

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE
REABILITAÇÃO URBANA
DO EIXO BAIRRO - DELÃES**

Memória Descritiva e Justificativa

EQUIPA TÉCNICA

Elaboração, acompanhamento e apoio técnico do Município de Vila Nova de Famalicão

Francisca Magalhães (supervisão global) | *Departamento de Ordenamento e Gestão urbanística*

Ana Pinto Tsou | *Gabinete de Apoio à Vereação e Direção*

Emília Belém | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Joaquim Almeida | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Helena Coelho | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Joana Pereira | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

ÍNDICE

Preâmbulo.....	3
1.Enquadramento	5
1.1.Enquadramento legal	9
1.2. Enquadramento morfológico	12
1.3. Enquadramento analítico	15
1.3.1. Quadro das patologias urbanas determinantes	21
2.Linhas gerais da estratégia	22
2.1. Visão – primeira abordagem.....	23
2.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana	24
2.3. Principais ações de reabilitação urbana	25
3.Proposta	26
3.1. Critérios subjacentes ao processo de delimitação	26
4.Incentivos à reabilitação urbana	28
4.1. Níveis de conservação do edifício.....	28
4.2. Apoios e incentivos fiscais.....	29
4.3. Apoios e incentivos de natureza administrativa	31
4.4. Quadro geral de incentivos	32
5.Próximos passos	33
5.1 Constituição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)	33
5.2. Quadro de Iniciativas	35

Anexos:

Anexo I – Planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Anexo II – Documentos orientadores para a identificação dos edifícios a valorizar

Anexo III – Ficha de vistoria

Anexo IV – Prémio Januário Godinho

Anexo V - Boas práticas de Reabilitação de Edifícios

O Município de Vila Nova de Famalicão, considerando a pertinência atual da problemática da Reabilitação Urbana no contexto das políticas de ordenamento do território e de promoção do desenvolvimento e competitividade urbanos, ao nível municipal e nacional, elegeu como prioridade de ação neste domínio promover uma reflexão estratégica sobre reabilitação urbana para a rede de centros urbanos do concelho. Esta reflexão pretende fazer convergir uma série de elementos técnico-científicos e de orientação política, externos e internos, para o processo de preparação de um programa de ação municipal no quadro da Reabilitação Urbana.

Nesse sentido, foram considerados diversos elementos referentes às políticas das cidades e da Reabilitação Urbana, a nível nacional e comunitário, bem como diversos instrumentos municipais de ordenamento do território e de política urbana.

Neste contexto, o programa Portugal 2020, acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a Estratégia Europa 2020.

No âmbito das Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial (EIDT), foi lançado no Balcão 2020 a apresentação de candidaturas de Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

O PEDU é o instrumento de programação que suportará a contratualização com as Autoridades Urbanas. O PEDU constitui o elemento de integração de instrumentos de planeamento, que suportam cada uma dessas prioridades de investimento (PI):

- Plano de mobilidade urbana sustentável;
- Plano de ação de regeneração urbana;
- Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas.

Estes planos de ação, através da análise ao diagnóstico efetuado, traduzem a estratégia de atuação das várias áreas e a vários níveis (materiais e imateriais).

No quadro nacional, as orientações de política para a Reabilitação Urbana conjugam-se com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, de modo articulado com a reforma do Regime do Arrendamento Urbano e mais recentemente com a Política Nacional de Habitação.

De acordo com as propostas do atual governo, as prioridades estabelecidas tem como objetivo estimular a criação da Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) através de maior simplificação dos respetivos processos e procedimentos. Por outro lado, tem-se verificado, a implementação de incentivos de natureza fiscal à reabilitação aplicável aos edifícios localizados em ARU e àqueles que tenham mais de 30 anos.

Além dos incentivos de natureza fiscal, também os de natureza financeira têm surgido com particular foco para investimentos a realizar ARU. Exemplo disso é o IFRRU 2020, instrumento financeiro que concede empréstimos em condições mais vantajosas, para apoiar a reabilitação urbana. Estas condições, em termos de taxas de juro, maturidades e períodos de carência, resultam da combinação de fundos públicos (FEDER e Fundo de Coesão) e fundos privados disponibilizados pelas Entidades Gestoras Financeiras selecionadas para a concessão destes empréstimos.

Para as restantes áreas territoriais também têm surgido novos programas (ex.: Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente 2020, etc.) que estimulam a melhoria do património edificado no conforto e no acesso à habitação.

Todos estes *inputs* à mobilização do setor da construção, resultam numa oportunidade para a melhoria do património edificado, do espaço público, das atividades económica e de uma nova dinâmica humana nos centros urbanos.

1 . ENQUADRAMENTO

As transformações sociais e económicas das últimas décadas vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta de negligência do edificado urbano existente em benefício da construção nova. No entanto, urge distinguir a Reabilitação Urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial.

O presente documento inicia o procedimento de delimitação de uma nova ARU, cujo horizonte temporal após a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) pode vigorar durante 15 anos.

No seguimento do trabalho preconizado no Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU), elaborado em 2013, tendo em vista a concretização de uma estratégia de reabilitação urbana, selecionaram-se áreas de intervenção consideradas prioritárias no sistema urbano concelhio.

A seleção das unidades de análise deveu-se à necessidade de identificar as áreas a intervencionar em matéria de reabilitação urbana que, quer pela sua posição no sistema urbano, como pela oportunidade de reforço da sua matriz caracterizadora, poderão contribuir para a coesão territorial e para a sua atratividade.

Desta forma, para cada uma das unidades de análise consideradas, encontram-se núcleos com características específicas e identidade própria mas que se relacionam por complementaridade tal como a seguir se descrevem:

-Núcleos urbanos consolidados com grande atração, como é o caso do centro da cidade de **Vila Nova de Famalicão – Centro Urbano** que apresenta uma grande oferta a nível de comércio e de serviços, nomeadamente, os mais representativos.

Para além do centro urbano consolidado, inclui-se também o espaço urbano em consolidação, como é o caso do **parque da Devesa e parte da localidade de Gavião**, que apresenta uma grande oferta de equipamentos com grande atração, como a Casa das Artes, a Biblioteca Municipal e o Tribunal.

-Núcleo urbano singular que se encontra no **centro da vila de Riba d’Ave** englobando também o **centro de Oliveira S. Mateus**. A sua natureza e grau de consolidação não podem dissociar-se da sua origem industrial e de todo o processo de desenvolvimento

local, relacionado com a construção de habitação para os operários e de equipamentos públicos essenciais.

-Núcleos urbanos em consolidação, nas **vilas de Joane e de Ribeirão/ Lousado**. Nos últimos anos o centro destas vilas ganhou dimensão devido às boas acessibilidades e à sua influência em áreas que extravasam o limite concelhio, permitindo a fixação de maior número de pessoas.

-Núcleos urbanos com potencialidade como é o caso do **centro de Nine** com possibilidade de se tornar num polo mais importante por influência do desdobramento da linha do Minho com o ramal de Braga.

-Núcleos urbano-rurais nas localidades de **Gondifelos, Bairro/Delães, Vermoim, Landim e Seide S. Miguel**. Os três primeiros são polos, associados a dinâmicas locais, permitindo estruturar ainda grandes áreas com características agrícola-urbanas. Landim e Seide S. Miguel, ao mesmo tempo que desempenham estas funções têm um maior ativo cultural e turístico, o que lhes confere uma projeção supramunicipal.

É possível, ainda, identificar um nível inferior que corresponde aos pequenos polos dispersos pelo concelho. Geralmente suportam equipamentos muito locais, nomeadamente as juntas de freguesia, paróquias ou pequenas áreas de comércio.

Estes núcleos apresentam malhas consolidadas ou em consolidação de morfologias variáveis, necessidade de mobilidade de múltiplas hierarquias e dependências funcionais, seja dentro do concelho ou fora dele, definindo em conjunto um quadro relacional que caracteriza o sistema urbano.

Num território disperso, estas unidades têm claramente um papel fundamental na agregação da identidade coletiva e na legibilidade do território, não podendo ser descuradas numa estratégia de reabilitação abrangente, que tenha em conta a assimilação das características do território “difuso em perda”.

É neste contexto que se destacam os núcleos rurais com interesse patrimonial, os núcleos associados a instalações industriais relevantes com interesse patrimonial e as ocupações lineares ao longo de linhas de água, trilhos ou caminhos onde o património temático associado e a componente ambiental são preponderantes.

Estas escolhas partiram de uma análise estruturada do sistema urbano concelhio tendo por base o referido anteriormente e incentivando de forma particular:

- a) A reabilitação do edificado nas áreas urbanas mais degradadas;
- b) A qualificação de periferias;
- c) A vinculação das grandes opções de transformação urbana a objetivos de carácter ambiental e social;
- d) A associação do desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos;
- e) A associação do desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades;
- f) A regeneração das zonas urbanas e territórios afetados por fenómenos de segmentação socioeconómica;
- g) A valorização das frentes ribeirinhas como espaços de identidade com vocação para atividades de lazer e recreio.



Localização das unidades de análise estruturantes e complementares (DOERU 2013)

Face ao exposto, o Município de Vila Nova de Famalicão elaborou a quarta proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o Eixo Bairro – Delães.

Esta proposta vai ao encontro dos pressupostos e objetivos enquadrados noutros instrumentos de âmbito municipal designadamente, no Plano Diretor Municipal e no Plano Estratégico “Famalicão Visão’25”.

A política de reabilitação urbana está, necessariamente, em articulação com outros instrumentos estratégicos para a sustentabilidade e mobilidade, designadamente, os planos que integram o PEDU e a nova regulamentação municipal que se focará na paisagem urbana, visando o enquadramento das obras de reabilitação de edifícios.

Estes mecanismos, conjugados com os instrumentos de natureza financeira, atuam no território abrangendo os domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças, contribuindo deste modo para a construção de um novo paradigma na forma de fazer a urbanidade.

O Município de Vila Nova de Famalicão ao definir esta Área de Reabilitação Urbana, estará melhor preparado para a implementação sistematizada e coerente das orientações estratégicas nesta matéria, para que possa responder de forma cabal ao desafio que esteve na génese do trabalho desenvolvido no âmbito do DOERU.

Pretende-se pois, que o Município se posicione face a eventuais perspetivas de financiamento comunitário a projetos de Reabilitação Urbana e que dê início a um debate e reflexão alargada em torno da temática da Reabilitação Urbana no concelho de Vila Nova de Famalicão, que tenha em conta as especificidades deste território – um território polinucleado, difuso e densamente ocupado.

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

Antes de se avançar para a definição e enquadramento legal de Área de Reabilitação Urbana, é útil esclarecer as definições de enquadramento que são dadas aos conceitos de Reabilitação de Edifícios e de Reabilitação Urbana.

Nos termos da alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), entende-se por Reabilitação de Edifícios *a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.*

Ou seja, a reabilitação de um edifício pressupõe uma intervenção numa preexistência que pode abranger uma ou mais operações urbanísticas, nos termos do definido pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), nomeadamente: obras de reconstrução, obras de alteração, obras de ampliação e obras de conservação.

Nos termos da alínea j) do RJRU entende-se por Reabilitação Urbana *a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*

Dentro deste campo de ação, entende-se por “modernizado” as obras que confirmam aos edifícios e ao espaço envolvente funcionalidade, segurança e conforto, de forma inovadora, integrada e sustentável.

As obras de demolição, apenas serão aceitáveis em circunstâncias específicas, designadamente para efeito de libertação do miolo dos quarteirões, sempre que o edificado apresente uma degradação estrutural e patológica irreversível e no caso de edifícios, ou parte destes, objetivamente desqualificados.

Uma ARU, consiste numa “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos*

espaços verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana...”. (RJRU)

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Bairro – Delães obedece ao previsto no artigo 13º do RJRU, sendo constituída por:

- a) Memória Descritiva e Justificativa, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais, a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do artigo citado.

No seguimento do que foi sugerido no DOERU, e tendo em conta a legislação específica atualmente em vigor, o Município de Vila Nova de Famalicão propõe:

1. Estabelecer uma Área de Reabilitação Urbana o Eixo Bairro – Delães;
2. Avançar com o processo formal de delimitação da Área de Reabilitação Urbana subtendo-o a Reunião de Câmara Municipal, à Assembleia Municipal e à publicação em Diário da República.

O Município opta, em primeiro lugar por delimitar a ARU e posteriormente proceder, dentro do prazo legal de 3 anos, à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (metodologia proposta no DOERU).

3. De acordo com o artigo 9.º, conjugado com o artigo 10.º do RJRU, as ORU são coordenadas e geridas pelo Município que levará a cabo as seguintes ações:
 - a. Diagnóstico rigoroso da situação atual da Área de Reabilitação Urbana, focado no levantamento e caracterização das patologias urbanas;
 - b. Visão de conjunto para a ARU;
 - c. Estratégia integrada, territorializada e programada.

Quadro Jurídico relevante para a Reabilitação Urbana

Enquadramento Jurídico	Diploma Legal	Sumário
<p>Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU)</p>	<p>Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro</p>	<p>No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de Setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana. Revoga o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.</p>
	<p>Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto</p>	<p>Procede à primeira alteração e à republicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.</p>
<p>Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU)</p>	<p>Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril</p>	<p>Vem estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional e desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.</p>
<p>Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro,</p>	<p>Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro</p>	<p>Este diploma 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.</p>
	<p>Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de Novembro</p>	<p>A presente portaria aprova a ficha de avaliação, publicada em anexo, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC).</p>

1.2. ENQUADRAMENTO MORFOLÓGICO

Ao longo da sua história, Bairro e Delães permaneceram, durante séculos, como pequenas povoações rurais. No entanto, as condições naturais da sua localização, o facto de se situar junto ao rio Ave, favoreceram o seu posterior desenvolvimento. Localizadas na margem direita do rio Ave, estas freguesias, juntamente com Riba d’Ave, tiveram um papel relevante no setor secundário e na produção de energia elétrica no final do século XIX e as primeiras décadas do século XX. O grande dinamismo industrial, focado no setor têxtil, proporcionou uma mudança de paradigma do ponto de vista económico e social.

Às construções das unidades fabris, associa-se a construção de equipamentos de apoio social e bairros operários, promovidos pelos industriais Narciso Ferreira e Silva Pereira.

O grande marco do têxtil no rio Ave foi com a instalação da Sampaio Ferreira & Companhia, em Riba d’ Ave através do impulso dado por Narciso Ferreira.

Aproveitando o vale do rio para favorecer o acesso das unidades industriais à água, este industrial promoveu a construção de açudes no rio Ave, passando-se da utilização de teares manuais para teares movidos por meio mecânico.

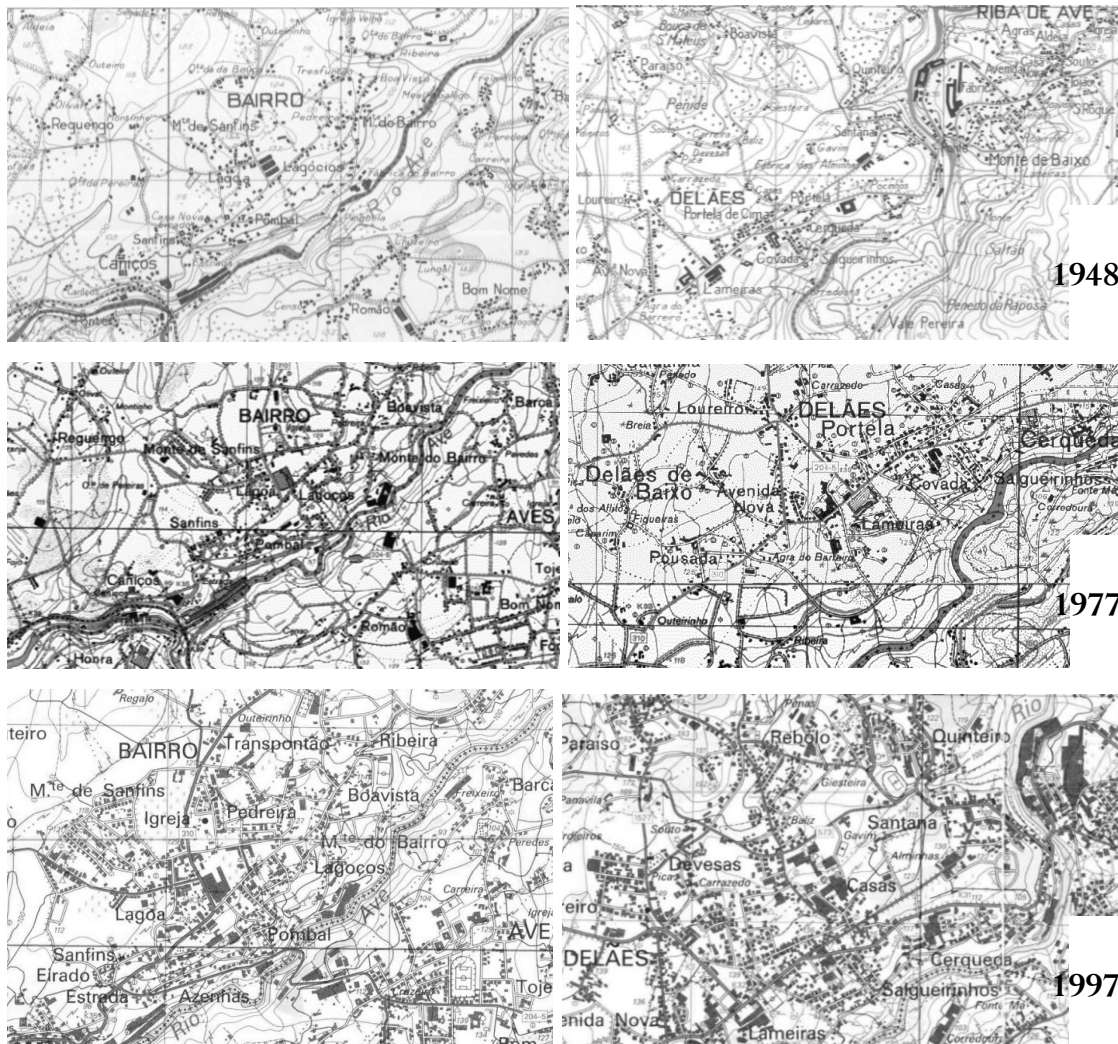
Mais tarde, na senda a inovação, Narciso Ferreira, lançou novas unidades fabris, sendo de destacar, em 1905, a Empresa Têxtil Eléctrica, na freguesia de Bairro, a primeira a ser eletrificada. Esta unidade industrial foi idealizada para trabalhar a energia hidroelétrica produzida na própria fábrica.

Todavia, o aproveitamento do curso de água não serviu apenas para a eletrificação das indústrias. As mini – hídras e a central termoelétrica de Caniços integraram a CHENOP - Companhia Hidroelétrica do Norte de Portugal, através da qual era fornecida a energia elétrica aos distritos de Braga, Bragança, Vila Real e Viseu a entidades públicas e particulares, para iluminação e usos domésticos e usos industriais.

Em 1976, e juntamente com outras empresas do sector elétrico, é nacionalizada pelo decreto-lei 205-G, de 16 de Abril de 1974, passando a integrar a EDP – Electricidade de Portugal, E.P. em 1975. As unidades de produção de energia, localizadas na freguesia de Bairro, ainda se encontram em funcionamento.

Tal como se depreende, a densificação do território deveu-se, sobretudo, à instalação das unidades industriais e de produção de energia que exigiam mão-de-obra e técnicos para manter o seu regular funcionamento.

O aparecimento destes aglomerados, surge ao longo da rede viária existente conferindo uma forma mais próxima do “rendilhado”, padrão bastante frequente em territórios de ocupação dispersa e com características semirrurais.



Além desta forma de ocupação linear, com densidades mais elevadas adjacentes às vias de acesso, sobressaem, também, as manchas de ocupação industrial e os grandes vazios das quintas, que continuam a configurar espaços abertos ocupados maioritariamente por terrenos agrícolas ou florestais.

Os bairros operários são outro tipo de ocupação marcante e caraterístico destas freguesias.



Bairro da CHENOP

Estas duas freguesias são servidas por uma rede viária que integra a “EN 310” e por um conjunto de vias secundárias que, tal como referido, imprimem uma malha fina e pouco articulada com entroncamentos e cruzamento viários frequentes.



Ocupação linear – Delães

Além da rede viária, a freguesia de Bairro no limite sul é atravessa pela Linha Ferroviária de Guimarães aqui se situando a Estação de Caniços, interface cuja localização geográfica permite condições de mobilidade intermunicipal desta e das freguesias adjacentes incluindo as do concelho de Santo Tirso. A antiga ponte ferroviária de Caniços foi adaptada estabelecendo agora uma ligação pedonal entre a freguesia de Bairro e Vila das Aves, situada na margem esquerda do rio Ave.



Pontes de Caniços e Estação Ferroviária

Toda esta parte do concelho tem como limite sul o rio Ave. Este elemento físico e natural da paisagem, tal como se referiu, desempenhou um papel determinante para o sucesso destes territórios nas primeiras décadas do século XX e permanece como elemento caracterizador da orografia que lhe está associada.

1.3. ENQUADRAMENTO ANALÍTICO

No âmbito do DOERU estas duas freguesias foram identificadas como unidades de análise complementares, denominadas por núcleos urbano-rurais.

Entretanto, aquando da elaboração do PDM foram estabelecidos os respetivos perímetros, com base numa abordagem que reflete a estrutura e as características urbanas de Bairro e Delães, as quais efetivamente têm semelhanças com a ARU do Centro de Riba d’Ave e do Centro de

Oliveira de São Mateus, designadamente quanto às centralidades e representatividade da vida coletiva.

Contudo, com base numa observação territorializada e atual, este perímetro foi ajustado tendo-se incluído a zona ribeirinha e o eixo urbano ao longo do corredor da EN 310 que articula os centros urbanos de Bairro e de Delães.

Garante-se deste modo uma maior equidade de tratamento de um território cuja ocupação e desenvolvimento têm uma origem comum e que por isso apresenta características homogéneas e semelhantes à área urbana de Riba d'Ave e Oliveira de São Mateus.



Proposta de limites da ARU no PDM (2015)

Dinâmicas de ocupação e construção

As dinâmicas de desenvolvimento foram-se verificando ao longo tempo, quer adjacente ao eixo viário da EN310, como em torno dos respetivos centros de freguesia localizados na articulação dos principais eixos viários, EN310 – Vila Nova de Famalicão/Guimarães, EN204-5 – Vila Nova de Famalicão e a EM Bairro/Vila das Aves.

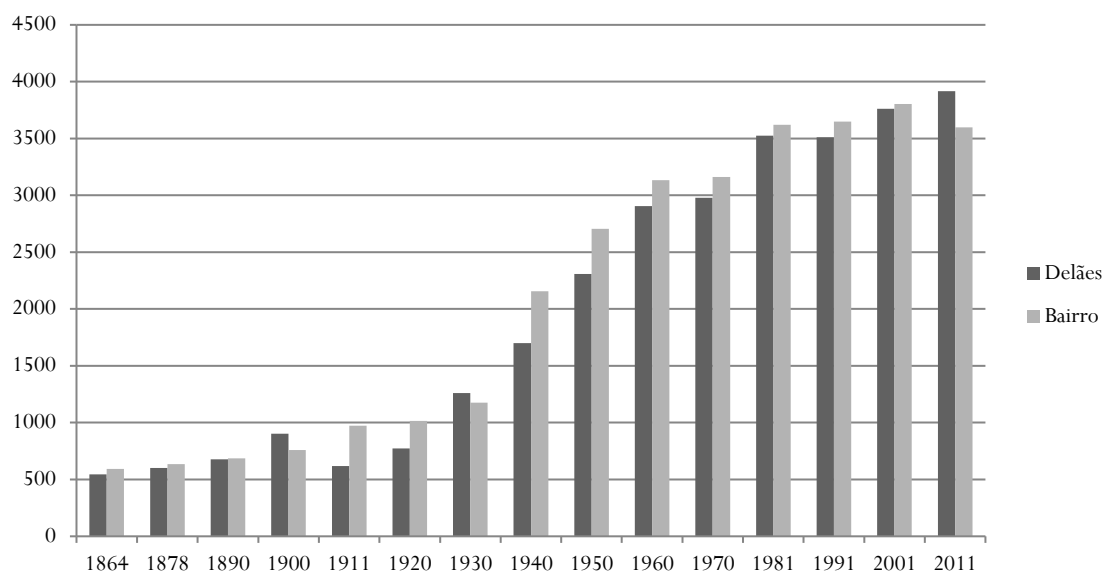
Recentemente, com a instalação do novo centro de saúde em Delães, verificou-se uma dinâmica de construção na área envolvente, com maior visibilidade no eixo EN204-5 até à igreja.

Pontualmente, surgem edifícios multifamiliares (4/5 pisos) apoiados na rede viária principal cuja capacidade construtiva resultou das orientações provenientes do primeiro Plano Diretor Municipal.

Dinâmicas económicas, sociais e demográficas

A análise dos dados da população por freguesia, permite concluir que se deu um grande crescimento a partir da instalação das primeiras indústrias. Este crescimento acompanhou as décadas de 20 até à década de 60. Intercalados com dois períodos de estagnação (60-70 e 80-90) o crescimento posterior é menos acentuado face às crises do setor têxtil. Atualmente, verifica-se um decréscimo de população na freguesia Bairro.

POPULAÇÃO POR FREGUESIA



Presença de ativos culturais e simbólicos

Nestas freguesias existe um conjunto de ativos culturais materiais e imateriais.

Ao nível do património edificado e arqueológico e tal como consta na Planta de Ordenamento II do PDM, destacam-se desde logo os edifícios de produção industrial e de energia, designadamente o edifício da CHENOP, a Empresa Têxtil e Elétrica e a Fabrica de Bairro, localizadas nas margens do Rio Ave, a Fábricas de Fiação e Tecidos de Delães e a vizinha fábrica de Sedas Ibis.

Os bairros operários são também conjuntos com presença marcante designadamente o “Bairro da Chenop”, o Bairro Augusto Correia, ou ainda o Bairro localizado na Avenida Silva Pereira.

São ainda de interesse patrimonial algumas residências construídas pelos antigos industriais e as casas de quintas emblemáticas localizadas nestas duas freguesias, tais como a Quinta da Bouça ou das Quintas em Pousada e ainda da Quinta das Aves, entre outras.

De referir, ainda, a Fundação Castro Alves com o Museu/Escola de Cerâmica e a Escola de Música.

Os ativos imateriais relacionam-se com as tradições e a etnografia local (Zés Pereiras e folclore), muito enraizados e valorizados pela população.

Indivíduos e famílias

As freguesias de Bairro e Delães em 2011, apresentavam respetivamente, um total de 3598 e 3917 indivíduos. Neste inquérito censitário sobressai o aumento de cerca de 4% no grupo etário com mais de 65 anos relativamente ao anterior, apesar do decréscimo, não significativo (49 indivíduos), da população total.

O número de famílias aumentou em ambas as freguesias, apesar da estagnação populacional.

Edifícios e alojamentos

Nas freguesias de Bairro e Delães, de acordo com os censos de 2001 e 2011, verifica-se uma perda de interesse no arrendamento de 7% no primeiro e caso e 5% no outro, apesar do aumento em mais de 17% de edifícios em ambas as freguesias. Outro dado interessante é o do alojamento familiar, constatando-se um aumento significativo, de cerca de 200 alojamento, na freguesia de Delães.

Estrutura fundiária

A estrutura da propriedade apresenta tipologias e dimensões variadas e de acordo com a organicidade do território.

Decorrente dum fracionamento informal das décadas de 60/70, verifica-se uma ocupação de parcelas/lotes de terreno em áreas relativamente extensas com predominância de habitação unifamiliar isolada.

Pontualmente, junto aos centros das freguesias os edifícios de tipologia multifamiliar, marcarem presença.

As propriedades de grandes dimensões são aquelas que estão adstritas às quintas e às unidades industriais.



Parque edificado

O parque edificado, além das unidades industriais, é na sua maioria caracterizado por edifícios isolados com tipologia de habitação unifamiliar. O estado de conservação é variável verificando-se a necessidade de intervenção nalguns edifícios, com valor cultural ao longo do eixo da EN 310, nos bairros operários e nas unidades industriais.

Os equipamentos de apoio à população encontram-se num estado de conservação razoável.

Espaço público

Os espaços públicos, atendendo às características e hierarquia urbanas apresentam não são significativos, verificando-se contudo que os dois centros cívicos se assumem como tal, dada concentração de equipamentos e pela importância de escala e tratamento da sua estrutura viária. A densidade de ocupação não é devidamente enquadrada numa estrutura urbana qualificada ao nível da dotação de espaços públicos para permanência e lazer da população.

Acessibilidade e Mobilidade

A área delimitada na ARU do Eixo Bairro – Delães, beneficia de um conjunto de vias importantes a nível local, intermunicipal e regional – designadamente a EN 310 que liga Santo Tirso a Guimarães, a EN 204-5 que liga Vila Nova de Famalicão a Riba d' Ave e Linha Ferroviária Porto – Guimarães.

Os meios de transporte público acessíveis à população, faz-se sobretudo através de autocarro, para deslocações dentro do concelho, sendo o transporte de comboio sobretudo útil para deslocações intermunicipais Guimarães, Santo Tirso e Porto.

Rede de equipamentos

A rede de equipamentos coletivos abrange, em ambas as freguesias, as creches e jardins-de-infância e as escolas básicas do 1.º ciclo.

Na cultura salienta-se a Fundação Castro Alves, com dois auditórios, desenvolve um conjunto de atividades na área da formação musical e das artes cerâmicas. O Museu da Cerâmica integra a Rede Municipal de Museus.

Ainda nesta freguesia o Centro Social e Cultural de S. Pedro de Bairro, oferece um conjunto de valências de alcance social (Creche e Jardim de Infância, Centro Cívico; ATL, Lar de 3.ª Idade Centro de Dia, Serviços de Apoio do Domicílio,...).

Em Delães, destaca-se um conjunto de equipamentos de saúde: a extensão de Saúde que serve 8 freguesias (Bairro, Carreira, Delães, Oliveira Santa Maria, Oliveira São Mateus, Pedome, Novais e Riba d'Ave), o núcleo da Cruz Vermelha e o Centro de Diagnóstico Pneumológico.

Nesta área são ainda disponibilizados outros serviços básicos, designadamente Correios, farmácias e Bancos.

1.3.1. QUADRO DAS PATOLOGIAS URBANAS DETERMINANTES

As patologias urbanas foram identificadas segundo os parâmetros qualificadores do espaço urbano, traduzindo-se da seguinte forma:

Parâmetros	Eixo Bairro-Delães
Insuficiências ao nível da coerência e do equilíbrio da malha urbana	Malha urbana relativamente estabilizada.
Falta de articulação entre as zonas centrais, onde se localizam os principais equipamentos coletivos e os espaços limítrofes, parcialmente urbanizados, ou as áreas de perfil residencial	Articulação relativamente estabelecida.
Existência de espaços física ou funcionalmente dissonantes	Grandes espaços industriais a carecer de programas de reabilitação.
Presença de vazios urbanos	Centros, relativamente, estabilizados.
Problemas de circulação e de estacionamento	Deficiências de estacionamento juntos dos equipamentos.
Falta de hierarquia na rede de artérias secundárias	Hierarquia relativamente definida.
Deficiente qualidade de algumas das artérias interiores	Carência de articulação em alguns equipamentos e as vias de acesso.
Falta de espaços urbanos abertos que contribuam para reforçar o sentido de urbanidade e/ou qualificar as dinâmicas de sociabilidade e de convivialidade	Falta de espaços abertos de permanência e de circulação para as populações.
Presença de edifícios com necessidade de reabilitação e requalificação física nas áreas residenciais	Muito representativa, sobretudo os relacionados com o processo de industrialização que se verificou nestas freguesias – Património industrial.
Presença de funções industriais /manufatura em edifícios residenciais	Ainda representativa.

2. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA

Num momento em que atividade construtiva volta a ter dinamismo é necessário controlar o crescimento disperso e potenciar a ocupação de zonas já infraestruturadas através da reabilitação urbana, privilegiando-se a ocupação de espaços já existentes, promovendo a congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado.

A definição da presente Área de Reabilitação Urbana engloba quatro subsistemas caracterizando-se cada um da seguinte forma:

Centro de Bairro – engloba o centro cívico e a área de influência, que se apresenta estruturada em torno da confluência da Avenida Silva Pereira com a EN310. É nesta área que se encontram instalados a sede da Junta de freguesia e outros edifícios e funções de interesse para a comunidade.

Centro de Delães – abrange, de igual de modo, o centro cívico e a área de influência, que se apresenta estruturada em torno da confluência da Avenida Albino Marques (EN204-5) com a EN310. É nesta área que se encontram instalados os principais edifícios de serviços e comércio e funções de interesse para a comunidade.

Eixo da EN310 – abrange toda a extensão da área adjacente ao eixo viário desde o limite sul do concelho até à ARU do Centro de Riba D’Ave e do Centro de Oliveira de São Mateus. É uma área que manteve ao longo do tempo as características que adquiriu durante a primeira metade do século XX, nomeadamente unidades industriais de referência, edifícios de habitação com valor patrimonial e outros edifícios emblemáticos de serviços de apoio, tais como o edifício do Sindicato do Setor Têxtil, a antiga Escola primária e o antigo Centro de Saúde de Delães.

Frente Ribeirinha – estende-se ao longo da margem direita do rio Ave e caracteriza-se sobretudo pela existência de um conjunto de edifícios industriais do setor têxtil e energético que tiveram grande importância no desenvolvimento social e económico até à década de 70 passada, abrangendo ainda as pontes e alguns bairros operários.

De acordo com a Planta da Estrutura Ecológica Municipal ao longo do rio Ave verifica-se que, embora os espaços marginais não se encontrem devidamente valorizados, poderão integrar uma estrutura verde mais qualificada e apta à fruição da população.

A agenda Estratégica para o Desenvolvimento Sustentável, articulada com o Programa-Estrela "B-Smart Familiar", tem como finalidade conduzir a paisagem diversa do concelho a uma paisagem de qualidade de vida, de otimização rural urbano, mais autossuficiente, sustentada numa economia doméstica.

2.1. VISÃO – PRIMEIRA ABORDAGEM

O RJRU, ao definir que a Área de Reabilitação Urbana (ARU), pode compreender “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou vias de classificação e respetivas zonas de proteção” e “áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”, vai ao encontro de um novo paradigma de urbanismo, que substitui o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação e ao mesmo tempo de renovação é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação dos espaços disponíveis nas duas freguesias.

Ao dotar as estruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com o fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, a reabilitação urbana torna-se uma opção viável e desejável em relação à construção nova edificada fora do perímetro urbano.

No seguimento do exposto, a definição de uma visão de médio prazo para a ARU do Eixo Bairro – Delães baseia-se num conjunto de linhas de intervenção de política urbana municipal, a saber:

Política de planeamento espacial e composição urbana

A abrangência desta política deverá:

- a) Concertar soluções de reabilitação e valorização dos edifícios residenciais, de equipamentos e industriais;
- b) Contribuir para a colmatação dos espaços vazios;
- c) Alcançar soluções de urbanidade, acentuando o carácter e legibilidade da paisagem urbana;
- d) Promover ações que conduzam a soluções de sustentabilidade ambiental.

Política de economia urbana

Assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à Reabilitação Urbana, dando origem a um tecido urbano requalificado. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à Reabilitação Urbana, contribuindo para a criação e manutenção de emprego. A assunção deste compromisso deverá interligar-se com opções de sustentabilidade que promovam um novo paradigma de desenvolvimento social e económico.

Em suma, a delimitação da ARU permite, de imediato, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivam a

manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais.

Deste modo, remete-se para segunda fase deste processo a constituição da ORU simples, consubstanciada na respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana.

2.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) a desenhar para a área proposta, tendo em conta as principais patologias urbanas e as linhas de intervenção de política urbana municipal anteriormente identificadas, deverá concorrer para o alcance dos seguintes **Objetivos Estratégicos**:

1. Enquadrar a ERU ou outros programas mais específicos de intervenção, em estratégias de consolidação e de requalificação dos aglomerados urbanos.
2. Dinamizar a **participação** e *governance* urbana no quadro das intervenções de regeneração e reabilitação.
3. Garantir o princípio da **sustentabilidade**, assente na adoção de um modelo financeiro equilibrado, com soluções inovadoras do ponto de vista social, cultural e ambiental.
4. Fomentar a **reabilitação urbana** através:
 - a) Agilização da instrução e análise de processos administrativos;
 - b) Divulgação de Boas Práticas de reabilitação;
 - c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
 - d) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
 - e) Promover o mercado de arrendamento;
 - f) Introduzir diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.
5. Valorizar a **identidade cultural** como forma de afirmação dos lugares:
 - a) Definir prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património arquitetónico e vernacular e de outro património, contribuindo para a requalificação da imagem e da identidade.
6. Promover e atrair **funções múltiplas inovadoras e competitivas**:
 - a) Privilegiar a instalação de serviços e de comércio com carácter inovador;
 - b) Reforçar o comércio tradicional de proximidade;

- c) Desenvolver sinergias com as indústrias instaladas na área e na proximidade.
7. Implementar **medidas de incentivo** à reabilitação:
- a) Promover o acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacional (IRS, IRC e IVA);
 - b) Estabelecer medidas especiais relativamente às taxas administrativas e urbanísticas municipais;
 - c) Divulgar programas nacionais de promoção à reabilitação;
 - d) Divulgar instrumentos financeiros de apoio à melhoria do parque edificado;
 - e) Agravamento do IMI de prédios ou frações degradadas, declaradas devolutas e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor.

2.3. PRINCIPAIS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

A área delimitada tem cerca de 188 ha e abrange quatro subsistemas identificados no ponto 2. Atendendo às características de cada um dos subsistemas, às suas funções e relações sociais, foram identificadas as **principais ações** a desenvolver, consideradas como fundamentais para a requalificação e regeneração, designadamente:

1. Promover a criação de uma ARU e a elaboração da respetiva ERU, de acordo com o enquadramento jurídico existente para a reabilitação urbana;
2. Executar a UOPG 4.4 – **Expansão da Área Central de Delães** de forma a dar seguimento aos objetivos programáticos definidos para este subsistema urbano, nomeadamente:
 - 2.1 Proporcionar a expansão do centro urbano da freguesia, estruturando o território através de novas ligações viárias entre a área central a norte e a área urbanizada existente a sul.
 - 2.2 Executar esta UOPG através de operações urbanísticas enquadradas por uma ou mais Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.
3. Incentivar ao estudo e à reabilitação do património industrial, como uma via essencial na adoção de programas atuais.

3. PROPOSTA

Temos assistindo à degradação progressiva das estruturas urbanas, dos edifícios e dos espaços exteriores. Uma degradação decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajustamento da sua arquitetura aos novos modos de vida. Torna-se, por isso, imprescindível o desenvolvimento de processos de Reabilitação Urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas que possam revelar-se insustentáveis a médio prazo.

Neste sentido, apresentam-se as principais motivações e critérios que levaram à delimitação da área que se pretende, nesta fase, priorizar para efeito de Reabilitação Urbana.

3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

Ao delimitar-se a Área de Reabilitação Urbana do Eixo Bairro – Delães, assume-se uma abordagem à Reabilitação Urbana que não se restringe à conservação das estruturas arquitetónicas, mas contempla a manutenção, conservação e aumento do potencial urbano destas duas freguesias.

Com o fim de prosseguir a concretização dos Objetivos Estratégicos enunciados, a delimitação obedece aos seguintes **Critérios**:

1. **Centralidade** – considerou-se a preponderância dos centros cívicos, tendo em conta a necessidade do seu reforço e a multifuncionalidade subjacente nesta área;
2. **Canais físicos** – como é o caso da EN 310, adjacente à qual se pretende reabilitar o edificado, gerir o equipamento urbano e qualificar os componentes desta estrutura viária. Outro canal objeto de critério foi o rio Ave tendo em conta a sua dimensão ecológica e todo o património industrial que lhe está associado;
3. **Degradação** – existem sinais de degradação no edificado sobretudo relativamente a alguns equipamentos e edifícios com valor cultural, cujo processo de abandono se pretende reverter e valorizar;
4. **Perspetivas de projetos estruturantes** – identificaram-se as zonas com maiores perspetivas de investimento.

No âmbito do DOERU, a delimitação desta ARU não foi definida como uma área prioritária de intervenção. No entanto, atendendo às ARU já existentes e ao facto de haver perspetivas

de investimento privado nesta zona que se inscrevem na estratégia de reabilitação urbana, considerou-se oportuno, tendo em conta os objetivos do PDM, avançar desde já com a presente proposta de delimitação.

Do resultado da aplicação dos critérios atrás expostos e da experiência das duas ARU delimitadas em 2015 e redelimitadas posteriormente, a **proposta final de delimitação da ARU do Eixo Bairro – Delães** assume os limites que constam da planta abaixo.



A planta com a delimitação da ARU proposta encontra-se no ANEXO I do presente documento.

4. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6,5% do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37%. Acresce que, de acordo com os Censos 2011, existiam cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.

Como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, o Governo decidiu consagrar um conjunto de benefícios fiscais.

A par dos benefícios previstos e da simplificação de procedimentos, também é fundamental reforçar a identidade urbana evitando soluções que não atendam ao enquadramento urbanístico e arquitetónico, como por exemplo a substituição pura e simples de fachadas e a perda de referências.

No ANEXO II, indicam-se os três documentos que servem de referência para identificar os edifícios cujas características arquitetónicas devem ser valorizadas.

Esta conjugação de vontades conduziu à definição, quer por parte do Estado, quer por parte do Município, de um conjunto de incentivos de interesse para os particulares.

4.1. NÍVEIS DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) – artigos 45.º e 71.º - determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de Reabilitação Urbana não seja concedido de forma indiscriminada e **dependa necessariamente de uma avaliação**, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

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. A análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. As fichas de vistoria são as que constam do ANEXO III.

Quadro dos Níveis de Conservação

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

A avaliação do Estado de Conservação tem como objetivo verificar se as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de **2 níveis**, face à avaliação inicial, em que o mínimo tem de ser Bom.

A análise do MAEC, centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma AVALIAÇÃO FÍSICA das obras.

4.2. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

O quadro global dos benefícios fiscais associados a processos de Reabilitação Urbana enquadrados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Lei 32/2012, de 14 de agosto) que de seguida se elenca, advém da obrigatoriedade que recai sobre a entidade gestora, que neste caso é o Município de Vila Nova de Famalicão, em definir e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos de natureza fiscal, financeira e administrativa à Reabilitação Urbana. Ou seja, **o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património**, concretamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Este quadro não se esgota nestes dois impostos municipais. Com a publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o Governo introduziu medidas adicionais de estímulo às ações de Reabilitação Urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2018 (Lei n.º 114 /2018) foram consagrados benefícios fiscais e normativos, não apenas aos edifícios localizado em ARU mas a todos os que, com mais de 30 anos, preenchem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

- Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Com a aprovação de uma ARU, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação, passam a **usufruir dos seguintes benefícios fiscais:**

_ **IMI** – Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (a) n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

_ **IMT** – Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (b) n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

_ **IMT** - Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (c) n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

_ **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (nº 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 (nº 5 do Artigo 71º do EBF);

_ **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida 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 (nº 6 do Artigo 71º do EBF).

Este regime aplicado às ARU e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 12º da Lei das Finanças Locais).

Como referido anteriormente, outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o artigo 18º 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 seguinte incentivo:

_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 ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Recentemente, têm surgido instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana, dos quais se destaca o Instrumento Financeiro para a Revitalização e Reabilitação Urbanas:

_ IFRRU 2020 - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas. Para o efeito a ARU e o PAICD (Plano de Ação para a Integração das Comunidades Desfavorecidas) são os territórios elegíveis.

4.3. APOIOS E INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

A atividade municipal rege-se por critérios dirigidos à promoção da gestão racional e eficiente dos recursos disponíveis.

A prestação de serviços a particulares, por parte do Município, obedece à regra da onerosidade, regendo-se a atribuição de benefícios a título gratuito por rigorosos critérios de aferição da existência de interesse municipal e de verificação do modo de utilização dos recursos disponibilizados e do cumprimento das obrigações correspondentemente assumidas.

Ainda que não detenha um carácter obrigatório nos termos da lei, decorrente da delimitação da ARU, julga-se pertinente incluir no presente documento a proposta de alargamento da isenção e/ou redução das taxas administrativas e urbanísticas municipais à área agora consagrada.

4.4. QUADRO GERAL DE INCENTIVOS

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Bairro – Delães obedece ao previsto na alínea c) do artigo 13º do RJRU, sobre a necessidade de apresentar o quadro dos Benefícios Fiscais e os de natureza administrativa.

Quadro geral de incentivos

Taxa/Imposto	Incentivo
IMI (a) n.º 2 do Artigo 45º do EBF)	Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
IMT (b) n.º 2 do Artigo 45º do EBF)	Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
IMT (c) n.º 2 do Artigo 45º do EBF)	Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
Taxa pela realização de vistorias (d) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF)	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF);
IRS* (n.º 4 do Artigo 71º do EBF)	Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€;
IRC*	Isenção 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 Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF).	
IVA (Artigo 18º do CIVA, verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA)	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;
Mais-valias (n.º 5 do Artigo 71º do EBF)	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;
Rendimentos Prediais (n.º 6 do Artigo 71º do EBF)	Tributação à taxa reduzida 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;
Taxas Administrativas	Isenção e/ou redução do pagamento de taxas no âmbito do procedimento administrativo, para edifícios ou frações que se localizem em ARU, conforme o estipulado em regulamento municipal em vigor.

5. PRÓXIMOS PASSOS

A Reabilitação Urbana é, mais do que nunca, uma prioridade transversal a todos os quadrantes da sociedade. É um eixo essencial para alavancar de forma sustentada o crescimento económico e a criação de emprego e para revitalizar as atividades económicas.

No cenário atual, onde o investimento privado ganha outras responsabilidades por necessidade de integrar as questões materiais com as imateriais, impõe-se agilizar novas estratégias e promover a implementação das mesmas.

São elencadas a seguir algumas ferramentas que irão contribuir para a sustentação deste novo processo de abordagem e intervenção urbanística na ARU.

5.1 CONSTITUIÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

A presente proposta de delimitação da ARU visa o futuro estabelecimento de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana, através do compromisso da definição de uma Operação de Reabilitação Urbana e criando à partida um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Uma Operação de Reabilitação Urbana consiste num “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. A sua implementação passa pela definição de diferentes componentes, desde o responsável pela sua elaboração, a tipologia, a entidade gestora, o modo de aprovação e o modelo de execução, entre outros.

O município pode optar pela realização de uma Operação de Reabilitação simples ou sistemática. A Operação de Reabilitação Urbana simples consiste numa intervenção integrada de Reabilitação Urbana, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. A Operação de Reabilitação Urbana sistemática, consiste numa intervenção integrada de Reabilitação Urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

As Operações de Reabilitação Urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, sobre edifícios ou frações compreendidos numa ARU é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana (ORU simples) ou no programa estratégico de reabilitação urbana (ORU sistemática).

Sempre que aprovação da delimitação de uma ARU não for, simultaneamente, acompanhada da aprovação da correspondente ORU, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, esta não for aprovada.

Esclarece-se que, todas as opções enunciadas no presente documento relativamente à ORU são destituídas de qualquer vínculo legal e poderão ser alvo de retificação.

Para a ARU do Eixo Bairro – Delães preconiza-se uma ORU simples, ou seja, os deveres de reabilitação de edifícios impendem essencialmente sobre os particulares.

Os **instrumentos de execução** para este tipo de ORU traduzem-se: na imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência e arrendamento forçado.

A ORU, quando aprovada através de instrumento próprio, vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo ultrapassar um prazo superior a 15 anos, a contar da data da referida aprovação. No entanto, nada obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova ORU que abranja a mesma área.

Cabe à entidade gestora, elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

A cada cinco anos de vigência da ORU a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios acima referidos e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

À alteração do tipo de Operação de Reabilitação Urbana aprovada através de instrumento próprio é aplicável o disposto no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, não havendo lugar a discussão pública se se tratar de alteração de operação de sistemática para simples. Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.

A alteração dos instrumentos de programação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

O ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

5.2. QUADRO DE INICIATIVAS

Advém da experiência acumulada que é necessário sistematizar procedimentos e levar a cabo um trabalho de comunicação externa, cujo alvo são os proprietários dos edifícios degradados e devolutos e os promotores. O quadro de iniciativas pretende ilustrar de que forma é que o Município tem procedido e irá continuar a desenvolver ações focadas nesta área que envolve, em permanência, um conjunto de atores técnicos.

O serviço de Reabilitação de Edifícios, criado no âmbito da reabilitação urbana, tem levado a cabo várias iniciativas, desde já a delimitação de novas ARU, e acompanhado o processo de reabilitação, prestando os esclarecimentos de natureza legal e das boas práticas no campo da reabilitação. O quadro que se segue, sintetiza as ações que se tem realizado e as que estão em desenvolvimento e podem, a curto prazo, vir a ser implementadas.

Atendimento »	Informação ao Requerente do percurso processual;
Vistorias »	São efetuadas as avaliações ao estado de conservação do edifício ou fração, para determinação do nível de conservação;
Apreciação Arquitetónica »	A análise arquitetónica afere a proposta na componente regulamentar e o valor cultural do edifício ou fração sobre o qual recai a operação urbanística;
Instrumentos Municipais »	Introdução, nos vários códigos municipais, de regras, orientações e procedimentos;
Comunicação »	Quer através de suportes físicos, quer através da permanente atualização do portal do Município, tem sido disponibilizada informação sobre a reabilitação urbana (http://www.vilanovadefamalicao.org/_areas_de_reabilitacao_urbana);
Sessões de informação e esclarecimento »	De âmbito público, têm sido realizadas sessões de esclarecimento sobre os incentivos à reabilitação urbana, sempre que haja matéria suficiente e de interesse público, envolvendo entidades e peritos externos;
Colóquios e exposições »	Têm-se realizado colóquios e exposições, perspetivando-se continuar a transmitir conhecimento e mostrar o património edificado do concelho através deste modelo de comunicação com o exterior e cujo contributo de especialistas tem-se demonstrado uma mais-valia para uma formação contínua;
Divulgação de boas práticas »	De forma a divulgar o que melhor se faz no concelho em termos de reabilitação de edifícios, foi reeditado, em 2017, o prémio Januário Godinho (Anexo IV).
Monitorização »	Através de um conjunto de indicadores será possível monitorizar o processo de reabilitação no concelho e reorientar estratégias de atuação, de forma a construir um quadro com maior equidade e de valorização do património edificado, paisagem urbana e qualidade de vida.

ANEXOS

ANEXO I
(planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana)

Documentos orientadores para a identificação dos edifícios a valorizar

<p>Tendo como objetivo promover o desenvolvimento harmonioso das duas freguesias, é fundamental reforçar a identidade urbana evitando a substituição pura e simples de fachadas e a perda de referências.</p> <p>Face ao exposto, há dois documentos que nos orientam na identificação dos edifícios cujas características arquitetónicas devem ser valorizadas.</p>	
<p>Carta do Património (pretende referenciar todo o património de interesse)</p>	<p>Todos os edifícios abrangidos pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana que constem deste documento.</p>
<p>RMUE</p>	<p>Livro III - Reabilitação de Património Edificado</p>
<p>Fichas de Inventário</p>	<p>Gabinete do Património Cultural</p>

ANEXO III

(ficha de vistoria, frente)



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1152-B/2006, de 3 de Novembro)

_____ | _____
código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Po.:
Número: Andar: Localidade: Código postal:
Distrito: Concelho: Freguesia:
Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício | N.º de unidades do edifício | Época de construção | Tipologia estrutural | N.º de divisões da unidade | Uso da unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

(ficha de vistoria, verso)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
Excelente Bom Médio Mau Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

.....
.....
.....
.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico: Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)
Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: _____
Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/irau/)

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO**Aviso n.º 5430/2017**

Faz-se público que, em cumprimento do disposto na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão, na sua reunião ordinária realizada em 24 de fevereiro de 2017, deliberou aprovar por unanimidade o “Regulamento Prémio Januário Godinho”, após deliberação da Câmara Municipal, na sua reunião ordinária realizada em 22 de dezembro de 2016, decorrido o prazo de consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, para apresentação de propostas de correção, alteração ou inovação.

Cumpridas todas as formalidades legais, a seguir se publica o citado Regulamento que entrará em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

19 de abril de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Paulo Alexandre Matos Cunha*.

Preâmbulo

Januário Godinho, figura incontornável da arquitetura moderna portuguesa, nasceu a 16 de agosto de 1910 no concelho de Ovar. Escolheu a cidade do Porto para viver e trabalhar e foi nesta cidade que faleceu a 13 de junho de 1990. Notabilizou-se pela expressão artística que refletia o seu entendimento do que seria o caminho da arquitetura moderna. Arquiteto eminentemente moderno, demarca-se dos seus pares, pela importância que prestou à tradição, ao contexto e ao património edificado, em toda a sua obra.

A vasta obra que Januário Godinho deixou no nosso território e a sua sensibilidade à relevância do património e tradição na memória das populações, constituem ensinamentos que merecem ser difundidos e homenageados através deste Prémio.

Ao longo do último século, o nosso concelho foi alvo de uma rápida expansão do edificado e de ocupação com novas construções, muitas vezes de forma pouco qualificada e informada, deixando para segundo plano o valor patrimonial dos edifícios. Esta conjuntura conduziu à existência de um número significativo de edifícios devolutos ou em avançado estado de degradação.

A intervenção sobre este património é fundamental e urgente, mas deve ser pautada por uma “ética de conservação” que garanta a salvaguarda dos seus valores essenciais. Não se pode considerar que qualquer intervenção sobre o edificado constitua uma mais-valia, apenas pela urgência de intervenção. É importante que estas representem, também, uma mais-valia à salvaguarda da memória coletiva.

A complexidade e emergência deste tema determinou que este constituísse, na contemporaneidade, um dos temas dominantes no âmbito da arquitetura e da sociedade, de um modo geral.

É fundamental inverter a realidade atual e consciencializar a população para a importância da salvaguarda do património edificado no território de Vila Nova de Famalicão, tanto ao nível do seu valor arquitetónico, como do seu valor construtivo ou histórico. A salvaguarda do património edificado constitui um imperativo para a sua continuidade, sendo necessário motivar para uma consciência patrimonial.

Entende-se que, para a prossecução deste objetivo, o reconhecimento pelos pares de intervenções exemplares é fundamental. Pretende-se que as intervenções premiadas tenham em comum a exemplaridade, de modo a que a sua divulgação potencie a disseminação de exemplos de “boas práticas” entre todos os intervenientes neste processo de valorização do património edificado.

O presente Regulamento é aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no disposto na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea *ccc*) do n.º 1 do artigo 33.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime Jurídico das Autarquias Locais) e do disposto no Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2005, de 7 de janeiro.

Regulamento Prémio Januário Godinho

Artigo 1.º

Objeto

A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão institui o Prémio Januário Godinho à melhor intervenção em reabilitação de edifício.

Artigo 2.º

Objetivo

Constituem objetivos do Prémio Januário Godinho:

- a) Promover a salvaguarda e valorização do património edificado;
- b) Valorizar e promover a divulgação do trabalho desenvolvido por projetistas, construtores e promotores.

Artigo 3.º

Natureza do prémio

- 1 — O Prémio Januário Godinho é de natureza pecuniária.
- 2 — Poderá atribuir-se uma ou duas menções honrosas, sem valor pecuniário.

Artigo 4.º

Periodicidade

- 1 — O Prémio Januário Godinho é de frequência bienal, a atribuir à melhor intervenção em reabilitação de edifício.
- 2 — O Júri poderá não atribuir o prémio, nem tão poucas menções honrosas, se entender que nenhuma das intervenções a concurso se enquadra nos critérios definidos para a sua atribuição.

Artigo 5.º

Júri

- 1 — A seleção das intervenções é efetuada por um Júri constituído para o efeito.
- 2 — O Prémio Januário Godinho é atribuído por um Júri presidido pela Direção do Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística e constituído por um representante ou elemento designado por cada um dos seguintes organismos:
Divisão de Cultura e Turismo da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão (DCT);
Secção Regional Norte da Ordem dos Arquitetos Portugueses (OA);
Ordem dos Engenheiros, Região Norte (OE);
Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN);
Associação Portuguesa para a Reabilitação Urbana e Proteção do Património (APRUPP);
Universidade Lusíada — Norte, Campus de Vila Nova de Famalicão — Faculdade de Arquitetura e Artes.
- 3 — No caso da impossibilidade da sua representação, os organismos de referência do Júri podem ser alterados.
- 4 — A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão indica a composição do Júri antes da abertura da fase de candidaturas, em cada edição, de modo a que os concorrentes a possam conhecer.
- 5 — Para uma análise mais rigorosa, os elementos do Júri devem deslocar-se aos edifícios onde as intervenções foram concretizadas.
- 6 — As decisões do Júri devem ser tomadas por maioria, e destas não há direito a recurso.
- 7 — De cada reunião é lavrada ata, que contém um resumo de tudo o que nela tiver ocorrido, indicando designadamente a data e o local da reunião, os membros presentes, os assuntos apreciados, as deliberações tomadas e a forma e resultado das votações.

Artigo 6.º

Organização

- 1 — É da responsabilidade da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão a organização do Prémio Januário Godinho.
- 2 — Pode, contudo, a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão solicitar a colaboração de outras entidades públicas ou privadas para o cabal desempenho de todas as tarefas que se revelem necessárias à promoção do procedimento.

Artigo 7.º

Candidaturas e prazos

- 1 — O prazo de entrega das candidaturas ao prémio decorre até ao dia 11 de junho do ano de atribuição, dia em que foi inaugurado o Edifício dos Paços do Concelho, da autoria do Arquiteto Januário Godinho.
- 2 — Caso o dia 11 de junho coincida com o sábado ou o domingo, a entrega deve ser no dia útil imediatamente a seguir.
- 3 — A par do descrito no ponto anterior, deve ser tido em conta o horário de funcionamento instituído.
- 4 — O anúncio dos resultados e a entrega do Prémio Januário Godinho realiza-se na primeira semana do mês de outubro, data em que se celebra o Dia Mundial da Arquitetura.

Artigo 8.º

Encargos

- 1 — Constituem encargo da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão as despesas com a organização geral do evento.
- 2 — Não constituem encargos quaisquer da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão despesas que não decorram diretamente das atividades previstas no presente Regulamento, ainda que sejam decorrentes do Prémio Januário Godinho.

- 3 — É da exclusiva responsabilidade dos candidatos a organização da sua candidatura ao Prémio Januário Godinho, designadamente no que concerne aos encargos inerentes à apresentação do material de suporte de análise.
- 4 — É ainda da responsabilidade dos candidatos, o levantamento do material apresentado a concurso, no prazo de trinta dias úteis após a realização da exposição ou após a notificação que para o efeito lhes for endereçada.

Artigo 9.º

Prémio

- 1 — O Prémio Januário Godinho tem o valor de 7.000,00 euros, cabendo 2.000,00 euros ao promotor e 5.000,00 euros à equipa projetista, representada pelo coordenador dos projetos.
- 2 — Aos responsáveis pela intervenção distinguida com menções honrosas e ao construtor da obra premiada são entregues diplomas.
- 3 — Na fachada do edifício premiado será colocada uma placa com a menção do prémio e o ano em que foi atribuído.

Artigo 10.º

Elegibilidade

- 1 — Podem apresentar candidatura ao Prémio Januário Godinho todas as entidades privadas que tenham promovido intervenções de reabilitação de edifício.
- 2 — São admitidas a concurso as obras concluídas nos 2 anos anteriores ao ano civil de cada edição do Prémio Januário Godinho.
- 3 — Entende-se por Reabilitação de Edifícios o estabelecido pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- 4 — O presente Regulamento aplica-se a qualquer edifício que seja reabilitado em área de reabilitação urbana.
- 5 — Nas restantes áreas do concelho, o presente Regulamento aplica-se aos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos.

Artigo 11.º

Candidaturas

- 1 — A abertura do procedimento para atribuição do Prémio Januário Godinho é objeto de adequada publicitação na comunicação social, no Portal e redes sociais do Município, a qual se assume como convite à apresentação de candidaturas.
- 2 — As candidaturas ao Prémio Januário Godinho podem ser efetuadas por iniciativa do proprietário do edifício intervencionado e/ou equipa de projeto, representada pelo coordenador dos projetos, desde que a candidatura seja acompanhada de autorização do proprietário.
- 3 — O processo de candidatura deve conter os seguintes elementos:
- a) Nota histórica sobre o edifício;
 - b) Memória descritiva e justificativa da intervenção;
 - c) Planta de Localização;
 - d) Peças desenhadas do projeto, nas quais conste, no mínimo, levantamento do preexistente, bem como desenhos do projeto nas cores convencionais (vermelhos e amarelos), plantas dos vários pisos, dois cortes, alçados e telas finais;
 - e) Pormenores construtivos (facultativo);
 - f) Fotografias do edifício, antes e após a realização da obra;
 - g) Fotografias que permitam avaliar a integração do edifício na envolvente próxima;
 - h) Notas curriculares dos autores dos projetos;
 - i) Comprovativo da data de conclusão da obra;
 - j) Ficha de inscrição.
- 4 — Os trabalhos devem ser apresentados em suporte de papel na forma de dossier A4 com todos os elementos referidos anteriormente e em suporte de painel, de uma só face, formato A1 ao alto, por forma a possibilitar a exposição dos trabalhos.
- 5 — Nos painéis, 2 por concorrente, devem constar apenas desenhos e respetivas legendas, bem como fotografias e um resumo da memória descritiva e justificativa (máximo 200 palavras);
- 6 — Todo o material deve ser entregue devidamente embalado e identificado.
- 7 — Os dossiers e os painéis devem ser entregues em suporte físico, no Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística, e em suporte digital, juntamente com o dossier, ou através do e-mail: reabilitacaourbana@vilanovadefamalicao.org.

Artigo 12.º

CrITÉRIOS de avaliação

Na apreciação das intervenções apresentadas a concurso o Júri dá privilégio aos seguintes critérios de avaliação:

- a) Conhecimento da preexistência — Diagnóstico do existente e recolha de informação histórica, arquitetónica e construtiva;
- b) Preservação do existente — Deve existir um aproveitamento máximo das suas características funcionais e construtivas — das técnicas e materiais —, dos seus valores, da sua imagem, ou seja, da sua essência.

- c) Adaptação ao existente — O contexto em que se insere o objeto de intervenção e também as suas características tipológicas e morfológicas devem ser respeitadas, naquilo que deve ser uma intervenção plenamente integrada;
- d) Integração com o existente — A integração harmoniosa deve prevalecer aquando da inserção de novos espaços e elementos, demonstrando o respeito pelas características funcionais — com a integração do novo no existente — e construtiva;
- e) Melhoria das condições existentes — A melhoria de qualidade em termos funcionais, construtivos, arquitetónicos e de conforto é imperativa, não sendo aceitável que em algum caso seja inferior à preexistente;
- f) Reversibilidade — A intervenção deve garantir um grau de reversibilidade tal que permita o retorno do valor patrimonial que eventualmente se tenha diminuído, através do regresso a soluções anteriores;
- g) Visibilidade (identidade) da intervenção — Sempre que haja a necessidade de introdução de novos elementos ou espaços, devem estes refletir a linguagem do seu tempo.

Artigo 13.º

Entrega dos prémios

O Prémio Janeiro Godinho é entregue pelo Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão na abertura da exposição que se realiza no dia estabelecido no ponto 4 do artigo 7.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

Reserva de direito

A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão reserva-se o direito de expor e/ou publicar, no todo ou em parte, o conteúdo dos projetos concorrentes, sempre com referência à respetiva autoria, como forma de servir aos fins para que foi instituído o Prémio Janeiro Godinho.

Artigo 15.º

Disposições finais

Em tudo o que não estiver especificamente regulado no presente Regulamento aplica-se a legislação em vigor.

PRINCÍPIOS GERAIS

Aferição prévia do valor histórico, cultural e tecnológico do edifício - Este princípio está associado à fase de Diagnóstico e compreende a realização de uma investigação prévia, completa e exaustiva ao edifício;

Adaptação do uso ao edifício – Significa que o programa se deve ajustar ao edifício existente e não o contrário;

Compatibilização dos materiais – A compatibilização química e física dos materiais a introduzir é uma condição essencial para que o existente e a nova solução construtiva se comportem de forma adequada. O não respeito deste princípio implica uma maior degradação dos materiais e, conseqüentemente, dos elementos, conduzindo ao aparecimento de novos danos ou anomalias;

Reversibilidade – As medidas de intervenção devem ser reversíveis, permitindo a reposição do edifício na situação em que se encontrava antes da intervenção. Este princípio pretende não comprometer futuras ações de utilização, ou de reposição de espaços e/ou materiais e deixar em aberto a possibilidade de no futuro se poderem aplicar outras técnicas de intervenção mais eficazes e/ou duradouros;

Adoção de soluções não intrusivas ou com o mínimo e intrusão - Deve-se privilegiar soluções próximas das existentes, quer ao nível dos materiais quer das técnicas adotadas;

Visibilidade da intervenção – A introdução de novos elementos deve traduzir os materiais e as técnicas atuais;

Privilegiar soluções de intervenção faseadas no tempo - Este princípio possui duas vertentes, ou seja, encara a previsão de uma manutenção e de um plano de trabalhos mínimos a adotar em edifícios devolutos, de modo a que mais tarde as intervenções sejam menos abrangentes e ainda, no caso de dificuldades económicas, hierarquizar prioridades no sentido de atender em primeiro lugar as situações em que esteja em causa a segurança do edifício;

Respeito pelo edifício – Este princípio está na génese dos outros princípios e torna-se essencial para que a intervenção vá ao encontro da identidade física e cultural do edifício.

ETAPAS DE INTERVENÇÃO

Viabilidade da intervenção – O promotor deve, antes de mais, proceder à análise de viabilidade e definição do programa, tendo em conta os fatores associados à existência do edifício, ao seu valor patrimonial, ao estado de conservação e às restrições que correntemente se colocam por questões de vizinhança próximas em zonas urbanas, assim como ao enquadramento nos instrumentos de gestão e planeamento urbano;

Diagnóstico – Esta fase corresponde à pesquisa histórica, recolha e análise da informação, visitas ao interior e exterior do edifício para efetuar o registo exaustivo das patologias, avaliação da necessidade de um plano de monitorização, definição de eventuais sondagens, ensaios ou medias que permitam a caracterização do edifício. O estudo de diagnóstico deve avaliar de forma exaustiva o estado do edifício, para que sustente a intervenção e seja possível adequá-la ao programa definido, evitando deste modo o erro recorrente de desadequação dos projetos de arquitetura e de engenharia às características intrínsecas dos edifícios;

Definição da estratégia - Conhecidas as necessidades de intervenção é tempo de se proceder à elaboração de uma avaliação técnico-económica. Esta avaliação dará os *inputs* necessários para uma adequação da proposta às

necessidades do edifício;

Projeto – O projeto deve contemplar as fases previstas na regulamentação em vigor. O projeto de execução é a peça fundamental do ponto de vista técnico com a responsabilidade de conduzir a concretização da proposta. Dos vários elementos que o constituem deve constar a pormenorização (à escala adequada), memória descritiva e justificativa sobre as opções técnicas adotadas, e um caderno de encargos exigencial e não meramente prescritivo, com uma relação entre as condições técnicas especiais e o mapa de trabalhos e quantidades;

Análise técnico-económica de propostas – Deve-se recorrer a empresas especializadas em reabilitação e proceder a uma análise comparativa dos trabalhos e respetivo custo;

Fase de intervenção - Deve ser feita a adequação das escolhas técnicas e dos materiais a adotar, sujeitando-os a validação e controlo de qualidade;

Depois da intervenção - Deve-se contemplar a avaliação dos efeitos da intervenção através de uma monitorização permanente.
