

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) 02 DO PINHÃO



MUNICÍPIO DE
ALIJÓ

Ficha técnica

Título

Área de Reabilitação Urbana (ARU) 02 do Pinhão

Promotor

Câmara Municipal de Alijó

Com o apoio de



Equipa técnica

António Marques | Coordenação global

Márcio Negreiro | Coordenação executiva

Catarina Amorim

Inês Pinto

Filipe Araújo

Rui Guerreiro

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Alijó

Foto da capa retirada de <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/2015/02/pinhao.html>

Índice

Ficha técnica	3
Nota introdutória	5
Enquadramento territorial.....	7
Principais dinâmicas e enquadramento da ARU no concelho de Alijó .	9
Critérios de delimitação	14
Caraterização da ARU.....	16
Demografia.....	16
Educação.....	17
Situação laboral.....	18
Edificado.....	18
Tecido económico.....	21
Património	27
Grandes números da ARU do Pinhão	30
Estratégia de intervenção.....	31
Benefícios fiscais	34
Identificação dos benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais	34
Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo.....	36

Nota introdutória

Na última década assistiu-se a uma mudança profunda na forma de pensar o planeamento urbano das cidades e vilas, motivada por um lado pela experiência decorrente de anos de implementação da primeira geração de planos diretores municipais e das dinâmicas urbanísticas a que se assistiu, e por outro pela estagnação económico-financeira que o setor imobiliário enfrenta. A aposta é hoje na consolidação, regeneração e valorização do tecido urbano existente, em detrimento da expansão urbana, que se revelou depredadora de recursos naturais e económicos e promotora de fenómenos especulativos.

Conforme sustenta o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), *“a reabilitação urbana assume-se hoje 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 documento Uma Visão Integrada para o território vai mais longe identificando a reabilitação urbana como um *“desígnio nacional capaz de promover as medidas adequadas de revitalização económica, social, cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial”*, e também o recém-publicado Cidades sustentáveis 2020 coloca uma forte tônica nesta matéria, sustentando que a regeneração urbana assume uma

dimensão essencial no contexto da abordagem integrada que se pretende para o território – aliar a componente da valorização física (edificado, infraestruturas, ambiente e paisagem) à promoção do desenvolvimento funcional, cultural, social, económico das áreas urbanas, promovendo a participação ativa e envolvendo os agentes locais.

Nesta ótica, para a revitalização social e económica dos núcleos urbanos é fundamental a promoção de uma intervenção de reabilitação urbana integrada, que alie a recuperação e beneficiação do parque edificado, a requalificação dos espaços públicos e estruturas de utilização coletiva, a diversificação das funções urbanas e a dinamização do comércio e serviços.

O município de Alijó tem vindo a intervir na requalificação da sua sede de concelho, designadamente no contexto de anteriores quadros comunitários de apoio e, reconhecendo que o desenvolvimento urbano do território está ancorado num modelo territorial equilibrado e coeso, que seja capaz de sustentar a afirmação dos seus núcleos urbanos numa lógica de complementaridade com os aglomerados rurais, avança-se, nesta fase, para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 02 do Pinhão, com o objetivo de alavancar o investimento privado que, na atualidade, é fundamental para o sucesso dos processos de reabilitação urbana.

Por definição, uma ARU corresponde a uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de*

utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”

A delimitação destas áreas, consideradas de intervenção prioritária num contexto de promoção do desenvolvimento urbano sustentável e coeso, pretende agilizar e dinamizar os processos de reabilitação dos núcleos urbanos, combatendo a descaracterização da sua imagem, salvaguardando os elementos patrimoniais em presença, numa perspetiva de melhoria da atratividade e revitalização social e económica.

Assim, a ARU 02 do Pinhão surge da necessidade de impulsionar a reabilitação do edificado existente, bem como do espaço público. A área delimitada pela ARU traduz uma imagem de forte identidade histórico-cultural, e integra um dos mais importantes conjuntos edificados do concelho.

Com esta delimitação, a par de outras que o município esteja a ponderar, pretende-se um efeito polarizador de dinâmicas de reabilitação e beneficiação do edificado que se estenda a todo o território concelhio.

Nos termos do previsto no RJRU, o documento que de seguida se desenvolve, apresenta de forma fundamentada os critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU, os seus objetivos estratégicos e o quadro dos “benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património”, a conceder aos

proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana. Dando assim, cumprimento ao procedimento inicial de aprovação da Delimitação da ARU do Pinhão, a aprovar em sede de Assembleia Municipal, para posterior envio ao IHRU.

Enquadramento territorial

O concelho de Alijó localiza-se na Região Demarcada do Douro, na sub-região Cima Corgo, num território recortado pelos rios Douro, Tua e Pinhão e pelas “montanhas transmontanas”, onde emergem três mosaicos distintos, ambos com uma forte identidade rural.

A norte, um mosaico agreste, pontuado pela cultura de azeite, cereais, leguminosas, batata e amendoais, com baixa densidade demográfica; no centro, uma zona de transição entre a floresta e o mosaico vinícola, onde se concentram os principais polos urbanos (Alijó, Favaios e Sanfins do Douro); e a sul um mosaico marcado pelos vinhedos em socialcos e paisagens verdejantes, típicos da paisagem duriense, reconhecida pela UNESCO como Património da Humanidade.

O território tem na cultura vitivinícola – cultura dos vinhos finos e generosos e de mesa, praticada, essencialmente, nas terras junto aos rios – o principal suporte económico das suas gentes. Também a pastorícia, em lameiros, e os soutos, nas terras mais altas, ainda se constituem como fonte de rendimento de algumas famílias.

Alijó insere-se na região Norte do país, configurando um dos 19 concelhos que fazem parte da NUTSIII Douro. A norte, o território é limitado pelos concelhos de Vila Pouca de Aguiar (NUTSIII Alto Tâmega) e Murça (NUTSIII Douro), a leste encontra o concelho de Carrazeda de Ansiães, a sul São João da Pesqueira e a oeste Sabrosa, todos inseridos na NUTSIII do Douro.

Com uma área de cerca de 300 km², que concentra 11 942 habitantes, Alijó constitui-se como o quarto concelho de maior dimensão

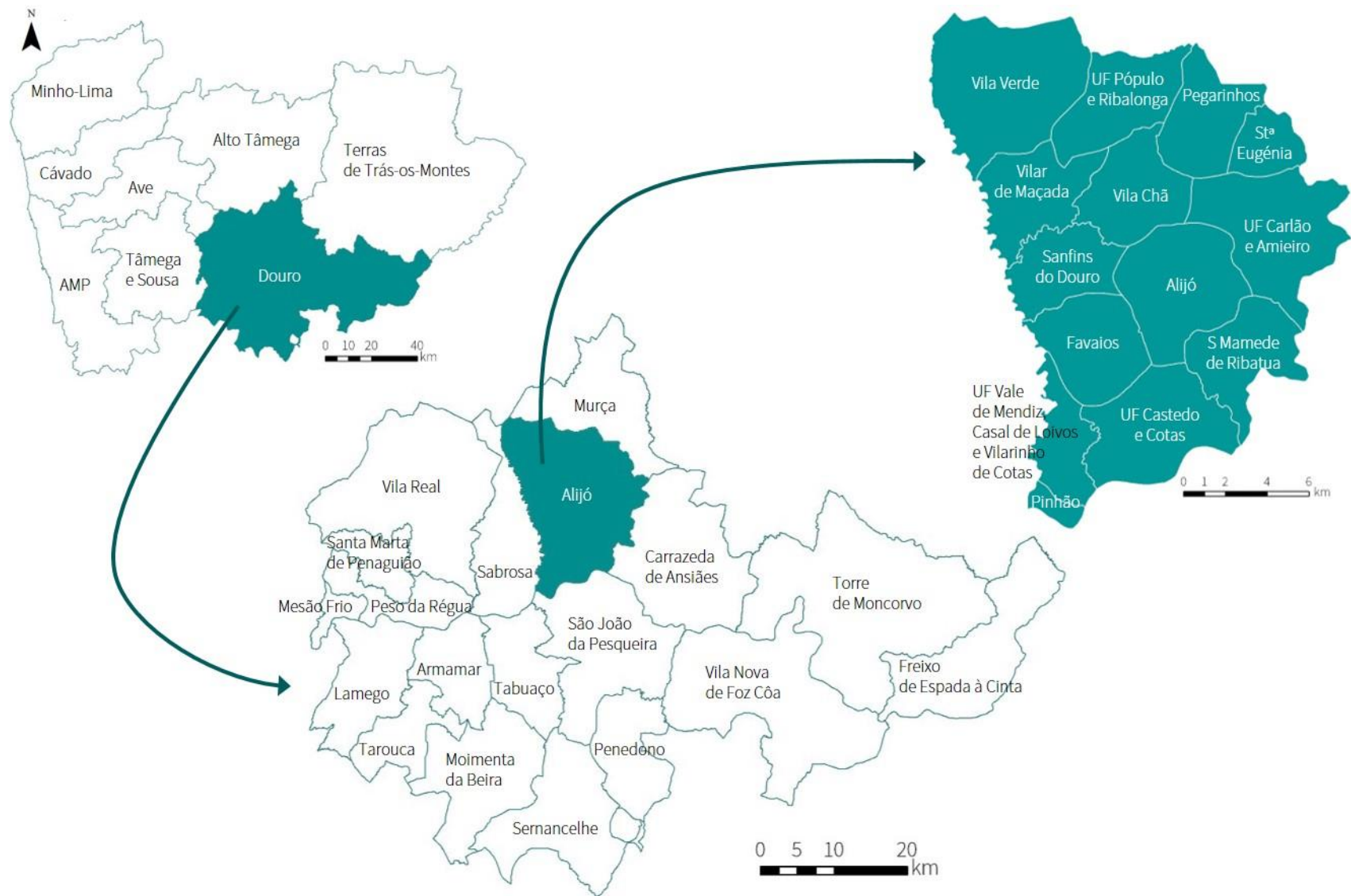
(territorial e populacional) da região do Douro: ocupa mais de 7% da superfície da região e concentra cerca de 6% da população que nela reside.

No entanto, o concelho de Alijó configura um território de baixa densidade: os 40 habitantes por km² sugerem alguns desequilíbrios na ocupação do território, sobretudo quando comparados com a região do Douro (51 hab/km²), com a região Norte (173) e com o país (115).

No quadro interno, o concelho de Alijó está organizado em 14 freguesias, resultado da reorganização administrativa decretada pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro que promoveu a criação, por agregação, da União de Freguesias (UF) de Castedo e Cotas, da UF de Carlão e Amieiro, da UF de Pópulo e Ribalonga e da UF de Vale de Mendiz, Casal de Loivos e Vilarinho de Cotas.

A distribuição da população residente pelas freguesias confirma um modelo de povoamento que gerou, por vários motivos, desequilíbrios demográficos: 30% do território acolhe mais de metade da população. A freguesia de Alijó, sede de concelho, é o principal polo funcional do território, concentrando mais de um quinto da população residente. As freguesias de Sanfins do Douro, Favaios e Vilar de Maçada acolhem cerca de 30% dos habitantes do concelho.

Mapa 1 – Posicionamento do concelho de Alijó



Principais dinâmicas e enquadramento da ARU no concelho de Alijó

Num cenário em que os territórios de baixa densidade foram, progressivamente, assistindo ao agravamento dos problemas demográficos, o concelho de Alijó não foi exceção: perdeu mais de um quarto da população residente entre 1991 e 2011, isto é, mais de 4.300 habitantes.

Apesar de este desempenho acompanhar a tendência da região do Douro (perdeu 13% da população face a 1991) e ocorrer num contexto em que alguns dos centros urbanos de maior dimensão (Peso da Régua e Lamego) também registaram perdas de população, importa salientar a dimensão preocupante dessa perda – apenas Armamar e Carrzeda de Ansiães observaram perdas mais severas - e o facto de se ter vindo a acentuar entre os períodos censitários. O concelho perdeu mais de 12% dos residentes entre 1991 e 2001 e mais de 16% entre 2001 e 2011), uma tendência que, grosso modo, foi transversal a todas as freguesias.

Estas tendências tiveram, também, repercussões no que respeita ao perfil de qualificações da população residente. Uma população mais envelhecida, tendencialmente menos qualificada, associada à perda de população mais jovem, dificultou a convergência do concelho para com os níveis de qualificação do Douro e do país. Apesar das melhorias registadas ao longo das últimas três décadas, apenas 6% da população residente detinha o ensino superior completo em 2011, aquém do padrão da região Norte (13%) e do país (15%).

As perdas demográficas que o concelho registou nas últimas duas décadas induziram um ajustamento no tecido urbano do concelho. Depois do crescimento do número de edifícios e alojamentos, superior a 10%, observado entre 1991 e 2001, o concelho de Alijó registou uma quebra superior a 2% na década seguinte; uma dinâmica que contrariou a tendência de crescimento regional e nacional.

O tecido urbano é dominado pela tipologia unifamiliar, mais de 90% dos edifícios tem menos de três pisos, e observa-se uma elevada expressão da segunda residência: corresponde a cerca de um terço dos alojamentos do concelho, estando em linha com o padrão de ocupação da região do Douro, mas claramente superior ao referencial do Norte e do país.

O parque edificado do concelho é tendencialmente mais envelhecido, quando comparado com o referencial da NUTSIII Douro, o que se justifica pela desaceleração das novas construções nas últimas décadas: apenas 22% dos edifícios foram construídos depois de 1990, face aos 28% da NUTSIII do Douro e os 30% da região Norte e do país.

Com o envelhecimento do parque habitacional acentuam-se os sinais de degradação. Com efeito, mais de metade dos edifícios do concelho exhibe necessidades de reparação e, em mais de um quarto, o atual estado de conservação exige, pelo menos, reparações médias.

O mercado de arrendamento concelhio, embora tenha uma dimensão, em termos relativos, superior à região do Douro, é manifestamente inferior à região Norte e ao país: apenas 9% dos alojamentos são arrendados. São as freguesias do Pinhão (25%), Pegarinhos (18%), Alijó (15%) e Faviaos (12%) onde a bolsa de arrendamento tem maior expressão.

A especialização produtiva do concelho de Alijó está ancorada na qualidade dos seus recursos endógenos, em que as atividades primárias, e em particular a viticultura, se assumem como uma importante fonte de rendimento para a maioria das famílias residentes no município.

De facto, mais de quatro quintos da superfície agrícola utilizada está associada à fileira vitivinícola e o concelho tem-se afirmado, ao longo das últimas onze campanhas, como o maior produtor de vinho da NUTSIII Douro: Alijó contribuiu com cerca de 17% para a produção média anual da região entre 2004 e 2014.

Contudo, o desempenho positivo do concelho na produção não foi acompanhado pela criação sustentada de emprego. Embora ainda represente mais de um quarto dos postos de trabalho criados em 2011 no concelho, observou-se uma redução expressiva (cerca de 40%) em relação a 2001.

Já o emprego na indústria transformadora registou um crescimento de 3% face a 2001, impulsionado pelas indústrias alimentares e de bebidas, que respondem por mais de 70% dos postos de trabalho neste setor.

As perdas registadas no emprego no setor primário não foram plenamente colmatas pelos outros setores. A construção sofreu uma quebra ligeira (1%), resistindo à crise que se abateu sobre o setor, não só no país como na região do Douro, onde foram destruídos mais de 22% dos postos de trabalho entre 2001 e 2011.

Por outro lado, o ritmo de criação de emprego nos serviços em Alijó, mais 4% face a 2001, foi claramente mais reduzido quando comparado com o desempenho da região do Douro (14%). São, sobretudo, os serviços de interesse geral e ao consumo que geram o emprego neste setor em Alijó: as administrações públicas, a educação e a saúde e o apoio social concentram mais de um quinto dos postos de trabalho e o comércio representa mais de 10%.

Estas dinâmicas de emprego resultaram numa perda de 13% dos postos de trabalho que o concelho foi capaz de gerar em relação a 2001, tendo sido mais acentuada que a ocorrida na NUTSIII Douro (3%). Assim, a bolsa de emprego do concelho, em 2011, registou uma redução de mais de 600 postos de trabalho, com consequências, não só para o mercado de trabalho, mas também para a procura interna e para a atratividade do concelho.

Alijó assume-se como um importado líquido de mão de obra, com um saldo positivo de mais de 100 trabalhadores entre entradas e saídas. As dinâmicas de entrada no concelho - provenientes, sobretudo dos territórios de proximidade (Vila Real, Sabrosa, Murça, Tabuaço e Peso da Régua) - são polarizadas, fundamentalmente, pela construção, educação, setor primário e indústrias transformadoras que, em conjunto, acolhem cerca de dois terços dos trabalhadores que, diariamente, entram em Alijó.

São também os concelhos de proximidade que recebem a maioria dos trabalhadores de Alijó: Vila Real, Sabrosa e Murça acolhem mais de 40% da mão de obra proveniente do território. Para Vila Real e Murça dirige-se mão de obra, sobretudo, para os serviços; em Sabrosa são as indústrias, a agricultura e o comércio que recebem mais trabalhadores de Alijó.

Localizada no município de Alijó, a ARU 02, concentra em si a área urbana da freguesia homónima, reconhecida como tal em 1933. Esta é detentora de uma posição geográfica privilegiada, na confluência entre os rios Douro e Pinhão, com uma paisagem ímpar, onde os socialcos vinhateiros se destacam e deixam adivinhar que estamos em plena Região Demarcada do Douro.

Território de identidade própria, marcado por períodos de grande desenvolvimento que lhe atribuíram destaque na região, como entreposto fluvial, ferroviário e viário, sobretudo do generoso vinho do Porto. A criação de acessibilidades foi, indiscutivelmente, um dos motores de desenvolvimento do pequeno aglomerado. Os barcos rabelos que faziam o transporte do vinho, através do Rio Douro, juntamente com a criação da estação ferroviária do Pinhão, em 1880, e mais tarde a construção da ponte viária, em 1906, proporcionaram a este pequeno território um crescimento económico e populacional considerável.

Paralelamente, também o trabalho realizado por uma ilustre figura – Sr. António Manuel Saraiva - proporcionou um desenvolvimento de

vanguarda, enquanto mentor da construção de diversos equipamentos e serviços de apoio à população: a igreja paroquial de Pinhão, o cemitério, as infraestruturas de eletricidade, a casa do povo, o saneamento básico, os fontanários públicos com água potável, o atendimento médico, o banco, os bombeiros, entre outros.

A ARU 02, que se apresenta sob a forma de frente ribeirinha, ocupa cerca de 10% da área da freguesia onde se insere, mas alberga grande parte dos seus residentes (99%) e dos seus edifícios (98%).

De referir ainda que o aglomerado se encontra, segundo o PDM, no 2.º nível em termos de hierarquia urbana, juntamente com os aglomerados de Favaio, Sanfins do Douro e Vilar de Maçada. A ARU02 integra, também, a Unidade de Planeamento e Gestão (UOPG) 16, ou Plano de Pormenor (PP) António Manuel Saraiva, e está abrangida pelo PIOT-AVT.

Mapa 2 | Enquadramento da ARU no contexto concelhio

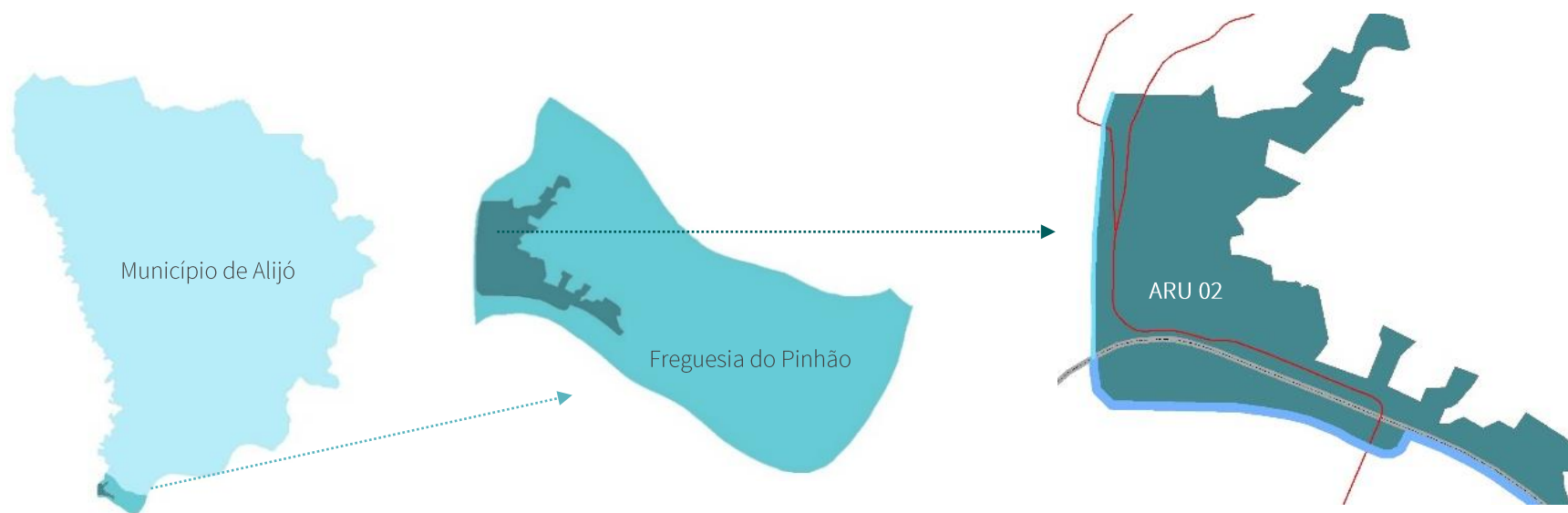
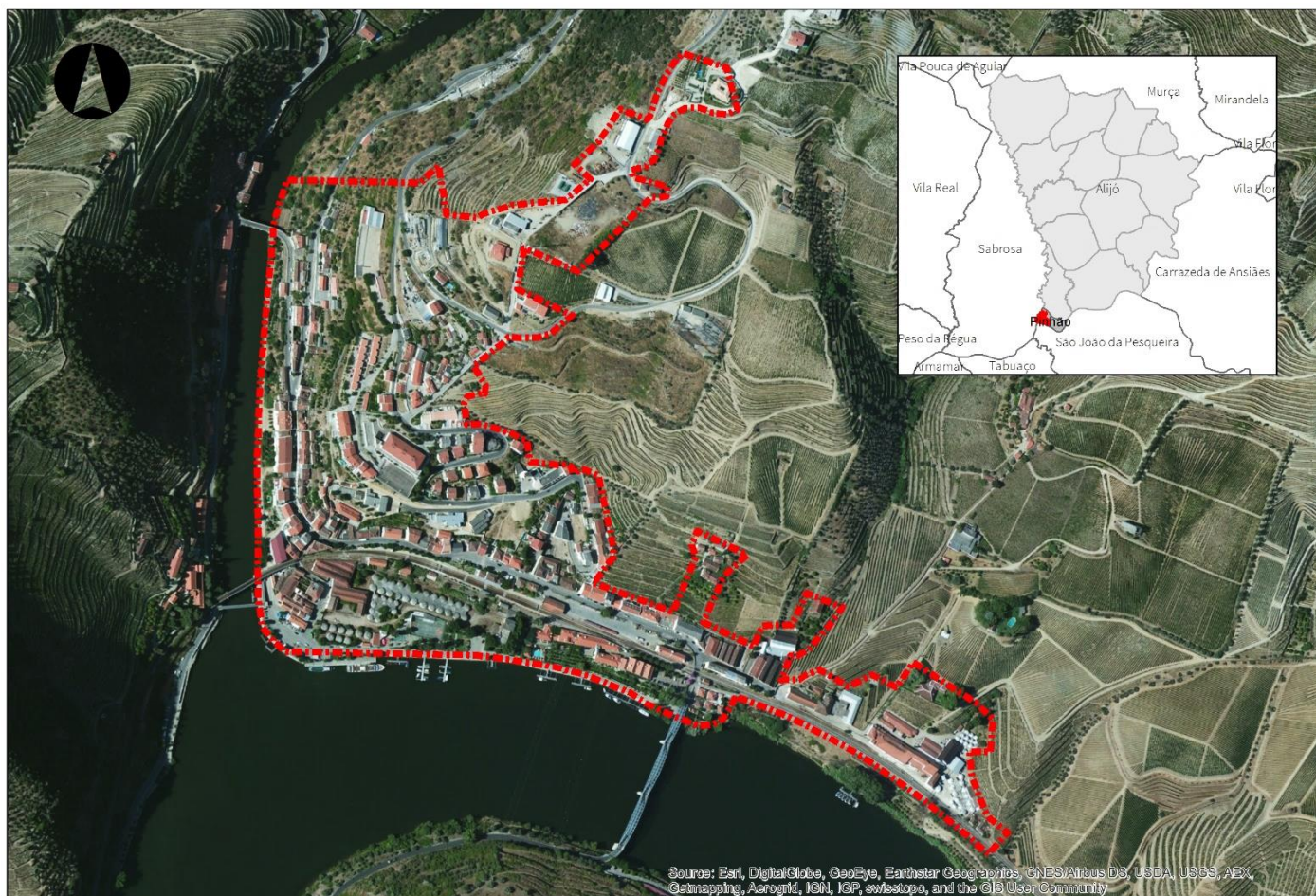


Figura 1 | Enquadramento da ARU 02 no município de Alijó



0 0,075 0,15 0,3 Km

Legenda

- ARU 2 - Centro Urbano de Pinhão
- Freguesia de Pinhão
- Município de Alijó
- Concelhos Limítrofes

Critérios de delimitação

A definição dos limites da Área de Reabilitação Urbana (ARU) obedeceu a um conjunto de critérios que visam estabelecer uma área relativamente homogénea, coerente e harmoniosa, inserida num território classificado como Património da Humanidade, com uma importância decisiva no desenvolvimento urbano do concelho de Alijó.

Assim, os critérios subjacentes à delimitação da ARU 02 do Pinhão, possuem uma natureza alargada, incorporando aspetos de natureza humana, física, material e imaterial, que pretendem definir uma unidade urbana homogénea.

O perímetro da ARU corresponde a uma unidade urbana consolidada que está estabelecida e definida nos instrumentos de gestão territorial existentes, designadamente no Plano Diretor Municipal de Alijó, sendo definida como uma *“área urbana que polariza os restantes pequenos núcleos rurais dispersos pelas freguesias de Vale Mendiz, Vilarinho de Cotas e Casal de Loivos”*.

Atendendo a estas especificidades, foram utilizados os seguintes critérios para a delimitação:

- Coerência com a configuração da malha urbana, sua evolução e formas de ocupação, integrando na ARU o núcleo antigo, os espaços de maior centralidade e a zona ribeirinha, onde se concentram os principais elementos identitários da vila;

- Integração da área urbana onde se verifica uma maior concentração de edifícios com necessidades de intervenção, cerca de metade dos edifícios exhibe necessidades de reparação;
- Integração das áreas onde se concentra uma maior diversidade de funções urbanas (habitação, comércio, serviços e infraestruturas de mobilidade), com potencial para alavancar as atividades económicas locais, desenvolver o tecido urbano e promover o turismo;
- Coerência com os objetivos de desenvolvimento urbano do concelho plasmados no PDM, designadamente a necessidade de controlar a construção fora dos perímetros urbanos e em zonas de elevada sensibilidade natural, bem como definir uma hierarquia urbana, bem estruturada e com as vocações dos aglomerados bem definidas em todo o território municipal, de forma a garantir uma efetiva equidade territorial no acesso a bens e serviços públicos fundamentais;

Importa destacar que, em sede da revisão do PDM, foi definida uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), a UOPG 16 - Plano de Pormenor António Manuel Saraiva, que incide sobre o principal eixo funcional da ARU do Pinhão.

A UOPG 16 prevê um conjunto de intervenções direcionadas para a melhoria da atratividade da Rua António Manuel Saraiva, com um foco

muito particular sobre o turismo, com efeitos sistémicos sobre todo o perímetro urbano que delimita a ARU.

De facto, esta UOPG prevê a reabilitação e beneficiação da frente ribeirinha do Pinhão, com a recuperação das margens do rio Pinhão e o núcleo urbano existente; a melhoria da sua coerência urbana num enquadramento mais abrangente, e ao mesmo tempo permitir a criação de percursos pedonais; a instalação de equipamentos de lazer, pequeno comércio e estabelecimentos de restauração e bebidas com esplanadas; a criação de um espaço multiuso, de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística e às atividades náuticas; a reconversão dos depósitos de armazenamento de vinho aí existentes para atividades turísticas e lúdico-recreativas; a recuperação da denominada «Casa Amarela», para a instalação de estabelecimento hoteleiro ou equipamento cultural; a criação e enquadramento paisagístico de uma zona balnear; entre outros.

Estas intervenções preconizam uma afirmação do potencial turístico que o Pinhão detém, mas que ainda não gera os benefícios esperados em termos de emprego e retorno económico para o território.

É neste quadro que se encontram os fundamentos para a delimitação da ARU do Pinhão. Em primeiro lugar, porque se reconhece a importância do Centro Urbano do Pinhão para a projeção turística do concelho de Alijó no quadro da região do Douro; em segundo lugar porque se configura como um centro urbano essencial para promover a coesão territorial, pelas funções que concentra e que servem os territórios rurais de proximidade.

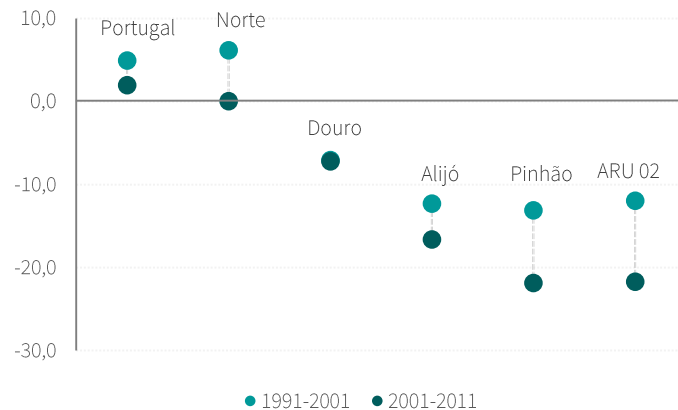
Caraterização da ARU

Demografia

Em 2011, a ARU 02 concentrava 642 residentes e 262 famílias, o que corresponde a 99% dos residentes e das famílias da freguesia do Pinhão e 5% dos residentes e das famílias do município.

Nas últimas duas décadas a população diminuiu consideravelmente (-31%), em consonância com o que se tem verificado no município e na região do Douro. Este decréscimo foi particularmente expressivo na última década, tendo-se registado uma perda de mais de um quinto dos residentes.

Gráfico 1 | Evolução populacional (%)



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

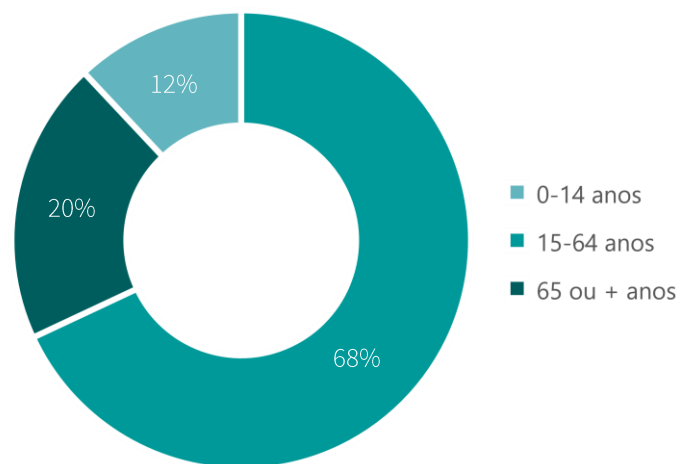
Ainda que este seja, como refere o PDM, um dos quatro principais núcleos polarizadores do município, o Pinhão e, nomeadamente a ARU 02, tem assistido a uma erosão da capacidade de atração que detinha noutros tempos, sobretudo, por falta de oportunidades de emprego que permitam fixar a população mais jovem no território.

Também o número de famílias tem registado uma diminuição, ainda que não tão expressiva como o número de residentes, devido, em parte, às alterações que ocorreram nas estruturas familiares: aumento de agregados monoparentais e de pessoas isoladas com mais de 65 anos que provocaram, juntamente com a redução da natalidade e a saída de residentes para outros territórios, a diminuição do número de pessoas por família.

Se em 1991 se observava um valor de 3,23 pessoas por família, na década seguinte esse valor foi reduzido para 2,80, voltando a decrescer para 2,45 indivíduos em 2011. Apesar de se continuar a garantir uma renovação de gerações, esta tendência de decréscimo é manifestamente preocupante.

Paralelamente, também a sua estrutura etária é reveladora dessa tendência, com um desequilíbrio cada vez maior entre a população mais jovem e a população mais envelhecida. Enquanto 20% da população tem 65 ou mais anos, apenas 12% tem menos de 15 anos, valores que denotam uma tendência de envelhecimento que, a continuar, colocará importantes desafios ao território.

Gráfico 2 | Estrutura etária da população residente



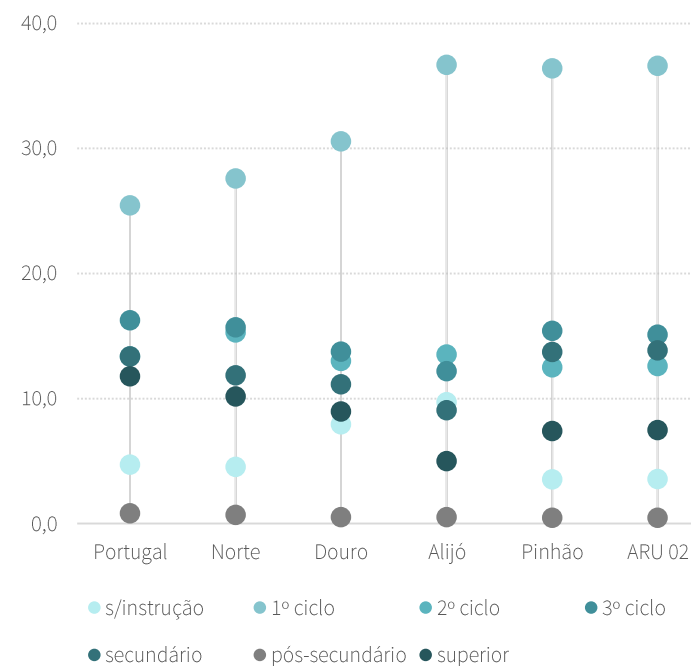
Fonte: INE, Censos 2011

Educação

Em termos educacionais, apesar da ARU evidenciar níveis de habilitação da população residente mais elevados que o concelho, identificam-se alguns de desafios de convergência para com os níveis da região do Douro e, em particular, do país: apenas 7% da população residente concluiu um grau do ensino superior, claramente inferior à média nacional (12%) e da região do Douro (9%). Por outro lado, mais de dois terços da população não possui mais que o terceiro ciclo do ensino básico, sendo que um terço da população apenas possui o primeiro ciclo do ensino básico.

Valores que permitem concluir que, apesar do envelhecimento e do despovoamento registado, o território conseguiu fixar residentes com elevados níveis de habilitação, elemento essencial para que as desigualdades sociais possam ser mitigadas e o território possa construir uma massa crítica para aproveitar as oportunidades e superar os desafios que tem pela frente.

Gráfico 3 | Nível de habilitação da população residente (%)

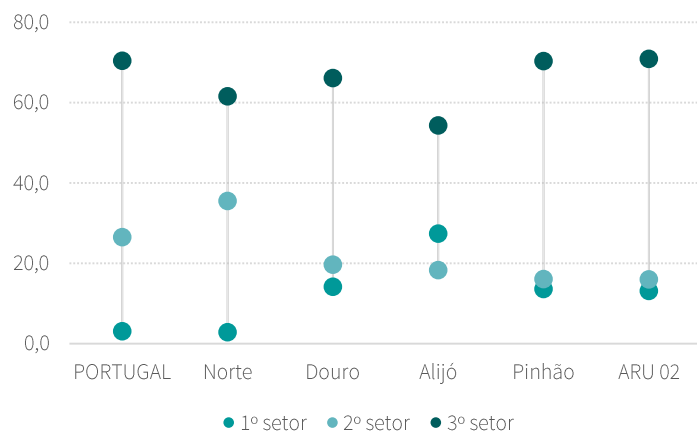


Fonte: INE, Censos 2011

Situação laboral

Mais 40% da população residente na ARU está empregada e cerca de três quartos trabalham no município (74%). Sete em cada dez residentes empregados desenvolvem uma atividade ligada ao setor terciário. De facto, o emprego nos serviços e nas indústrias transformadoras assume maior expressão no contexto da ARU face ao concelho e, também por isso, a proporção da população residente que trabalha no setor primário (13%) é inferior ao referencial concelhio.

Gráfico 4 | População empregada por setor de atividade (%)



Fonte: INE, Censos 2011

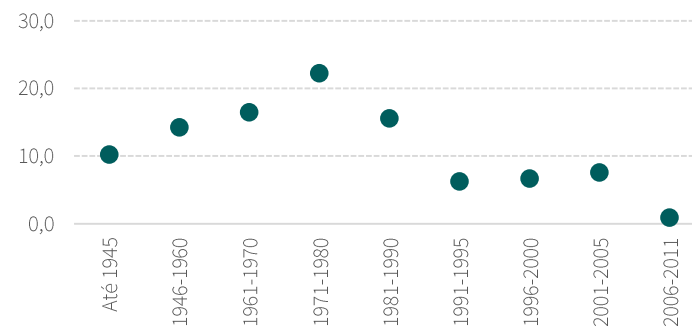
Num território de matriz agrícola, onde as quintas, as vinhas e o vinho produzido sempre foram o ex-líbris e a fonte de rendimento de muitas famílias, os estabelecimentos comerciais, a par com alguma expressão do turismo (sobretudo dos cruzeiros do Douro), tem contribuído para o reforço das atividades terciárias que, não obstante, evidencia um potencial de desenvolvimento que pode ser alavancado.

Edificado

Na ARU 02 verificam-se 225 edifícios e 383 alojamentos (98% dos edifícios e alojamentos da freguesia e 3% dos edifícios e 5% dos alojamentos do município). A sua construção foi iniciada a Este da ARU, junto à via romana ou “Estrada Real” que estabelecia a ligação ao município de Sabrosa, tendo-se expandido progressivamente para Oeste e para Sul, junto ao rio.

O grande período de construção ocorreu entre 1961 e 1990, tendo sido responsável por mais de metade do atual parque habitacional. Importa, contudo, destacar a década de 1970, aquela em que mais se construiu na ARU (22% do parque), em linha com a tendência do município e do país. Nos últimos 20 anos, o ritmo de construção abrandou, sobretudo entre 2006 e 2011 (com apenas dois edifícios construídos), consequência dos impactos da crise financeira que provocou o abrandamento da atividade económica, que se estendeu ao setor da construção.

Gráfico 5 | Edifícios por época de construção (%)



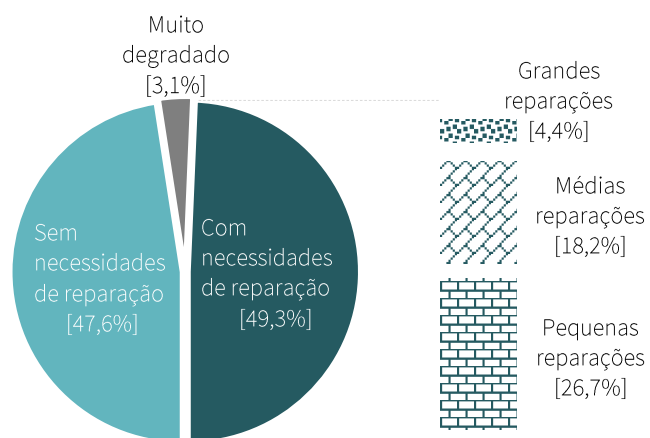
Fonte: INE, Censos 2011

O parque habitacional apresenta sobretudo edifícios residenciais (77%), que se encontram isolados (63%), tem entre 1 a 2 pisos (75%) e 1 a 2 alojamentos (82%), sendo construídos na grande maioria em betão (80%).

A proporção de edifícios com mais de 30 anos (mais de 40% do parque edificado da ARU) tem consequências sobre o estado de conservação dos edifícios: mais de metade do edificado necessita de algum tipo de intervenção, mais de um quinto exibe necessidades de médias ou grandes reparações, ou encontra-se muito degradado.

Neste sentido, torna-se essencial a elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana, sendo crucial o envolvimento dos privados na sua execução, por forma a conseguir inverter a situação existente.

Gráfico 6 | Estado de conservação do edificado (%)



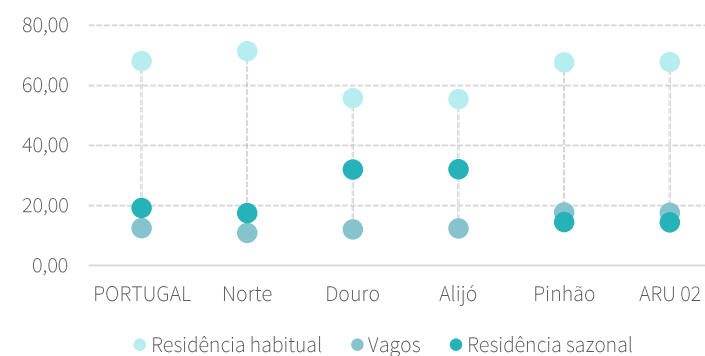
Fonte: INE, Censos 2011

Figura 2 | Parque edificado degradado



Os alojamentos existentes são familiares clássicos (99%), à exceção de apenas três, que são coletivos, e encontram-se maioritariamente ocupados de forma habitual (68%). Contudo, verifica-se ainda que uma minoria se encontra ocupada apenas sazonalmente (14%) e um número considerável encontra-se permanentemente sem ocupação (18%).

Gráfico 7 | Tipologia de ocupação dos alojamentos (%)



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção dos alojamentos que se encontram permanentemente desocupados é preocupante, sobretudo porque é superior às unidades territoriais de referência, e as dinâmicas demográficas regressivas que se verificam podem ainda acentuar este fenómeno no futuro próximo. Neste quadro, será fundamental promover um conjunto de intervenções que, de forma integrada, possam combater a degradação do edificado e promover a atratividade da ARU do Pinhão.

Os alojamentos são ocupados maioritariamente (66%) pelos proprietários, seguindo uma tendência concelhia e nacional, mas a ARU do Pinhão destaca-se pela dinâmica do mercado de arrendamento: um quarto dos alojamentos é ocupado por arrendatários, valor que é superior ao registado em todas as unidades territoriais.

Em termos da satisfação das necessidades básicas de higiene, estes alojamentos encontram-se com um nível satisfatório, superior até ao registado nos restantes territórios. Todos apresentam instalações de esgotos e retrete e apenas um não tem instalação de água e três não apresentam instalações de banho.

Tecido económico

A revitalização e reconversão funcional do tecido económico do Pinhão representa, na atualidade, um desafio que deve ser encarado num quadro mais alargado das articulações territoriais que a ARU estabelece com as freguesias vizinhas, com o concelho e com a região do Douro.

O Pinhão assume-se como um centro urbano de segundo nível no contexto concelhio, polarizando as dinâmicas socioeconómicas a sul do concelho de Alijó, designadamente as dos núcleos rurais que se encontram dispersos pela União de Freguesias de Vale Mendiz, Vilarinho de Cotas e Casal de Loivos.

A sua localização privilegiada – no coração da Região Demarcada do Douro – contribuiu para a afirmação da ARU do Pinhão como importante entreposto comercial, impulsionado pelo transporte do Vinho do Porto, na sua génese através dos Barcos Rabelos, mais tarde em vagões pela Linha do Douro e, finalmente, por camiões cisterna.

De facto, o património natural e os recursos endógenos surgem como elementos indissociáveis da identidade do Pinhão. A presença dos rios Douro e Pinhão e as atividades vitivinícolas, que moldaram e humanizaram uma paisagem singular que emerge dos espelhos das águas, alavancaram um modelo de desenvolvimento económico sustentado nas atividades primárias que contribuiu para o progresso do território.

Mas o definhamento das atividades tradicionais ligadas ao setor primário, sobretudo no que diz respeito à criação de emprego, motivado pela aceleração da globalização que alterou os fatores

competitivos com claro prejuízo para as economias locais, que ficaram “amarradas” a um modelo de desenvolvimento pouco orientado para a inovação e diferenciação.

Figura 3 | Património natural do Pinhão



Fonte: Câmara Municipal de Alijó

A perda de mais de 30% da população da ARU do Pinhão entre 1991 e 2011 é, assim, causa e consequência dos efeitos cruzados da redução do emprego e da alteração das necessidades e exigências por parte da população, que encontra, sobretudo, nos grandes centros urbanos do litoral as condições de vida e oportunidades que procura.

De facto, a redução da população residente é um fenómeno preocupante, como o é no concelho e nos territórios de baixa densidade um pouco por todo o país, uma vez que se intensificou no último período intercensitário: o Pinhão perdeu mais de um quinto da população residente em relação a 2001.

Estas dinâmicas promoveram desequilíbrios estruturais no tecido social: o território tornou-se mais envelhecido e menos qualificado, porque o esvaziamento populacional ocorreu, sobretudo, na população mais jovem e em idade ativa.

Por outro lado, a perda de população fez contrair, inevitavelmente, a procura local, com consequências na oferta de serviços e na criação de emprego. Estas dinâmicas induziram, também, um processo de desqualificação urbana, degradação do parque edificado e do espaço público, que é necessário corrigir.

Neste cenário, a urgência em travar o êxodo populacional que se intensificou na última década é inexorável. A dinamização do tecido económico configura, assim, um mecanismo fundamental para melhorar a atratividade da ARU do Pinhão e inverter as tendências demográficas recentes.

A estratégia de revitalização e reconversão do tecido económico da ARU do Pinhão é sustentada por uma leitura suficientemente profunda e alargada das condições de partida, interdependências e articulações

¹ Os Quadros de Pessoal são uma fonte administrativa e fazem parte do Relatório Único (RU), que é de entrega obrigatória para os empregadores abrangidos pelo Código do Trabalho e legislação específica dele decorrente, ou seja, são obrigadas a entregar o RU as empresas com trabalhadores por conta de outrem ao seu serviço, estando excluídos dessa obrigação os trabalhadores por conta própria sem pessoas ao seu serviço e os

que se devem estabelecer *a priori* para estruturar um modelo de desenvolvimento económico que crie emprego e riqueza no território e, por essa via, contribua para corrigir os desequilíbrios demográficos que se observam.

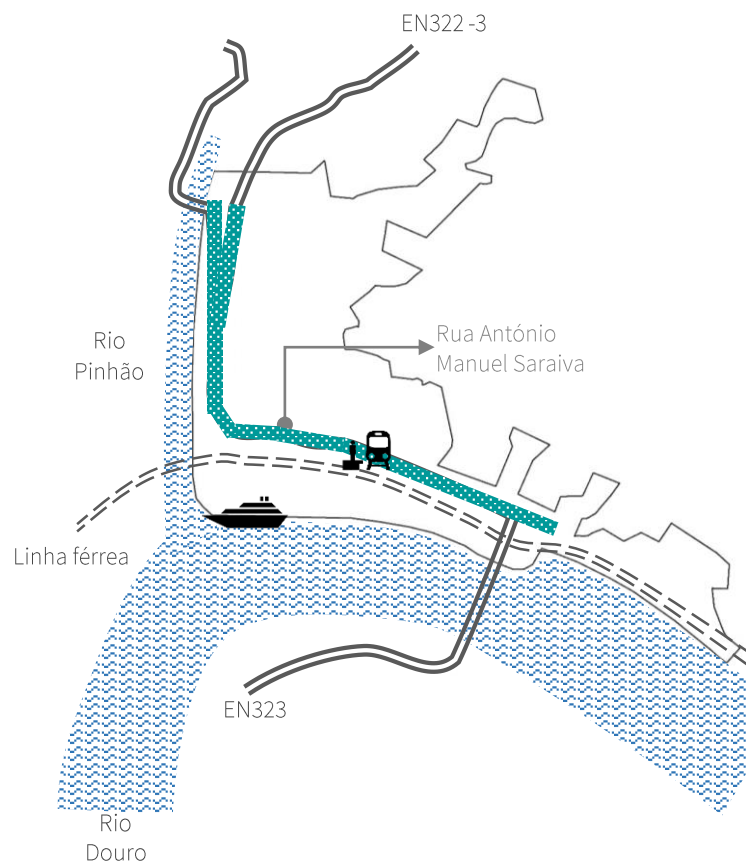
Em 2014, de acordo com os dados dos Quadros de Pessoal¹, a ARU do Pinhão localizava mais de 40 estabelecimentos, o que corresponde a 18% dos estabelecimentos do concelho de Alijó.

O tecido económico da ARU do Pinhão evidencia três características principais: é constituído por micro e pequenas e empresas (mais de 90% dos estabelecimentos têm menos de dez trabalhadores ao serviço), com claro predomínio das atividades terciárias (representam cerca de quatro quintos dos estabelecimentos), que se concentra no principal eixo funcional (na Rua António Manuel Saraiva estão localizados cerca de metade dos estabelecimentos do Pinhão).

O perfil terciário do território é sustentado, fundamentalmente, por três atividades, o comércio, a hotelaria e restauração e a logística, em conjunto são responsáveis por mais de 60% dos estabelecimentos da ARU.

trabalhadores independentes. Não inclui ainda a administração pública central e local, com exceção dos trabalhadores com de contracto individual de trabalho e apenas no que se refere a estes. Informação relativa a outubro de cada ano. Neste sentido é necessário incorporar um certo grau de subrepresentatividade de algumas atividades na análise.

Figura 4 | Enquadramento do principal eixo funcional no contexto da ARU do Pinhão



À semelhança da generalidade dos centros urbanos, o comércio por grosso e a retalho assume-se como a principal atividade do Pinhão, representa 28% dos estabelecimentos. Estes estabelecimentos

respondem, sobretudo, à procura de proximidade: supermercados, talhos, mobiliário, eletrodomésticos, produtos, máquinas e equipamentos agrícolas, automóveis e combustíveis, configuram as principais atividades de comércio no Pinhão.

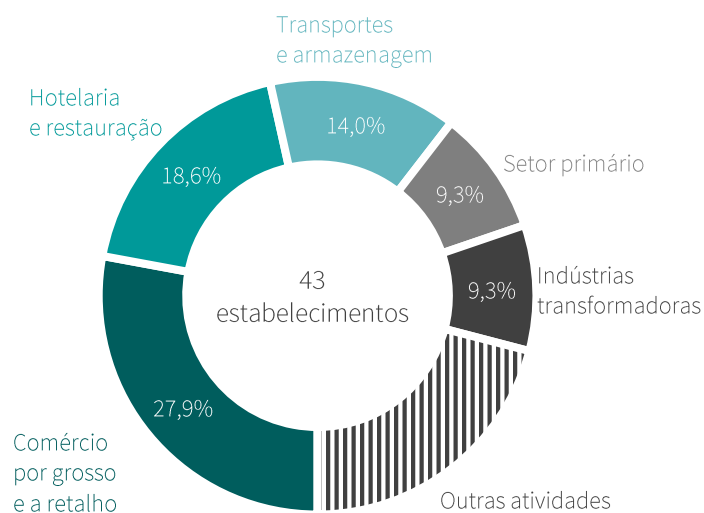
A hotelaria e restauração responde por cerca de 19% dos estabelecimentos da ARU. O posicionamento geográfico do território, como porta de entrada em Alijó pelo Douro, exerce uma influência sobre a oferta, que visa responder a uma procura turística crescente. A oferta hoteleira representa cerca de 5% dos estabelecimentos e os restaurantes, cafés, bares e pastelarias concentram 11%.

As atividades logísticas estão, essencialmente, ligadas com a presença e respetiva exploração da Estação do Pinhão e ao transporte rodoviário, com destaque para o transporte de mercadorias, configurando cerca de 14% dos estabelecimentos da ARU.

Mas a matriz predominantemente rural reflete-se, também, na ARU do Pinhão. Os dados dos Quadros de Pessoal referem a presença de estabelecimentos ligados à vitivinicultura (quintas com importante dimensão no quadro do Douro e sociedades agrícolas) e à indústria transformadora, quer seja à produção de vinhos licorosos, quer seja a obras de carpintaria. Em conjunto representam cerca de um quinto dos estabelecimentos da ARU.

O tecido económico da ARU apresenta, ainda, um conjunto de serviços de interesse geral (proteção civil, saúde, apoio a idosos e educação), serviços às empresas (agências bancárias e serviços de contabilidade), bem como atividades de animação turística. Em conjunto, representam cerca de 19% dos estabelecimentos da ARU.

Gráfico 8 | Distribuição dos estabelecimentos na ARU do Pinhão



Fonte: Quadros de Pessoal 2014

Da análise ao tecido económico da ARU do Pinhão resulta a necessidade de alargar e qualificar a oferta que responde à procura de proximidade e dos núcleos rurais que polariza, mas também de estruturar um conjunto de atividades orientadas para uma procura turística, cada mais informada e exigente, que valorize os recursos e consiga gerar retorno económico para o território.

Neste contexto, o reconhecimento, através da delimitação de uma ARU, de que o centro urbano beneficiará de um conjunto de intervenções de regeneração urbana que contribuam, de forma integrada e coerente, para a melhoria da sua atratividade, promovendo a qualificação do espaço público, a reabilitação do

parque edificado e a revitalização do tecido económico é essencial para responder aos desafios que o Pinhão enfrenta.

De facto, a regeneração urbana joga um papel decisivo na afirmação da ARU do Pinhão no quadro concelhio e, particularmente, na melhoria das condições que permitam dinamizar novos negócios no território.

O município estabeleceu, em sede da Revisão do PDM, um conjunto de objetivos que se revelam essenciais para o desenvolvimento urbano do Pinhão e que, desse modo, têm implicações na definição da estratégia para a revitalização do tecido empresarial local. A requalificação da frente ribeirinha e do núcleo urbano do Pinhão, visando a instalação de novos negócios ligados ao turismo e lazer, é um objetivo plasmado no PDM que orienta os caminhos para a estruturação de um novo modelo de desenvolvimento económico.

A estratégia de revitalização e reconversão do tecido empresarial da ARU do Pinhão desenha-se, assim, a partir de uma articulação entre a esfera pública e a esfera privada, em que as intervenções públicas funcionam como elemento catalisador da iniciativa privada.

A mobilização e envolvimento dos atores privados na definição da estratégia de desenvolvimento urbano do concelho de Alijó, e particularmente na definição das prioridades de intervenção na ARU do Pinhão, reflete a preocupação em garantir um alinhamento estratégico que pretende maximizar a eficácia das intervenções.

A mobilização dos atores privados é, assim, um fator crítico de sucesso para a melhoria da atratividade da ARU do Pinhão. Mas também é claro que a melhoria da atratividade deve ser encarada nas suas múltiplas

vertentes (residencial, turística, económica e social), para que os seus efeitos se reflitam no surgimento de novos negócios, na modernização dos existentes, na criação de emprego e na melhoria da qualidade de vida dos residentes.

Estabelecendo um conjunto de benefícios fiscais, definidos no quadro da ARU, o município pretende criar uma dinâmica sustentada de intervenções privadas no centro urbano do Pinhão, coerente com as prioridades definidas. Por outro lado, os instrumentos financeiros para a regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas, consubstanciados em empréstimos bancários com condições mais favoráveis face ao mercado, definidos no quadro do Portugal 2020, assumem-se como um importante mecanismo de mobilização do investimento privado que pode ser aproveitado.

A estratégia de revitalização do tecido económico da ARU do Pinhão deve preparar o território para uma nova realidade que se vem afirmando e que o território tem de explorar. Uma realidade em que os recursos endógenos, a paisagem vinhateira, os rios, as tradições e a identidade são valorizadas através de modelos de negócio alinhados com os diferentes tipos de procura.

A crescente procura turística pelo destino Douro, que a atividade dos cruzeiros reflete, e o aumento do autocaravanismo, devem ser aproveitados por um dos mais belos locais da região. O desenvolvimento da oferta hoteleira, da restauração, das atividades de animação turística, da náutica de recreio, das zonas balneares, é fundamental para criar emprego, fixar jovens, e garantir retorno económico para o território que, na atualidade, apenas captura uma pequena parte do rendimento gasto pelos turistas.

Importa, da mesma forma, promover uma mudança de imagem e da proposta de valor do comércio tradicional e de proximidade, associando-o, não só à valorização dos produtos locais, mas promovendo, também, a sua orientação para uma procura segmentada: a procura de proximidade, a procura local, ou a procura turística, que configuram segmentos distintos, com necessidades e exigências diferentes, devendo ser satisfeitas pela modificação da oferta.

A valorização dos produtos endógenos, pela afirmação da gastronomia (cozido à portuguesa, cabrito assado no forno, doces conventuais, bolo borrachão, vinhos finos e de mesa, compotas e mel) e do artesanato (miniaturas do Barco Rabelo, latoaria, típica, mantas, colchas, rendas, bordados, cestos, chapéus, olearia, balsas e pipas), é fundamental para construir uma oferta atrativa e diferenciadora, ancorada na identidade e genuinidade do território, que pode ser apreciada por todos aqueles que visitam ou fazem turismo no Pinhão.

Fomentar o empreendedorismo de base local, com negócios inovadores e sustentáveis, desenvolver os principais pontos de conectividade (cais fluvial e da Estação do Pinhão) e promover a qualificação do comércio local são objetivos que se sustentam, não só na capacidade de mobilização local, mas também no quadro de articulações mais alargado que o centro urbano estabelece com o concelho e com a região do Douro.

De facto, a afirmação do Pinhão, do seu tecido económico, só terá sucesso se ocorrer num cenário de alinhamento com a estratégia definida à escala concelhia, porque só assim pode garantir um diálogo com a sede de concelho e os restantes núcleos urbanos e rurais que

promova a coesão territorial e defenda o seu património natural e a sua identidade.

Por outro lado, a afirmação do centro urbano como um polo turístico de referência do Douro dependerá do alinhamento com a estratégia definida à escala intermunicipal e até da região Norte. O Douro Vinhateiro só será valorizado pela procura se conseguir proporcionar experiências únicas. A atratividade e competitividade da oferta será tanto maior quanto melhor for o grau de integração de produtos turísticos e de articulação entre os territórios que desenham esta paisagem única, que marcou as dinâmicas de progresso das gerações passadas e que, agora, tem um enorme potencial para reafirmar o Pinhão e trazer prosperidade à geração atual, bem como às vindouras.

Património

Para além de uma maravilhosa paisagem, onde os socalcos, as vinhas e os rios fazem as delícias dos residentes e visitantes, a ARU 02, localiza também três elementos patrimoniais, que embora não estejam classificados, apresentam interesse municipal: a estação ferroviária do Pinhão, a igreja de N.ª. Sr.ª. da Conceição (ou Igreja Paroquial do Pinhão) e a Capela do Espírito Santo.

A estação de caminhos de ferro do Pinhão, foi construída em 1880 e impulsionou, de forma decisiva, o desenvolvimento deste aglomerado, com a ligação à linha do Douro, tendo sido o palco dos movimentos de pessoas e mercadorias, sobretudo do famoso vinho do Porto, durante muitos anos. É considerada um elemento patrimonial do município devido aos painéis de azulejos aí instalados, em 1937, que fazem referência às atividades vinícolas desenvolvidas nesta região vinhateira.

A igreja de N.ª. Sr.ª. da Conceição ou Igreja Paroquial do Pinhão, data do século XX e apresenta um estilo revivalista.

Este património encontra-se identificado em sede de PDM e está presente num dos objetivos estratégicos do Plano: *“Definir os princípios e os critérios de garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural, tendo em vista assegurar a sustentabilidade do território e da qualidade de vida das populações e ainda a defesa e a valorização dos valores patrimoniais”*.

É também neste plano que se encontram definidas as regras e critérios de proteção do património, sendo estas:

- Os bens imóveis não classificados apresentam um perímetro de salvaguarda de 50 m;
- A realização de obras de construção que “(...) alterem a topografia, os alinhamentos e as alturas de fachada e, em geral, a distribuição dos volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita à aprovação da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer da tutela, no caso dos imóveis classificados ou em vias de classificação”;
- “A demolição de bens imóveis não classificados só é permitida quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição seja objeto de discussão pública promovida nos termos do disposto para operações de loteamento do RJUE;
- “Nos locais identificados como património arqueológico, deve manter-se o atual uso do solo, no caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimentos de terras, no interior de áreas de proteção, ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia ou acompanhamento arqueológico (...)”.

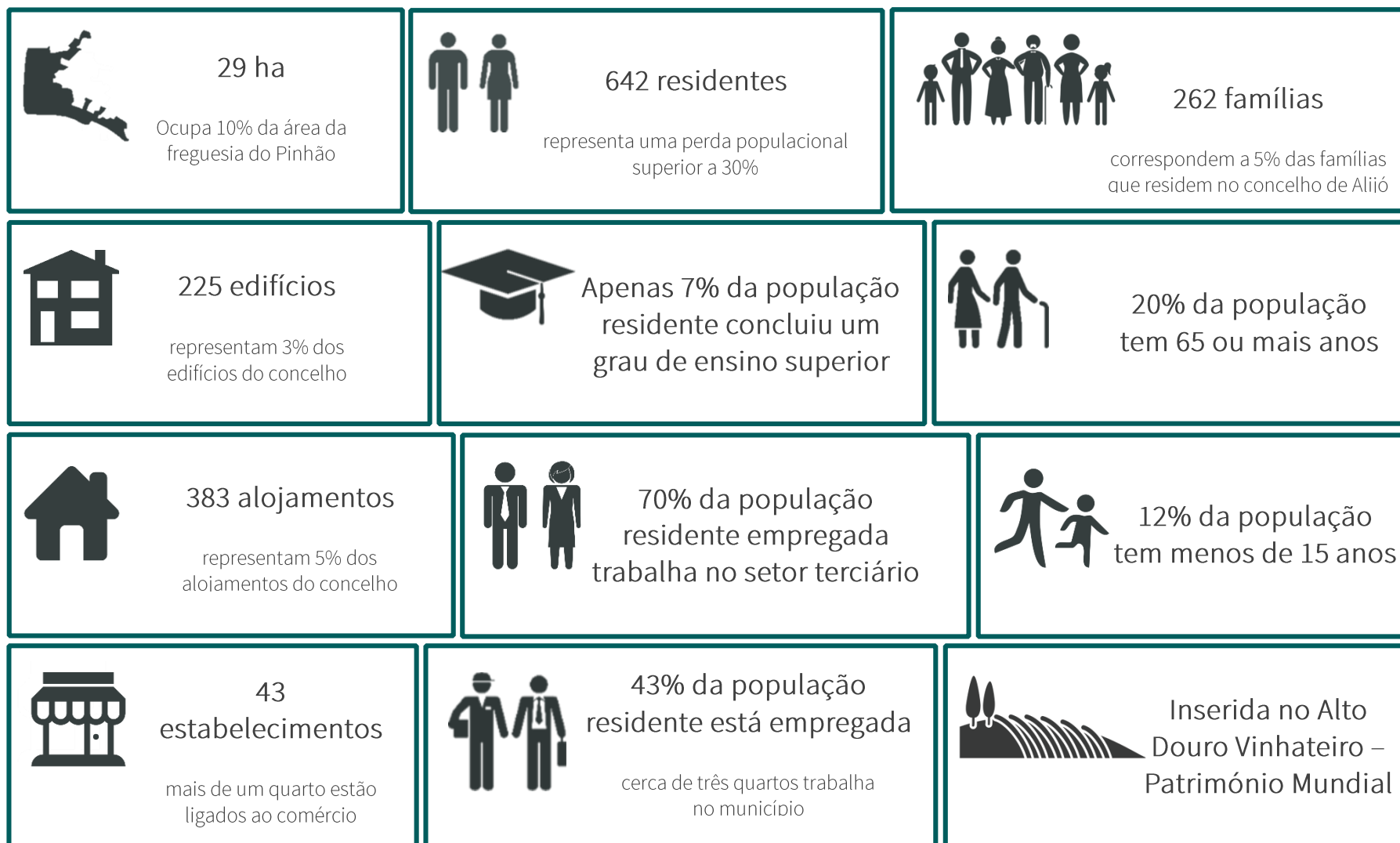
Figura 5 | Património da ARU 02 do Centro Urbano do Pinhão



Figura 6 | Localização do património da ARU 02 do Pinhão



Grandes números da ARU do Pinhão



Estratégia de intervenção

A estratégia de intervenção conducente ao desenvolvimento da ARU do Pinhão, está ancorada num conjunto de instrumentos e documentos que definem as opções de desenvolvimento urbano do concelho de Alijó, garantindo, também, a sua coerência com as estratégias definidas nas escalas territoriais onde este se encontra inserido, a NUTSIII Douro e a NUTSII Norte.

A implementação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Pinhão assume-se como um mecanismo fundamental para induzir um conjunto de dinâmicas integradas que contribuam para consolidar o posicionamento deste centro urbano no quadro concelhio e, sobretudo, reforçar a sua centralidade no contexto dos aglomerados urbanos que se localizam mais a sul no território.

A estratégia de reabilitação urbana do Pinhão pretende, desta forma, promover a melhoria da atratividade do centro urbano, através de um conjunto de intervenções direcionadas, não só à valorização do conjunto edificado e do património arquitetónico, mas também à revitalização económica, à promoção da inclusão social e da coesão territorial do Pinhão.

Neste sentido, importa garantir uma articulação e coerência estratégicas entre os diferentes tipos de intervenções. Por um lado, importa que as intervenções públicas tenham um efeito mobilizador sobre as intervenções privadas e, por outro lado, é fundamental garantir uma complementaridade entre as intervenções para que os

efeitos sobre todo o centro urbano, em várias esferas, sejam potenciados.

O processo de delimitação da ARU do Pinhão privilegiou, desde o início, o envolvimento dos atores interessados em promover o desenvolvimento do território, seja através de momentos de participação pública que envolveram a comunidade, seja através de reuniões com o executivo e técnicos municipais, ou de trabalho de campo.

A participação ativa destes atores permitiu, em sede de diagnóstico, identificar e compreender quais os problemas e as oportunidades que se colocam ao centro urbano, e contribuiu, de forma decisiva, para delinear uma estratégia partilhada, materializada em ações concretas, que possa produzir os resultados ambicionados.

A estratégia de reabilitação da ARU do Pinhão, embora atenda às necessidades específicas do território sobre o qual incide, é parte integrante da estratégia de desenvolvimento urbano do concelho de Alijó, contribuindo, dessa forma, para os objetivos estratégicos e metas aí definidas.

Constituindo, o Pinhão um centro urbano com uma importância decisiva para a coesão territorial de Alijó, porque tem um importante papel na polarização das dinâmicas socioeconómicas sobre os territórios de proximidade, é fundamental que volte a assumir a sua

centralidade e inverta as tendências de esvaziamento populacional e funcional que caracterizaram as últimas décadas.

A acentuada perda de população, com consequências no envelhecimento, as dificuldades em garantir uma bolsa de emprego que fixe a população, bem como a degradação do edificado e a desqualificação do espaço público, configuram constrangimentos assinaláveis ao desenvolvimento do Pinhão que importa corrigir.

Partindo destes constrangimentos, e encarando os desafios de inverter as dinâmicas demográficas regressivas e dinamizar o tecido económico, foi definido um objetivo estratégico (OE), que se desdobra num conjunto de objetivos específicos (Oesp), para a reabilitação da ARU do Pinhão.

OBJETIVO ESTRATÉGICO

REQUALIFICAR E DINAMIZAR O CENTRO URBANO DO PINHÃO

Este objetivo estratégico reconhece, assim, a necessidade de impulsionar a reabilitação do centro urbano, como mecanismo essencial para a melhoria da qualidade de vida da população.

A valorização do espaço público, com destaque para a frente ribeirinha, e do edificado constituem-se como elementos catalisadores de um conjunto de dinâmicas de criação de novos negócios e emprego e de localização de novos serviços que permitam afirmar o centro urbano do Pinhão como um território atrativo para residentes, investidores, trabalhadores, empresas, visitantes e turistas.

Deste objetivo estratégico, emergem um conjunto de objetivos específicos que derivam dos pressupostos de reabilitação do RJRU e que procuram responder aos desafios que o centro urbano do Pinhão enfrenta.

Estes objetivos pressupõem uma aderência aos princípios gerais da política de reabilitação urbana plasmados na lei, designadamente alguns dos princípios gerais de reabilitação urbana, definidos no art.º 4 do RJRU: o “princípio da sustentabilidade”, o “princípio da solidariedade intergeracional”, o “princípio da integração”, o “princípio da proteção do existente” e o “princípio da equidade”.

- Oesp.1. Reabilitar o parque edificado (público e privado), atenuando as assimetrias do tecido urbano e contribuindo para a contenção da expansão urbana;
- Oesp.2. Requalificar o espaço público, melhorando as condições de usufruto e promovendo um ambiente gerador de novas vivências urbanas;
- Oesp.3. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Oesp.4. Modernizar as infraestruturas urbanas e requalificar os equipamentos de utilização coletiva;
- OEsp.5. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

- OEsp.6. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- OEsp.8. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- OEsp.9. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Este conjunto de objetivos específicos encontram correspondência com uma matriz de projetos de base urbana que serão identificados em detalhe no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Urbano do Pinhão, possuindo uma hierarquia estabelecida em função do respetivo grau de prioridade que será definido pelo executivo municipal, em articulação com os serviços municipais e a equipa técnica responsável pelo desenvolvimento da proposta de ORU.

Benefícios fiscais

Identificação dos benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

Conforme sustenta o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), no seu artigo 13º, “a proposta de delimitação de uma ARU é devidamente fundamentada e contém: (...) c) o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”. O artigo 14º, por sua vez estabelece os efeitos da delimitação de ARU.

“A delimitação de uma ARU:

- a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nos termos da legislação aplicável;
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”

Cabe assim ao município de Alijó, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer os benefícios fiscais e

incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU do Pinhão. Neste contexto, o município estabelece ainda os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos.

Assim, o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – novo artigo 71º, introduzido no âmbito do regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana –, 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.

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

Assim, com a publicação da ARU do Pinhão em Diário da República, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados no interior da área delimitada e cujas obras de reabilitação se realizem no período temporal referido, e mais uma vez sem prejuízo de outros benefícios, apoios e incentivos, são conferidos os seguintes benefícios fiscais:

Tabela 1 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	nº 7, artigo 71º	“Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”
		nº 1, artigo 45º	“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária”
Isenção de IMT	EBF	nº 8, artigo 71º	“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’. ”
		nº 2, artigo 45º	“Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. ”
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	“São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”
		nº 17, artigo 71º	“Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.”
Mais-valias	EBF	nº 5, artigo 71º	“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 ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. ”
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	“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 (...). ”
Redução da taxa de IVA	CIVA	al. a), nº 1, artigo 18º	“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6% ”.
	CIVA	ponto 2.23 da Lista I	“ Empreitadas de reabilitação urbana , tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Câmara Municipal de Alijó prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.

Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no EBF, acima enunciado, o acesso ao conjunto dos benefícios fiscais não é automático e indiscriminado; de facto, o EBF fá-lo depender, necessariamente, de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento dos critérios de elegibilidade.

De acordo com o EBF, a Câmara Municipal de Alijó fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, incumbindo-lhe a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, a certificação do estado dos imóveis, antes e após a realização das obras.

O estado de conservação de um edifício ou fração é então determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo

à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação.

Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

Tabela 2 | Níveis de conservação

Nível	Estado de Conservação
1	Excelente
2	Bom
3	Médio
4	Mau
5	Péssimo

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

A legislação estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, admitindo ainda a possibilidade de o município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do EBF (conforme enunciado acima); ou seja, no caso da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal de Alijó, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo limite da ARU.

Conforme previsto, para que os proprietários usufruam dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o município tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, devendo para isso o proprietário apresentar um requerimento/comunicação à Câmara Municipal de Alijó, enquanto entidade gestora da ORU, indicando as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Pretende-se, em suma, que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) 02 DO PINHÃO