

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BOASSAS



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BOASSAS



+ laboratório de estudos e projectos



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.....	7
2.1. Fundamentação da delimitação	7
2.2 Enquadramento territorial	9
2.3 Caracterização da ARU de Boassas	11
2.3.1 Estrutura e evolução urbana	11
2.3.2 Socioeconomia.....	19
2.3.3 Edificado.....	22
2.3.4 Património	25
2.4 Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU de Boassas	30
3. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	35
3.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana	35
3.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais.....	37
3.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais.....	39
4. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	40
ANEXO I – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BOASSAS.....	45

1. INTRODUÇÃO

Este documento constitui a **proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Boassas**. A vetusta aldeia de Boassas encontra-se situada na margem esquerda do rio Douro, nas proximidades do rio Bestança e das aldeias de Pias, Lodeiro e Porto Antigo. Pertence à freguesia de Oliveira do Douro e ao concelho de Cinfães, do distrito de Viseu. Fazia outrora parte do extinto concelho de Ferreiros de Tendaís.

Uma **Área de Reabilitação Urbana (ARU)** é definida pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana como *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, 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”* (artigo 2.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto). As ARU podem abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O processo de reabilitação urbana consiste numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido e modernizado, podendo ocorrer obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

O conceito de reabilitação urbana tem sofrido uma grande evolução desde os anos 60, tendo sido originado a partir da política de conservação do património arquitectónico e possuindo, hoje em dia, relevância a nível económico, social e ambiental, podendo atenuar muitos dos problemas existentes nas áreas urbanas e promovendo a sua sustentabilidade e qualidade de vida.

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação de ARUs;
- b) Da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas ARU através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, podendo esta ser simples

(dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado) ou sistemática (dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano).

A delimitação de uma ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Caso a aprovação da delimitação de uma ARU não ocorra em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, como acontece no caso da ARU de Boassas, a delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU.

Encontrando-se em consonância com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, esta proposta de delimitação da ARU de Boassas é composta pelos seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação e os objectivos estratégicos a prosseguir, presente no Capítulo 2 deste documento;
- b) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, composto pelo capítulo 3; e
- c) Planta com a delimitação da área abrangida, encontrando-se na planta anexa a este documento.

2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

2.1. Fundamentação da delimitação

Boassas é seguramente, uma das mais pitorescas aldeias do concelho de Cinfães. É também uma das suas povoações mais antigas, remontando a sua origem a antes da instauração da nacionalidade, sendo citada em escritos antigos com a designação de “Auazas” e “Avoças” (contrariando de alguma forma a conhecida lenda da origem do seu nome) e tornou-se, com a navegação fluvial, uma espécie de pequeno entreposto comercial entre o rio e a serra.

Localizando-se numa encosta sobranceira ao rio Bestança e na proximidade do rio Douro, destaca-se pela presença do notável património edificado de grande valor arquitetónico, cultural e histórico, aliado ao património natural.



Figura 1 - Aldeia de Boassas

A aldeia encontra-se mencionada no PDM (Plano Director Municipal) de Cinfães como local de Valor Patrimonial que lhe outorga a necessidade de elaboração de um Plano de Pormenor, indicando que *“embora permitam novas construções, se encontram sujeitas a condicionamentos resultantes dos elevado valor arquitetónico do conjunto que configuram, o qual não poderá ser prejudicado”* (artigo 60.º).

Assim, é fundamental o estabelecer de uma estratégia integrada para o seu desenvolvimento, contribuindo para a reabilitação dos tecidos urbanos degradados e em degradação, proteger e

promover o património cultural existente e valorizar a imagem identitária desta aldeia, assim como fomentar a sua sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica e a melhoria de qualidade de vida das populações residentes.

Neste sentido, procedeu-se à delimitação da ARU de Boassas, utilizando os seguintes **critérios**:

A. Integração do centro histórico

Tendo em conta a informação constante na Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do Censos 2011 foi analisada a idade do parque habitacional da Aldeia de Boassas, particularmente as subsecções estatísticas em que pelo menos 15% do edificado possuía mais de 60 anos. Verificou-se que toda a Aldeia obedecia a este critério.

B. Inclusão de áreas de solo urbano

De acordo com o PDM de Cinfães (datado de 1994), grande parte da Aldeia de Boassas encontra-se na categoria de “Aglomerados rurais” e integrada em perímetro urbano (espaços urbanos e urbanizáveis). De acordo com o seu regulamento, os espaços urbanos e urbanizáveis *“caracterizam-se por uma densificação de infraestruturas, população e equipamentos e ocupam posição superior na hierarquia funcional do município”* (artigo 8.º), destinando-se principalmente à ocupação por habitação, comércio, serviços e equipamentos.

C. Análise da estrutura urbana

Foi analisada a estrutura urbana de Boassas, tendo sido identificados os espaços centrais, os eixos estruturantes, assim como os elementos mais marcantes desta área, com espacial relevância para os elementos patrimoniais existentes.

D. Identificação das áreas com maiores necessidades de reabilitação

Na análise do edificado e espaço público, foram identificados os edifícios, conjuntos ou espaços que apresentavam maiores necessidades de obras de reabilitação ou manutenção, assim como aqueles que tivessem potencial para desempenhar novas funções no tecido urbano, captando novos investimentos.

E. Identificação das áreas com maior carácter identitário

Foram identificados os espaços, ruas e edifícios mais emblemáticos, verificando-se que os elementos patrimoniais são bastante marcantes, distribuindo-se pela aldeia, apresentando esta uma imagem una e característica.

No processo de delimitação, procurou-se também a delimitação de áreas contíguas de centro histórico, assim como o respeito pelos conjuntos urbanos, procurando-se fazer a delimitação pela rua ou quarteirão.

De acordo com os critérios supracitados, foi definido o limite da ARU de Boassas que integra o centro da aldeia quase na sua totalidade. Entende-se que a aldeia possui um carácter próprio e mesmo que diferenciando-se em zonas que não totalmente homogéneas, todas contribuem para o carácter de Boassas, não devendo ser dissociadas do processo de reabilitação e devendo as estratégias de desenvolvimento para este território serem coesas e articuladas, garantindo um tratamento conjunto de toda esta área urbana.

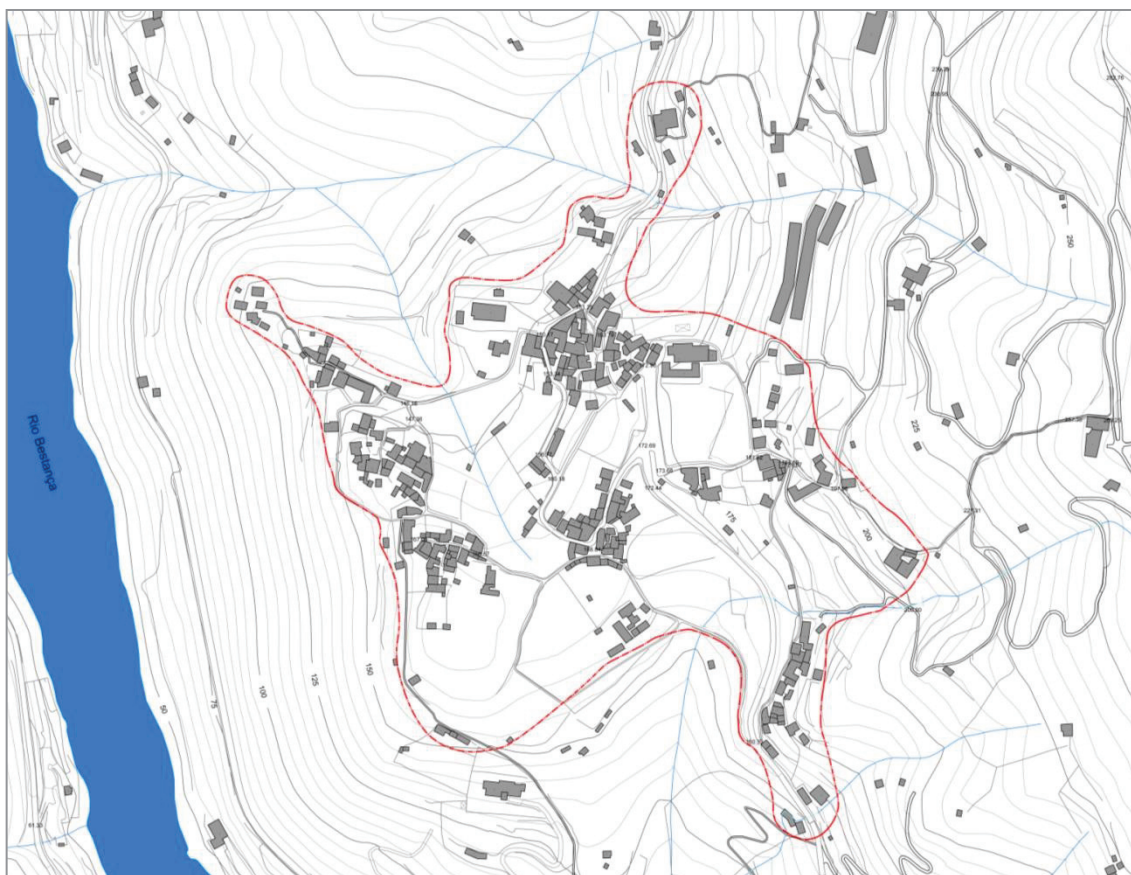


Figura 2 - Proposta de limite da Área de Reabilitação Urbana de Boassas

2.2 Enquadramento territorial

O concelho de Cinfães localiza-se na região Norte, sub-região do Tâmega, e integra administrativamente o distrito de Viseu. Após a recente Reorganização Administrativa Territorial Autárquica, expressa na Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, este município é constituído por 14 freguesias, ocupando uma área de 239,3 km². A sua área administrativa é

delimitada a norte pelos concelhos de Marco de Canaveses e Baião, a este pelo município de Resende, a sueste por Castro Daire, a sudoeste por Arouca e a oeste pelo concelho de Castelo de Paiva.

A pequena aldeia de Boassas, pertencente a este concelho, é parte integrante da freguesia de Oliveira do Douro. Situa-se na margem esquerda do rio Douro, nas proximidades do rio Bestança e das aldeias de Pias, Lodeiro e Porto Antigo.

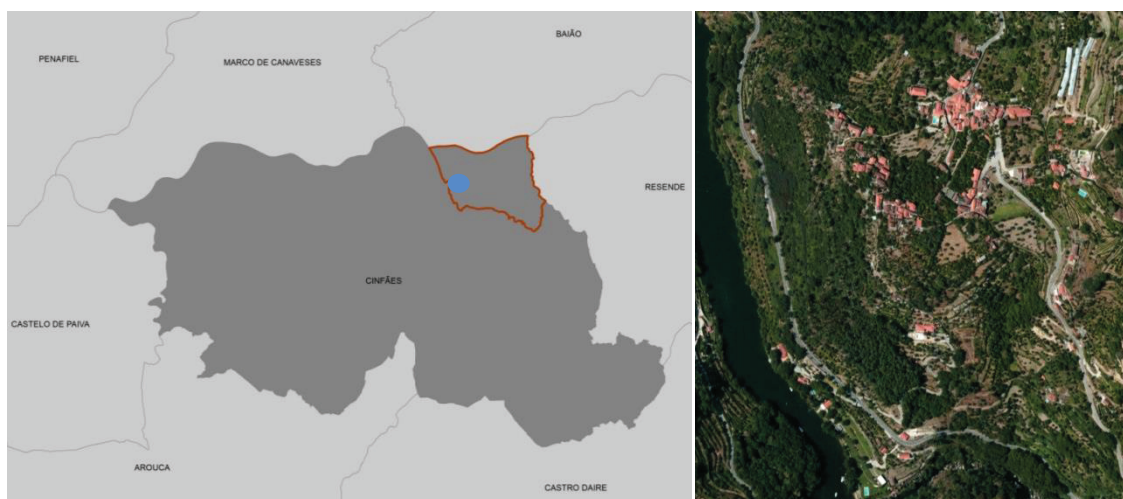


Figura 3- Enquadramento territorial da Aldeia de Boassas

Se num passado ainda relativamente recente a melhor via de comunicação que servia esta aldeia e a grande maioria deste território era o Rio Douro, na actualidade, além desta que se assume com extrema importância na vertente turística da região, Boassas possui na sua proximidade um porto fluvial localizado em Porto Antigo (a cerca de 1.000 m), uma estação ferroviária pertencente à linha do Douro localizada em Mosteirô (a cerca de 2.000 m), assim como é servida, dentro dos seus limites, pela Estrada Nacional 222.

Fazendo outrora parte do extinto concelho de Ferreiros de Tendais, esta aldeia é reconhecida por diversos historiadores como sendo mais antiga do que a própria Nacionalidade. O topónimo de Boassas, de acordo com o historiador Almeida Fernandes, proviria do nome árabe *Abolace*, apontando para uma origem que poderá estar entre os séculos VIII e IX. Percebemos assim todo o valor que envolve este lugar, justificando que seja preservada e que as suas lendas, estórias e todo o património histórico, arquitectónico, ambiental e cultural sejam valorizados e promovidos cá dentro e além-fronteiras.

2.3 Caracterização da ARU de Boassas

2.3.1 Estrutura e evolução urbana

Uma das características principais de Boassas, em termos de edificado é o seu desenvolvimento em núcleos distintos, desses o mais antigo será sem dúvida a “Arribada”, tortuosa escadaria em cujos umbrais se desenvolve uma série de sucessivos pátios que faz lembrar o urbanismo das povoações árabes e que se isolavam através do cerramento de pesadas portas de acesso, designadas pelo povo como portas “furenhas” (fronhas?).

Esta morfologia muito arcaica e peculiar é sem dúvida antiquíssima, fazendo lembrar a sua proveniência nos sistemas defensivos das povoações castrejas, vincando assim o carácter muito antigo da aldeia e suas remotas origens.

A juntar a tudo isto há ainda um importante conjunto de edifícios e construções que complementam a sua importância patrimonial. A casa do “Cubo” impõe-se pelas suas características medievais e pela inclusão de elementos arquitectónicos de épocas sucessivas, que merecerá sem dúvida um estudo aprofundado. A casa do “Fundo da Rua”, de fins do Século XVIII, constitui um magnífico exemplo de arquitectura barroca em que o expoente máximo é alcançado no peculiar, profuso e delicado trabalho de cantaria de granito, sobretudo na parte da capela, onde se inclui o brasão. Esta casa pertenceu aos avós maternos do intrépido descobridor de terras africanas Serpa Pinto, vincando assim ainda mais a sua relevância patrimonial e histórica.

A rematar o largo principal da aldeia encontra-se a capela de Nossa Senhora da Estrela, edificada em 1710, com uma imagem de Nossa Senhora em pedra de ançã. Trata-se de um edifício de arquitectura chã ou plana, cuja banalidade é apenas quebrada pela proporção das formas e pelo coroamento da fachada num singular nicho sineiro em granito. Do interior, destaca-se o tecto de caixotões com pinturas hagiográficas que pontua a ábside.

Há ainda, no entanto, um variado conjunto de edificações de grande valor patrimonial que se pode destacar, como as diversas casas de feição senhorial, as alminhas, o cruzeiro, a capela seiscentista da mencionada Casa do Cubo, os alambiques e lagares ainda em funcionamento, a arquitectura popular ainda existente, etc.

A aldeia de Boassas é povoação muito antiga. Embora tenhamos a ideia de que possa ter origem numa pequena povoação castreja, que alguns elementos parecem indicar, nada há até ao momento que permita afirmar esta acepção de forma mais peremptória, e que apenas algumas pesquisas e prospecções arqueológicas poderão ainda revelar.

Documentos há, todavia, que a referem já no séc. X, que Bertino Daciano Guimarães diz ser “tempo de Ordonho II, rei de Leão”. No entanto, nessa época, as regiões da Beira Douro eram ainda terras do al-Ândalus, pertença do califado de Córdoba. Os Condes da região haveriam até de o demonstrar muito bem quando, já no final do século X, se juntam às tropas de Almansor para ir conquistar Santiago de Compostela.

De facto, o rio Douro foi durante muito tempo, quase quatro séculos, a linha de fronteira entre os territórios cristãos, a norte e os muçulmanos, a sul, e alguns vestígios parecem apontar para a presença de postos fortificados ao longo desta linha de fronteira, como é o caso do topónimo “Arrábida” em Gaia e da “Arribada” em Boassas.

A concepção urbanística da “Arribada” de Boassas

“O cimo da povoação está ligado ao bairro inferior por uma escadaria tosca e tortuosa que vale a pena descer, para se conhecer as colmeias de moradias designadas pelo nome de Arribada.”¹

A “Arribada” constitui, indubitavelmente, a zona mais antiga da povoação de Boassas. A sua estrutura, sinuosa e algo labiríntica, parece assemelhar-se, em alguns aspectos, ao urbanismo dos povoados árabes. De facto, se atentarmos bem na sua configuração, sobretudo na sua parte mais antiga, a “Arribada” (ou “Arrábida” como é também designada), verificaremos que no aspecto construtivo, no traçado urbano, na forma como as ruas e vielas se organizam em torno de pequenos pátios e terraços, há uma aparente semelhança com a forma como os árabes construíam as suas povoações.

Sabemos que a habitação de tradição árabe se desenvolvia em torno de um pátio, que ocupava cerca de um quarto da área total da casa e em redor do qual se distribuíam os compartimentos. A dimensão média de cada casa era de cerca de 70 a 80 metros quadrados. O acesso à rua era feito por um átrio que desembocava neste pátio central².

Desenvolvendo-se em cascata, ao longo da encosta, os pequenos pátios sucedem-se em volta do arruamento principal e comunicam com este através de um pequeno átrio, por vezes coberto. No centro do conjunto, existe um largo maior, denominado “o Rossio”. Este dá origem a três pequenas vielas que, por sua vez geram, cada uma, nova sucessão de habitações e pátios. Uma vez cerrados os outrora existentes portões de acesso de cada um destes caminhos, este núcleo ficaria completamente isolado, sendo ainda um complemento de defesa o cerramento de cada uma das portas dos pátios.

¹ DIONÍSIO, Sant’Anna - *Guia de Portugal*, pág. 554.

² TORRES, Cláudio/MACIAS, Santiago - *O legado islâmico em Portugal*, pág. 42



Figura 4- Pátio central em Boassas

Infelizmente já muito degradada, esta zona tem vindo a ser nos últimos tempos alvo de intervenções desastrosas, fruto de uma falta de cuidado e zelo quer por parte das próprias gentes, quer pela autarquia, merecendo urgentemente uma cuidada intervenção, que urge em chegar, embora se encontre já apontada no PDM, que prevê, aliás, para toda a aldeia a elaboração de um Plano de Pormenor, graças ao seu interesse enquanto Zona de Valor Patrimonial. No entanto, a fisionomia deste núcleo principal da aldeia apresenta, ainda hoje, um certo “ar mediterrânico” pouco usual nos povoados desta região.

O “*ribāt*” de Boassas e as fortificações de fronteira

O topónimo “*Arribada*”, em Boassas, afigura-se-nos revelador da evidência de uma construção defensiva designada em árabe por “*ribāt*” e que foi bastante usual nas costas e locais de fronteira do *al-Ândalus*. A presença deste topónimo, pela grande proximidade fonética com o termo original árabe, acaba por ser ainda mais evidente que Arrábida, com o qual também é conhecida esta zona de Boassas. O mesmo topónimo existe também na cidade de Gaia e indicia a presença de uma destas fortificações.

Estas edificações parecem ter sido prolíferas ao longo do rio Douro e poderão mesmo ter constituído o caso inédito em todo o *Garb al-Ândalus*, de uma linha defensiva, à semelhança das existentes no Oriente³. É também no Douro, na região de *Barbariyya*, a qual coincide precisamente com a zona de Lamego, que *Ibn Hayyān* faz a mais antiga menção que se conhece à existência de “*ribats*”, no século IX, mais precisamente no ano 263/876-7⁴, os quais tiveram um papel preponderante na defesa do *al-Ândalus*.

Foram, sobretudo, al-Hakam I e ‘Abd al-Rahmān II os principais responsáveis pelo reforço do aparelho militar muçulmano da época nesta região. A fronteira, inicialmente tida como sendo o rio Minho, regride para o Douro, após as rebeliões dos Berberes. Há então uma tentativa clara

³ PICARD, Christophe - “Les Ribats au Portugal à l’époque musulmane: sources et définitions”, in “Mil anos de fortificações na Península Ibérica e no Magreb”, pág. 207

⁴ ibidem, pág. 204

de fixar no Douro a fronteira definitiva do norte do Garb al-Ândalus, sendo reforçado o poderio militar muçulmano através da construção de “*ribāts*”. Paralelamente foi reforçado também o poderio administrativo sendo decretado o fim da autonomia destes territórios e colocado (pelo menos) um governador árabe em Coimbra e, talvez, um outro em Lamego⁵.

Distinguiam-se estas construções das outras fortalezas pela presença de “*marabutos*”, defensores da fé islâmica (geralmente voluntários) que, realizando o dever de praticar a *jihād*, por um período prolongado, de alguns meses geralmente, aí se estabeleciam praticando a oração, o recolhimento e a guerra, para a defesa do *dār al-islam*⁶.

A análise de uma fotografia da zona denominada Arribada, da aldeia de Boassas, revela a existência de uma estrutura que poderá ser a fortificação que deu o nome ao local. Podemos ver, numa zona de difícil acesso, um edifício que parece ter sido ampliado, mas cuja configuração inicial se assemelha a uma torre de planta quadrangular. A sua localização e o envolvimento entretanto verificado pelas construções adjacentes fazem com que, no local, esta estrutura passe despercebida. Será necessário, contudo, uma cuidada análise ao local e talvez algumas prospecções arqueológicas, para determinar da antiguidade deste edifício e do seu uso.

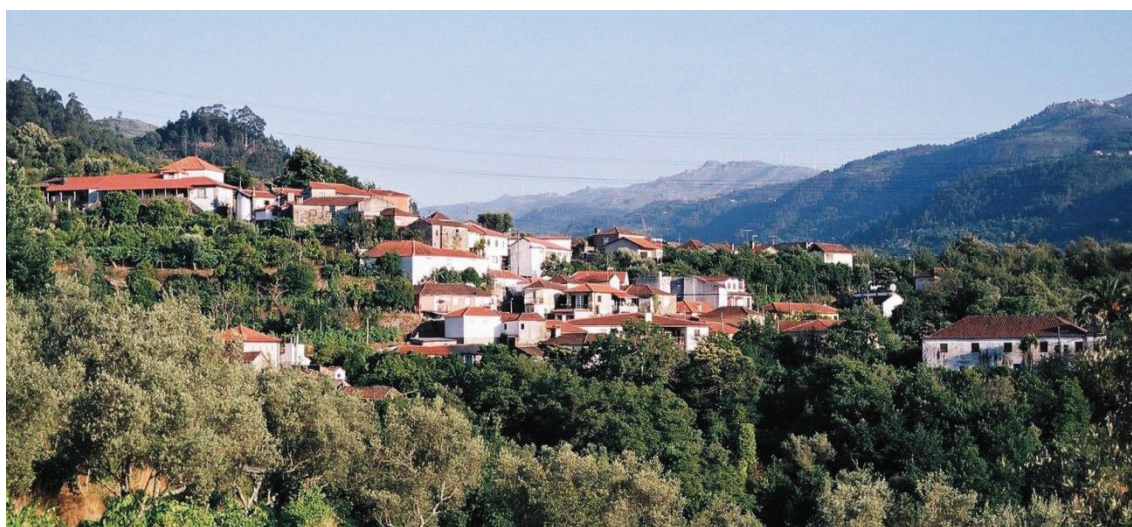


Figura 5 - Zona da Arribada, em Boassas

Para o controle das fronteiras e dos locais de passagem destas, eram muitas vezes usados outros locais, que funcionando de forma complementar como fortificações, quer como postos de vigia,

⁵ PICARD, Christophe - *Le Portugal musulman (VIII.e - XIII.e siècle)*, pág. 111

⁶ ibidem, pág. 118

eram adaptados quantas vezes de estruturas pré-existentes ou de afloramentos rochosos naturais e designados, estes últimos, por *Penas* ou *Penhas*.

Próximo de *Boassas*, o maciço rochoso denominado *Lapa da Chã* (note-se que *lapa* é sinónimo de *pena* ou *penha*), parece ser um destes casos. Todas as evidências para isso apontam. O local é uma autêntica escarpa, quase a pique sobre o rio Douro, constituindo uma autêntica fortaleza natural, sendo também esplêndido para a observação do rio numa grande extensão, precisamente até às proximidades de *Lamego* e donde se pode observar ainda o topo da *Serra de Montemuro*.

São detectáveis nas imediações indícios da presença humana, alguns socacos, concavidades escavadas nos topos das rochas e até um trecho de uma calçada, aparentemente sem uso há séculos e que poderá ter sido em tempos o caminho de ligação entre a aldeia e este posto de vigia. A própria elevação onde este maciço se insere, designa-se, sintomaticamente, “*Monte do Facho*”, topónimo que, provém do facto de, nesse local, se estabelecerem fachos, ou archotes, com os quais se faziam sinais luminosos e se transmitiam mensagens a longa distância⁷. Este termo, “facho” ou “faro”, aparece como sendo o substituto do topónimo de origem árabe *Atalaia*, tão frequente no sul do território, mas que não logrou implantar-se nas regiões do norte que mantiveram as designações mais antigas⁸.

Será de salientar que muitos destes núcleos e fortificações, aos quais acorriam constantemente os voluntários muçulmanos para aí exercer o seu dever de *jihād*, geralmente por um período de alguns meses, acabariam depois, muito provavelmente, por dar origem a pequenos povoados, como parece ser o caso de *Boassas*⁹.

A estrutura urbana. Os vários núcleos que constituem a aldeia e as suas épocas.

A povoação encontra-se estruturada em vários pólos distintos. Desses, a “*Arribada*” parece ser, sem dúvida, o mais antigo. Reforçando todas as ideias expostas anteriormente, trata-se também, indubitavelmente do núcleo central. Era também o conjunto mais densamente construído e populoso e em torno do qual se localizavam os edifícios mais importantes, como a capela e a vetusta Casa do Cubo, onde se verificavam os acontecimentos culturais e sociais mais importantes.

Aparentemente este será o único grande conjunto edificado da povoação até meados do século XVIII, época de grande riqueza e crescimento em que, aparentemente, alguns factores impulsionam a sua expansão. De facto o crescimento da produção vinhateira do Alto-Douro leva a que a posição estratégica de *Boassas* passe novamente a ser preponderante para o seu

⁷ PINHO, Augusto de - “O Monte do Facho, em Oliveira, Cinfães”, *Jornal Miradouro* de 18/10/1986, capítulo, 4. A Toponímia - O Monte do Facho e a Lapa da Chã, págs.108/109

⁸ LOSA, António - *A dominação árabe e a toponímia a norte do Douro*, pág. 27, págs. 1 e 8

⁹ PICARD, Christophe - *Le Portugal musulman (VIII.e - XIII.e siècle)*, pág. 178

desenvolvimento. O tráfego fluvial cresce continuamente e o cais de Porto Antigo é local privilegiado para uma troca de produtos entre a cidade do Porto e esta região. A aldeia assume um papel de entreposto comercial entre rio e a serra. É também lugar onde nascem exímios marinheiros dos barcos rabelos.



Figura 6 - Estrutura de Boassas no Século XI

Nessa altura, com uma burguesia abastada em crescimento, a aldeia que era já sede dos governadores do Concelho (Ferreiros de Tendais) vê surgir algumas das casas senhoriais mais importantes, algumas das quais ainda subsistem. A povoação, que foi sempre a mais populosa da freguesia, alcança, nesta época, aquela que será porventura a sua idade de ouro. Será provavelmente nesta altura que se formam outros dos mais importantes núcleos urbanos, nomeadamente o Campo de Além, a Cerca e o Casal. Destes, o designado lugar do Casal, por se localizar no ponto de encontro entre esta artéria principal e a outra que no sentido sul ligava à povoação de Pias, por onde se atravessava o rio, na direcção a Cinfães, aparenta ser o núcleo mais antigo.

O edificado vai-se desenvolver, assim, nestes tempos que decorrem entre a Idade Média e meados do Século XX, ao longo do caminho público que ligava a povoação ribeirinha de Porto Antigo com as populações serranas do Montemuro, o qual poderá ter antecedentes romanos, celtas ou árabes. Este vai ser durante todos estes séculos a principal via de comunicação que serve a aldeia.

Ao longo deste percurso que atravessava a aldeia, ligando a parte baixa do núcleo central - a Arribada - com a parte alta e que unia estes pólos mais importantes, localizavam-se outrora a maior parte dos edifícios comerciais, tascos e mercearias, alguns serviços, como o barbeiro e o posto dos correios, assim como alguma pequena indústria artesanal, como latoarias, alfaiate, padaria, etc.

A produção agrícola é também uma parte importante da economia local. Implantada num local de boa exposição solar, com água em abundância e terra fértil, a aldeia assegurava uma notável produção de vinho, azeite e fruta, com destaque para os citrinos, mas também algum cereal, sobretudo milho e trigo, que os moinhos da Bestança transformavam em farinha para a produção de pão. Por esse motivo a povoação era dotada de múltiplos edifícios de produção como lagares, azenhas e moinhos.

Assim, foram nascendo, a partir da artéria principal, e em todos os sentidos, vários caminhos secundários que serviam todos os outros pontos da povoação, muitos deles sendo apenas de uso meramente pedonal.

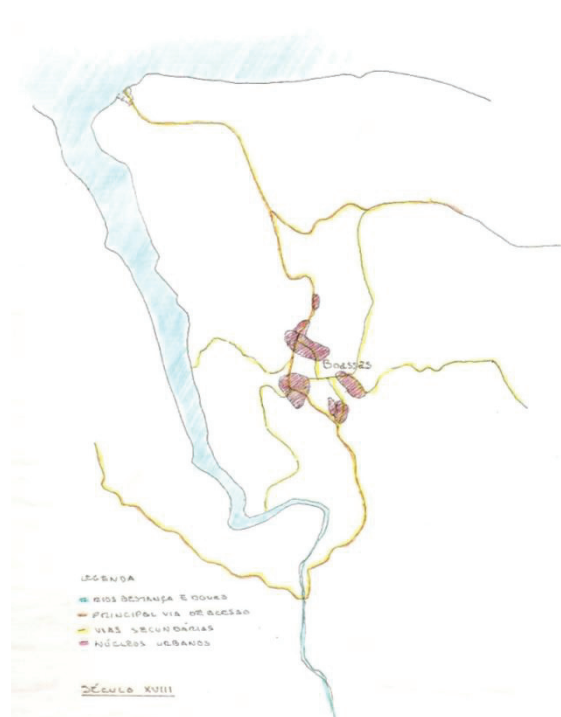


Figura 7 - Estrutura de Boassas no Século XVIII

Do final do Séc. XIX à actualidade

É a partir do final do Século XIX, com o aparecimento do caminho-de-ferro e da abertura da Linha do Douro que começa o declínio de Boassas. A facilidade e velocidade de transporte facultada pelo comboio vão retirar muito do trabalho dos barcos rabelos, reduzindo para algumas horas aquilo que, com os barcos poderia durar semanas. Também muitos outros produtos que vinham por esta via passam a ser transportados pelo caminho-de-ferro. O comércio decai de forma gradual, acentuando-se à medida que cresce o uso do automóvel e vão sendo traçadas as estradas. A Estrada Nacional 222 passa a ligar Porto Antigo a Pias e Cinfães, sem passar pela aldeia, tornando-a, pela primeira vez na sua história, numa povoação periférica. A ligação a esta via de comunicação automóvel passa a ser feita, em meados do século, por uma estrada de terra batida, sem saída, que destrói parcialmente o antigo caminho medieval e que pouco respeita o traçado e desenvolvimento urbano da aldeia.

Paralelamente, vão surgindo alguns desenvolvimentos que beneficiam a aldeia, mas sem criar alternativas para o problema que se vai lentamente agravando. Em meados da década de 50 a aldeia é dotada de iluminação pública e é construída a escola primária, junto à estrada recentemente aberta, a duzentos metros do centro da aldeia, começando a expandir o núcleo urbano no sentido norte. Apesar de, nessa época, haver já alguns indícios de despovoamento, o lugar é ainda pleno de vida e movimento.

Em meados da década de 60, já havia desaparecido a feira mensal, mas há ainda muito comércio que conjuntamente com a agricultura constituem a base de sustento de grande parte da população. No entanto, a crise vem-se agudizando e, tal como em muitas outras zonas do país, a emigração começa a ser crescente. No início da década de setenta, é já bem perceptível algum despovoamento. Nessa altura, a construção da barragem do Carrapatelo desfere o golpe fatal para a navegação dos poucos barcos rabelos que ainda subsistiam e é mais uma parte da população que perde a sua forma de subsistência.

A partir de meados da década de setenta e com o advento da revolução de 25 de Abril de 1974, há um pequeno período em que parece que tudo vai mudar. Há um crescimento económico e atenuam-se algumas desigualdades sociais. As construções novas multiplicam-se e surgem as primeiras casas do chamado “Bairro Novo”, construído já fora do perímetro da aldeia, no lado norte da aldeia, já em plena encosta do vale do Douro e próximo do lugar de Porto Antigo. Na década seguinte a povoação é dotada de abastecimento de água potável e rede de saneamento. É também durante este curto período de tempo que a aldeia passa a ter cemitério próprio, campo de futebol e uma biblioteca pública.

No entanto tudo isto se revela frágil e insustentável. Os mecanismos de produção encontram-se pouco competitivos ou mesmo obsoletos. As pequenas mercearias, que sofrem a concorrência crescente dos vendedores ambulantes, com o despovoamento e com a posição periférica que a aldeia agora tem, tornam-se insustentáveis e vão-se encerrando a pouco e pouco. As pequenas unidades de indústria artesanal vão também decaindo até se extinguirem completamente.

A década de noventa traz uma nova ligação à estrada nacional 222 por um novo arruamento que permite que a aldeia se torne num local de passagem e que é visto pela população e poder autárquico como uma “tábua de salvação” para o povoado. Ao longo desta artéria vão agora aparecendo também algumas novas edificações. No entanto, sem novos mecanismos de produção, sem fontes de rendimento, sem possibilidade de fixar a população jovem, a tendência não se inverte e o despovoamento torna-se um flagelo, com parte da aldeia em ruínas e abandonada, sem crianças e jovens, onde a população maioritariamente idosa vai também desaparecendo. Apenas em meados da década, com o PDM, começam a ser apontadas algumas medidas para combater esta situação. A aldeia é classificada neste plano como sendo de “Valor Patrimonial” e são definidos como “Património Edificado” as senhoriais Casa do Cubo e Casa do Fundo da Rua.

No entanto, os problemas agravam-se. As construções novas circundam a aldeia sem qualquer regra de planeamento ou critério. Os genuínos exemplares de arquitectura popular existentes quando não ruem por si são demolidos para dar origem a construções sem critério nem desenho. A biblioteca encerra as suas portas e os livros são levados para Cinfães.

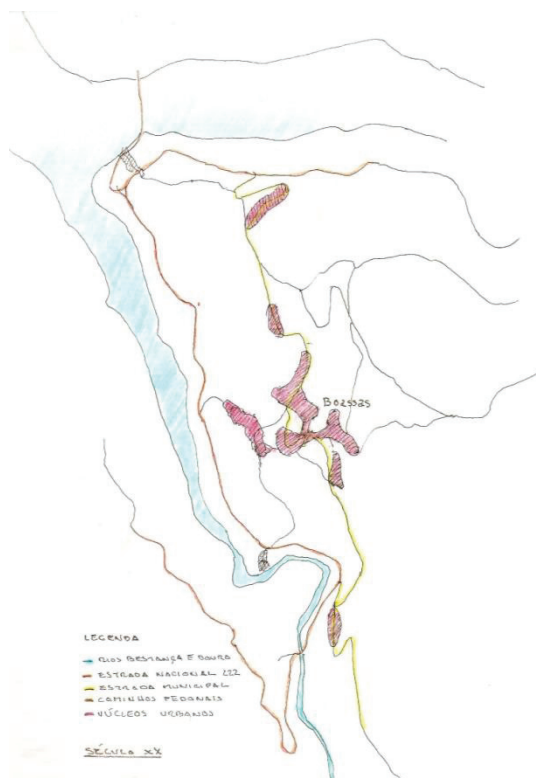


Figura 8 - Estrutura de Boassas no Século XX

É apenas em meados da década seguinte, no ano de 2005, que por intermédio da Associação local entretanto criada (Associação Por Boassas), a aldeia é classificada com a figura turística de “Aldeia de Portugal” e é também nessa altura que é aberta a primeira unidade turística local - a “Casa do Lódão”. E, ao fim de muitas décadas, parece ser uma vez mais o rio que aparenta estar no retomar de algum protagonismo e dinâmica desta aldeia milenar. De facto, tanto o turismo crescente no Douro como também no Vale do Bestança são, neste momento, o motor de alguma dinâmica a que se assiste neste momento. O número de turistas que visita a aldeia é crescente, sendo a freguesia de Oliveira do Douro, onde se localiza Boassas, aquela que neste momento mais turistas traz ao concelho de Cinfães. Ainda nas proximidades de Boassas, no lugar do Lodeiro, abriu recentemente um hotel rural.

Assim, a situação actual de Boassas é neste momento verdadeiramente paradoxal. A aldeia, que nunca foi tão divulgada e apreciada e que nunca teve tantos turistas e visitantes, cujo potencial de desenvolvimento provavelmente também nunca foi tão grande, encontra-se extremamente descaracterizada, praticamente abandonada, despovoada e com uma população envelhecida. Refira-se que, em 2014, a escola primária acabou por encerrar as portas pela primeira vez desde a sua inauguração e que o clube de futebol também se extinguiu recentemente.

2.3.2 Socioeconomia

Segundo dados do Censos 2011, habitavam, nesse ano, no concelho de Cinfães 20.427 pessoas dos quais 9.932 eram homens e 10.495 mulheres, apresentando uma proporção de, respetivamente, 49% e 51%. Na freguesia de Oliveira do Douro, habitavam 1.529 indivíduos, representando cerca de 7,5% da população concelhia.

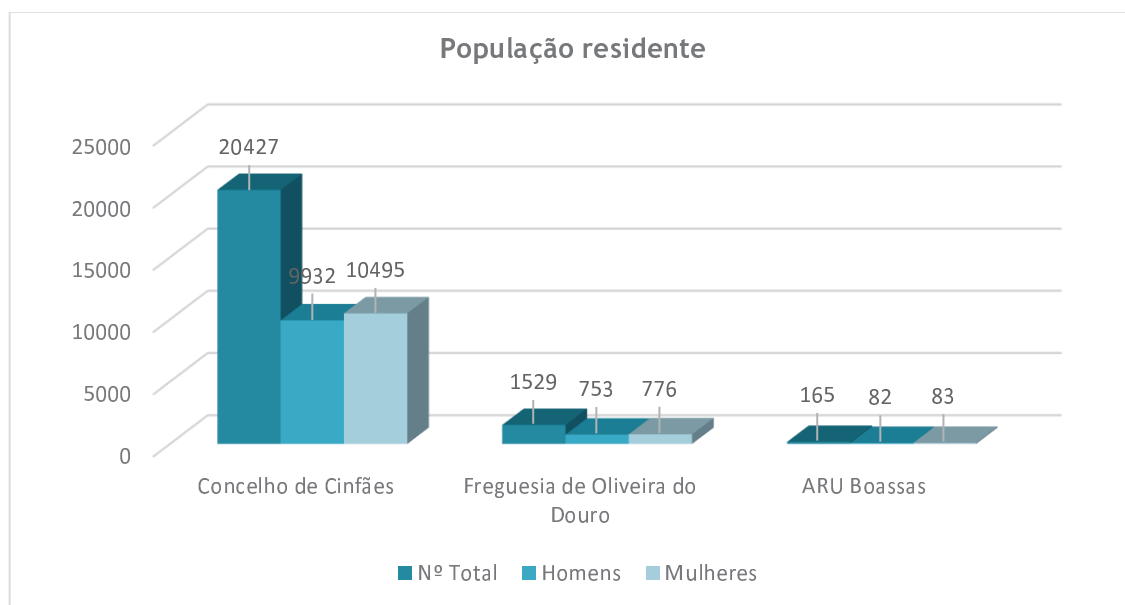


Figura 9 - População residente no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

Para a análise do território da ARU, foram estudadas as subsecções estatísticas do Censos 2011 que a integravam, embora não existisse uma coincidência entre os seus limites. Nesse sentido, foram consideradas três subsecções estatísticas que compõem a ARU, sendo que estas não apresentam uma área de parque habitacional significativo exterior à ARU. A análise das subsecções mostra que, em 2011, habitavam na ARU 165 pessoas, sendo 82 do sexo masculino e 83 do sexo feminino. Verifica-se também que, em 2011, existiam 20.427 famílias clássicas no concelho, sendo estas em número de 1.529 na freguesia de Oliveira do Douro e 165 em Boassas.

	INDIVÍDUOS RESIDENTES	FAMÍLIAS CLÁSSICAS
CINFÃES	20427	20427
OLIVEIRA DO DOURO	1529	1529
BOASSAS	165	165

Quadro 1- Indivíduos residentes e número de famílias clássicas no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

A análise da população por idade mostra que faixa etária mais representativa, tanto para o concelho de Cinfães, como a freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas é a dos 25 aos 64 anos. É também bastante representativa a população idosa que, na ARU representava, em 2011, mais de um terço da população total. É também de realce a baixa proporção de população jovem na ARU, principalmente de crianças até aos 10 anos.

	0 a 4 anos	5 a 9 anos	10 a 13 anos	14 a 19 anos	20 a 24 anos	25 a 64 anos	mais de 65 anos
CINFÃES	804	1079	918	1478	1178	10744	4226
OLIVEIRA DO DOURO	54	72	68	126	92	767	350
BOASSAS	4	4	7	13	5	75	57

Quadro 2- População residente por faixas etárias no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

A análise socioeconómica, segundo dados do Censos 2011, revela que existiam 6.082 indivíduos empregados no concelho de Cinfães, 415 na freguesia de Oliveira do Douro e apenas 41 na ARU de Boassas. Enfatizando os dados anteriores, pode observar-se que a população pensionista e reformada é de 60 indivíduos na ARU, sendo este valor bastante superior ao número de indivíduos empregados. É também de realce a percentagem da população à procura de emprego e à procura do primeiro emprego que, na ARU, é cerca de um terço da população que se encontra empregada.

Em Cinfães, o sector de actividade mais expressivo é o sector terciário, em que trabalhavam, em 2011, 2.944 pessoas, sendo seguido pelo sector secundário com 2.663 trabalhadores. Na freguesia de Oliveira do Douro, o sector mais importante é o secundário apresentando 234 indivíduos trabalhadores, enquanto o sector terciário tinha, em 2011, 234 trabalhadores.

	A PROCURA DO 1.º EMPREGO	A PROCURA DE EMPREGO	EMPREGADOS	PENSIONISTAS E REFORMADOS	SEM ATIVIDADE ECONÓMICA
CINFÃES	419	1097	6082	4740	9807
OLIVEIRA DO DOURO	33	84	415	392	784
BOASSAS	3	10	41	60	95

Quadro 3- Situação económica no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

Na ARU de Boassas, verifica-se que, tal como no concelho de Cinfães, o sector terciário é o mais relevante, empregando 21 trabalhadores, em 2011, sendo que havia 16 pessoas a trabalhar no sector secundário. Nos três casos, verifica-se que o sector primário é o que apresenta menos trabalhadores, sendo que, no caso da ARU, apenas 4 pessoas trabalhavam neste sector.

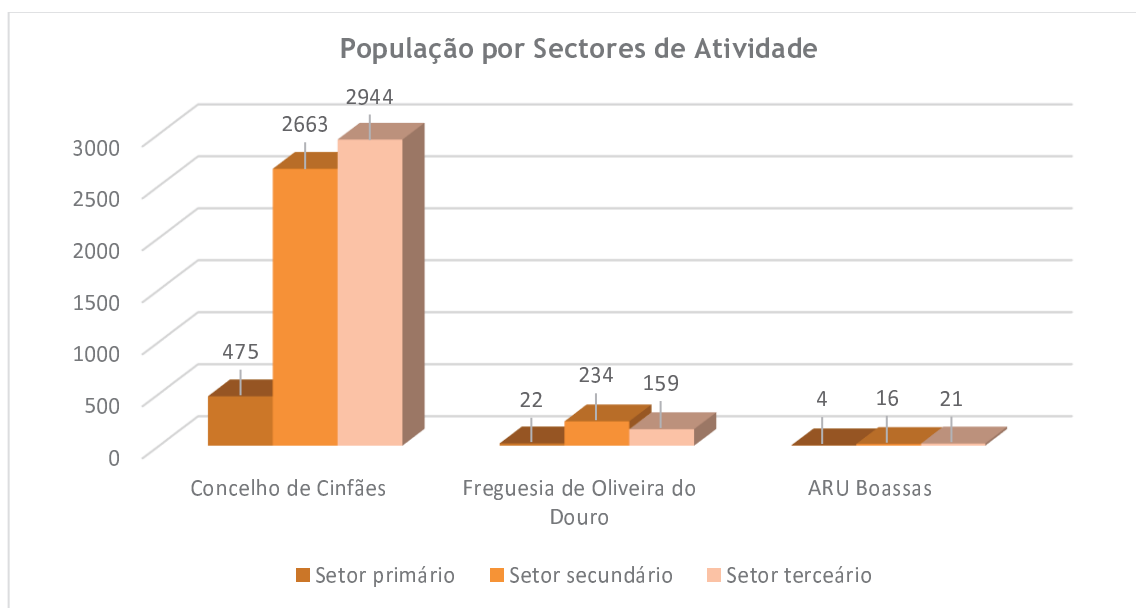


Figura 10- População por sectores de actividade no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

Em Boassas, o comércio encontra-se quase extinto numa povoação que durante século viu ser essa a sua principal vocação, tendo já sido enunciados anteriormente os motivos que a isso terão levado. Hoje existe na aldeia apenas um café/mercearia, sendo o abastecimento de produtos diários assegurado por mercadores ambulantes.

A produção agrícola tem ainda algum impacto graças a algumas quintas que ainda detêm alguma produção sobretudo de vinho, fruta, azeite e legumes.

Um dos principais elementos geradores de alguma dinâmica e economia na povoação é o turismo, graças à unidade de Turismo Rural local, que mantém um crescente número de visitantes à povoação.

2.3.3 Edificado

No concelho de Cinfães, existiam, em 2011, 10.854 edifícios e 11.616 alojamentos. Nesse mesmo ano, a freguesia de Oliveira do Douro contava com 838 edifícios (cerca de 8% do número total de edifícios do concelho) e 853 alojamentos (correspondendo a 7% dos alojamentos do concelho de Cinfães).

Analizando-se a situação nas subsecções estatísticas que compõem a ARU de Boassas, verifica-se que existiam, em 2011, 138 edifícios e 139 alojamentos.

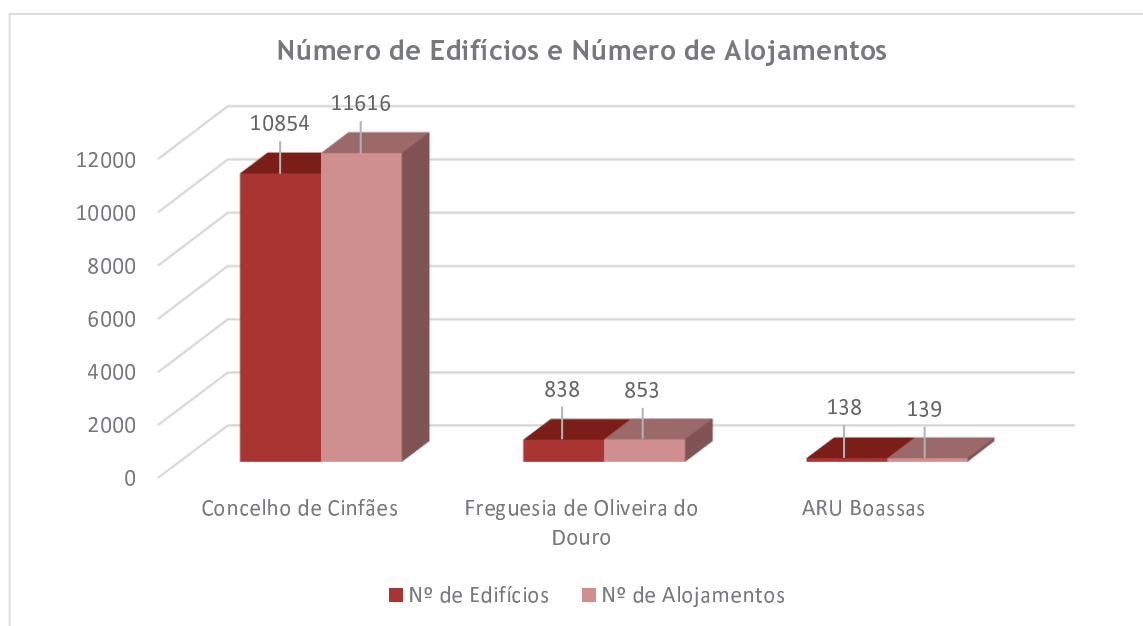


Figura 11 - Edifícios e alojamentos no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

A análise dos edifícios por número de pisos mostra que, tanto no concelho como na freguesia e ARU, existe um predomínio de edifícios com 1 ou 2 pisos, sendo a sua proporção de 93% no concelho de Cinfães, 91% na freguesia de Oliveira do Douro e 89% na ARU de Boassas.

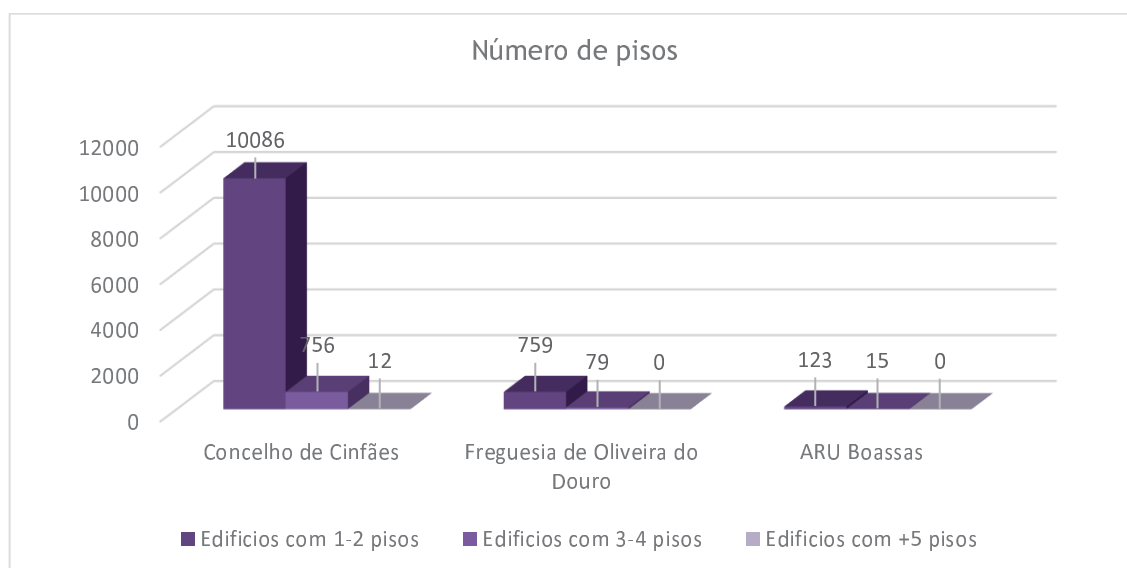


Figura 12- Número de pisos dos edifícios no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

Verifica-se que, na freguesia e ARU, não existem edifícios com 5 ou mais pisos, sendo que a nível do concelho, em 2011, apenas estavam contabilizados 12 edifícios, representando 0,1% do parque edificado. Estes dados mostram que existe uma homogeneidade na altura dos edifícios, sendo esta mais evidente na ARU de Boassas, onde apenas 11% dos edifícios têm 3 ou 4 pisos.

Relativamente às funções do edificado, verifica-se que a maioria dos edifícios no concelho, freguesia e ARU de Boassas possuem funções residenciais, sendo que, na ARU, apenas 7 edifícios tinham funções principalmente não residenciais. Neste âmbito, é de referir que os dados do Censos 2011 consideram apenas edifícios com funções residenciais, sendo que edifícios que não possuem esta função (tal como equipamentos) não são considerados neste estudo.

	EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	PRINCIPALMENTE RESIDENCIAIS	PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAIS
CINFÃES	10221	573	60
OLIVEIRA DO DOURO	814	6	18
BOASSAS	131	0	7

Quadro 4- Funções do edificado no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

Nos edifícios com mais de um piso, o piso inferior destina-se, geralmente, a arrecadação e é vulgarmente designado por “loja”. Em alguns casos, dos quais ainda subsistem alguns exemplos, o piso térreo poderia ter a função de adega, lagar, pequena oficina artesanal ou estabelecimento comercial. Em muitos o piso térreo era destinado aos animais, tendo nestes casos a designação de “corte”. Nas casas de carácter senhorial, havia sempre uma divisão destinada a cavalaria que poderia ser no próprio edifício ou em outro adjacente.

No estudo do parque edificado, foi também analisada a época de construção dos edifícios existentes em 2011. Os dados indicam que a época construtiva mais relevante no concelho de Cinfães é a década de oitenta, da qual datam 1.635 edifícios. Porém é da época entre 1946 e 1960 que existem mais edifícios na freguesia de Oliveira do Douro, representando cerca de um quarto do parque edificado existente.

É também desta época que existem mais edifícios na ARU de Boassas, estando referenciados em número de 66, correspondendo a quase metade dos edifícios existentes. Dados indicam também a existência de 23 edifícios construídos antes de 1919 (17% do número total de edifícios existentes na ARU, sendo que desde 1995, a actividade construtiva se tem mostrado bastante baixa, com a construção de apenas 6 edifícios entre 1996 e 2011.

	ANTES DE 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2011
CINFÃES	1071	1029	1105	980	1477	1635	945	1037	817	758
OLIVEIRA DO DOURO	79	49	203	32	79	165	88	56	44	43
BOASSAS	23	4	66	2	5	17	15	1	2	3

Quadro 5- Idade do edificado no concelho de Cinfães, freguesia de Oliveira do Douro e ARU de Boassas

Podemos seguramente afirmar que o maior problema da aldeia de Boassas é, neste momento, o despovoamento e envelhecimento da população, sendo que isto, obviamente, repercute-se na generalidade do edificado, o qual se encontra significativamente degradado e arruinado.

Por outro lado uma política que não incentiva a recuperação do património edificado tem levado a uma destruição sistemática da arquitectura tradicional, proliferando a construção de habitações novas, em detrimento das antigas que ficam abandonadas e acabam por ruir. Por outro lado as novas construções, que se estabelecem perifericamente relativamente ao núcleo da aldeia, são construídas com um défice de planeamento, conferindo ao perímetro urbano um aspecto algo degradado.

A aldeia não possui praticamente nenhuns equipamentos urbanos. Possui três lavadouros, actualmente quase sem uso e alguns fontenários, sendo um deles dotado uma bomba manual, mas que não funciona. Possui no entanto, neste momento, rede de abastecimento domiciliário de água e a respectiva rede de drenagem de águas residuais. Os poucos serviços de que a aldeia dispunha outrora, como a biblioteca, o posto dos correios ou a escola primária, também foram sendo extintos, não restando actualmente nenhum.

O espaço público confina-se ao Largo da Capela (sendo este o único espaço que dispõe de um pequeno canteiro ajardinado), aos arruamentos e caminhos pedestres e pequenos largos. No largo da capela existe um pequeno coreto, cuja utilização é pontual, sendo porém bastante usado como ponto de encontro e convivência da população, mas que se encontra bastante degradado.

2.3.4 Património

Boassas está desde há longo tempo relacionada com a história da nacionalidade. Foi durante vários séculos uma “aldeia de fronteira no gharb al-Ândalus”¹⁰ onde, como já foi referido, provavelmente, uma torre defensiva islâmica - “ribat” - terá dado origem ao mais antigo núcleo

¹⁰ CERVEIRA PINTO, Manuel da, O Douro no Gharb al-Ândalus, tese de mestrado em Património e Turismo, Universidade do Minho, 2004

da aldeia - a Arribada. Passou posteriormente para o domínio dos “Pintos de Riba de Bestança”, Senhores da Torre de Chã, ainda durante a Idade Média e fez parte do extinto concelho de Ferreiros de Tendais, do qual houve muitos capitães-mores, nomeadamente da vetusta e impressionante Casa do Cubo.

O próprio Rei D. Afonso Henriques viveu nas proximidades (em Cresconhe) parte da sua infância, sendo originário das “terras de Ribadouro” o seu aio Egas Moniz. Também associado à “Torre de Chã, Solar dos Pintos de Riba de Bestança”, em pleno vale do Bestança, está o nome de Geraldo Geraldês, “O sem pavor”.

Boassas era já vila no tempo de Ordonho II, rei de Leão e obteve foral de D. Afonso III, passado em Santarém, em 15 de março de 1253. Note-se que foi, desde sempre, o lugar mais populoso da região e que o historiador Bertino Daciano Guimarães, refere que a importância histórica do concelho de Cinfães pode ser patenteada pelo facto de já se falar de Boassas no tempo de Ordonho II, Rei de Leão (Século X).

A origem do nome, para além da lenda existente, relaciona Boassas, segundo Pinho Leal e A. de Almeida Fernandes, com a presença árabe na região e, nomeadamente, com o rei “mouro” de Lamego ZidiAbolace (Abdul Hassam ?).

Muitas das casas nobres existentes em Boassas, relacionam-se directamente com a família dos “Pintos de Riba-Bestança” e com a infelizmente já destruída “Torre de Chã”, ou solar dos Pintos.

Segundo o PDM de Cinfães, a aldeia encontra-se classificada como Local de Valor Patrimonial (VP), estando aqui também identificadas a Casa do Cubo e a Casa do Fundo da Rua como edifícios de Valor Patrimonial. Nas imediações da Quinta do Paço da Serrana, na tapada da “Chamusca” encontra-se também classificado no PDM, como de “Valor Patrimonial”, o “Lagar Mouro” aí existente, e que poderá constituir uma adaptação de uma vetusta sepultura escavada na rocha. Existem diversos exemplos de património cultural na Aldeia de Boassas, distinguindo-se os seguintes:

1. **A Arribada** - este núcleo integra o suposto “ribat” de Boassas e que terá originado o nome do próprio núcleo; assim como parte das mais significativas casas senhoriais da aldeia, como a Casa do Cubo; a Casa do Cerrado e a Casa da Carvalha. Dele fazem parte também a capela de Nossa Senhora da Estrela; as portas “furenhas” e alguma interessante arquitectura popular.

2. **Quinta do Paço da Serrana** - propriedade da família do mui famoso e intrépido descobridor e estudioso de terras africanas Serpa Pinto, detentora de um imenso património arquitectónico, cultural, natural e paisagístico.

3. **Casa do Cubo** - com alguns elementos e reminiscências medievais, mencionada em vários livros e escritos e onde existe importante repositório de documentos antigos sobre a casa e sobre o antigo concelho de Ferreiros de Tendais.

4. **Casa e capela barroca do Fundo da Rua** - onde viveram os avós maternos de Serpa Pinto, devendo datar de finais do século XVII, início de XVIII.

5. **Capela de Nossa Senhora da Estrela** - de arquitectura chã, datada de 1710.

6. **Casa do Cerrado** - casa senhorial, de arquitectura chã e em bom estado de conservação, datada de 1694.

7. **Casa das Portelas** - casa senhorial, de arquitectura chã, aparentemente do séc. XVIII e em bom estado de conservação.

8. **Casa do Outeiro** - casa senhorial, de arquitectura pós-barroca, datada de 1733 e em bom estado de conservação.

9. **Casa da Calçada** - também chamada “Casa dos Pintos”. Casa senhorial em relativo bom estado de conservação, recuperada na década de 80 do século passado.

10. **Casa do Lódão** - arquitectura popular, recuperada em 2004 para Turismo Rural.

11. **Casa da Eira** - arquitectura popular.

12. **Casa do Casal** - arquitectura popular, em bom estado de conservação.

13. **Casa da Capela** - arquitectura popular - recuperada em 1995.

14. **Casa António Osório** - arquitectura popular, recuperada em 1995.

15. **Azenha** - datada de 1072, em ruínas.

16. **Capela seiscentista de Nossa Senhora do Amparo** - em bom estado de conservação; com um túmulo no interior datado de 1650, que se supõe ser do capitão-mor de Ferreiros de Tendais, António do Amaral Semblano

17. **Cruzeiro da Independência** - em granito da região, edificado em 1940 - Estado Novo.

18. **Escola Primária** - 1954 - edifício típico do Estado Novo, integrante do “plano dos centenários” dos arquitectos Rogério de Azevedo e Januário Godinho.

19. **Alminhas de época barroca** - séc. XVII/XVIII, dois exemplares.

20. **Alambique da Casa do Fundo da Rua** - em relativo bom estado de conservação.

21. **Alambique e azenha da Casa do Cubo** - verdadeiro museu etnográfico vivo, pois o alambique encontra-se ainda em funcionamento segundo os métodos tradicionais.

22. **Fontes e fontanários diversos**

23. **Caminhos e calçadas tradicionais**

24. **Placas toponímicas** de relevado valor artístico, em cerâmica, executadas pelos artistas participantes nos Encontros Internacionais de Ceramistas de 2004 e 2006, nomeadamente:

Arcádio Blasco; Yasuiuki Yse; Rafael Pérez; Sofia Beça; Thomas Weber; Fernando Malo; Juan Ortí; Myriam Jiménez; etc...

A nível de património natural, destaca-se a classificação da árvore designada por “Cipreste da Casa do Outeiro” como de Interesse Público pela Direcção Geral das Florestas em 2006, publicado em Diário da República n.º 107, aviso n.º 6344/2006 (2.ª série), de 2 de Junho de 2006, sendo até à data a única árvore classificada em todo o concelho de Cinfães.

Está também, neste momento, em curso a classificação, pela Direcção Geral das Florestas, do maciço arbóreo designado “Floresta da Quinta do Paço da Serrana”, requerida pela APOBO (Associação Por Boassas), havendo ainda a intenção de brevemente requerer a classificação das palmeiras multi-centenárias da Casa do Fundo da Rua, da magnífica araucária da Casa das Portelas, bem como de outras importantes árvores da região.

É também de referência a classificação de Boassas como Aldeia de Portugal pela Associação de Turismo de Aldeia (ATA), em 2005. A aldeia encontra-se inserida no circuito cultural das “Rotas da Cerâmica” e, juntamente com a região, integra-se no Centro Rural de Ribadouro.

A relação entre património natural e construído está patente no sistema de vistas, sendo que existem em Boassas diversos miradouros, como: o Miradouro da Casa do Fundo da Rua, o Miradouro do “Fornelo de Baixo”, a Vista da “Lapa da Chã”, o Miradouro da “Quinta do Paço” e o Miradouro da Tília (sobre o Douro, Vale do Bestança e Montemuro), sito na Quinta do Outeiro.

No âmbito do património imaterial, destacam-se as tradições e festividades, sendo de realce os seguintes acontecimentos culturais realizados na Aldeia de Boassas:

- Encontros Internacionais de Ceramistas - Bienal Internacional de Cerâmica, já com duas edições e com várias exposições em Portugal e Espanha - Cinfães; Porto e Avilés e Valência, respectivamente.
- Concerto de Jazz de encerramento do II Encontro Internacional de Ceramistas em Boassas (2006), pelo trio de Jazz “Grindcore”, LostGorbachevs.
- Festa de Nossa Senhora da Estrela e desfile etnográfico (cortejo).
- Carnaval (largada do boi; enterro do Entrudo e Casamento dos noivos).
- Páscoa (visita pascal).
- Auto de Natal.
- Cantares dos Reis e das Janeiras.
- Concurso de fotografia e exposições, promovido pela associação local APOBO

Ainda se encontram presentes diversas atividades culturais tradicionais, sendo exemplos:

- Funileiro/latoeiro, ainda em actividade.
- Moinhos tradicionais ainda em funcionamento e outro nas Cinco-Rodas em bom estado de conservação e que podem ser visitados.
- Sardinheiras.
- Jogos tradicionais (malha; bilharda; barra; pião; mata; pau de sebo; corridas de sacos; macaca; trinca-cevada, etc...)
- Alambiques, lagares e azenhas tradicionais ainda em funcionamento.
- Vessadas e vindimas.
- Desfolhada.
- Matança do porco.
- Métodos de cultivo tradicionais com arado (charrua) puxado por bois.
- Doceiras (confeção e venda de doces regionais tradicionais - matulos ou bolos de manteiga, doce da Teixeira, cavacas e “melindres”).
- Vendedoras de tremoços e azeitonas (antigamente também de rebuçados artesanais).
- Magusto comunitário.

Antigamente havia na aldeia o “retratista”, que tirava retratos das pessoas “a la minuta”, os tocadores, que abrilhantavam qualquer festa ou acontecimento social. Havia padaria e alguns talhos, diversas mercearias e tascos. Vivem ainda em Boassas antigos “marinheiros” dos barcos rabelos, pois daqui (assim como de Porto Manso e Porto Antigo), era originária a quase totalidade dos “mestres-arrais” que pilotavam os ditos barcos.

Boassas possui um diverso e profuso material etnográfico disperso (a necessitar de ser recolhido - alfaias agrícolas; apetrechos de diversas actividades domésticas; etc.) e que deu já origem a duas mostras aquando da realização dos já célebres “Encontros Internacionais de Ceramistas em Boassas”. Apresenta também várias lendas e contos tradicionais, muitos deles relacionados com “mouras encantadas”. O património imaterial é rico em superstições, lendas e crenças, sendo também de notar a existência de grande número de alcunhas.

A nível do património cultural e, no âmbito da sua proteção e valorização, é de destacar a existência de diversas associações e agremiações culturais:

- Associação Por Boassas;

- Grupo Desportivo de Boassas;
- Associação Para a Defesa do Vale do Bestança; e
- Jornal Miradouro.

Há uma monografia publicada em 2008 intitulada “Boassas. Uma aldeia com história”.

2.4 Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU de Boassas

De modo a definir a estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Boassas é essencial efectuar uma análise do quadro estratégico de políticas de regeneração urbana em Portugal, assim como as opções de desenvolvimento do concelho de Cinfães, designadamente com a análise do seu PDM.

Segundo o artigo 3.º do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**, “a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objectivos:

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;*

- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados”.*

A **Estratégia Cidades Sustentáveis 2020**, aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 11 de Agosto, tem como objectivo “responder às debilidades e necessidades de estruturação urbana do território e actuar no sentido de fortalecer e consolidar a visão de desenvolvimento territorial partilhada entre os agentes do território, contribuindo para a promoção das condições necessárias à competitividade, sustentabilidade e coesão nacional” (Cavaco, 2015: 13).

Das suas orientações estratégicas, destacam-se as seguintes, referentes à regeneração e reabilitação urbana:

- “a) Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e discriminando positivamente a ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excepcionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas*
- b) Promover acções de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente*
- c) Fomentar a regeneração urbana na perspectiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas acções materiais e*

imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos”.

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-N) constitui um instrumento de gestão territorial de âmbito regional, apresentando como objectivo central a promoção e reforço da coesão territorial, atingível através da “crescente equidade territorial de acesso a bens, serviços e oportunidades”. No âmbito da qualificação do sistema urbano, destacam-se as seguintes orientações estratégicas:

“1. Assegurar que as cidades constituem espaços favoráveis à criatividade e à inovação, tornando-se mais abertas ao exterior, competitivas e internacionalizadas com base nos recursos que possuem, produzem ou atraem e nas formas de organização que promovem ou estabelecem entre diferentes entidades e com distintas cidades.

2. Assegurar que as cidades constituem espaços de cidadania, coesão e identidade cultural, tornando mais eficientes os processos de participação, integração e valorização patrimonial e combatendo activamente os factores geradores de obsolescência, risco, insegurança e exclusão.

3. Assegurar que as cidades constituem espaços de qualidade ambiental e bem-estar, promovendo formas sustentáveis de uso dos recursos, de desenho urbano, de edificação, de mobilidade e de paisagem, e condições adequadas de acesso à habitação, aos equipamentos e serviços e aos diversos tipos de amenidades.

4. Promover a reabilitação e regeneração urbana dos centros históricos das cidades e dos bairros degradados ou abandonados, através de acções públicas e do apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente pela atribuição de incentivos ou de reduções fiscais”.

O PDM de Cinfães, aprovado em Junho de 1994 pela Assembleia Municipal e publicado em Diário da República através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/94, de 17 de Outubro, possui os seguintes objectivos, além dos previstos na legislação (art.º 5.º):

“a) Promover o ordenamento do território concelho;

b) Preservar e potenciar os recursos concelhos;

c) Promover o desenvolvimento;

d) Fixar a população no concelho;

e) Melhorar as acessibilidades, internas e ao exterior, aos serviços, infraestruturas e equipamentos;

f) Preservar e valorizar o património concelho”.

Considerando as orientações estratégicas referidas e tendo em conta o carácter da aldeia de Boassas, apresentado no subcapítulo anterior, foram definidos os eixos e objectivos estratégicos que irão guiar a execução da estratégia de reabilitação urbana de Boassas.

Assim, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Boassas deve ter em conta os seguintes eixos e objectivos estratégicos:

Eixo estratégico 1 - Valorização integrada do território

Objectivo estratégico 1.1 - Reabilitação dos tecidos urbanos degradados ou em degradação, garantindo uma coesão entre edificado e espaço público;

Objectivo estratégico 1.2 - Garantir a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;

Objectivo estratégico 1.3 - Fomentar uma equidade de oportunidades no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

Objectivo estratégico 1.4 - Promover a melhoria da acessibilidade e mobilidade, através de uma melhor gestão da via pública e outros espaços de circulação.

Eixo estratégico 2 - Reforço das funções habitacionais e económicas

Objectivo estratégico 2.1 - Impulsionar a reabilitação de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

Objectivo estratégico 2.2 - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano;

Objectivo estratégico 2.3 - Garantir a revitalização económica através da diversificação funcional do centro urbano;

Objectivo estratégico 2.4 - Promover a criação de equipamentos de utilização colectiva que promovam a fomentem a mobilização das comunidades, o impulso das economias de génese locais e a promoção cultural e identitária;

Objectivo estratégico 2.5 - Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para a atracção de novas funções urbanas adaptadas aos cenários de desenvolvimento de Boassas.

Eixo estratégico 3 - Qualificação ambiental e do espaço público

Objectivo estratégico 3.1 - Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos e espaços verdes, promovendo a sua equidade territorial, assim como a articulação com os espaços construídos;

Objectivo estratégico 3.2 - Promoção de uma infraestrutura verde urbana que garanta o desempenho de funções ecológicas, sociais, culturais e estéticas necessárias ao equilíbrio do sistema urbano;

Objectivo estratégico 3.3 - Fomento da adopção de critérios de eficiência energética nos edifícios públicos e privados;

Objectivo estratégico 3.4 - Promoção de um *continuum naturale* que garanta a continuidade dos fluxos ecológicos, assim como potencie o seu acesso pela população, garantindo espaços de qualidade ambiental e bem-estar.

Eixo estratégico 4 - Promoção do carácter e identidade

Objectivo estratégico 4.1 - Garantir a protecção e valorização do património cultural arquitectónico;

Objectivo estratégico 4.2 - Valorização do património cultural imaterial, ao promover as actividades tradicionais e os produtos endógenos;

Objectivo estratégico 4.3 - Promoção da actividade turística, o desenvolvimento de actividades criativas e a mobilização das comunidades, tendo como base o património cultural e natural existente;

Objectivo estratégico 4.4 - Assegurar uma articulação e complementaridade entre a área de reabilitação urbana e a envolvente rural, nomeadamente na relação entre os elementos naturais e construídos, promovendo o carácter da paisagem.

3. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Nos termos do n.º 2 do artigo 17.º do RJRU, *“a aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais 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”*.

Deste modo, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU de Boassas, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Cinfães.

3.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

A aprovação da ARU de Boassas habilita os proprietários de prédio urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, no presente ponto pretende expor-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana resultantes da legislação em vigor e com aplicabilidade no território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, nomeadamente a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

Importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente em 2012), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo

71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Efetivamente, o artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU e cujas obras tenham principiado em data posterior a janeiro de 2008 e venham a ser concluídas até dezembro de 2020.

Considerando assim o anteriormente exposto, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 22 do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a *“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”*.

Inerente à aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação ocorram durante o intervalo temporal anteriormente referido, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora se elencam:

- **IMI** - os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de 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 (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- **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 (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- **IRS** - dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- **Mais-valias** - tributação à taxa reduzida 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 (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- **Rendimentos Prediais** - tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

- **Iisenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- **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.

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, em particular em conformidade com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o incentivo seguinte:

- **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.

3.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF anteriormente enunciado permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação 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, de 31 de dezembro), que ratifica 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 concretizada através de 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. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será 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 (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Quadro 6- Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC (Fonte: D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)

O artigo 3.º do referido diploma define ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (em princípio, a Câmara Municipal de Cinfães) optar entre as duas alternativas seguintes:

- Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa ainda referir o artigo 7.º do mesmo diploma, que considera a possibilidade do 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.

Os trâmites processuais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros.

Refere-se ainda que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

3.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais

Tal como foi anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Cinfães) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Estes processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

4. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O modelo de gestão e de execução tem como objetivo primordial agilizar todo o processo de reabilitação, designadamente ao nível de:

RECURSOS HUMANOS

Existência de uma estrutura mais operacional e mais eficiente no tratamento dos processos de licenciamento urbanístico de reabilitação

ESPECIFICIDADE DE ATUAÇÃO

Equipa direccionada exclusivamente para a promoção, incentivo e viabilização de operações de reabilitação urbana do edificado presente na ARU

CONTACTOS COM OS AGENTES INTERVENIENTES NO PROCESSO

Enquanto entidade gestora, promover o contacto direto e privilegiado com os diversos intervenientes, nomeadamente proprietários, técnicos habilitados (engenheiros, arquitetos, ...) empreiteiros, entidades governamentais, entre outros

De acordo com o número 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU - Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, estabelece-se que o tipo de entidade gestora é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Por sua vez, e independentemente da entidade gestora assumida, o Município deverá definir o modelo de gestão para a implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em termos jurídicos, institucionais e organizativos, assim como o modelo de execução da ORU,

esclarecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e os intervenientes.

Importa desde já referir que a presença de uma entidade exclusivamente direccionada para o processo de gestão da ARU de Boassas facilitará o atendimento aos processos de reabilitação, quer pela afetação exclusiva de recursos humanos, como pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Deste modo, ficaria assegurada a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão.

No presente caso, o **Município de Cinfães** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU de Boassas, garantindo a execução da ORU. De seguida expõe-se a organização estrutural e funcional do Município de Cinfães, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem:

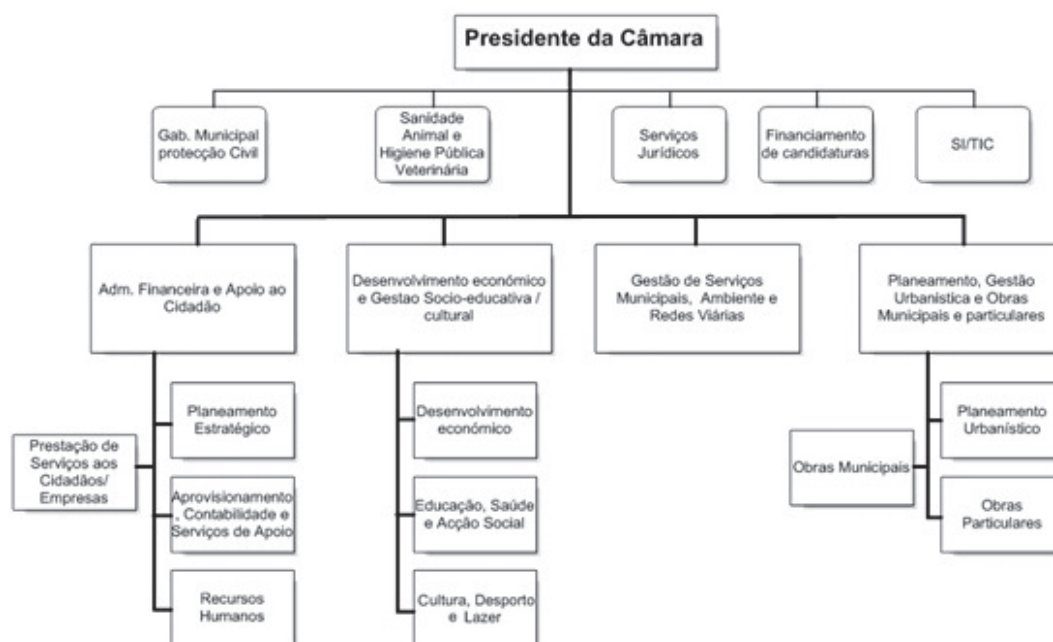


Figura 13- Organograma da Câmara Municipal de Cinfães (Fonte: Município de Cinfães, 2015)

A estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Cinfães, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU. Neste sentido, estes organismos proporcionarão:

- Apoio às iniciativas dos particulares, designadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que possibilite em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as normas aplicáveis e as condicionantes aos projetos de engenharia e arquitetura;

- Informação aos particulares no âmbito dos apoios e incentivos à concretização de operações de reabilitação urbanística;
- Gestão dos apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbanística concretizadas pelos proprietários e outros titulares de direitos sobre os imóveis;
- Avaliação e gestão dos processos, quer de licenciamento, como de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- Execução de vistorias e inspeções;
- Aplicação dos instrumentos de política urbanística;
- Apreciação e monitorização das ações desenvolvidas.

O atual regime jurídico da política de reabilitação urbana assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (nos termos do artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE - Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro) e da reabilitação dos mesmos, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Deste modo, a iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume um papel determinante, implicando, da mesma forma, a sua responsabilidade pelo financiamento respetivo.

Outro princípio estruturante da política de reabilitação corresponde ao princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo-se que as entidades públicas promovem unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, isto é, nos casos em que os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Com efeito, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a realização das ações preferencialmente por iniciativa dos particulares, apesar do apoio da entidade gestora (no presente caso, o Município de Cinfães). Pretende-se assim que o Município assumira um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

Nos termos do número 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;

- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Cinfães poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município de Cinfães pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

2. Empreitada única

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Cinfães terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

3. Demolição de edifícios

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

4. Direito de preferência

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridos em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

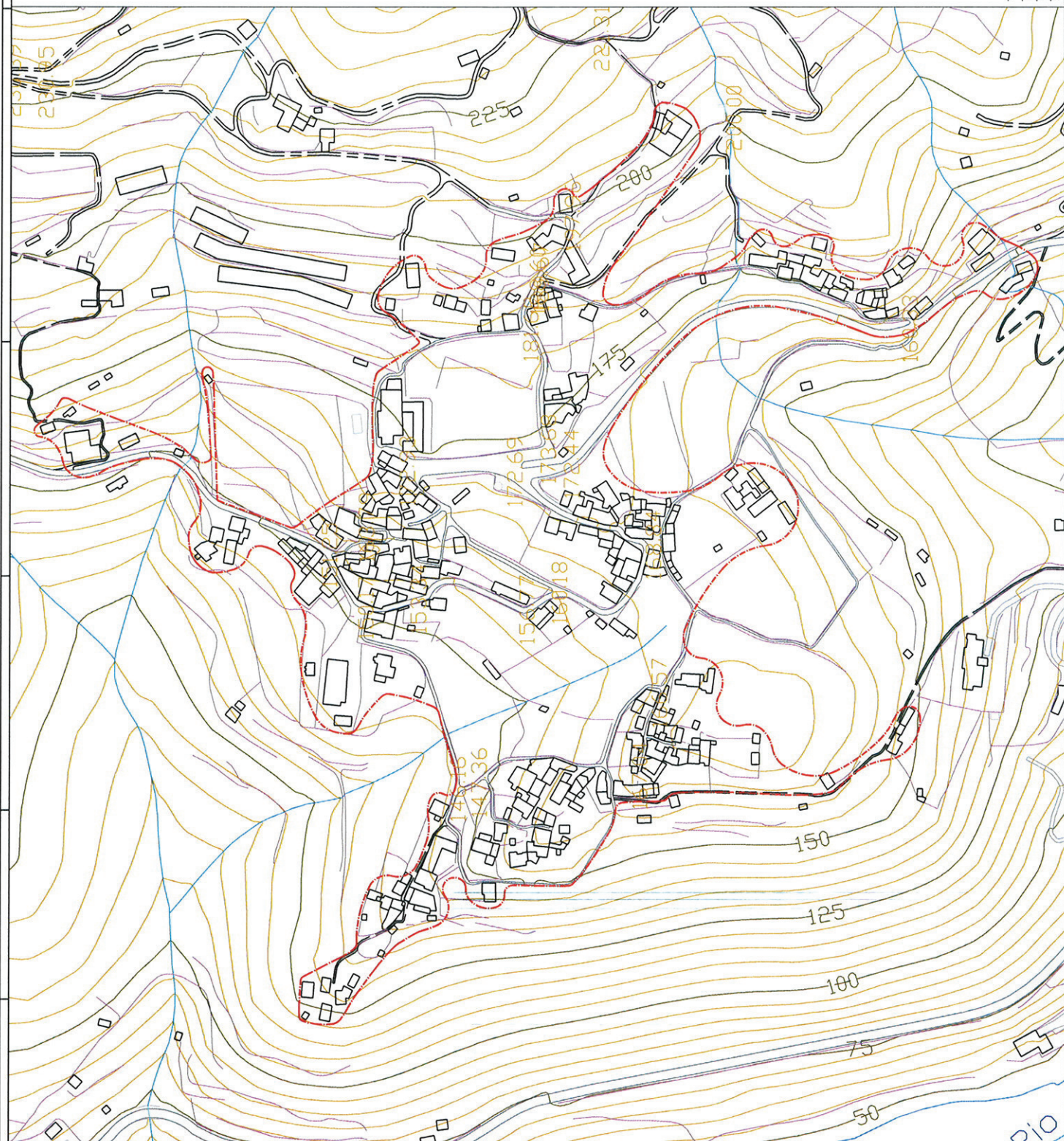
5. Arrendamento forçado

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executado as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verifiquem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

ANEXO I - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BOASSAS



Información de los datos de la zona

Proyecto	01
Alcaldía	
Municipio	
Parroquia	
Localidad	
Nombre del propietario	
Fecha de elaboración	
Elaborado por	
Revisado por	
Aprobado por	