



Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Ponte da Barca - Centro Histórico

agosto de 2013

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 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 do 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 do Centro Histórico da Vila de Ponte da Barca, enquanto conjunto patrimonial insubstituível, seja pelo valor intrínseco dos elementos urbanos que o constituem, seja pela referência identitária que o seu agregado constitui.

Como se verá adiante, apesar do Centro Histórico possuir um plano de salvaguarda desde 1988, e não obstante as múltiplas ações de intervenção nos espaços e equipamentos públicos localizados nesta área, constata-se atualmente a degradação de um número relevante de imóveis, muitos deles de referência, que, na sua maioria estão afetos ao domínio privado. Esta realidade evidencia a necessidade de se

desenvolverem outros instrumentos, para além do planos territoriais e do investimento público direto, que sejam catalisadores das intenções de investimento, principalmente no que se refere ao edificado de natureza privada.

É neste quadro que se propõe a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para Vila de Ponte da Barca, que incida sobre o seu centro histórico, 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 Histórico da Área de Intervenção

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 Braga⁴, 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 fazia com o recurso a uma barca de passagem, 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.

Poder-se-á referir que o núcleo habitacional mais antigo da vila é o bairro que está localizado junto ao rio e que bordeja o Largo dos Poetas e se estende até às antigas casas senhoriais abrasonadas, como a Casa da Fonte Velha ou a Casa do Relógio do Sol. Na idade Moderna, terá crescido com a criação de novos eixos viários, sobretudo as Ruas José Lacerda, Conselheiro Rocha Peixoto e Condes da Folgosa. Poder-se-á dizer que é neste período que se consolida a matriz urbana na vila de Ponte da Barca.

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 km² e apresenta uma população de pouco mais de 12.000 habitantes. A área de intervenção da ARU proposta corresponde ao núcleo mais antigo da Vila de Ponte da Barca, que é sede do município e que tem uma população de cerca de 2.300 habitantes.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO DA ARU

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) coincide, no essencial, com a delimitação do Centro Histórico (CH) estabelecida no âmbito do Plano de Reabilitação e Salvaguarda do Centro Histórico de Ponte da Barca de 1988 (PRS-CHPB), abrangendo uma área de 13,05 hectares, que corresponde ao núcleo central da Vila.

Esta área concentra um número expressivo de edifícios e espaços urbanos com valor histórico, patrimonial e paisagístico, distribuídos por uma malha urbana que apresenta alguma heterogeneidade morfológica, resultante, 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 (antiga estrada nacional) que serve a ponte sobre o rio Lima.

Constata-se assim, nesta área do CH, a presença de formas urbanas tão distintas como: o quarteirão urbano bem definido e a ocupação linear ao longo de antigos eixos viários; as casas brasonadas e o casario térreo; os prédios de vários pisos com utilizações mistas e os edifícios públicos de função administrativa ou religiosa; os logradouros de palacetes e os múltiplos largos e praças urbanos.

Esta heterogeneidade de componentes urbanas é reforçada por uma ocupação que se foi sedimentando ao longo de séculos, incorporando linguagens formais e processos construtivos distintos que enriquecem esta área no plano urbanístico e patrimonial, mas que, também, tornam mais complexos os processos de intervenção que incidem sobre a mesma.

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 do CH da Vila, 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

Como referido atrás, a área que se propõe que seja objeto de delimitação coincide, no essencial, com o perímetro do CH da sede do concelho. Este critério lato, que advém de uma caracterização zonal do espaço urbano, integra um conjunto de outros critérios mais específicos, que refletem a importância da área e questão face aos objetivos inerentes à operação de reabilitação urbana que se pretende implementar. Esses critérios de delimitação são:

- **Critérios relativos ao edificado** – Até à década de 70 do século passado, o aglomerado urbano da Vila de Ponte da Barca confinou-se, no essencial, ao perímetro definido para o CH no âmbito do PRSCHPB. Resulta as-

sim, que é nesta zona que se situam os edifícios mais antigos da vila, portadores de particularidades morfológicas e de sistemas construtivos que propiciam procedimentos semelhantes em matéria de gestão urbanística. Esta realidade é ainda reforçada pelo facto de se tratar de uma área que integra várias zonas de proteção a imóveis classificados, as quais exigem abordagens específicas às intervenções que nelas se enquadram. Acresce a este quadro as múltiplas transformações e adaptações dos imóveis, decorrentes da sua longevidade, que os tornam mais suscetíveis à necessidade de intervenções no âmbito da reabilitação do edificado. Trata-se pois de um quadro substancialmente distinto da restante malha urbana confinante com o CH (resultante do crescimento urbano das décadas seguintes, que se estendeu a sul e poente) que é relativamente recente e apresenta características construtivas mais homogêneas, baseadas em estruturas modernas de betão, na qual não se verificam os casos críticos de degradação do edificado.

- **Critérios relativos à dinâmica urbana** – Ao longo dos últimos anos a área em causa tem vindo a ser objeto de forte investimento público por parte do município, o que terá contribuído para travar a tendência de abandono que, normalmente, está associada os núcleos centrais das vilas e cidades. Esse investimento focalizado na regeneração urbana refletiu-se em três tipos de intervenções: a) infraestruturação, b) beneficiação dos espaços públicos; c) remodelação e instalação de equipamentos e serviços. O resultado destas intervenções, conjugado com a permanência na área de um número significativo de população residente e de atividades económicas, são fatores que não poderão deixar de influenciar positivamente a intensidade do processo de reabilitação e revitalização da área em causa
- **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 de convergência de eixos viários estruturantes do concelho; d) ser o principal local de referência dos fluxos turísticos que demandam o concelho.

De salientar ainda que, em relação à delimitação prevista no (PRSCHPB) a delimitação proposta para esta ARU foi ajustada por forma a abranger um armazém de volume expressivo que se apresenta devoluto, e cujas características, pouco adequadas ao local em que se insere, justificam uma intervenção no sentido de se reformular a ocupação do espaço em que se insere.

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 nº 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:

- **Excelente** – 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 exibindo 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

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 244 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 metade dos edifícios do centro histórico 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 17% do total de 244 imóveis.

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

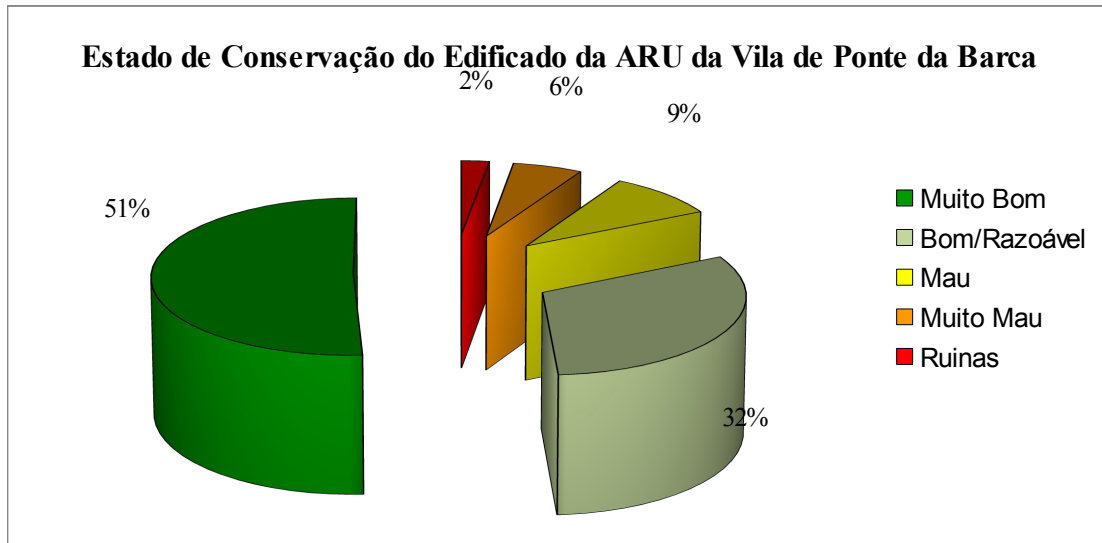


Gráfico 1: Estado de conservação dos imóveis da zona do Centro Histórico

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 do Centro Histórico da Vila de Ponte da Barca enquanto núcleo de referência do município, nomeadamente através da proteção do património cultural e da valorização do seu enquadramento;
- 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;
- Rentabilizar o investimento público que, ao longo dos últimos anos, incidiu 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 turística.

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/Médio
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».