ORU

OPERAÇÃO REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE CHAVES

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ALTERAÇÃO/ADITAMENTO

ORU

JUNHO 2016

MUNICÍPIO DE CHAVES

ÍNDICE:

1. ENQUADRAMENTO

2. ANTECEDENTES

3. JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS DA ARU

4. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

5. INTERVENÇÕES PROGRAMADAS E EM CURSO

6. AÇÕES COM VISTA À REABILITAÇÃO

7. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS A INCLUIR NA ARU/ORU

8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ORU DECORRENTE DA AMPLIAÇÃO DA ARU

9. MODELO DE GESTÃO E PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU E PROGRAMA FINANCEIRO GLOBAL

10. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ENQUADRAMENTO

1.1. O presente documento diz respeito ao projeto de Alteração/Aditamento à Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Chaves (ORU), na sequência da alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana subjacente, com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, mais especificamente no seu artigo 17.º e 20-B, referente à aprovação e alteração de Operação de Reabilitação Urbana.

1.2. Esta alteração/aditamento incide sobre dois pontos fundamentais:

1.2.1. A dilatação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, explanados no relatório do *Masterplan* - Operação de Reabilitação Urbana, aprovado em Assembleia Municipal em 9 de dezembro de 2015, publicada em Diário da República, 2ª Série nº 12, de 19 de janeiro de 2016, Aviso nº 530/2016, de 19 de janeiro de 2016, nomeadamente os benefícios fiscais, às novas áreas incluídas na ARU, e;

1.2.2. Conjuntamente, considera-se oportuno ponderar a introdução de novas vantagens para toda a área da ARU ao nível da redução/isenção das taxas urbanísticas e de ocupação da via pública para quem reabilite os seus imóveis, e a alteração pontual da majoração de IMI para edifícios degradados, pela adequação de situações decorrentes da monotorização da experiência decorrida.

2. ANTECEDENTES

2.1. O Município de Chaves, no âmbito da candidatura *Chaves Monumental*, decidiu elaborar um documento estratégico para a reabilitação do Centro Histórico de Chaves, designado de *Masterplan*. Para a elaboração deste serviço foi celebrado um contrato com a empresa *Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.*, em 16 de janeiro de 2012, cuja prestação de serviços se encontrava dividida em duas fases:

a) 1.ª Fase – Definição de uma Área de Reabilitação Urbana no Centro Histórico de Chaves;
b) 2.ª Fase – Definição dos Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana e respetivas ações de sensibilização.

2.2. A 1ª fase - delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Chaves, foi aprovada pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária no dia 27 de Fevereiro de 2013, na sequência da aprovação em reunião ordinária da Câmara Municipal de Chaves a 21 de Janeiro de 2013, publicada no Aviso n.º 4653/2013, publicado no Diário da República 2ª Série nº 67, de 5 de abril de 2013.

2.3. O critério subjacente a delimitação da área, explanada no respetivo Relatório do *Masterplan*, corresponde à delimitação da área de intervenção do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico, instrumento elaborado no âmbito do Programa Polis, que, embora não tenha alcançado eficácia, tendo em conta o grau de maturidade da sua proposta, tem sido usado como referencia para a gestão urbanística do Centro Histórico.

2.4. A área delimitada pela ARU, com cerca de 34 ha de área urbana da freguesia central de Santa Maria Maior, e, interligado pela ponte romana que traspõe o rio Tâmega, um pequeno núcleo da União de freguesias da Madalena e Samaiões, compreende o casco histórico: o seu núcleo medieval e substrato romano, a praça-forte, e um conjunto de imóveis classificados e respetiva zona de proteção.

2.5. A 2ª fase – Operação de Reabilitação Urbana, este programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) foi aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 9 de dezembro de 2015, sob proposta aprovada em reunião de câmara de 27 de novembro de 2015, e publicado no Diário da República 2ª Série, nº 12, Aviso nº 530/2016, de 19 de janeiro de 2016, após o fim do período de Discussão Pública.

2.6. O Município de Chaves, consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária no centro histórico da cidade não se resumirá apenas à reabilitação física dos edifícios em deficiente estado de conservação e de habitabilidade (facto que se encontra claramente plasmado nos objetivos traçados para a elaboração do Masterplan), preferiu uma abordagem mais abrangente e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física (edifícios, espaço público, infraestruturas urbanas), a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

2.7. Assim, e perante estas evidências, a opção do município de Chaves pelo tipo de operação de reabilitação urbana a levar a cabo no centro histórico da cidade tenha sido a ORU sistemática.

2.8. De acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana, ao optar por este tipo de ORU, a entidade gestora da operação (neste caso o município) fica obrigada a desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. O *Masterplan* do centro histórico de Chaves procurou dar resposta a esta exigência apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de

revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes (distinguindo o que é de iniciativa pública e privada), determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

2.9. Tal como traduz o Relatório do Masterplan, entendeu-se aprovar um Programa Estratégico onde, sinteticamente, se propõem se inclui intervenções em espaços públicos e se prioriza a intervenção em duas áreas de Intervenção Prioritárias, conformou-se um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) SISTEMÁTICA, aprovada através de Instrumento de Reabilitação Próprio, pelo período de 10 anos, ao abrigo do artigo 17º do RJRU.

3. JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS DA ARU

3.1. Após quase três anos de vigência da ARU, foi possível constatar que o critério subjetivo subjacente a proposta de delimitação, por lapso não inclui duas áreas adjacentes confrontantes com o Rio Tâmega, que apresentam características tipologias e morfológicas e vivenciais, nomeadamente ao nível do espaço público, de continuidade e articulação com o chamado casco histórico da cidade de Chaves.

3.2. Complementarmente, a perceção dos residentes e dos visitantes tende a associar a imagem do centro histórico de Chaves com estas áreas ribeirinhas adjacentes, dos dois lados do rio, percebendo-os como uma única entidade, conforme pôde ser confirmado nos *"Estudos de Monitorização de Impactos da Valorização do Património no Turismo e nas Comunidades Educativas da Região"* realizado pela CETRAD/UTAD no âmbito do programa "Chaves Monumental".

3.3. Simultaneamente, nas opções estratégicas de intervenção do Município, surgiu a necessidade de ajustar a Área de Reabilitação Urbana ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana PEDU/PARU, em coerência com a lógica de organização e acesso aos fundos comunitários, manifesta no Aviso EDIT nº EIDT-99-2015-03.

4. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

4.1. Face ao exposto anteriormente, a 29 de setembro de 2015 foi aprovada em reunião de Assembleia Municipal de Chaves uma proposta de alteração da delimitação da ARU de forma a incluir duas áreas adjacente, sob proposta dos serviços técnicos aprovada em reunião do executivo municipal de 21 de agosto de 2015, e publicada no Diário da República, 2ª Série nº 40, Aviso nº 2495/2016, de 26 de fevereiro de 2016.

4.2. Os objetivos estratégicos a prosseguir e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património que constam da ARU aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Fevereiro de 2013, permanecem inalterados, foram no entanto estendidos às novas áreas incluídas na ARU.

Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Chaves
Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Chaves inicial

***Imagem 1** – Planta com a proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Chaves*

5. INTERVENÇÕES PROGRAMADAS E EM CURSO

5.1. Esta estratégia de reabilitação do Município vem complementar as intervenções públicas de reabilitação urbana de edifícios/espaços públicos que se efetuaram ou se encontram previstas efetuar pelo Município de Chaves nesta área delimitada da cidade.

5.2. No quadro seguinte elenca-se algumas das intervenções de edifícios/espaços públicos efetuadas nos últimos anos ao abrigo de diversas candidaturas[1]:

PROJETO	OBJETIVO PRINCIPAL	SITUAÇÃO ATUAL
Parque de estacionamento no quarteirão da Adega Regional do Faustino	Criação de um estacionamento protegido e vigiado para os moradores do Centro Histórico.	Concluído
Construção do Museu das Termas Romanas	Proteção e valorização das estruturas descobertas durante as escavações arqueológicas, criando um museu de referência para o conhecimento do tema em causa.	Falta concluir a Musealização do Museu
Reabilitação do edifício do Magistério para a criação de um Centro de Incubação de Indústrias Criativas	Qualificar e integrar de um edifício de grande referência para a cidade, consolidando a centralidade urbana no Centro Histórico.	Concluído
Beneficiação do Largo da Lapa	Melhorar a circulação automóvel no eixo de atravessamento nascente/poente através da utilização de pavimentos adequados ao tipo de circulação.	Concluído
Reabilitação do Pavilhão da ACISAT	Criar e dinamizar equipamentos coletivos de identidade e referência urbana.	Concluído
Remodelação do Balneário Termal	Criação de um observatório de investigação às águas termais, dinamizando a atividade turística da cidade e combatendo a sazonalidade.	Concluído
Museu de Arte Contemporânea Nadir Afonso	Dignificar o legado artístico de Nadir Afonso e estimular a criação artística na cidade e na região.	Concluído

***Quadro 1** – Algumas Intervenções efetuadas na Área de Reabilitação Urbana*

5.3. No âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) do Município de Chaves, elaborado de modo a dar resposta ao convite dirigido aos municípios para apresentação dos respetivos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU). (Aviso EIDT-99-2015-03 - Portugal 2020), tendo sido candidatadas, no momento, as seguintes ações materiais e imateriais, totalizando uma estimativa orçamental total de 3.800.000,00€, localizadas na área da ARU.

5.4. De salientar que para além dos investimentos apresentados, a Câmara Municipal de Chaves pretende incluir 4 investimento de reserva no âmbito PARU, na eventualidade de alguma das ações candidatadas não ser alvo de aprovação em fase posterior.

[1] Ao abrigo das candidaturas *"MaisChaves"* e *"ChavesMonumental"* e outras.

PROJETO	OBJETIVO PRINCIPAL	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL
PARU 1 Reabilitação do Museu da Região Flaviense, do Castelo, Baluarte e instalação do Centro Interpretativo das Muralhas	Reabilitação do Museu da Região Flaviense, do Castelo, Baluarte e instalação do Centro Interpretativo das Muralhas, no sentido de preservar um património de referência da cidade de Chaves, classificado como Monumento Nacional, promover a reabilitação e conservação de um edifício com elevado valor patrimonial e arquitetónico e melhorar a atratividade da visita ao museu e ao monumento.	980.000 €
PARU 2 Largo General Silveira (Remodelação do Largo general Silveira - Largo das Freiras consubstanciando a beneficiação e reabilitação	Reabilitação do espaço público do Largo General Silveira (Largo das Freiras), elevando o valor cénico do local e aumentando as condições de conforto tendentes a proporcionar um nível de fruição e perceção do espaço, que seja compatível com a qualidade que se pretende continuar a implementar no Centro Histórico da Cidade.	190.800 €
PARU 3 Centro de Convívio no Largo do Terreiro de Cavalaria (Reabilitação do edifício do antigo posto de turismo)	Reabilitação integral do edifício do antigo posto de turismo e reconversão funcional para o novo Centro de Convívio e apoio à Feira das Velharias.	200.000 €
PARU 4 Centro Ecuménico de Chaves (Casa mortuária): Adaptação do edifício da antiga Cantina Social, situado no Largo Maria Rita	Reabilitação integral do edifício da antiga cantina social com a finalidade de o adaptar a casa mortuária, nas imediações da Igreja Matriz, enquadrado num jardim, com recato adequado aos velórios, destinado a servir toda a área urbana de Santa Maria Maior.	200.200 €
PARU 5 Largo do Terreiro de Cavalaria (Remodelação funcional e paisagística)	Reabilitação do espaço público do Largo do Terreiro da Cavalaria com a inerente valorização do Centro Histórico da Chaves.	160.000 €
PARU 6 Largo do Postigo (Qualificação da zona do Postigo das Caldas, incluindo pavimentações, mobiliário urbano, demolição do PT encostado à muralha e relocalização do quiosque)	Qualificação do espaço público do Largo do Postigo, na zona do Postigo das Caldas, contribuindo para a revitalização do Centro Histórico de Chaves.	43.900 €
PARU 7 Qualificação do espaço público da Margem Direita do Rio Tâmega, entre Jardim do **T**abolado e a Ponte de S. Roque (Alameda de Trajano, Rua dos Ferradores e Canelha das Longras)	Completar o projeto de requalificação urbanística iniciado neste local no âmbito do Programa Polis, de modo a criar uma área muito aprazível com condições ideais para as deslocações a pé e de bicicleta e melhorar e dinamizar a relação entre o Centro Histórico e o rio Tâmega e desta área com o Museu de Arte Contemporânea Nadir Afonso.	797.900 €
PARU 8 Reabilitação e ampliação do Parque Infantil do Jardim do Tabolado	Reabilitar o equipamento em termos funcionais e visuais, eliminando as patologias existente e aumentando o conforto da sua utilização.	40.000 €
PARU 9 Reabilitação do edifício adjacente à igreja de S. João de Deus, para instalação de serviços públicos	Reabilitação integral do edifício adjacente à Igreja de S. João de Deus em termos funcionais e arquitetónicos, incluindo a demolição parcial do andar “mansarda” para desobstruir a vista do frontão e zimbório da igreja.	250.000 €
PARU 10 Ampliação do espaço público (Largo de S. Roque) na zona adjacente ao edifício da 1ª aula de Anatomia e	Criação de um espaço público de remate da Alameda da Galinheira e Largo de São Roque apoiado na fachada lateral do antigo convento e hospital militar.	127.200 €

PROJETO	OBJETIVO PRINCIPAL	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL
Cirurgia do Hospital Militar de Chaves (criada em 1789, incluindo demolição das construções		
PARU 11 Reabilitação do edifício da antiga Sinagoga (Rua General Sousa Machado; Judiaria de Chaves)	Reabilitação integral do edifício da antiga Sinagoga, situado na Rua General Sousa Machado, na antiga judiaria de Chaves.	150.000 €
PARU 12 Reabilitação do edifício da 1a aula de Anatomia e Cirurgia do Hospital Militar de Chaves para instalação de uma Residência de Estudantes	Reabilitação integral do edifício em termos funcionais e arquitetónicos, retomando a utilização que teve até há duas décadas atrás.	300.000 €
PARU 13 Desenvolvimento de ações de gestão e animação da área urbana	Execução, em complemento às ações do PARU, de diversas ações de gestão e animação da área urbana, de promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos e de mobilização das comunidades locais.	160.000 €
PARU 14 Instrumento Financeiro	Consiste num fundo criado através de um bloco financeiro separado, com as dotações que vierem a ser aprovadas pelos Programas Operacionais	200.000 €
PARU A.R.1 Remodelação do edifício do Cineteatro (Centro Cultural Multiusos)	Recuperação do edifício do Cineteatro de Chaves para a instalação de um centro cultural multiusos; requalificação de um vazio urbano, promovendo a dinamização desta área da cidade.	2.400.000 €
PARU A.R.2 Remodelação de edifício no Terreiro da Madalena para instalação de serviços públicos	Recuperação do edifício em termos funcionais e arquitetónicos, de modo a permitir a instalação de serviços públicos.	150.000 €
PARU A.R.3 Pedonalização da área adjacente à frente edificada da Alameda do Tabolado	Diminuir a pressão do automóvel numa área propícia à circulação pedonal de lazer.	200.000 €
PARU A.R.4 Remodelação do Largo 8 de Julho (Largo do Anjo)	Remodelação funcional e paisagística do Largo do Anjo, incluindo sondagens arqueológicas.	667.800 €

***Quadro 2** – Investimentos propostos no PARU/PEDU*

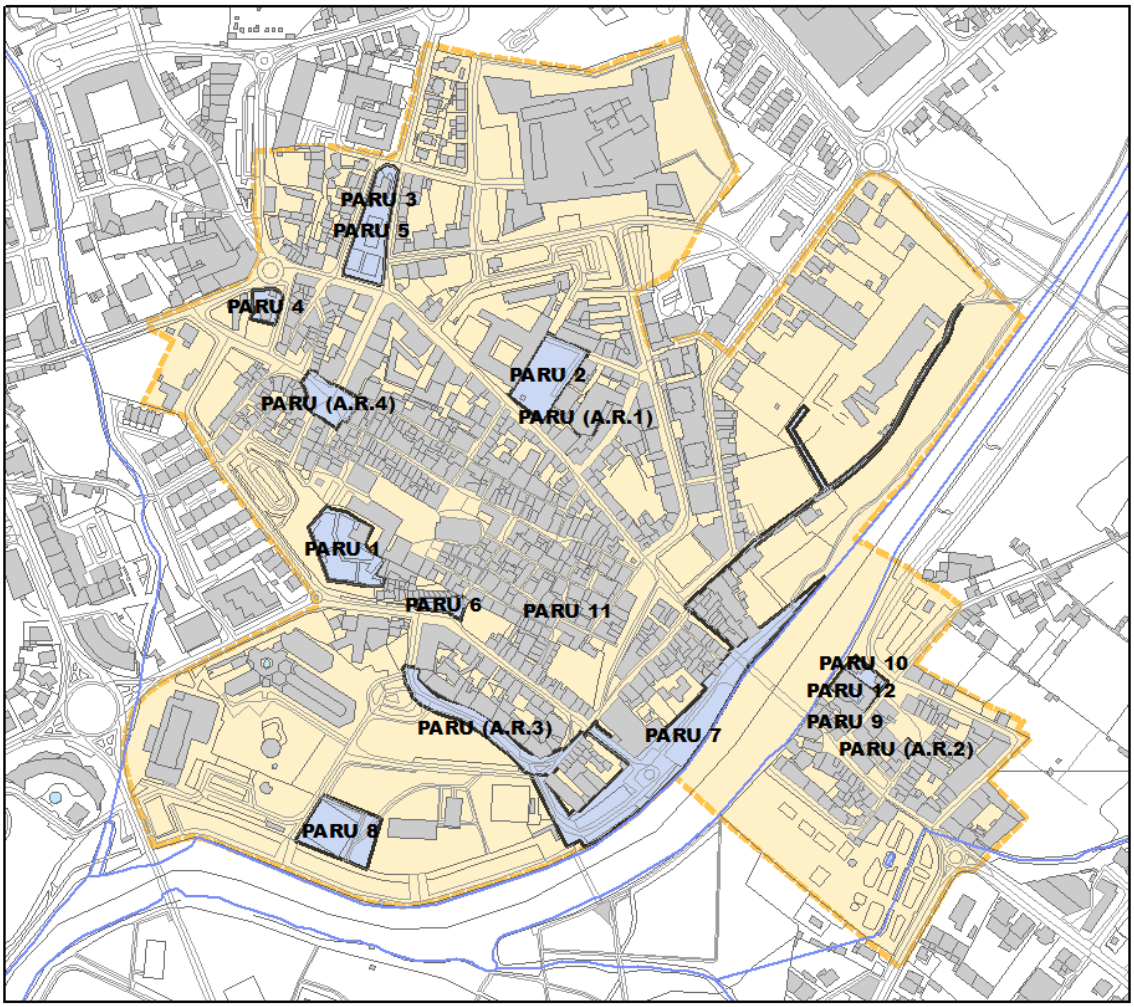


***Imagem 2** – Planta com distribuição das ações materiais do PARU/PEDU sobre a Área de Reabilitação Urbana*

5.5. Estão ainda em curso a execução de diversas ações com incidência nesta área da cidade no âmbito do **EIDT**, *Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial da Comunidade Intermunicipal do Alto Tâmega* nomeadamente no que concerte à melhoria da eficiência energética de diversos edifícios públicos e no programa *PROVERE - Aquanatur - Complexo Termal do Alto Tâmega*.

6. AÇÕES COM VISTA À REABILITAÇÃO

6.1. O *Masterplan* previa ainda algumas ações de agravamento fiscal com o objetivo de fomentar a reabilitação do edificado, nesse sentido a Assembleia Municipal de Chaves aprovou em 29 de setembro de 2015 a Majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para imoveis que se encontrem degradados e/ou em ruinas de acordo com artigo 112º do CIMI.

6.2. Nesse seguimento, no ano de 2015 foi iniciado um processo de vistorias para aferir da conservação de determinados imóveis localizados na ARU, incidindo sobretudo sobre as Áreas de Intervenção Prioritárias 1 e 2, e/ou edifícios objeto de vistoria anteriores, tendo sido aplicado a majoração de 20% em sede de IMI aos que se apresentava degradados e elevação ao triplo os edifícios que se encontravam em ruinas conforme estipulado na legislação em vigor.

6.3. Este exercício permitiu ainda tomar conhecimento e confrontar com os reais proprietários dos imóveis degradados, tendo alguns respondido positivamente à ação, aguardando-se no entanto a sua reação quanto a iniciativa de reabilitar o seu património edificado.

6.4. Este processo permitiu ainda aferir alguns constrangimentos na identificação e contacto com os proprietários de edifícios degradados e/ou em ruínas para alargar este processo a toda a área da ARU.

6.5. Pelas demostração de intenções de reabilitação demostradas até ao momento, poderia ainda ponderar-se a elevação para o patamar máximo previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) - 30 %, na majoração do IMI para edifícios que se apresentem degradados, tal como estipulado na legislação em vigor.

7. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS A INCLUIR NA ARU/ORU

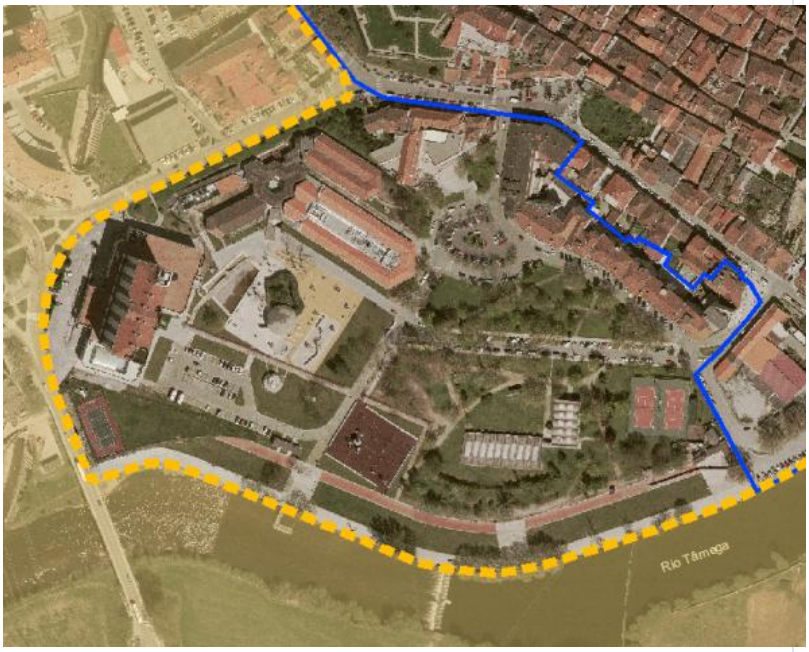
7.1. Como já foi referido, a alteração da delimitação da ARU, incidiu sobre a inclusão de duas áreas adjacentes à ARU do Centro Histórico inicial, delimitadas pelo Rio Tâmega:

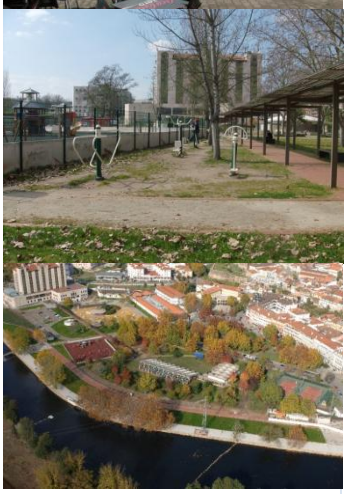
7.1.1. O subsistema **A** - Área Termal e Turística;

7.1.2. O subsistema **B** – Área onde se Inclui o Museu de Arte Contemporâneo Nadir Afonso.

7.2. Segue uma caracterização dos dois subsistemas incluídos na ARU:

Subsistema A - ÁREA TERMAL E TURÍSTICA





ENQUADRAMENTO

Este setor da cidade, delimitado pelo Rio Tâmega a sul, inclui:

- Quarteirão delimitado pela rua do Sol, rua Família de Camões, pela alameda do Tabolado, que já se encontrava parcialmente incluído na delimitação anterior, onde se localizam diversas unidades hoteleiras;
- O Balneário Termal de Chaves e *Buvette*, equipamento de referência no setor do termalismo, construído no século passado, da autoria do arquiteto Januário Godinho, objeto de obras de reabilitação/ampliação recentes;
- As piscinas municipais do Tabolado, representam um dos principais equipamentos afetos à exploração do recurso natural "água" no concelho de Chaves que, fruto das suas características únicas ao nível do aproveitamento de energia geotérmica;
- Parque Verde do Tabolado, espaço verde de abrangência concelhia, dotado de alguns equipamentos (Parque Infantil, Equipamentos de ginástica), reabilitado parcialmente no âmbito do programa Polis;
- Diversas unidades Hoteleiras (Hotel *Aquae Flavie,* Hotel *Petrus*, Hotel *Termas*, *Jardim das Caldas)*.

POPULAÇÃO

Sendo um sistema maioritariamente afeto à exploração do equipamento coletivo presente, a população residente apresenta-se em número reduzido (81 habitantes), contando com 29,6% de residentes com 65 ou mais anos, espelhando um envelhecimento populacional acentuado. No entanto, representa o subsistema interno com a percentagem mais alta de residentes com o ensino superior completo (26,7%).

Apesar do já mencionado envelhecimento populacional, representado pelos 65,4% de pensionistas e reformados presentes, a sua taxa de atividade é uma das mais altas da área de intervenção, situada nos 49,3%. De salientar ainda que a taxa de desemprego presente (14,3%), ainda que alta, encontra-se abaixo do valor médio da área de intervenção.

EDIFICADO

Apesar de apenas englobar um total de 27 edifícios e 96 alojamentos, os valores mais baixos no interior da área de

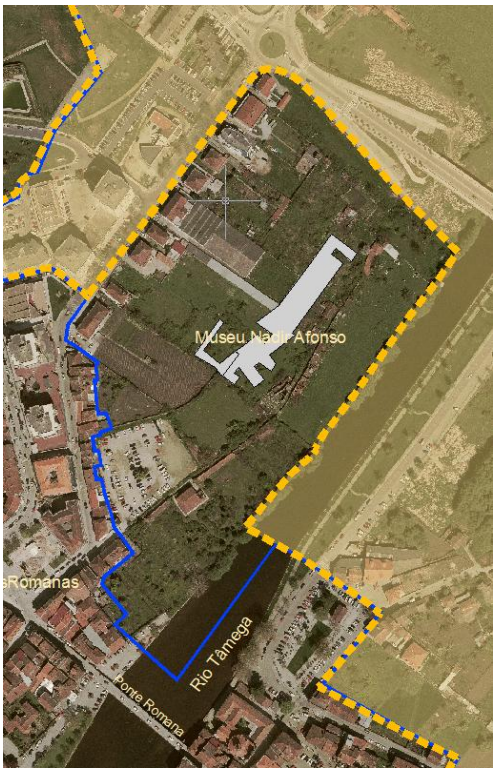
intervenção, apresenta uma percentagem baixa de alojamentos vagos, 36,4%. Fruto dos equipamentos aqui presentes, há uma predominância de edifícios de caráter não residencial entre 3 a 4 pisos.

Apesar da sua elevada importância funcional para a cidade e concelho de Chaves, o estado de conservação atual do equipamento Piscina Municipal não se encontram adequados para ao seu correto funcionamento, apresentando vários problemas estruturais, com particular incidência no conforto térmico.

SÍNTESE

Tendo em conta o seu impacto no plano económico do concelho e a sua elevada procura e utilização lúdica durante todo o ano, principalmente nos meses quentes de Verão, trata-se de um subsistema com carácter prioritário de intervenção.

Subsistema B - MUSEU DE ARTE CONTEMPORÂNEA NADIR AFONSO



ENQUADRAMENTO

Neste setor da cidade, delimitado pelo Rio Tâmega a nascente/sul, representa uma unidade com uma génese relativamente recente, facto contrastante com a realidade presente nos restantes subsistemas internos em que o parque habitacional apresenta um índice de envelhecimento acentuado, onde se encontra:

- O Museu de Arte Contemporânea Nadir Afonso, obra do arquiteto de referência Álvaro Siza Vieira para albergar o espolio do pintor Nadir Afonso, a inaugurar brevemente;

- Quarteirão, delimitado pela Rua das Longras, rua 5 de Outubro, encontrava-se já parcialmente incluído na delimitação inicial.

POPULAÇÃO

Do ponto de vista demográfico, corresponde ao subsistema interno com maior número de habitantes (203), apresentando um índice de envelhecimento comparativamente mais baixo em relação aos restantes, fruto dos 11,8% de jovens com menos de 14 anos, a percentagem mais alta no interior da área de intervenção.

Apesar de deter a percentagem mais baixa quanto à população pensionista e reformada, apenas 11,3%, apresenta uma taxa de atividade moderada (44,3%) e uma taxa alta de desemprego (15,3%).

EDIFICADO

Englobando 78 edifícios e 191 alojamentos, representa o subsistema com a menor percentagem de alojamentos vagos, apenas 25,6% do total. Fruto da densa ocupação populacional presente, 61,5% dos seus edifícios apresentam um carácter exclusivamente residencial.

Fruto da sua localização periférica no interior da cidade de Chaves, tendo nas margens do rio Tâmega uma fronteira física, este subsistema denota vários problemas de interligação com as zonas adjacentes e mais interiores da área de

intervenção.

SÍNTESE

Devido ao seu carácter recente e localização periférica, torna-se essencial atrair novas vivências para este subsistema, de modo a promover a sua interligação funcional e potenciar um dos mais importantes equipamentos culturais do concelho de Chaves, aqui localizado, o Museu de Arte Contemporânea Nadir Afonso.

8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ORU DECORRENTE DA AMPLIAÇÃO DA ARU

8.1. A alteração da delimitação totaliza uma ampliação para 51 hectares, face aos 34 hectares iniciais, conformado um área territorial mais estruturada e coesa ao nível do espaço público e vivencial.

8.2. A nova delimitação da ARU encontra-se assim unida pelo Rio Tâmega, com maior continuidade e coesão territorial, nomeadamente pela existência de equipamento públicos relevantes existentes e a criar, existência de Espaços públicos de abrangência concelhia que é necessário integrar/articular com a mais central do Centro Histórico.

8.3. Importa recordar, que uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) é o conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º, da Lei 32/2012, de 14 de Agosto). Quando uma ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação urbana e adota a designação de ORU SIMPLES. Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

8.4. No caso do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Histórico de Chaves, aprovado a 9 de dezembro de 2015, conforma um ORU SISTEMÁTICA, cujos objetivos estratégicos serão de prosseguir com este aditamento, permanecem por isso inalterados. Importa no entanto reforçar e relembrar algumas das prioridades e objetivos desta nova delimitação da ARU/ORU, para além dos objetivos e princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU:

8.4.1. Potenciar pelo efeito multiplicador um maior incremento na reabilitação do património construído.

8.4.2. Assegurar e potenciar os investimentos públicos e privados em virtude da insuficiência, degradação e 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, justificando-se uma intervenção integrada.

8.4.3. Face à experiência adquirida nos três anos de vigência da ARU, sente-se a necessidade premente de investimento no espaço público como motor e potenciador do investimento no património edificado privado.

8.4.4. A nova delimitação conforma-se com a área do Núcleo Histórico, à qual foram acrescentadas outras pequenas áreas de território contíguo se afiguram compagináveis com os critérios pertinentes das ARU.

8.4.5. Na necessidade pontual de ajustar alguns aspetos operativos e de apoios adequando-os à realidade concreta do local em virtude das suas especificidades.

9. MODELO DE GESTÃO E PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU E PROGRAMA FINANCEIRO GLOBAL

9.1. Permanece o modelo de gestão a cargo do Município de Chaves e seus serviços técnicos.

9.2. Propõem-se igualmente a manutenção do prazo de execução por um período de dez anos, decorrendo entre 2014 e 2024.

9.3. O programa financeiro mantem-se igualmente, excluindo no entanto as ações previstas inicialmente já concluídas e incluindo ainda as intenções de reabilitação, elencadas anteriormente, nomeadamente no PARU/PEDU, que o município pretende candidatar aos diversos programas de apoio comunitário, e cujas estimativas orçamentais ainda em elaboração.

9.4. Sem prejuízo de outros financiamentos que entretanto surjam, elencam-se alguns dos mecanismos de financiamento disponíveis no momento para entidades públicas e particulares no âmbito da reabilitação urbana e do edificado ou com incidência nesta área da cidade:

- ***Plano de Ação de Regeneração Urbana*** (PARU) do Município de Chaves, elaborado de modo a dar resposta ao convite dirigido aos municípios para apresentação dos respetivos *Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU)*, (Aviso EIDT-99-2015-03 - Portugal 2020)
- **EIDT**, *Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial da Comunidade Intermunicipal do Alto Tâmega* nomeadamente no que concerte à melhoria da eficiência energética de diversos edifícios públicos;
- ***PROVERE -*** *Aquanatur - Complexo Termal do Alto Tâmega;*
- ***IFRRU 2020*** *– Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas* - é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020;
- ***Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado****;*
- **Reabilitar para Arrendar***, programa de reabilitação urbana,* através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU);
- **Reabilitar para Arrendar***, habitação acessível,* igualmente gerido pelo IHRU.

10. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

10.1. Relativamente às novas áreas incluídas na ARU importava enquadrá-las nos programas vocacionados para a reabilitação urbana, e, em geral, no contexto do PERU, bem como no quadro dos incentivos e benefícios fiscais associados.

10.2. Relativamente aos **benefícios fiscais** inicialmente previstos, permanecem os mesmos inicialmente previsto no relatório do Masterplan, nomeadamente os relativos aos Impostos Municipal sobre o Património (IMI e IMT), enunciados no Relatório do *Masterplan*:

10.2.1. IMI:

a) Isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (nº 7 do Artigo 71º do EBF), os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação.

b) Redução de 15% da taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados na ARU (de acordo com o previsto no Nº 6 do Art. 112º do CIMI), mas que não se encontrem em ruína, degradados ou devolutos, sendo para o efeito necessário deliberação municipal onde conste a delimitação da área territorial correspondente a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias que sejam objeto de operações de reabilitação urbana;

c) Redução de 15% da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU do centro histórico, que pode ser cumulativa com a anterior (de acordo com o previsto no Nº 7 do Art. 112º do CIMI), sendo igualmente necessária deliberação municipal onde conste a delimitação da área territorial em causa;

d) Majoração em 30%[2] da taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, que independentemente da sua localização não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (Nº 8 do Art. 112º do CIMI);

e) Elevar, anualmente, ao triplo a taxa de IMI em vigor previstas para prédios urbanos que se encontrem em ruínas ou devolutos há mais de um ano, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio (de acordo com o previsto no Nº 3 do Art. 112º do CIMI).

10.2.2. IMT :

São passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (nº 8 do Artigo 71º do EBF).

10.2.3. IRS:

f) Dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação (nº 4 do Artigo 71º do EBF);

g) Mais-valias tributadas à taxa autónoma de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 5 do Artigo 71º do EBF), sem prejuízo da opção pelo englobamento;

[2] A versão inicial previa a majoração de 20%.

h) **Rendimentos prediais** tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 6 do Artigo 71º do EBF).

10.2.4. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:

i) **IRC Isenção**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;

j) **Tributação** das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do Artigo 71º do EBF.

10.2.5. IVA:

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

10.3. Complementarmente, como medida de estímulo à conservação do património, e, tendo em vista a promoção da reabilitação urbana da Cidade, propõe-se ainda que se integre nas Taxas Administrativas Municipais um programa de Isenção e Redução de Taxas e de Procedimentos Administrativos para a ARU, nomeadamente nos seguintes pontos:

10.3.1. TAXA DE OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA (OVP)

k) **Isenção** de pagamento durante 1 (um) mês inicial de execução de obras de conservação e isentas de licenciamento;

l) **Redução** de 50% durante os 4 (quatro) meses iniciais de execução de obras sujeitas a licenciamento.

10.3.2. TAXA ADMINISTRATIVA

m) **Redução** de 50% do valor das taxas relativas a obra comprovada de reabilitação de edifícios, e desde que não resulte de demolição total da estrutura interior existente, a apurar no final do processo,

10.4. Ainda relativamente à taxa de OVP, conjugada com as propostas descritas acima, para desincentivar a ocupação da via público por períodos muito prolongados, com os inconvenientes que essa situação acarreta para a via pública, sugere-se que se altere igualmente a atual fórmula de cálculo.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Estudos de monitorização de impactos da valorização do património no turismo e nas comunidades educativas da região, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD), Setembro 2014;

- Masterplan do centro histórico de Chaves, proposta de projeto da operação de reabilitação urbana do centro histórico de Chaves, Quaternaire Portugal, Fevereiro de 2014;

- Plano estratégico de reabilitação Urbana, Plano de ação de regeneração urbana (PARU), Aviso EIDT-99-2015-03 - Portugal 2020, Fevereiro 2016;

- Plano de Intervenção de edifícios em risco de ruína e/ou áreas criticas de salubridade, Norvia, Consultores de Engenharia, SA, Outubro de 2009.