades de manutenção.

A rede de equipamentos é praticamente inexistente, neste aglomerado, no entanto é de destacar a existência de equipamentos hoteleiros que outrora atraíam turistas e aqistas de diferentes partes do país. Nos dias de hoje, dois dos hotéis existentes estão em ruínas, e apenas existem em atividade dois equipamentos hoteleiros no Peso em funcionamento, o Hotel Boavista, que tem gerência familiar e o Hotel Rural Reguengo de Melgaço.

As ruínas do Hotel Vila Ranhada e do Grande Hotel do Peso, tornam o lugar do Peso pouco atrativo, por isso importa promover a reabilitação dos mesmos, através da regeneração urbana, e assim atrair turistas, gerar emprego, e fixar a população.



Figura 20. Hotel Vila Ranhada e Grande Hotel do Peso
Fonte: Levantamentos de Campo, 14 de novembro de 2019

É de salientar que já existe um projeto para o Grande Hotel do Peso, o que demonstra o interesse de privados na recuperação do património arquitetónico do lugar do Peso e assim, contribuir para a sua regeneração urbana.

4.5 Espaço Público

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que compartilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.” SOLÀ-MORALES, 2002.

O espaço público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, espaço que deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano. Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos devem assim, responder positivamente às aspirações das populações que nele habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, é tão importante o espaço que se deixa como aquele que se preenche.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas.

O tecido urbano de Peso, divide-se entre o edificado e o espaço público essencialmente composto por ruas, travessas, praças e alguns largos, fundamentais para a boa articulação do mesmo.

Relativamente a espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência, para além do Parque das Termas do Peso, destacam-se o pequeno jardim junto ao nó da variante à N202 com a estrada M1117 e o largo junto ao cruzamento da estrada N202 com a estrada M1144.

O pequeno jardim junto ao nó da variante à N202, uma das principais artérias do município, com a estrada M1117, é um dos espaços público do aglomerado que oferece condições de estadia e lazer. Possui zonas ajardinadas pontuadas por algumas espécies arbóreas. No seu centro existe um parque infantil, é de destacar que também existe um elemento de água na entrada do jardim.



Figura 21. Jardim junto ao nó da variante à N202
Fonte: Levantamentos de Campo, 13 de fevereiro de 2020

O largo junto ao cruzamento da estrada N202 com a estrada M1144, é um espaço público de pequenas dimensões com um canteiro relvado e duas espécies arbóreas. Funciona como praça de táxis, tem ainda um cabine telefónica e ecopontos.



Figura 22. Largo junto ao cruzamento da estrada N202 com a estrada M1144
Fonte: Levantamentos de Campo, 13 de fevereiro de 2020

O Parque Termal do Peso é o espaço público de maior dimensão do Peso, que envolve as várias edificações do parque são: o pavilhão da fonte principal, o balneário, a fonte nova e a fábrica de engarrafamento.

Este espaço está arborizado com árvores de grande porte, e várias placas ajardinadas, tem uma alameda central e vários caminhos de terra batida. Possui também um ribeiro, que corre de Sul-Norte, transposto por passadiço alinhado com a entrada do pavilhão da fonte principal, quedas de água e um lago. Para além das atividades termais, este espaço oferece condições de estadia e lazer, com diversas atividades.



Figura 23. Parque Termal do Peso
Fonte: Levantamentos de Campo, 13 de fevereiro de 2020

Relativamente à rede viária de Peso com outros aglomerados urbanos, considera-se que é satisfatória na comunicação com os principais povoamentos concelhios, assim como para permitir a comunicação deste com outros concelhos.

Conforme já mencionado, o lugar do Peso privilegia de uma proximidade a Espanha facilitada pela variante à M1147, que permite uma ligação direta a cidade de Arbo.

Relativamente à sua estrutura interna de funcionamento e de desenvolvimento de vias e artérias do aglomerado urbano, Peso apresenta uma rede orgânica, densa de matriz rural.

No núcleo urbano de Peso são também detetados alguns constrangimentos ao nível das suas ruas e artérias, tais como degradação de pavimentos, passeio de dimensões diminutas e até inexistentes em alguns casos, além da predominância de traçados muito tortuosos e de reduzido calibre.

Verifica-se, assim, que em alguns casos de ruas mais internas no aglomerado e com pavimentação em betuminoso não têm passeio. A agravar a esta situação, observa-se que há um uso abusivo dos condutores no estacionamento ao longo das faixas de rodagem, o que dificulta um uso pedonal das ruas.

O lugar apresenta um bom grau de cobertura ao nível de infraestruturas básicas – rede de abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, rede de eletricidade e telecomunicações. Os constrangimentos identificados, referem-se a situações de ordem funcional e estética que importa corrigir, de forma a melhorar a imagem urbana deste núcleo notável e assegurar boas condições e qualidade de vida.

Desta forma, considera-se importante a construção de uma rede subterrânea para implantar as infraestruturas principalmente relativas aos serviços por cabo em detrimento das atuais redes aéreas que descaracterizam a imagem do edificado e da paisagem urbana.

4.6 Análise SWOT

Face à análise da área urbana do Peso, reconheceram-se diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças deste território, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.

FORÇAS

- Parque Termal do Peso
- Património histórico e arquitetónico
- Proximidade a Espanha
- Produtos endógenos

FRAQUEZAS

- Elevado número de imóveis devolutos e degradados
- Escassez de imóveis para arrendamento
- Envelhecimento populacional
- Fraco tecido empresarial e comercial

OPORTUNIDADES

- Melgaço/Peso como produto estratégico nacional de saúde e bem-estar
- Aposta no setor do turismo termal
- Possibilidade de recorrer ao IFRRU
- Benefícios e incentivos fiscais

AMEAÇAS

- Perda de identidade
- Degradação e obsolescência dos edifícios
- Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados
- Aumento da população com mais de 65 anos

05

DELIMITAÇÃO DA ARU



5.1. Critérios de delimitação	45
5.2. Delimitação da ARU	46

5.1. Critérios de delimitação

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Peso proposta teve por base um conjunto de critérios que serviram de premissa no definir de um polígono passível de reabilitação:

Culturais, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural existente;

Urbanísticos e Morfológicos que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;

Acessibilidade e Mobilidade cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;

Funcionais, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;

Dinâmicos, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

A delimitação da ARU fundamentando-se, assim, em 3 grandes critérios:

- Incluir o aglomerado urbano identitário do lugar do Peso que, por razões de proximidade e complementaridade, se desenvolveu na envolvente do Parque Termal do Peso e ao longo da EN 202, articulando os limites do lugar ao cadastro predial, com ajustes parciais e adequados ao limite da UOPG 7 e ao perímetro urbano proposto em sede de elaboração da 2ª Revisão do PDM;
- Incorporar a ZEP fixada na classificação como monumento de interesse público do Parque Termal do Peso;
- Integrar a Quinta do Reguengo, que se encontra em vias de classificação como Imóvel de Interesse Municipal.

Termos de referência do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Peso, 2019

5.2. Delimitação

A ARU proposta apresenta uma área aproximada de 54 ha e integra fundamentalmente o aglomerado urbano do lugar do Peso, assim como o território urbano contínuo a este e o Parque Termal do Peso, como se pode observar na planta seguinte.

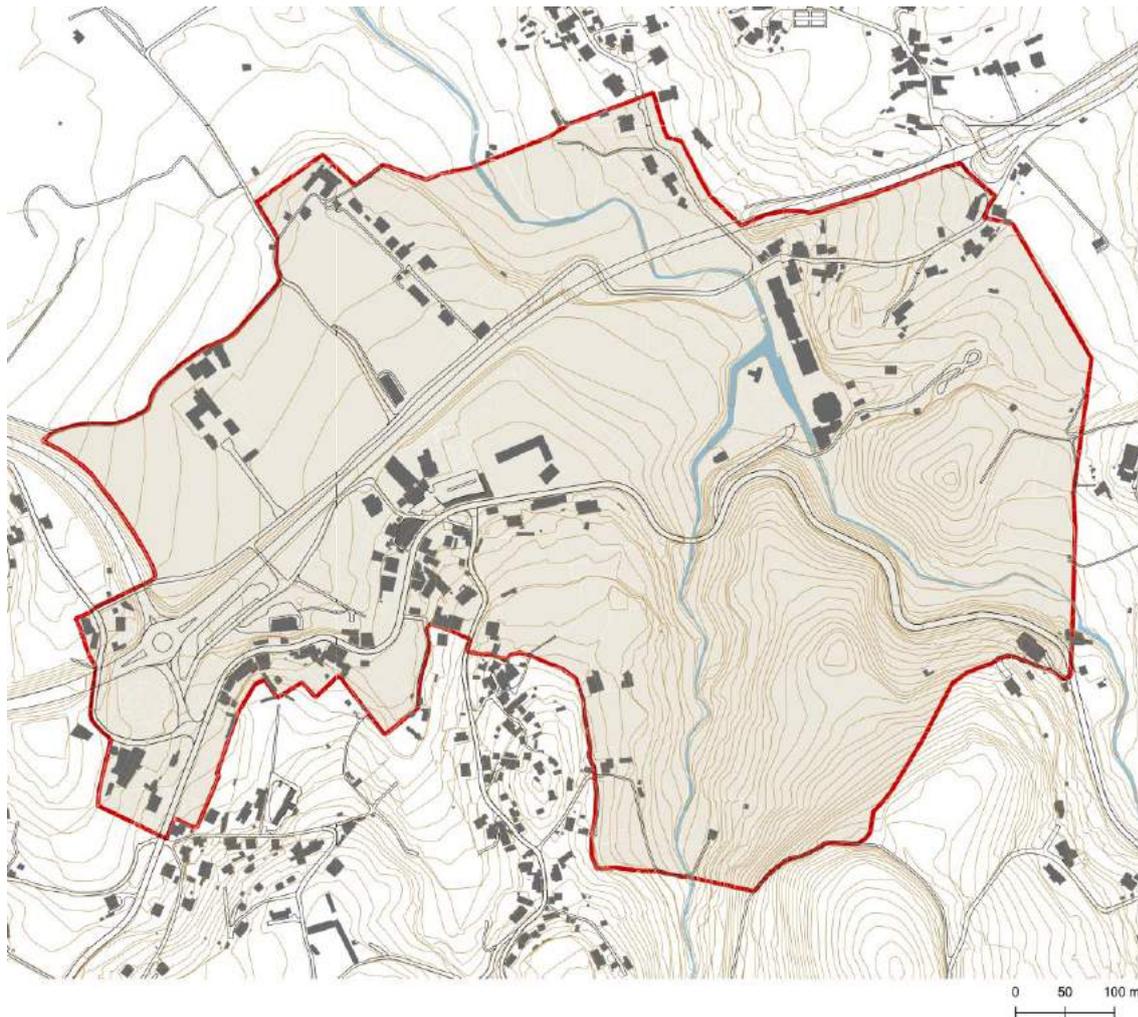
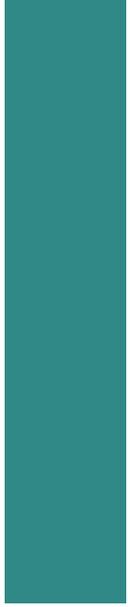


Figura 24. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Peso

06

ESTRATÉGIA

06



6.1. Objetivos Estratégico	49
6.2. Objetivos Específicos	50

6.1. Objetivos Estratégicos

Os principais problemas identificados na realidade urbanas atual passam pela necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas; reabilitar o núcleo histórico do lugar em processo de envelhecimento, assim como solucionar algumas situações de conflito entre circulação rodoviária e pedonal.

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma intervenção integrada, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável a delimitação da ARU, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à Reabilitação Urbana.

Assim, a estratégia para a vila de Peso assenta em três grandes premissas, que prosseguem do PDM em vigor:

- Melhoria da qualidade de vida da população;
- Desenvolvimento socioeconómico integrado;
- Conservação e valorização do património paisagístico.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Dinamizar a economia aliada à manutenção e modernização do património construído;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Beneficiar e qualificar os espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva gerando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar a imagem urbana de Peso;

- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

6.2. Objetivos Específicos

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.

REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.

QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Beneficiar as infra estruturas urbanas;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- Implementação da adoção de modos suaves;
- Aumentar a segurança, o conforto e a qualidade dos espaços prioritários ao peão e limitar as condições de uso do automóvel.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal.

APOIO AOS PARTICULARES

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;

- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO DE SAÚDE E BEM-ESTAR

- Divulgar, captar e fidelizar o turismo de base termal, histórico, de natureza e de lazer;
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Combater a sazonalidade do turismo em Peso, desenhar programas em conjunto de modo a atrair mais visitantes e aumentar as dormidas;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Contribuir para o investimento, desenvolvimento económico e criação de emprego na Região;
- Participação ativa na Rede de Estâncias Termais Portuguesas;
- Participação ativa na promoção externa na Agência do Turismo do Porto e Norte de Portugal, e interna na Entidade Regional do Turismo do Porto e Norte de Portugal;
- Desenvolver um plano estratégico de turismo que contextualize a atividade termal e amplie as valências turísticas do território de Melgaço.

07

BENEFÍCIOS FISCAIS

07



7. Benefícios Fiscais

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de ARU, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao município de Melgaço, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU do Peso.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da ARU do Peso constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pelo Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados pelo artigo 99.º do OE para 2009, com o aditamento do artigo 71.º – *Incentivos à Reabilitação Urbana* ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, com as mais recentes redações, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação.

De facto, o referido artigo vem estabelecer 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 encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

A este propósito importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com mesmo diploma, e para efeitos do referido artigo, considera-se como “Ações de reabilitação” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

Assim, com a aprovação e constituição da ARU do Peso, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizem no âmbito temporal anteriormente referido, passam a estar habilitados a um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Nesse sentido, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área ARU, isenções no IMI e IMT.

São elegíveis para os suprarreferidos benefícios os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- A. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- B. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um

nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Assim, aos imóveis que preencham os requisitos apresentados nas alienas A) e B) são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

A. IMI – Imposto Municipal sobre imóveis

(45.º, n.º 2, al. a) do EBF)

Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.

B. IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

(45.º, n.º 2, al. b) e c) do EBF)

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

C. Redução de taxas de avaliação do estado de conservação

(45.º, n.º 2, al. d) do EBF)

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) da página 53.

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos, descritos anteriormente, a constituição da ARU do Peso confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular

Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no n.º 2 do artigo 71.º do EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Alerta-se para o facto de que, o quadro de benefícios fiscais decorrente deste Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais poder ainda abranger imóveis que, mesmo localizados fora de ARU, constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (alínea a) do n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

Aplicação de 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 (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

2. Incentivos de natureza administrativa

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos será opção do município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

3. Incentivos de natureza procedimental

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente ao apoio técnico na elaboração de projetos e execução de obra, numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

4. Condicionantes de aplicação dos incentivos

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da ARU do Peso a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional,

estrutural e construtiva, ou lhe confirmam novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

5. Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela ARU a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

08

BIBLIOGRAFIA

08



Publicações	65
Legislação	65
Sites	66

8. Bibliografia

PUBLICAÇÕES

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

CANCELA D'ABREU, Alexandre; PINTO CORREIA, Teresa; OLIVEIRA, Rosário, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, DGOTDU, Universidade de Évora.

CMM, [2012], “Plano Diretor Municipal de Melgaço - Relatório do Plano”, Melgaço.

DGOTDU, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, Volume V.

LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.

SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração. Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

Na sua redação atual

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril

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

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015

SITES

Câmara Municipal de Melgaço. Acedido em julho de 2019, em: <http://www.cm-anadia.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em agosto de 2019, em: <http://www.ine.pt>

Património Cultural, Direção Geral do Património Cultural. Acedido em agosto de 2019, em: <https://www.patrimoniocultural.gov.pt>

Portal da Habitação. Acedido em maio de 2020, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

QREN – Quadro de Referência Estratégico Nacional. Acedido em agosto de 2019, em: <http://www.qren.pt>

Sistema de Informação para o Património Arquitetónico. Acedido em agosto de 2019, em: <http://www.monumentos.pt>

