



## Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Sede do Concelho de Ponte da Barca

dezembro de 2015

Índice:

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Objetivos Gerais

### 1.2. Enquadramento Histórico da Área de Intervenção

### 1.3. Contexto territorial

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO DA ARU

## 3. DELIMITAÇÃO DA ARU

### 3.1. Critérios de Delimitação

### 3.2. Tipo de ORU e modelo de execução

### 3.3. Determinação do nível de conservação

### 3.4. Breve Diagnóstico

## 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

## 5. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E APOIOS

### 5.1. Conceitos e Critérios

## ANEXOS

- Legislação de referência

- Plantas

## **1. INTRODUÇÃO**

### **1.1. Objetivos Gerais**

A presente proposta de delimitação de área de reabilitação urbana inscreve-se numa estratégia de reabilitação da sede do concelho, dando continuidade a uma política de reabilitação urbana, da qual a delimitação da ARU do centro histórico da vila de Ponte da Barca, aprovada em setembro de 2013, é um exemplo.

A reabilitação urbana é um desafio que, nos dias de hoje, se coloca com especial acuidade, esgotado que está o paradigma de “desenvolvimento”, generalizado no país ao longo das últimas décadas, que privilegiou o crescimento contínuo das áreas edificadas. Este cenário é reflexo de uma cultura dominante que, sistematicamente, descartou a regeneração sustentada do existente enquanto processo de consolidação urbana, em favor de um certo deslumbramento pela novidade que frequentemente acompanha os processos de novas urbanizações e edificações, ainda que estes sejam, muitas vezes, predadores de recursos e geradores de desequilíbrios nos territórios.

O desafio da reabilitação urbana assume mesmo um carácter de imperativo se tivermos em conta que o desinvestimento sistemático na preservação e remodelação do edificado existente, tem consequências que vão muito para além da simples degradação da imagem de vilas e cidades.

Com efeito, seja no domínio público ou nos espaços privados, a dinâmica de reabilitação urbana é portadora de um potencial que integra dimensões económicas, sociais e culturais, determinantes para a consolidação dos fatores de sustentabilidade e de identidade que são referências da qualidade de vida dos núcleos urbanos.

Neste quadro, emerge como de vital importância para este município, a definição e implementação de uma estratégia para a reabilitação urbana da sede do concelho de Ponte da Barca, enquanto conjunto urbano, seja pelo valor intrínseco dos elementos urbanos que o constituem, seja pela referência identitária que o seu agregado constitui.

A ARU agora delimitada enquadra a generalidade da área da sede do concelho, desde a zona ribeirinha que inclui as margens do rio Lima e Vade, a zona escolar e a zona dos loteamentos de Painções, Saibreira, Paço, Pereiras e zona industrial do rodo. Apesar das diferentes características das áreas que a compõem, a necessidade de

enquadramento em ARU evidencia a existência de edificado construído na década 70/80, na sua maioria de iniciativa privada, apresentado fragilidades e alguma obsolescência, por exemplo ao nível do conforto térmico, acústico e acessibilidades.

Verifica-se ainda na área delimitada constrangimentos ao nível da integração da malha urbana, decorrentes da deficiente articulação da circulação automóvel e pedonal, particularmente notório nas áreas resultantes de loteamentos e na zona ribeirinha sobranceira ao rio Vade.

Trata-se de uma área onde se localizam vários equipamentos, nomeadamente escolares, onde também se verificam algumas fragilidades quer ao nível dos edificado quer ao nível o espaço público envolvente.

É neste quadro que se propõe a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para a sede de concelho de Ponte da Barca, no sentido de criar um instrumento que proporcione condições para a implementação de medidas de incentivo efetivo à intervenção nos edifícios, nomeadamente os incentivos fiscais e financeiros a que se refere a alínea b) do artigo 14.º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012, que estabelece o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

## **1.2. Enquadramento da Área de Intervenção**

### **1.2.1. Enquadramento Histórico**

As origens do território da Ponte da Barca deverão remontar, pelo menos, à Idade Média: a primeira referência às Terras da Nóbrega aparece num inventário dos bens do mosteiro de Guimarães, em 1059, ao citar: “Et ad radice Castro Annofrice”. Também no Censual de Braga de 1085 e nas inquirições de 1220 se verifica a referência à “de terra de Anourega”, administração eclesiástica e civil que perdurará durante largos séculos.

Não há memória documental da vila de Ponte da Barca, como há de algumas freguesias importantes. O nome de *S. João da Ponte da Barca* apenas aparece a 4 de Abril de 1450 nas *Matrículas* do Ordens da Sé de Braga<sup>4</sup>, sendo certo que era já sede de concelho no séc. XV. Em 1513, D. Manuel outorga o “foral novo”.

Pensa-se, contudo, que o povoado terá nascido graças à existência de uma passagem de travessia no rio Lima, que inicialmente se faria com o recurso a uma barca de pas-

sagem, facto que dará o topónimo à vila – Ponte da Barca. A ponte, construída em meados do séc. XIV ou já XV, permitiu o desenvolvimento da povoação, tal como aconteceu com a vizinha vila de Ponte de Lima. O trânsito de pessoas e bens que a ponte passou a permitir, criou condições para o crescimento do núcleo habitacional, vivendo à custa das trocas comerciais e da passagem dos viajantes e peregrinos a Compostela. A partir de então, o povoado constitui-se como freguesia. A ponte, monumento nacional desde 1910, terá sido possivelmente construída em meados do séc. XIV é apoiada em dez arcos de volta perfeita, de várias dimensões, protegidos por diferentes talhamares triangulares a jusante.

A área delimitada correspondem a zonas de expansão de meados do século anterior. Até final dos anos 70 houve um incremento da construção em torno da N 101, que incidiu numa área com crescimento rápido, apoiada em operações urbanísticas de iniciativa privada e pública, sem um correto planeamento desta expansão, tendo como resultado uma frágil articulação da circulação do espaço com as áreas que envolvem.

Paralelamente, o surgimento na margens dos rios Lima e Vade, de edifícios de habitação coletiva, armazéns e pequenas unidades empresariais, comprometeram os acessos e a vivência destas zonas ribeirinhas por parte da população, justificando intervenções em espaço público que requalifiquem estas zonas.

### **1.3. Enquadramento com IGT**

#### **1.3.1. Plano Diretor Municipal**

O PDM define a estratégia de desenvolvimento territorial, estabelecendo os princípios básicos da política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e da elaboração do Plano Estratégico de Ponte da Barca.

O PDM assenta na estratégia de valorização da reabilitação urbana permitindo uma melhor integração das políticas de planeamento com a reabilitação urbana. Publicado pelo aviso n.º 9043/2013 em 15 de Julho de 2013, o PDM estabelece para as áreas delimitadas, classificadas como solo urbano, áreas consolidadas e áreas a consolidar.

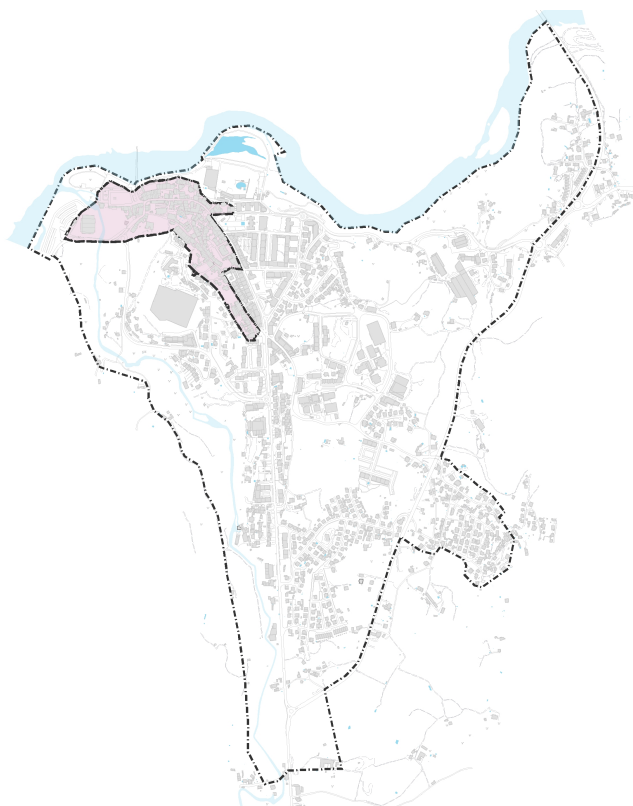
### **1.3. Contexto territorial**

O concelho de Ponte da Barca pertence ao Distrito de Viana do Castelo e localiza-se na Região Norte (NUT II) no Minho Lima (NUT III). Este encontra-se subdividido por 25 freguesias, sendo limitado a Norte por Arcos de Valdevez, a Oeste por Ponte de Lima, a sul por Terras de Bouro e Vila Verde e a Este por Espanha. Situa-se na margem esquerda do Rio Lima e dista cerca de 47 Km da Cidade de Viana do Castelo. O concelho reúne uma área territorial com um total de 184,76 km<sup>2</sup> e apresenta uma população de pouco mais de 12.000 habitantes. A área de intervenção da ARU proposta corresponde a uma área aproximada de 174 ha.

## **2. CARACTERIZAÇÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO DA ARU**

A delimitação da ARU da sede do concelho de Ponte da Barca decorre dos critérios previstos na legislação aplicável, nomeadamente no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que abrange as seguintes áreas:

1. As áreas contíguas ao centro histórico, loteamentos e zona escolar, cuja ocupação corresponde a expansão de aglomerados, com predominância de áreas de habitação multifamiliar com comércio e serviços, e áreas de loteamentos com habitação unifamiliar do último quartel do século XX, que apresentam diversas fragilidades urbanísticas.
2. Área ribeirinha do Rio Lima e Rio Vade, elemento enquadrador de elevado valor paisagístico e fundamentais para a vivência da relação urbana com o espaço natural.
3. Área da zona empresarial/industrial (Rodo), que apresenta edifícios de volumetria significativa que se encontram devolutos e uma envolvente urbana pouco estruturada.



### Áreas de Reabilitação Urbana

■ Centro Histórico de Ponte da Barca, publicado pelo aviso n.º 15589/2013, DRE n.º 248 de 23 de dezembro de 2013

┌──┐ Sede do Concelho de Ponte da Barca, proposta

Esta área apresenta alguns equipamentos com grande importância para a resposta funcional do território municipal e espaços urbanos com relevante valor paisagístico, distribuídos por uma malha urbana que apresenta alguma heterogeneidade morfológica. Esta heterogeneidade resulta, por um lado, do relevo e dos acidentes geográficos inerentes ao seu assentamento e, por outro, da forte marcação introduzida pela abertura do eixo viário, N101 e variante que servem o acesso a Braga e Arcos de Valdevez respetivamente.

### 3. DELIMITAÇÃO DA ARU

De acordo com o artigo 12.º o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços que justifiquem uma intervenção integrada em virtude da “insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, infraestruturas...”, podendo abranger, designadamente, “áreas e centros históricos, (...), áreas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”.

Deste modo, a delimitação proposta para a área da sede do concelho de Ponte da Barca na qual ocorrem os casos mais relevantes em matéria de degradação do edificado urbano do concelho, enquadra-se com naturalidade nos critérios definidos naquele diploma legal.

#### 3.1. Critérios de Delimitação

Para a delimitação da ARU, foram considerados um conjunto de fatores.

- **Critérios relativos ao edificado** – Até à década de 70/80, os edifícios da sede do concelho de Ponte da Barca, foram edificados com sistemas construtivos de grande fragilidade que se reflete na imagem urbana do imóvel e com padrões de conforto desadequados face aos padrões atuais. São edifícios que não estão alinhados com os requisitos de conforto e funcionais nas áreas da térmica, acústica, acessibilidades e segurança contra incêndios. Ao nível dos equipamentos públicos, nomeadamente as escolas, verifica-se a existência de sistemas de isolamento térmico e acústico desconformes com os atuais parâmetros e até a existência de coberturas com placas de fibrocimento com composto de amianto. Ao longo do alinhamento com o rio Vade, existem unidades de armazenagem e oficinas, incompatíveis com o valor natural em causa, colocando sobre a linha de água uma carga negativa.
- **Critérios relativos à dinâmica urbana** – Ao longo dos últimos anos a área em causa tem vindo a ser objeto de investimento público por parte do município (áreas escolar, cultural, segurança, saúde) e por investimento privado. Esta dinâmica não foi objeto de um planeamento apurado, no qual

se verificou o acréscimo de operações urbanísticas de natureza pública e privada que foram ocupando o espaço. Relativamente à linha de água que acompanha a ARU não teve, ao longo do tempo integração com a linha de crescimento da área urbana, faltando a articulação para a vivência do espaço e a sua relação com a vivência urbana seja possível.

- **Critérios relativos à dimensão territorial** – De entre os aspetos que determinam a importância territorial da área em causa, destacam-se os seguintes: a) permanência na área de um elevado número de equipamentos e serviços, cuja área de influência está para além do público local; b), compreender no seu interior os principais espaços públicos que, para além da fruição urbana corrente, acolhem os principais eventos de referência do concelho; c) ser uma área sujeita a pressão ao nível das acessibilidades viárias, mas cuja malha urbana carece de articulação adequada a essa realidade; d) ser o principal local de referência dos equipamentos sociais que servem a população do concelho.

### **3.2. Tipo de ORU e modelo de execução**

Tendo presente as características da área que se pretende reabilitar e os objetivos subjacentes à delimitação desta ARU, nomeadamente o facto de se dirigir sobretudo à reabilitação do património edificado privado, preconiza-se a implementação daquela através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do tipo “simples”, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º do RJRU, tendo como entidade gestora o Município.

Quanto à execução da ORU, a prevê-se a adoção do modelo “por iniciativa dos particulares” a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º daquele diploma legal. A aprovação desta ORU ocorrerá obrigatoriamente no prazo máximo de três anos a partir da delimitação da ARU.

### 3.3. Determinação do nível de conservação

A hierarquização dos níveis de conservação dos edifícios teve como base a tabela definida no Artigo 5.º do Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, com um ligeiro ajustamento de modo a contemplar a especificidade da realidade existente na área em causa. Esse ajustamento, no essencial, contemplou a agregação dos níveis “Bom” e “Médio” num único nível “Bom/Razoável”, dada a dificuldade em distinguir de forma objetiva aqueles níveis, sem o recurso a vistorias aprofundadas a cada um dos imóveis. Foi criado um nível adicional para “Ruínas”, mantendo-se assim uma hierarquização do estado de conservação em cinco níveis de classificação, de acordo com o seguinte:

- **Muito Bom** – Todos os edifícios que não apresentam sinais de anomalias ou de degradação, evidenciando um muito bom estado de conservação.
- **Bom/Razoável** – Edifícios que, apesar de se encontrarem genericamente em bom estado, apresentando aspetos que justificam a realização de obras de beneficiação ou conservação, pontuais ou generalizadas.
- **Mau** – Edifícios que apresentam um grau de degradação significativo exigindo diversas anomalias que justificam obras significativas de reabilitação.
- **Péssimo** – Edifícios que apresentam um grau de degradação muito elevado, evidenciando situações de risco, designadamente ao nível estrutural, que exigem obras profundas de reconstrução.
- **Ruínas** – Pré-existências parciais de edifícios.

### 3.4. Breve Diagnóstico

A avaliação dos edifícios apenas reflete o estado de conservação exterior dos imóveis e a sua relação com a envolvente urbana, pelo que, para efeito de aplicação dos benefícios da área delimitada em ARU, carecerá de vistoria específica nos termos da legislação aplicável em vigor, que irá avaliar o imóvel no seu conjunto.

Tendo por base os níveis de classificação acima definidos, procedeu-se à caracterização do estado de conservação do edificado na área em causa através de observação no terreno por parte de técnicos do município. Em determinados casos

essa observação foi complementada com a análise de processos de licenciamento de obras particulares e/ou com a consulta de processos instruídos âmbito de vistorias para obras coercivas de manutenção. Tendo presente que não seria praticável (nem se justificaria nesta fase), uma análise em profundidade de cada um dos 794 imóveis abrangidos pela área proposta (que implicaria vistorias e levantamentos exaustivos de cada um deles) a determinação do grau de conservação servirá o propósito de delimitação da ARU, mas estará sujeita a validação, para efeitos dos benefícios a que se refere o ponto 5. Essa validação ocorrerá no âmbito da aprovação da ORU, ou em sede de aprovação da operação urbanística que incidir sobre o imóvel.

Da análise efetuada constata-se que grande parte dos edifícios se apresentam em muito bom estado de conservação, e cerca de um terço está em bom ou razoável estado. O conjunto de edifícios que apresentam um estado de conservação que justifica a realização de obras a curto/médio prazo representa 5% do total de 856 imóveis.

No diagrama seguinte evidencia-se a percentagem do estado de conservação dos imóveis de acordo com o levantamento realizado.

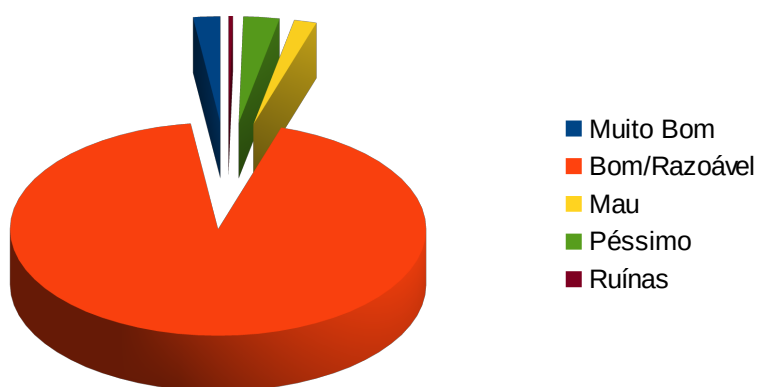


Gráfico 1: Estado de conservação dos imóveis da zona delimitada

#### **4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

Com a delimitação da presente ARU, e subsequente implementação da respetiva Operação de Reabilitação, pretende-se contribuir, na generalidade e de forma articulada, para a prossecução dos objetivos vertidos no Artigo 3º do RJRU. Assim, tendo aqueles objetivos como pano de fundo, e considerando também a especificidade da área abrangida e do seu contexto territorial, destacam-se os seguintes objetivos estratégicos:

- Reforçar o carácter identitário da sede do concelho de Ponte da Barca enquanto núcleo de referência do município, nomeadamente através do reforço da imagem urbana, natural e cultural e qualificação do espaço público;
- Reabilitar o tecido urbano através da recuperação física de imóveis degradados e da adaptação funcional e programática que contrarie os fatores de obsolescência do edificado;
- Fomentar a revitalização e integração urbana da área delimitada, através da criação de condições de atração de população e de funções inovadoras que tirem partido da sua centralidade no contexto da sede do concelho;
- Complementar e otimizar o investimento público que, ao longo dos últimos anos, incidu sobre esta área, qualificando a sua vocação urbana, nomeadamente ao nível das infraestruturas, dos equipamentos e espaços públicos;
- Contribuir para a dinamização económica do concelho, seja através do processo de reabilitação urbana em si mesmo, seja pelo incremento das condições de atratividade económica e residencial;
- Dar consistência à malha urbana através do reforço articulado das partes que a constituem.

#### **5. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E APOIOS**

Para além dos benefícios e incentivos previstos no Código do Imposto de Valor Acrescentado (CIVA) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais em matéria de IRS e Arrendamento Urbano, para efeitos do previsto na alínea a) do artigo 14º do RJRU, propõe-se que os benefícios fiscais a conceder no âmbito da delimitação desta ARU, de acordo

com o número 7 e 8 do artigo nº 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, correspondam ao seguinte:

- IMI - 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.
- IMT - 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”.

Para além dos benefícios fiscais, ficam isentas da aplicação de taxas municipais previstas no Regulamento de Taxas municipais e Outras Receitas de Urbanização e Edificação, as ações de reabilitação que se enquadrem na definição constante na alínea a) do n.º 22, do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que atinjam um nível mínimo de “Bom”, ou, subindo apenas um nível, atinjam o nível “Bom” e verifiquem a melhoria de um mínimo de quatro critérios Funcionais e de desempenho, que incluam pelo menos um critério de cada tema.

### **5.1. Conceitos e Critérios**

#### **- Definição de Ações de Reabilitação (Ponto 22, alínea a, artigo nº 71 do EBF)**

“Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir 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.

### - Níveis de Estado de Conservação

Tendo em consideração os níveis acima referidos, expõe-se o seguinte quadro:

Nível	Estado de Conservação
5	Muito Bom
4	Bom/Razoável
3	Mau
2	Péssimo
1	Ruínas

#### 1ª Aplicação – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, com vista a apurar o grau de melhoramento efetuado na intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;

#### 2ª Aplicação – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise só decorrerá se não for possível obter dois níveis pela avaliação física da intervenção.

- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.

- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

Um nível pela avaliação física ficando obrigatoriamente o nível “ Bom/razoável” como limite mínimo de isenção.

Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

## **- CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

### **TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL**

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel /fração antes desocupada/ devoluta.

### **TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL**

- Certificação energética (mínimo de classe B – para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

### **TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO**

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

## **ANEXOS**

### **Principal Legislação de Reabilitação Urbana em vigor**

- Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de agosto – Procede á primeira alteração ao Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e a 54ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Decreto-Lei nº 266 – B /2012, de 31 de dezembro – estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nº 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro – estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- Decreto-Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro ou do disposto no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Decreto-Lei nº309/2009, de 23 de outubro – estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei 115/2011, de 5 de dezembro – Primeira alteração ao Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Despacho nº 14574/2012, de 12 de novembro – Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».