

**[RE]DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE
REABILITAÇÃO URBANA
DO CENTRO URBANO DE VILA NOVA
DE FAMALICÃO
2017**

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*

Joana Mesquita | *Divisão de Gestão e Fiscalização Urbanística*

Carmo Gonçalves | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Francisco Jorge | *Divisão de Planeamento Estratégico e Empreendedorismo*

Assessoria: Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.

Daniel Miranda | *coordenação operacional*

Elisa Pérez Babo | *coordenação metodológica global*

Hipólito Sousa | *apoio científico e metodológico na componente de engenharia (consultor externo da QP)*

Jerónimo Botelho | *componente de engenharia (consultor externo da QP)*

Rute Afonso | *componente de arquitetura e urbanismo*

Colaboração

Alexandra Bento, Ana Martins, Andreia Cruz, Armindo Meneses, Carlos Pereira, Carlos Lima, Cláudio Antunes, Jennifer Sousa, Júlio Pereira, José Alves, José Silva, Liliana Coelho, Liliana Costa, Luís Costa, Luís Soares, Mariana Cruz, Miguel Ferreira, Pedro Carvalho, Pedro Oliveira, Roberto Nogueira, Sara Melo, Sérgio Cardoso, Vítor Afonso e Vítor Silva | *Com a orientação do Professor Arquiteto Fernando Mariz, os alunos do 4.º ano da Faculdade de Arquitetura e Artes da Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão*

ÍNDICE

Preâmbulo.....	3
1.Enquadramento	5
1.1.Enquadramento legal	10
1.2. Enquadramento morfológico	15
1.3. Enquadramento analítico	21
1.3.1. Quadro das patologias urbanas determinantes	34
2.Linhas gerais da estratégia.....	35
2.1. Visão – primeira abordagem.....	36
2.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana	39
2.3. Principais ações de reabilitação urbana	42
3.Proposta	43
3.1. Critérios subjacentes ao processo de delimitação	44
3.2. Área de Reabilitação Urbana Publicada em 2015	46
3.3. Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana	47
4.Incentivos à reabilitação urbana	51
4.1. Níveis de conservação do edifício.....	52
4.2. Apoios e incentivos fiscais.....	54
4.3. Apoios e incentivos de natureza municipal.....	57
4.4. Quadro geral de incentivos	58
5.Próximos passos	59
5.1 Constituição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)	60
5.2. Manual de apoio	63
5.3. Implementação de uma oficina de reabilitação urbana.....	65

Anexos:

Anexo I – Planta do estado de conservação dos edifícios

Anexo II - Planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (2015)

Anexo III - Planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (2017)

Anexo IV- Documentos orientadores para a identificação dos edifícios com características a valorizar

PREÂMBULO

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, quer ao nível municipal, mas particularmente, no quadro nacional, elegeu como prioridade de ação neste domínio promover uma reflexão estratégica global 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 neste processo diversos elementos referentes às políticas de cidades e de Reabilitação Urbana, a nível nacional e comunitário, bem como diversos instrumentos municipais de política de ordenamento do território e de política urbana.

No primeiro caso, referem-se as orientações políticas ao nível da Comissão Europeia que decorrem, nomeadamente, do Fórum Urbano (fevereiro 2012) e das propostas da Comissão relativas à política de coesão para 2014-2020 (Territorial Agenda of the European Union 2020, maio de 2011), com o objetivo de promover e apoiar, junto dos Estados-Membros, a coordenação estratégica das políticas urbanas. Estas orientações da Comissão Europeia norteiam-se pelo reforço da afetação dos fundos estruturais (FEDER) para o apoio a ações que visem o desenvolvimento urbano sustentável e integrado, incluindo o apoio de ações urbanas inovadoras e, complementarmente, pela promoção do intercâmbio e diálogo direto entre os responsáveis das cidades e destes com a Comissão Europeia, com base numa Plataforma de Desenvolvimento Urbano de âmbito europeu.

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.

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 e flexibilização dos respetivos processos e procedimentos.

Ainda no âmbito macro, distingue-se o funcionamento dos Fundos de Desenvolvimento Urbano criados com recurso ao instrumento JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do Banco Europeu para o Desenvolvimento. Este instrumento de “engenharia financeira”, para além de mobilizar recursos financeiros comunitários (incluindo recursos do próximo ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020), também mobiliza recursos públicos nacionais e tem, paralelamente, um significativo efeito de alavancagem de investimento privado.

1. ENQUADRAMENTO

As transformações sociais e económicas dos últimos anos vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta de negligência do edificado urbano existente em detrimento da construção nova. No entanto, chegou-se à conclusão de que, é necessário distinguir a Reabilitação Urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial das cidades. Essa consciência traduziu-se no estímulo dado à reabilitação através do lançamento de programas e publicação sucessiva de legislação, numa permanente adequação às necessidades atuais.

O crescente relevo dado à Reabilitação Urbana é acompanhado pelo entendimento de que a estratégia que orienta as suas intervenções não pode focar unicamente a estrutura física da cidade, nomeadamente edifícios e espaços públicos, mas deve observar questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser progressivamente assimilado na legislação nacional.

O presente documento pretende concretizar o processo formal de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), tendo como horizonte temporal o médio prazo, ou seja, é expectável que a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) decorrente se tenha concretizado no período de programação de Fundos Estruturais, o Quadro Estratégico Comum 2014 - 2020.

No seguimento do trabalho preconizado no âmbito do Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU), tendo em vista a concretização de uma estratégia de reabilitação urbana, selecionaram-se áreas de intervenção consideradas prioritárias numa rede urbana concelhia, de leitura por vezes pouco clara.

A seleção das unidades de análise ficou a dever-se à necessidade de identificar as áreas prioritárias de intervenção em matéria de reabilitação urbana, de modo a concentrar esforços em áreas específicas, promovendo o reforço do seu desempenho e qualificando deste modo o sistema urbano e a rede urbana concelhia.

A delimitação das unidades de análise pode ser explicada através do sistema urbano concelho e dos núcleos de condensação de atividades, podendo ser divididos segundo o caráter e a dependência das atividades que suportam, criando assim um conjunto de relações dentro e fora do concelho. Desta forma, encontra-se para cada uma das unidades de análise consideradas, núcleos com as características que a seguir se descrevem e que permitem perceber a identidade própria de cada unidade, assim como a sua complementaridade:

-Núcleos urbanos consolidados com grande atração, como é o caso do centro da cidade de **Vila Nova de Famalicão – Centro Urbano** e que apresenta uma grande oferta a nível de comércio e dos serviços, nomeadamente, os mais representativos que se encontram no perímetro urbano da cidade e de forma inicial nalguns centros das localidades. Para além do centro urbano consolidado, inclui-se também o centro 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, e que correspondem a quarteirões mais ou menos consolidados ainda que frequentemente não constituam frente continua. Verifica-se que nestes núcleos, o espaço público parece mais consolidado e consegue alguma continuidade.

-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 associado, relacionado com habitação para os operários e equipamentos afins.

-Núcleos urbanos em consolidação, concretamente nas **vilas de Joane e de Ribeirão/Lousado**. Nos últimos anos têm visto consolidar o seu centro devido às boas acessibilidades e à sua influência em áreas que extravasam os limites concelhios, permitindo fixação de pessoas que se traduz em áreas urbanas em consolidação.

-Núcleos urbanos com potencialidade como é o caso do **centro de Nine** com possibilidade de se tornar num polo importante por suportar o 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 com um carácter diferente, associados a atividades mais 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.

Ainda é possível identificar um nível inferior que corresponde aos pequenos polos dispersos pelo concelho que têm um papel fundamental na agregação coletiva da identidade. Geralmente suportam equipamentos muito locais, nomeadamente as juntas de freguesia, paróquias ou pequenas áreas de comércio.

Esta hierarquia relaciona-se claramente com a consolidação do sistema urbano, apresentando coesão urbana, espaços públicos e malhas consolidadas, criando mobilidades e dependências maiores, seja dentro do concelho ou fora dele.

Num território disperso, estas unidades também têm um papel fundamental na agregação coletiva da identidade e na legibilidade do território, não podendo ser descuradas numa estratégia de reabilitação abrangente, que deverá também integrar os territórios do “difuso em perda”.

Destacam-se, assim, 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.

Assim, pode-se considerar que a escolha das unidades de análise parte de uma análise estruturada do sistema urbano concelhio e da necessidade de qualificar e conservar os núcleos urbanos principais e revitalizar os aglomerados que contribuem para o reforço da rede urbana complementar, incentivando de forma particular:

- a) A reabilitação do edificado nos centros urbanos e nas áreas urbanas consolidadas mais degradadas;

- b) Qualificação de periferias;
- c) Vincular as grandes opções de transformação urbana a objetivos de carácter ambiental e social;
- d) Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos;
- e) Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades;
- f) Regenerar zonas urbanas e territórios afetados por fenómenos de segmentação socioeconómica;
- g) Valorizar frentes ribeirinhas como espaços de identidade com vocação para atividades de lazer e recreio.

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



Na senda deste propósito, propõe o Município de Vila Nova de Famalicão que se proceda à primeira proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o centro urbano da cidade.

Não quer isto significar que, caso existam condições, o Município não avance com a delimitação de outras ARU, aproveitando, caso existam, condições de financiamento comunitário.

A proposta que agora se apresenta, está vertida noutros instrumentos de âmbito municipal que contribuem para os pressupostos neste âmbito, designadamente o novo Plano Diretor Municipal e no Plano Estratégico “Famalicão Visão’25”.

A política de reabilitação, está, também, em articulação com outros instrumentos estratégicos para a sustentabilidade, designadamente, através do projeto para uma cidade ciclável, da agenda 21 local, do estudo para uma cidade resiliente e da agenda digital. Estes mecanismos que atuam no território abrangem os domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças, contribuindo para a construção de um novo paradigma na forma de fazer a cidade.

Considera-se que o Município de Vila Nova de Famalicão ao definir uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), está melhor preparado para a implementação sistematizada e coerente das orientações estratégicas nesta matéria, respondendo de forma cabal ao duplo desafio que esteve na génese do trabalho desenvolvido e que resultou no Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana. Pretende-se pois, em primeiro lugar, que o município se posicione face a eventuais perspetivas de financiamento comunitário a projetos de Reabilitação Urbana, e em segundo lugar que se dê início a um debate e reflexão alargada em torno da temática da Reabilitação Urbana no concelho de Vila Nova de Famalicão, debate este que deverá ter em linha de conta as especificidades deste território – um território polinucleado, difuso e densamente ocupado, posicionando-se o território de Vila Nova de Famalicão como campo de experimentação e a génese desta discussão e reflexão em Portugal.

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

Antes de se avançar para a definição e enquadramento legal de Área de Reabilitação Urbana (ARU), pretende-se esclarecer as definições de enquadramento que são dadas aos conceitos de Reabilitação de Edifícios e de Reabilitação Urbana.

É importante esclarecer o que, à luz do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), resulta para que se possa usufruir dos benefícios.

Posteriormente, far-se-á o enquadramento legal alargado que contextualiza a delimitação de uma Área 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.

Nos termos da alínea j) do regime supra citado 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 características inovadoras e sustentáveis.

Relativamente às obras de demolição, estas apenas serão aceites no caso de libertação dos miolos de quarteirão e em situações em que o edificado apresente uma situação estrutural e patologicamente irreversíveis.

Para efeitos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) importa reter o conceito definido pela alínea a) do ponto 22 do artigo 71.º, relativamente ao que se entende por Ações de Reabilitação. As Ações de Reabilitação são as 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.

Pode-se concluir que, o conceito de Reabilitação de Edifícios e o de Ação de Reabilitação é praticamente o mesmo. A grande diferença é que, para que se considere o direito aos incentivos fiscais é necessário que o ato se traduza numa real Ação de Reabilitação, ou seja, que a avaliação ao estado de conservação no final da obra resulte na atribuição de dois níveis acima o nível inicial.

Quanto ao entendimento sobre o conceito de Reabilitação Urbana, verifica-se que se trata de uma ação alargada no tecido e não apenas a reabilitação física do edificado de forma pontual.

Relativamente ao enquadramento e aos pressupostos de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana tal como é enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, é o primeiro ato para que o Município assuma a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à proteção do património edificado e ao desenvolvimento sustentável de uma determinada zona urbana.

De acordo com o referido diploma legal, 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 urbanos e verdes de utilização coletiva, 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...”*.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão obedece ao previsto no artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (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 âmbito do Documento de Orientação Estratégica de Reabilitação Urbana (DOERU), e da legislação, neste âmbito, atualmente em vigor, o Município de Vila Nova de Famalicão propõe:

1. Estabelecer como prioritária a Área de Reabilitação Urbana do centro urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão;
2. Avançar com o processo formal de delimitação da Área de Reabilitação Urbana desde a deliberação em Reunião de Câmara Municipal, passando pela aprovação em Assembleia Municipal, até à sua publicação em Diário da República. Importa referir que o Município dispõe de duas possibilidades para a formalização das ARU, (de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), parecendo a primeira a mais adequada à abordagem metodológica proposta no Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU):
 - a. A delimitação da Área de Reabilitação Urbana “a dois tempos”, isto é, sem a aprovação em simultâneo da Operação de Reabilitação Urbana. Esta opção implica, num primeiro momento, a apresentação de uma memória descritiva e justificativa para a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana da planta com a delimitação da área abrangida e do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (IMI e IMT). No prazo máximo de três anos a partir do ato de aprovação da delimitação da ARU, a entidade gestora terá que apresentar e aprovar (em Assembleia Municipal) a Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver para esta área, sob pena de caducar a sua delimitação;
 - b. De acordo com o artigo 9.º conjugado com o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de

agosto, as Operações de Reabilitação Urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora que, no presente caso será o município a assumir essa gestão.

3. Elaborar um diagnóstico da situação de partida da Área de Reabilitação Urbana atual e rigoroso, focado no levantamento e caracterização das patologias urbanas;
4. Postular uma visão de conjunto para a cidade e principais aglomerados;
5. Conceber uma estratégia integrada, territorializada e programada de Reabilitação Urbana da ARU, e consequente Operação de Reabilitação Urbana.
6. Decidir sobre o alcance do pacote de benefícios fiscais a propor aos proprietários e titulares de outros direitos e ónus e encargos sobre edifícios ou frações, bem como de outros eventuais apoios e incentivos municipais à Reabilitação Urbana em ARU, nomeadamente de natureza administrativa (p.ex. taxas municipais), ou seja, obriga à definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), assim como confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
7. Equacionar e refletir sobre as implicações de diferentes modelos de gestão para a execução das diversas Operações de Reabilitação Urbana. No entanto, o Município fica comprometido a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
8. Permitir o acesso excecional e temporário no que respeita à observância de norma legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação (nos termos de Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril de 2014).

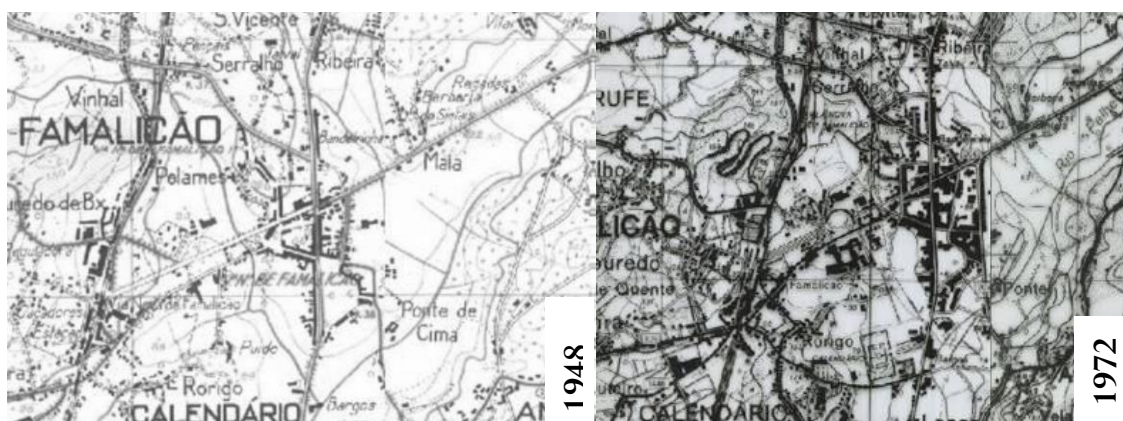
Quadro Jurídico relevante para a Reabilitação Urbana

Enquadramento Jurídico	Diploma Legal	Sumário
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU)	Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro	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.
	Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto	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.
Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU)	Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril	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.
Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro,	Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro	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.
	Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de Novembro	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).

1.2. ENQUADRAMENTO MORFOLÓGICO

A área central da cidade, correspondente ao seu núcleo mais antigo, abrange os dois núcleos urbanos primordiais que vem a formar a cidade de Vila Nova de Famalicão, conforme se pode confirmar pela leitura da carta militar de 1948. Um destes núcleos, e o mais importante, desenvolve-se, numa lógica predominantemente linear, ao longo da estrada nacional EN14, e a partir do local de cruzamento deste importante eixo viário – a estrada de ligação Porto / Braga, com a via de acesso à estação ferroviária. O segundo núcleo desenvolve-se, precisamente a partir da estação de caminho-de-ferro, configurando também uma certa lógica linear ao longo deste canal ferroviário, estendendo-se sobretudo para sul.

A densificação da malha urbana existente junto ao principal eixo rodoviário EN14 durante as décadas de 50 e 60 é bem visível na carta militar de 1972. Continua a ser determinante uma lógica longitudinal de ocupação do território, centrada nesse eixo viário. Nesse mesmo período, não é evidente a densificação de outros espaços urbanos dentro da área que separa este núcleo urbano do outro núcleo, mais contido, junto à estação. Neste caso, o crescimento ao longo dessas décadas é bastante ténue.

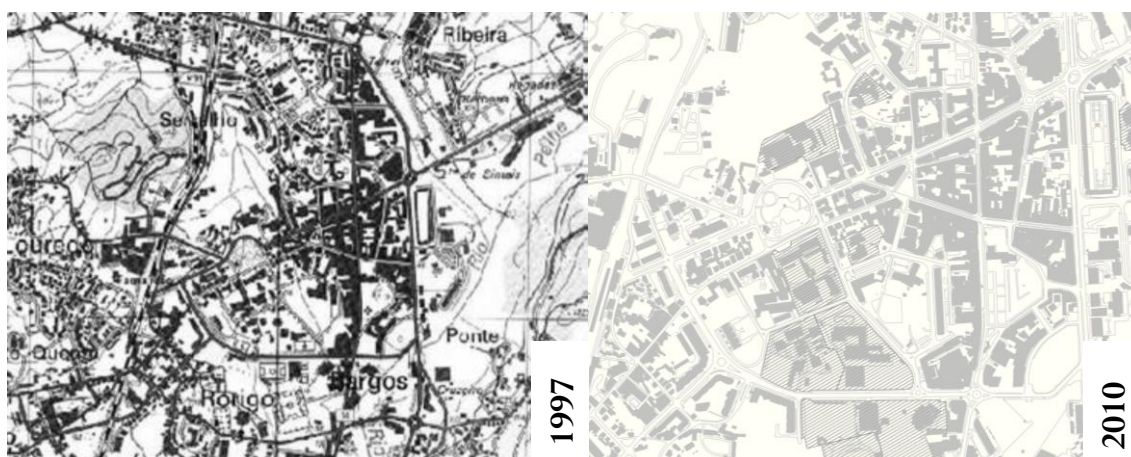


Essa mesma lógica de crescimento urbano vai-se mantendo ainda no último quartel do século XX, com uma clara densificação das duas áreas que ladeiam eixo viário principal (EN14),

num modelo de malha que vai perdendo progressivamente a sua forma predominantemente linear, e que vai incorporando novas vias e novos quarteirões, com formas muito diversas e irregulares, uns mais influenciados do que outros pelos aspetos orgânicos das pré-existências rurais.

Na segunda metade da década de 90, com a deslocalização do eixo viário principal EN14 para nascente, para o atual traçado da Avenida Marechal Humberto Delgado, o centro urbano da cidade consolida a sua estrutura, mais densa (intensiva) e simultaneamente mais equilibrada. Este equilíbrio assenta não apenas numa maior articulação interna entre os principais arruamentos, com alguma hierarquização entre si, mas também em novas funções urbanas centrais progressivamente instaladas, incluindo as que decorrem de novos equipamentos coletivos urbanos (Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, entre outros), bem como na consolidação ou criação de novos espaços públicos (incluindo o Jardim e praça D. Maria II e o Jardim 1º de maio, entre outros).

No final da década de 90 o crescimento da cidade fazia-se sobretudo no sentido poente, pelo que era notória a ocupação crescente dos espaços peri-urbanos entre a cidade mais consolidada (junto ao antigo eixo da EN14 e atual Rua Luís Barroso e Rua Adriano Pinto Basto) e o núcleo junto à estação. Este crescimento concentra-se predominantemente entre os eixos da Avenida 25 de Abril e da Avenida de França que, de certo modo, estruturam a principal zona de consolidação da cidade no final do século.



Atualmente o centro da cidade de Vila Nova de Famalicão (conforme delimitação proposta neste trabalho), incluindo a área junto à Estação, constitui um tecido contínuo e compacto, apesar de variações significativas ao nível da densidade de ocupação dos quarteirões, das suas formas e da tipologia dos elementos físicos e funcionais que os constituem.

Estamos perante um modelo de cidade clássica, cuja estrutura é suportada em ruas e praças com níveis de hierarquia diferenciados, as quais formam quarteirões predominantemente de formas irregulares, alguns ocupados por equipamentos coletivos centrais (municipais), a maioria com funções predominantemente residenciais, em que a massa de edifícios é mais ou menos compacta e outros, ainda, que mantêm sinais de ocupações pré-existentes de perfil industrial, tendencialmente em reconversão.

Em termos das tipologias de habitação, o centro urbano da cidade inclui uma diversidade muito acentuada de modelos residenciais e de tipologias de edifícios unifamiliares e plurifamiliares.

Determinados eixos viários do núcleo urbano da cidade concentram funções comerciais e, neste caso, a maioria dos edifícios possuem uma natureza multifuncional, predominando o comércio nos pisos de rés-do-chão. Destacam-se neste caso a Rua Luís Barroso, a Praça D. Maria II, a Rua Alves Roçadas, a Rua de Santo António e a Praça 9 de abril.



Rua Alves

Rua de Santo

Praça 9 de abril

Noutras áreas, são predominantes as tipologias de edifícios densos em bloco, com espaços abertos interiores e envolventes, alguns deles ajardinados e onde se concentra alguma densidade de lojas e serviços de proximidade. Alguns destes modelos localizam-se ao longo da Rua S. João de Deus, na frente nascente, entre a Avenida Narciso de Ferreira e a Rua Adriano Pinto Basto e, no quadrante sul, nos quarteirões formados pelos eixos da Rua da França, Rua Padre Benjamim Salgado, Rua Fernando II e Rua de Santo António.

Os eixos da Avenida 25 de Abril e da Rua Barão de Trovisqueira concentram uma tipologia de habitação unifamiliar independente, incluindo habitações com jardins e outras geminadas, com padrões mais qualificados, quer ao nível da arquitetura quer das soluções construtivas, a necessitar, no entanto, de obras de reabilitação.



Avenida 25 de



Rua Barão da

Destacam-se ainda algumas intervenções ao nível de bairros residenciais de cariz social, alguns de iniciativa pública municipal e que se mantêm atualmente propriedade do município. Trata-se dos bairros sociais das Bétulas (Calendário), da ex. Fundação Salazar e dos Magistrados.



Bairro da ex. Fundação Salazar



Bairro do Puído

Junto à estação de caminho-de-ferro, fundamentalmente a sul desta, na área entre a Rua da Liberdade e a Rua Alberto Sampaio, as tipologias de habitação predominantes são de baixos recursos, seja edifícios unifamiliares ou plurifamiliares, dentro de uma malha que mantém sinais ainda de um modelo anterior de características peri-urbanas.



Rua Barão da Trovisqueira



Rua da Liberdade

O núcleo antigo da cidade concentra alguns dos espaços abertos mais importantes da cidade, seja porque adquiriram maior cunho urbano e simbólico ou porque, nalguns casos, estabelecem articulações estreitas com equipamentos coletivos municipais e com os principais polos de atração da cidade. Destacam-se, no primeiro caso, a Praça D. Maria II, com o Jardim do mesmo nome e a presença do edifício da Fundação Cupertino de Miranda (onde está previsto vir a instalar um novo espaço dedicado ao Centro de Estudos do Surrealismo), bem como o Jardim 1º de maio associado à rotunda e ao eixo da Avenida 25 de Abril. Outros espaços abertos da cidade, como o antigo espaço da feira semanal, localizado entre a Avenida Marechal Humberto Delgado e a Rua José Azevedo Menezes, junto ao antigo Mercado Municipal, guardam um potencial significativo mas mantêm um padrão de desenho urbano e de qualidade de serviços relativamente menos adequados à respetiva centralidade.



Alameda D. Maria II



Alameda D. Maria II



Parque D. Maria II

No segundo caso, podem referir-se os espaços envolvente ao edifício da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, entre a rua Camilo Castelo Branco e a Rua Manuel Pinto de Sousa e a Praceta do Museu Bernardino Machado /Arquivo Histórico Municipal.



Rua Lourenço da Silva Oliveira



Rua Lourenço da Silva Oliveira

Os padrões de circulação predominante no centro urbano estão associados aos transportes rodoviários, privados e públicos e à circulação pedonal. Não existe, no entanto, casos de separação dos canais por tipo de transporte (falta de ciclovias), como não existem canais fechados a trânsito motorizado dentro desta área.

1.3. ENQUADRAMENTO ANALÍTICO

A cidade de Vila Nova de Famalicão constitui o principal aglomerado do sistema urbano municipal, pese embora o modelo de ocupação singular do concelho, em que se destacam “cordões urbanos de dimensões e carácter variados sem que exista uma centralidade do ponto de vista formal”. [in, *Departamento de Urbanismo e Habitação, Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, Plano de Urbanização da Devesa, maio 2011*]

O forte crescimento demográfico e urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão nas últimas décadas contribuiu para a consolidação do perímetro urbano, o qual abrange o centro da cidade e alguns núcleos urbanos limítrofes ligados por vias estruturantes (predominantemente nas freguesias de Antas e Calendário). A oferta, a partir da década de 70, de novos equipamentos municipais e estruturantes, designadamente nos domínios da educação, I&C&T, cultura, saúde e desporto, contribuíram para reforçar as funções comerciais, de serviços e administrativas que a cidade já dispunha e para configurar uma crescente centralidade dentro do sistema urbano concelhio, apesar de, em termos de malha urbana, a maioria das áreas de expansão da cidade não possuir ainda um nível de consolidação elevado.

No âmbito do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, a cidade é classificada dentro da estrutura urbana do concelho como espaço central de nível 1, abrangendo as freguesias que possuem as maiores densidades populacionais e uma forte presença de atividades do setor terciário, integrando serviços de influência municipal e regional em diversos domínios sectoriais. Dentro da estratégia de atuação do Plano Diretor Municipal (PDM) trata-se de um aglomerado urbano principal a consolidar, assim com no âmbito da estratégia de Reabilitação Urbana.

Fazem parte desta área delimitada a União de Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário e a União de Freguesias de Antas e Abade de Vermoim. Porém o território alvo, incide sobre o centro da cidade de Vila Nova de Famalicão e as áreas adjacentes de Calendário e Antas.

A leitura sobre o tecido urbano teve em conta vários níveis de apreciação, apresentados de seguida, cujo estudo conduziu a uma primeira delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Primeira proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana em 2013



Dinâmicas de ocupação e construção. As dinâmicas mais recentes de construção tendem a ocupar alguns dos espaços intersticiais desta área da cidade ou a transformar áreas de tipologias de ocupação residencial de menor densidade (habitação unifamiliar antigas) ou áreas ocupadas por funções industriais, por tipologias de habitação plurifamiliar mais densas, incluindo edifícios de cêrceas mais elevadas, plurifuncionais (com habitação, comércio e serviços). Em certos casos, as novas urbanizações incluem edifícios altos inseridos em espaços verdes abertos, com padrões de conforto urbana tendencialmente mais elevados.



Parque da Juventude



Parque do Vinhal



Parque da Juventude

Dinâmicas económicas, sociais e demográficas. A área do centro urbano continua a concentrar a maioria dos polos de atração da cidade, incluindo um significativo número de equipamentos de escala municipal, dentro dos diversos setores – educação, social, de saúde,

cultural e de lazer, desporto, etc., áreas de localização do tecido económico terciário, incluindo comércio e serviços, o terciário superior (predominantemente, os serviços às empresas).

O município tem vindo a reforçar a rede de equipamentos coletivos, incluindo a modernização e requalificação de alguns destes equipamentos, nomeadamente do setor educativo e cultural. As dinâmicas recentes mais importantes associam-se à qualificação de alguns polos culturais de nível supramunicipal – particularmente a Fundação Cupertino de Miranda e o projeto do novo Centro de Estudos do Surrealismo – Fundação Cupertino de Miranda.

Este núcleo integra alguns polos importantes como sejam: o núcleo cultural anteriormente referido; a Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão (junto à Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão), que a par de outros núcleos de ensino, como o caso da Escola Secundária e do 3º ciclo de Camilo Castelo Branco, representam um importante dinamismo junto da população escolar da cidade; ou o núcleo do espaço da antiga feira e edifício do Mercado Municipal que mantém uma dinâmica comercial e possui um importante potencial de evolução em termos das dinâmicas comerciais, de restauração e de atividades de lazer e práticas de convivialidade urbanas; os principais eixos comerciais da cidade.

O crescimento demográfico na sede do concelho tem contribuído por sua vez para apoiar o crescimento do setor de atividades comerciais, incluindo o comércio de proximidade. O crescimento da oferta de novas parcelas de edifícios destinadas à localização de serviços (escritórios) tem contribuído também para fixação no núcleo antigo de novas atividades terciárias.



Alameda D. Maria II

Presença de ativos culturais e simbólicos. Esta área assume-se como uma centralidade não apenas ao nível urbano, mas concelhio, fornecendo, para além disso, alguns elementos simbólicos que fazem parte da história e da identidade municipal.

Nesse sentido destacam-se: o edifício da Fundação Cupertino de Miranda – “emblemático tanto pelo seu revestimento azulejar, da autoria de Charters de Almeida (n. 1935), como pela estrutura helicoidal da torre” (os painéis cerâmicos têm decoração alegórica às missões da própria fundação), construído em 1966 com projeto do Arq.º João Abreu Castelo Branco (acompanhado e

completado pelo Arq.º Luís Praça e “inaugurado a 8 de dezembro de 1972 com a exposição intitulada 1.ª Bienal Nacional de Artistas Novos, constituindo um ato de extraordinário relevo público e social” para a cidade; o edifício oitocentista onde está instalado o Museu Bernardino Machado, uma figura ligada à ciência, à pedagogia e à política, de referência nacional; o edifício dos Paços do Concelho, datado de 1961, obra do Arq. Januário Godinho, associado a “factos e episódios que fazem parte da memória coletiva famalicense” uma vez que foi decidido construir no seguimento de um incêndio (5 de abril de 1952) que destruiu por completo o antigo edifício dos Paços do Concelho, e que hoje reforça bastante a centralidade cívica desta zona da cidade.

No extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Património edificado e arqueológico estão ainda incluídos outros ativos patrimoniais que contribuem para a qualificação da imagem da cidade. Este conjunto de ativos patrimoniais edificados abrange alguns monumentos religiosos, como a Capela de Nossa Senhora da Lapa (no Largo Tinoco de Sousa e Rua Álvaro de Castelões) e a Capela de Santo António (Rua Alves Roçadas), edifícios urbanos ou de perfil rural com qualidade arquitetónica significativa, como o Palacete Barão da Trovisqueira (atual Museu Bernardino Machado), e edifícios industriais, de que se destaca o Edifício da antiga Fábrica Nacional de Relógios - “A Boa Reguladora” junto à estação de caminho-de-ferro.

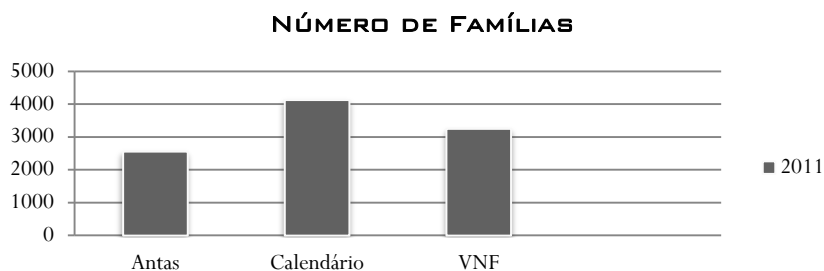


Fundação Cupertino de Miranda



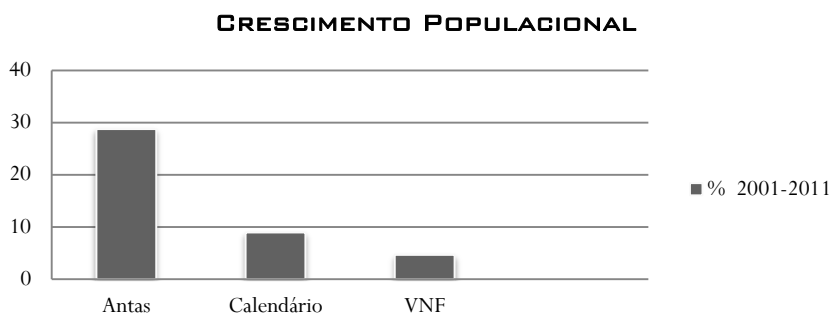
Fábrica Nacional dos Relógios “Boa”

Indivíduos e famílias. Este núcleo compreende partes das freguesias de Antas, Calendário e Vila Nova de Famalicão, que apresentaram em 2011 uma população total de respetivamente 6.925 residentes, 11.659 residentes e 8.480 residentes, respetivamente. No que respeita ao número de famílias, Antas apresenta 2.562 famílias, Calendário apresenta 4.130 famílias e Vila Nova de Famalicão apresenta 3.249 famílias.

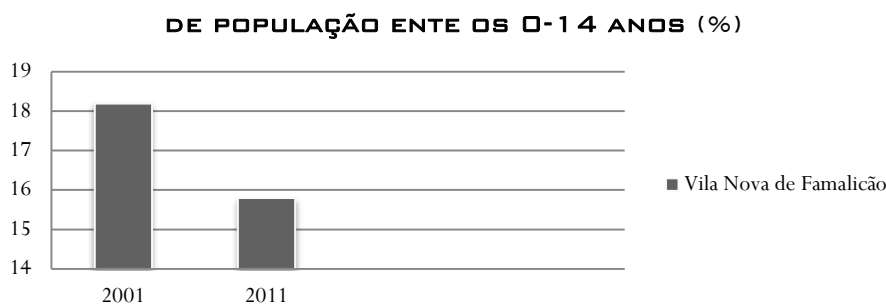


A estrutura da população residente na freguesia de Vila Nova de Famalicão (não se incluem neste análise mais aprofundada as restantes freguesias considerando que apenas uma parte da freguesia é abrangida por esta unidade de análise) por grupos etários confirma, na última década, a tendência de envelhecimento da população.

O crescimento populacional de 2001 para 2011 foi de 28,8% em Antas, 9,0% em Calendário e 4,7% em Vila Nova de Famalicão. Em termos do crescimento das famílias, na mesma década registou-se 47,5% em Antas, 19,7% em Calendário e 17,3% em Vila Nova de Famalicão. O segmento da população com idades iguais ou superiores a 65 anos que representava em 2001 cerca de 9,4% da população residente na freguesia de Vila Nova de Famalicão, em 2011 representava cerca de 12%.



Por sua vez o segmento de população com idade entre os 0 e 14 anos reduziu nos últimos dez anos o seu peso no seio da população residente da freguesia, passando de cerca de 18,2% em 2001 para 15,8% em 2011.



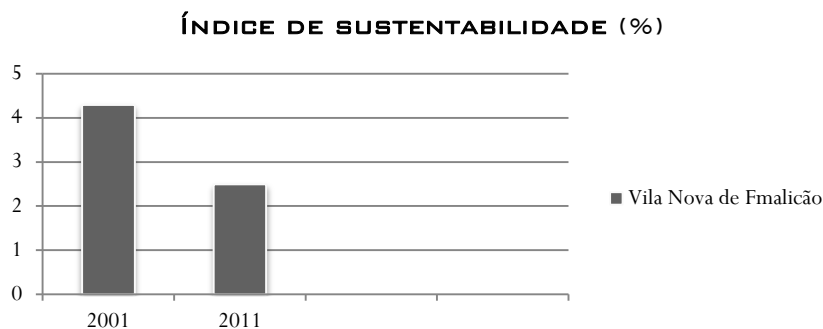
Relativamente ao nível de escolaridade, a população residente na freguesia de Vila Nova de Famalicão apresentava em 2011 uma situação muito favorável relativamente à média concelhia. Cerca de 21,2% da população de freguesia possuía um nível de escolaridade superior, enquanto essa percentagem para o total do concelho era de 8,2%. Em contrapartida o peso dos segmentos da população com escolaridade mais baixa eram significativamente mais baixos na freguesia de Vila Nova de Famalicão (cidade) se comparados com as mesmas percentagens para o total do concelho: cerca de 14,2% da população da freguesia não tinha um nível de escolaridade completo em 2011 enquanto no total do concelho esta percentagem correspondia a 17,8%; cerca de 28,3% da população da freguesia só tinha 1º ou o 2º ciclo de escolaridade completo em 2011 (num tinha a escolaridade obrigatória) enquanto no total do concelho esta percentagem ascendia a 44,6%.

No que respeita aos índices de dependência de idosos e de jovens, em 2011 na freguesia de Vila Nova de Famalicão, eram respetivamente 17% e 22%, enquanto no concelho os mesmos índices eram de 20% e 23%, significativamente mais elevados sobretudo no caso dos idosos.

O índice de envelhecimento da freguesia de vila Nova de Famalicão em 2011 era de 76%, significativamente mais baixo do que o mesmo índice no concelho, de 86%, e na Região do Norte, de 114%.

De qualquer modo, dentro do concelho existem freguesias com índices de envelhecimento mais baixos do que na cidade (freguesia de Vila Nova de Famalicão), como são os casos de Joane, Gondifelos e Ribeirão, qualquer um deles abaixo de 70%.

A freguesia de Vila Nova de Famalicão baixou também o seu índice de sustentabilidade potencial ao longo da primeira década deste século, de 8% para 6%, em qualquer um dos casos com valores mais elevados face ao concelho na sua globalidade (respetivamente 7% e 5%) e face à Região do Norte (respetivamente 5% e 4%).



Edifícios e alojamentos. A freguesia de Antas apresentou, em 2011, 1.358 edifícios e 3.294 alojamentos, Calendário apresentou 2.707 edifícios e 5.113 alojamentos e Vila Nova de Famalicão apresentou 1.120 edifícios e 4.219 alojamentos.

A densidade populacional da freguesia de Vila Nova de Famalicão atingiu em 2011 os 3855 habitantes/km². Na primeira década deste século o parque edificado da freguesia de Vila Nova de Famalicão cresceu apenas 7,5%, crescimento que foi significativamente mais elevado do que o da população residente para o mesmo período (4,7%).

Nesta freguesia apenas 7,5% dos edifícios foram construídos antes de 1919 e não chega a 15% os edifícios existentes que foram construídos até ao ano de 1945, inclusive (apenas 13,75%). Por contrapartida, 71,7% dos edifícios existentes em 2011 foram construídos após 1970, percentagem bastante elevada mas que também não se afasta muito de outras situações em freguesias dos principais aglomerados urbanos do concelho (nas freguesias de Lousado, de Ribeirão e de Riba de Ave estas percentagens são iguais ou superiores à da freguesia sede de concelho).

No que respeita aos alojamentos, o crescimento no mesmo período (2001 a 2011) é bastante mais significativo do que o crescimento dos edifícios, atingindo a percentagem de 20,9% (face ao crescimento de 7,5% dos edifícios na freguesia). Esta evolução demonstra uma alteração significativa das tipologias dos edifícios presentes na cidade. Do total de alojamentos na freguesia de Vila Nova de Famalicão em 2011, cerca de 76,6% eram de residência habitual e cerca de 14% encontravam-se vagos. A percentagem de alojamentos vagos é das mais elevadas no concelho (comparado com os 9,2% de alojamentos vagos no total do concelho, e dos 10,4% ou de 9,5% respetivamente nas freguesias de Riba de Ave ou Ribeirão).

A unidade de análise apresenta 2.643 alojamentos em 481 edifícios, com uma média de 5,5 alojamentos por edifício.

Dinâmica imobiliária (construção e arrendamento). A freguesia de Antas apresentou, na última década, um crescimento de 27,2% de edifícios e 51,7% de alojamentos, a freguesia de

Calendário apresentou um crescimento de 10,9% de edifícios e 24,7% de alojamentos e a freguesia de Vila Nova de Famalicão apresentou um crescimento de 7,0% de edifícios e 20,2% de crescimento dos alojamentos. Segundo dados de 2001, cerca de 27% dos alojamentos em Antas são arrendados, em Calendário cerca de 16,1% e em Vila Nova de Famalicão cerca de 20,1%.

Estrutura fundiária. A estrutura de propriedade no núcleo antigo da cidade é bastante diversa, considerando quer as parcelas ocupadas por equipamentos, de propriedade pública ou privada, quer as parcelas ocupadas por edifícios residenciais, plurifamiliares, ou de edifícios multifuncionais.

Dentro deste centro urbano da cidade encontram-se inúmeras parcelas de maior dimensão, cuja ocupação inicial esteve associada a funções agrícolas (quintas) e industriais e que presentemente, na sua maioria, se encontram ocupadas com equipamentos coletivos (em parte propriedade do município) – serviços administrativos, escolas, equipamentos desportivos (campos desportivos, polidesportivos, etc.), foram objeto de urbanizações de escala mais significativa ou ainda mantém a mesma função ou estão em fase de reconversão (caso do Edifício da Boa Reguladora).

Em certas zonas do centro urbano (conforme os limites propostos neste trabalho), particularmente onde predominam tipologias de habitação unifamiliar e cuja ocupação se fez mais cedo, ainda dentro de uma matriz de ocupação rural – como é o caso dos quarteirões que se localizam a sul da estação de caminho-de-ferro (freguesia de Calendário), a propriedade é bastante fracionada e mantém em geral dimensões muito pequenas.

No núcleo antigo da cidade, a estrutura urbana em geral apresenta quarteirões de formas e dimensões muito irregulares, cumprindo um modelo que não obedece no essencial a qualquer plano e desenho urbano predeterminados.



Junto à Rua António Silva Rego

Junto à Rua António Silva Rego

Miolo do quarteirão norte da Rua Vascelos e

Parque edificado. A caracterização tipológica e do estado de degradação do parque edificado dentro desta área do centro urbano implicam um levantamento pormenorizado das situações reais que está a ser trabalhado, apresentando-se de seguida os resultados preliminares.



Avenida Narciso Ferreira

Rua Barão da Trovisqueira

Rua Conselheiro Santos Viegas

As tipologias existentes são muito diversificadas, incluindo diversos tipos de edifícios de habitação – edifícios de vários pisos, residenciais plurifamiliares ou multifuncionais, edifícios residenciais unifamiliares, independentes ou geminadas, etc.

Conforme foi referido, dentro da freguesia de Vila Nova de Famalicão (que abrange uma grande parte deste centro urbano, mas que também não se esgota nesta área) é muito diminuta a percentagem de edifícios construídos antes de meados (1946) do século XX (cerca de 13,75% de total dos edifícios existentes em 2011). Para além disso, 71,7% dos edifícios existentes em 2011 foram construídos após 1970. Deste modo os problemas de degradação do edificado estão menos relacionados com a sua vetustez e, em geral, associados a problemas de padrões de construção menos qualificados.

A planta do estado de conservação dos edifícios, que se encontra no ANEXO I, está a ser elaborada tendo em conta os conceitos de ‘Bom’, ‘Médio’, ‘Mau’, ‘Péssimo’ e ‘Ruína’. Este trabalho de análise ainda não está terminado, sendo que já é possível ter uma perspetiva sobre a qualidade do parque edificado na área alvo de estudo.

Da análise territorial que é possível fazer neste momento, verifica-se que, o conjunto de quarteirões formado pela Avenida Marechal Humberto Delgado, pela Avenida Narciso Ferreira, Avenida José Manuel Marques, Rua José Gomes de Matos, Alameda D. Maria II e Rua Adriano Pinto Basto, possui a área territorial em pior estado de conservação. Há também, trechos de rua

em que o edificado está amplamente degradado, com são os casos da Rua Conselheiro Santos Viegas, Avenida 25 de abril e Rua Barão da Trovisqueira. De salientar que, há zonas, como por exemplo, o caso onde se encontra a Fábrica Nacional de Relógios “Boa Reguladora” e toda a área delimitada pela Rua Alberto Sampaio, linha do caminho-de-ferro e pela Avenida 25 de Abril que apresenta baixa qualificação quer ao nível do edificado quer do ambiente urbano.

Contudo, verifica-se que, mesmo que o edificado apresente um estado ‘Médio’ de conservação, a falta de hábitos de não manutenção conduzem a uma degradação do ambiente urbano e a um empobrecimento de ‘frente de rua’ que é necessário inverter.

Espaço público. No centro urbano da cidade estão concentrados alguns dos espaços abertos mais qualificados e com maior significado histórico e simbólico, assumindo-se no presente como polos de atração da população para práticas de consumo e de lazer.

Os jardins de D. Maria II e de 1º de Maio constituem os dois espaços verdes abertos de maior cunho urbano, relacionando-se, no primeiro caso, com uma envolvente de comércio tradicional que continua a manter uma forte centralidade na cidade, para residentes e visitantes. Esta centralidade é reforçada, como referido anteriormente pela presença do edifício da Fundação Cupertino de Miranda.

Ainda dentro dos espaços abertos, realça-se o significado do antigo espaço da feira semanal e o seu potencial, designadamente, se ligado às funções maioritariamente instaladas nos edifícios que o envolvem a poente, onde se concentram funções comerciais e de restauração.

Para além destes principais espaços, o centro urbano dispõe de alguns espaços abertos associados a edifícios plurifamiliares (de vários pisos), alguns com áreas comerciais nos pisos térreos e que têm sido ocupados pela população residente em atividades de lazer e convivialidade urbana. Estes espaços, nalguns casos, têm um nível de qualidade e de conforto urbano muito baixo, com tendência para se degradarem.

A estrutura viária e de artérias no centro urbano tem uma composição bastante diversa, incluindo algumas das principais avenidas da cidade, alguns eixos secundários que concentram uma forte estrutura comercial – comércio tradicional de rua, e outras artérias secundárias com níveis de qualidade e conforto para o peão muito variáveis.

Em determinadas zonas do centro urbano, a estrutura de vias públicas mantém insuficiências ao nível da sua hierarquização e existem inúmeras situações em que a intensidade dos fluxos rodoviários não está adequada ao dimensionamento do canal. Também se encontram situações dentro da área (nomeadamente em artérias mais pequenas, que têm vindo a alterar o

tipo de ocupação com novas tipologias de edifícios) em que as ruas não dispõem de passeios nem de mobiliário urbano adequado ao perfil de fluxos e de ocupação funcional que hoje possuem.



Rua Sebastião de Carvalho

Rua do Ferrador

Rua Lourenço da Silva Oliveira

Mobilidade e acessibilidade. O centro urbano da cidade dispõe de um nível razoável de acessibilidade rodoviária interna e externa, no que respeita ao transporte particular.

O centro urbano da cidade tem uma excelente ligação à atual Variante Nascente de Famalicão, que estabelece as ligações pela estrada EN14 com Braga e com o Porto e a Trofa, através da Av. Brasil e a partir da rotunda com Av. Marechal Humberto Delgado, e a partir da rotunda desta mesma avenida com a Rua Frei Bartolomeu dos Mártires. Estas são igualmente duas das principais saídas da cidade que ligam o centro urbano à rede nacional de itinerários principais (autoestradas), neste caso à A3, eixo de autoestrada Porto – Valença.

As ligações do centro urbano com os eixos viários que ligam Guimarães – Vila Nova de Famalicão – Póvoa do Varzim (antiga EN206) e Vila Nova de Famalicão – Vila do Conde (antiga EN 309) são também facilitadas. No primeiro caso, trata-se igualmente da Av. Marechal Humberto Delgado, através da rotunda com a referida Rua Frei Bartolomeu dos Mártires, que faz a ligação à EN 204, e no segundo caso, da Rua de França que liga com a Rua Alberto Sampaio e faz a ligação à EN309.

Esta análise não contempla contudo aspetos de densidade e de congestionamento de tráfego, nem de frequência de acidentes e condições de segurança rodoviária, os quais implicam um análise concreta e mais discriminada.

A acessibilidade externa desta zona da cidade por via ferroviária é também excelente, considerando que a estação de caminho-de-ferro de Vila Nova de Famalicão fica situada dentro da área, no topo poente da Av. 25 de Abril. Esta estação está servida pelas ligações de comboios dos

serviços Alfa Pendular e Intercidades entre Braga e Lisboa. Ao nível dos serviços urbanos do Porto, a cidade dispõe do serviço da Linha Porto-Braga, com um bom nível de frequência de ligações e tempo de viagem para até ao Porto e até Braga.

Dentro dos transportes coletivos rodoviários, a cidade é servida pela empresa de transportes urbanos TUF – Transporte Urbanos de Famalicão, que funcionam por concessão direta da Câmara Municipal. A rede destes transportes coletivos urbanos limita-se a servir a cidade, com uma estrutura radial a partir do centro. Algumas das seis linhas existentes atravessam o núcleo antigo da cidade, fazendo a ligação desta com freguesias limítrofes.

Esta zona apresenta um nível de mobilidade elevado, concentrando em princípio uma significativa parte das deslocações pendulares do concelho (e que são particularmente intensas com os concelhos de Guimarães, Santo Tirso, Trofa, Braga, Barcelos e também Porto).

Dentro do centro urbano a circulação pedonal, que constitui uma parte representativa das deslocações pendulares (casa trabalho e casa escola), é facilitada pela qualidade em geral das infraestruturas (passeios) e da sinalização. No entanto, em algumas artérias secundárias, mais pequenas e em zonas mais limítrofes deste centro, os passeios ou são inexistentes ou apresentam condições insuficientes.



Praça Mouzinho de Albuquerque



Avenida Narciso Ferreira



Praça D. Maria II

Rede de equipamentos. O centro urbano da cidade concentra um representativo número de equipamentos coletivos, públicos municipais e centrais, que servem a população da cidade e também do concelho.

Destacam-se dentro do nível superior de equipamentos coletivos de âmbito municipal ou supramunicipal, a Casa da Cultura, o Museu Bernardino Machado, o Museu Soledade Malvar, o Arquivo Municipal, o Mercado Municipal e o Edifício Paços do Concelho, a que se associam os edifícios da Divisão de Ambiente e o edifício da Divisão de Obras Municipais.

Para além destes equipamentos municipais públicos, destaca-se a presença da Fundação Cupertino de Miranda, incluindo o Museu e a Biblioteca, o Campus da Universidade Lusíada de Famalicão, bem como a Associação Comercial e Industrial de Famalicão.

Dentro da área ainda se localizam vários equipamentos de educação, incluindo a EB1 Sede n.º 1 e a Escola Secundária e 3º ciclo Camilo Castelo Branco, o Parque infantil 1º de maio e outros pequenos equipamentos desportivos.

Contíguo a esta área, situam-se as Piscinas Municipais, Pavilhão Gimnodesportivo e Estádio Municipal (com particular destaque para as bancadas que necessitam de intervenção urgente) que necessitam de obras.

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	Centro Urbano de VNF
Insuficiências ao nível da coerência e do equilíbrio da malha urbana	Deficiente integração de alguns espaços limítrofes dentro da malha urbana consolidada do centro urbano.
Falta de articulação entre as zonas centrais (nomeadamente onde se localizam alguns dos principais equipamentos coletivos) e os espaços limítrofes (não urbanizados) ou as áreas de perfil marcadamente residencial	Deficiente qualificação das zonas limítrofes à linha de caminho-de-ferro.
Existência de espaços física ou funcionalmente dissonantes	Resultantes de intervenções de rutura na malha urbana existente e/ ou da construção de tipologias de edifícios com défice de integração no tecido edificado existente.
Presença de vazios urbanos	Alguns vazios de dimensão reduzida.
Problemas de circulação e de estacionamento	Em artérias principais e secundárias.
Falta de hierarquia da rede de artérias secundária	Áreas pertencentes à localidade de Calendário.
Deficiente qualidade de algumas das artérias interiores	Falta de passeios e carências em termos do mobiliário urbano e da sinalização.
Falta de espaços urbanos abertos que contribuam para reforçar o sentido de urbanidade e/ou qualificar as dinâmicas de sociabilidade e de convivialidade	Particularmente, a falta de qualificação do antigo espaço da feira semanal.
Presença de edifícios com necessidades de reabilitação e requalificação física nas áreas residenciais	Em particular edifícios de habitação unifamiliar de baixos recursos (em áreas limítrofes, incluindo na localidade de Calendário); Bairros sociais e espaços envolventes.

2. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA

A definição da presente Área de Reabilitação Urbana engloba o centro urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão com maior potencial de atratividade económica e social, face à localização de atividades culturais relevantes, espaços verdes, equipamentos e serviços.

Analisando a organização urbana de Vila Nova de Famalicão é possível constatar que o “centro urbano”, independentemente do seu valor patrimonial e cultural, com o natural desenvolvimento da cidade deixou de ser a principal área de fixação da população.

Num momento de decréscimo da atividade construtiva, em que a oferta imobiliária excede a procura e os municípios são obrigados a lidar com as consequências do recente crescimento disperso da habitação e das infraestruturas associadas, a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar a cidade como espaço privilegiado de ocupação e congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado e inverter um ciclo de esvaziamento populacional e segregação urbana.

2.1. VISÃO – PRIMEIRA ABORDAGEM

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (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 de encontro a um novo paradigma de urbanismo, que substitui o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação ou mesmo de renovação é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação do já edificado e dos espaços expectantes dentro da cidade.

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, é possível qualificar os imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável em relação à construção nova edificada fora do perímetro urbano.

O território que se propõe delimitar, pretende-se que seja um território piloto e campo de experimentação à atividade urbana na sua plenitude.

No seguimento do exposto, importa salvaguardar que a definição de uma visão de médio prazo para a ARU do centro urbano de Vila Nova de Famalicão se baseie num conjunto sólido e maturado de linhas de intervenção de política urbana municipal, a saber:

Política de planeamento espacial e composição urbana. Integrar e sustentar a futura Estratégia de Reabilitação Urbana na política de desenvolvimento territorial da cidade e do concelho de Vila Nova de Famalicão, nomeadamente nas opções de ordenamento no novo Plano Diretor Municipal e no Plano Estratégico, assim como doutros trabalhos desenvolvidos, designadamente o plano de ação proposto no âmbito do Park Atlantic que, deverá verter algumas ações para este território. A abrangência desta política deverá:

- a) Concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível residencial;
- b) Concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível industrial;
- c) Contribuir para a colmatação de espaços vazios;
- d) Acentuar o carácter e a legibilidade da paisagem urbana;
- e) Alcançar soluções de urbanidade, ou seja, do modo como espaços da cidade acolhem as pessoas;
- f) Promover ações que conduzam a soluções de sustentabilidade ambiental.

Política social. Potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa do centro urbano como espaço cultural e de participação social. Esta política deverá ser alcançada através de mecanismos, tais como:

- a) Apelar à intervenção cívica dos cidadãos no sentido de partilhar a corresponsabilização na tomada de decisão. Sobre este aspeto, foi levada a cabo a iniciativa “*Se as paredes falassem...*” que muito contribui para a identificação das aspirações da população para novos usos dos edifícios degradados e para a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana;
- b) Participação comunitária no desenvolvimento e gestão de espaço públicos;
- c) Desenvolver estratégias de comunicação com a comunidade transversal a todos os atores intervenientes na cidade;
- d) Promover atividades de reflexão sobre o território da cidade.

Política de mobilidade urbana. As cidades foram criadas a pensar nos automóveis, mas hoje, as circunstâncias são diferentes e tem-se que introduzir medidas para os modos de transporte suaves reduzindo impactes ambientais, como é o caso da Rede Ciclável para a cidade de Vila Nova de Famalicão. A forma como nos deslocamos nas cidades está a mudar. Flexibilidade, integração, rapidez, eficiência de recursos e informação marcam as exigências atuais. De facto, a utilização de modos suaves de transporte, onde se inclui a bicicleta, apresenta inúmeras vantagens contribuindo de forma inequívoca para a melhoria do ambiente e da qualidade de vida urbana. Além deste projeto é necessário criar outras soluções de mobilidade urbana mais sustentável, principalmente para a área que agora se propõe delimitar como Área de Reabilitação Urbana.

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 concretização desta prática conduzirá à fixação de novas atividades de serviço e comércio. A assunção deste compromisso deverá interligar-se com opções de sustentabilidade que exigem competências multidisciplinares de várias áreas e redes e que promovam o aproveitamento de oportunidades associadas ao mercado das *smart cities*.

Em suma, a delimitação da ARU permite, de imediato, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivem a manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais.

Tendo consciência que a concretização da Reabilitação Urbana não pode ser responsabilidade única das entidades públicas recai, contudo, sobre a sua alçada o estabelecimento de diretrizes orientadoras do investimento dos diferentes agentes, tanto privados como públicos. O objetivo é garantir uma ação concertada otimizadora da sua eficácia e impacto na renovação e na recuperação do espaço urbano e na melhoria da qualidade de vida dos utilizadores, assumindo o Município um papel dinamizador, regulador e facilitador da intervenção do privado.

Deste modo, remete-se para segunda fase deste processo (o projeto de ORU do centro urbano de VNF, consubstanciado no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) a enunciação da Visão a médio prazo para esta parcela significativa do centro da cidade de Vila Nova de Famalicão.

2.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A estratégia de Reabilitação Urbana 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 os **Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana** (PERU) ou outros programas mais específicos de intervenção urbana, em estratégias e planos (*masterplans*) de consolidação e de requalificação dos aglomerados urbanos;
2. Dinamizar condições e melhorar a **participação** e *governance* urbana no quadro das intervenções de regeneração e reabilitação urbana promovidas;
3. Garantir o princípio da **sustentabilidade**, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado, através de 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 conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;
 - b) Criação de um Manual de Apoio orientador para a Reabilitação Urbana de edifícios;
 - c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
 - d) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
 - e) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
 - f) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

- g) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- i) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- j) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- k) Promoção do mercado de arrendamento;
- l) Introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.

5. Promover **programas sistemáticos** de recuperação do edificado, com prioridade para o parque habitacional e industrial, que podem ser específicos para algumas das áreas propostas, pressupondo o levantamento e estudo de patologias mais frequentes e a formulação de soluções e de instrumentos de intervenção adequados.

6. Valorizar a **identidade cultural** como forma de afirmação urbana garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado:

- a) Definir prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património arquitetónico, monumental e vernacular e de outro património, contribuindo para a requalificação da imagem e da identidade;
- b) Requalificar os espaços públicos e os espaços verdes, valorizando artérias e áreas com elevado impacto na perceção das qualidades paisagísticas da cidade;
- c) Promover a recuperação de áreas e edifícios de elevado valor e referência na cidade, quer públicos, quer privados – Hotel Garantia, Caixa Geral de Depósitos, A Boa Reguladora, o Mercado (mercado demarca) Municipal e a zona de equipamentos desportivos municipais.

7. Promover e atrair **funções inovadoras e competitivas** com incentivo à coexistência de vários usos no centro urbano e em outras áreas da cidade:

- a) Privilegiar a instalação de serviços e de comércio de carácter criativo (“indústrias criativas”);
- b) Promover uma oferta hoteleira proporcional às necessidades de procura;
- c) Identificar os edifícios camarários existentes, tendo em conta a sua ocupação e desenvolvimentos dos respetivos planos de reconversão;
- d) Reforçar o comércio tradicional no centro urbano.

8. Implementar **medidas fiscais** especiais:

- a) Acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacionais (IRS, IRC e IVA) para obras executadas, nos termos da estratégia de reabilitação urbana;
- b) Implementação de uma segunda via de avaliação de acesso a benefícios fiscais;
- c) Estabelecer medidas especiais relativamente às taxas administrativas e urbanísticas municipais;
- d) Agravamento do IMI de prédios ou frações declaradas devolutas e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor.

2.3. PRINCIPAIS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

A área de intervenção possui cerca de 119ha existentes na parte central da cidade de Vila Nova de Famalicão e, após análise, foram identificadas as **principais ações** a desenvolver, consideradas como fundamentais à recuperação, requalificação e regeneração desta parte da cidade, designadamente:

1. Promover a criação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a elaboração do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), de acordo com o enquadramento jurídico existente para a reabilitação urbana;
2. Elaborar um plano de circulação e de estacionamento para a área do centro antigo da cidade (incluindo transportes públicos e modos suaves de deslocação);
3. Elaborar um programa integrado de gestão e promoção dos equipamentos coletivos e outras estruturas, particularmente nos setores cultural (incluindo bens patrimoniais), desportivos e de lazer;
4. Dinamizar a ação do Gestor do Centro Urbano de Vila Nova de Famalicão e, particularmente do projeto do Centro Comercial a Céu Aberto;
5. Promover um estudo e plano de viabilização para a revitalização do edifício e espaços associados envolventes à Boa Reguladora.

3. PROPOSTA

Vamos assistindo, nas nossas cidades, à degradação progressiva das suas 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. Por isso, torna-se 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, apresenta-se de seguida as principais motivações e critérios que levaram à delimitação da área que se pretende, nesta fase, priorizar em termos de Reabilitação Urbana.

3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

Ao delimitar-se a Área de Reabilitação Urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão, assume-se uma abordagem à Reabilitação Urbana que não se restringe à conservação das estruturas arquitetónicas, mas contempla a manutenção e a conservação do atual centro urbano.

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

1. **Centralidade**, considerou-se a preponderância da área no sistema urbano do concelho e o seu nível nesta hierarquia. Por outro lado, também se teve em conta a natureza multifuncional da área (existência de comércio, serviços e equipamentos coletivos) e a existência de uma malha urbana estruturada;
2. **Valor**, a presença de ativos culturais e simbólicos que fazem parte da história e da identidade municipal, assim como a existência de elementos patrimoniais relevantes e o valor paisagístico dos lugares foram fundamentais para a identificação destas áreas;
3. **Degradação e desadequação**, identificaram-se sinais de degradação ambiental, do edificado e espaço público, o que levou a diagnosticar este tecido como “territórios em perda”. Por outro lado, também se considerou a existência de bairros de cariz social e infraestruturas com níveis de desempenho deficientes ou desadequadas às novas solicitações, numa ótica de sustentabilidade;
4. **Perspetivas de projetos estruturantes**, identificaram-se as zonas com maiores perspetivas de investimento (público, mas também privado).

Ainda no âmbito do Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana, foi definida uma área que englobava toda a zona urbana do centro da cidade, a norte limitada pela Av. 9 de Julho, a nascente pela Av. Carlos Bacelar e a Av. Marechal Humberto Delgado, a sul pela Av. de França e Rua Alberto Sampaio e a poente pela linha de caminho-de-ferro e pela rua que confrontam com o aglomerado mais antigo. Além desta área foi também incluída a área correspondente ao cadastro onde está implantado o edifício da “A Boa Reguladora”.

Mais recentemente, no âmbito da preparação do Plano Estratégico concelhio para o período 2014-2025, e atendendo aos objetivos da Estratégia Europa 2020, a Iniciativa “FAMALICÃO

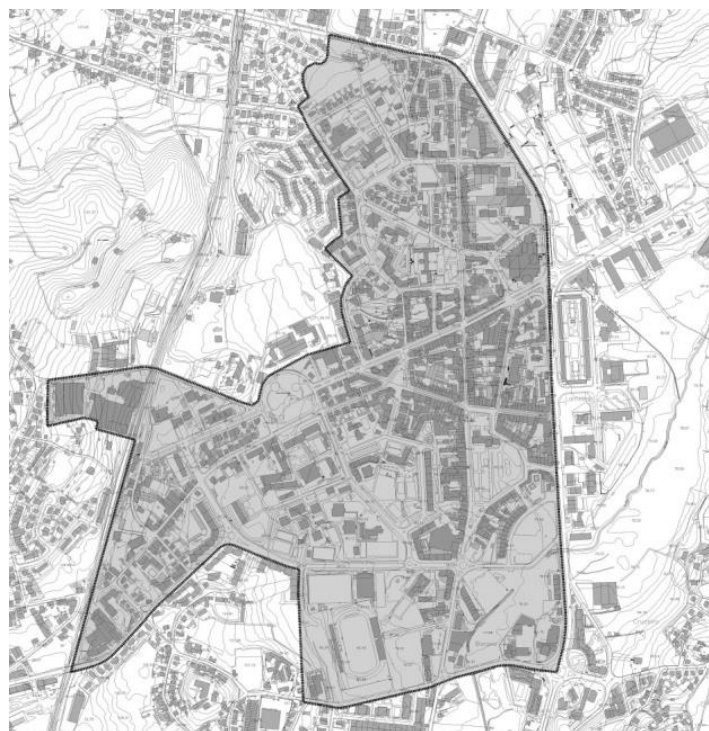
VISÃO'25 – 25 IDEIAS DE FUTURO” promoveu um ciclo de eventos temáticos para recolha de contributos da comunidade e dos atores institucionais.

3.2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA PUBLICADA EM 2015

Fruito dos resultados obtidos através das iniciativas promovidas sobre a temática da Reabilitação Urbana, que contou com a participação ativa da comunidade do centro urbano, associações e escolas, entendeu-se que se deveria propor o alargamento da área a territórios em perda adjacentes à primeira proposta de delimitação e que são fundamentais à estruturação da cidade, sobretudo a sul.

Resulta da aplicação dos critérios atrás expostos e dos resultados obtidos através das diversas formas de participação a **proposta final de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão** (área com 119 ha), apresentada na figura abaixo.

Proposta a submeter à
aprovação de
delimitação da Área de
Reabilitação Urbana em
2014



A planta com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana publicada em Diário da República através do Aviso n.º 3972/2015 é a que se encontra no ANEXO II do presente documento.

3.3. ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão (ARU), com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto-, foi aprovada pela Assembleia Municipal a 5 de dezembro de 2014 e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 3972/2015.

O critério subjacente à delimitação definiu a integração de grande parte da área consolidada de Vila Nova de Famalicão, por se entender que a mesma se encontra no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2º do RJRU, “em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade”, justificando uma intervenção integrada.

Com o início dos trabalhos para elaboração da operação de reabilitação urbana, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam edifícios cujo estado de degradação, designadamente na componente da segurança e conforto, é bastante comprometedor para um nível de qualidade de vida desejável.

Verificou-se que estas áreas incluem edifícios cujo estado de conservação reflete anomalias graves e muito graves, ou seja, aquelas que:

- Prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução.
- Colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes.

Além disso, também se constatou que por uma questão de equidade se deveria proceder à integração das áreas adjacentes aos arruamentos que definem os atuais limites, assim como à inclusão dos edifícios com valor patrimonial.

Torna-se, portanto, relevante a integração destas áreas em ARU, de forma a prosseguir com os objetivos da reabilitação urbana, designadamente os objetivos estratégicos subjacentes à sua delimitação, dos quais se evidencia a necessidade de:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma

integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

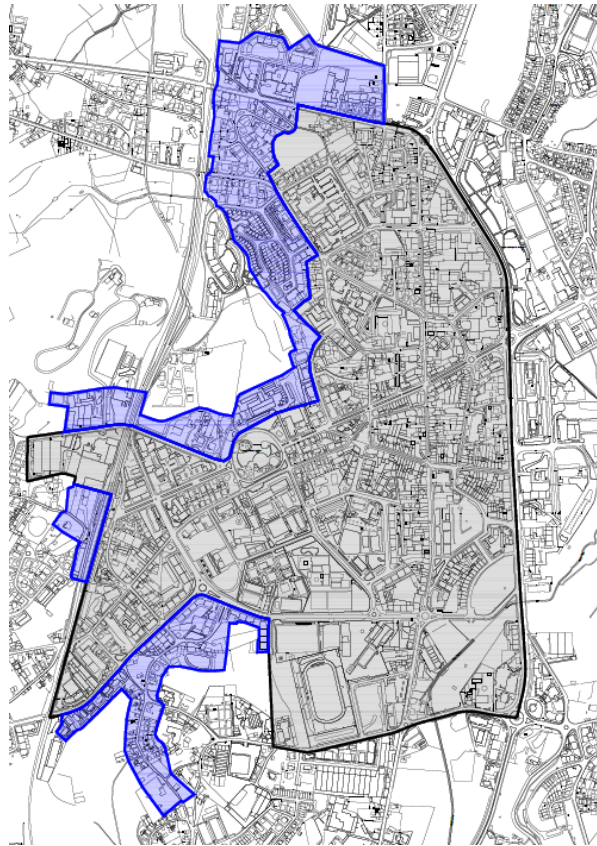
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente.

Desta forma pretende-se eliminar discrepâncias em áreas territoriais com características urbanas semelhantes, permitindo enquadrá-las nos programas vocacionados para a reabilitação urbana, assim como no quadro dos benefícios fiscais e no instrumento de financiamento recentemente contratualizado. Face ao exposto, propõe-se a inclusão das frentes urbanas adjacentes aos seguintes arruamentos:

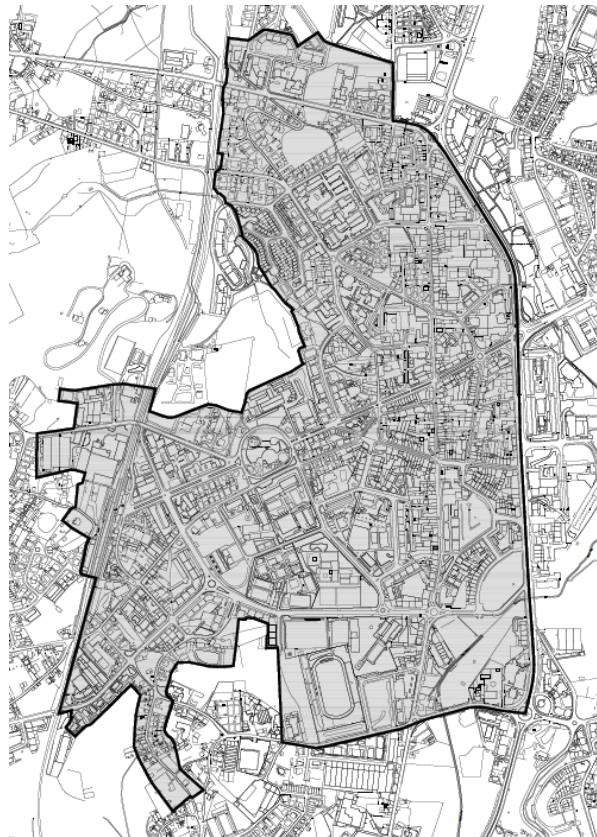
- Avenida 9 de julho;
- Rua do Príncipe Real;
- Rua Amadeu Mesquita;
- Rua Ernesto Carvalho;
- Avenida 25 de abril;
- Rua José Carvalho;
- Rua Francisco Oliveira e Silva;
- Rua Aberto Sampaio;
- Avenida de França;
- Travessa da Avenida de França;
- Rua da Castela.

Esta alteração traduz-se num aumento de área de 119 ha para 155 ha, incidente sobre área territorial da União das Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário.

- Área de Reabilitação Urbana (2015)
- Área de Reabilitação Urbana proposta (2017)



[Re]Delimitação da Área de Reabilitação urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão



A proposta de (re)delimitação da ARU enquadra-se no artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Dispõe o nº 6 do referido artigo que à alteração da delimitação da ARU se aplica o mesmo procedimento da aprovação, ou seja, é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara.

A planta com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana agora proposta é a que se encontra no ANEXO III 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, existem 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 entendeu oportuno consagrar um conjunto de benefícios fiscais.

Nos termos deste documento, os benefícios fiscais encontram-se traduzidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, mais concretamente no artigo 71.º.

A par dos benefícios dados e de uma 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.

Face ao exposto, há três documentos, cuja referência se faz no ANEXO III, que nos orientam na identificação dos edifícios cujas características arquitetónicas devem ser valorizadas.

Esta conjugação de vontades e valores conduziram à definição, quer por parte do estado, quer por parte do município, a um conjunto de incentivos de interesse para os particulares.

4.1. NÍVEIS DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO

Para efeitos do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) considera-se ‘ações de reabilitação’ as 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.

Assim, o EBF 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 apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

Segundo a alínea c) do número citado, 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 nº 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 nº 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. As fichas de vistoria são as que constam do ANEXO IV.

Quadro dos Níveis de Conservação

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

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do Estado Conservação dos imóveis, **antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal**. A avaliação do Estado de Conservação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para uma melhoria de um mínimo de **2 níveis** face à avaliação inicial.

A análise do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma AVALIAÇÃO FÍSICA das obras, limitada quanto à observância do impacto e da relevância da ação de reabilitação e aos seus condicionamentos particulares.

Outro benefício fiscal que decorre do presente processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, é a aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% em empreitadas de Reabilitação Urbana, realizadas por particulares em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbanas, definidas nos termos da lei, com base no artigo 18º do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (CIVA) e do ponto 2.23 da Lista I anexa ao diploma em questão (na redação dada pela Lei nº64-A/2008). Este incentivo fiscal não depende do processo de vistorias mencionado anteriormente, mas de **uma declaração a emitir pela Câmara Municipal** a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

Demais se esclarece, que segundo a definição expressa no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) a “reabilitação urbana” é “*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*”. Do qual se depreende, que a definição de obras de reabilitação urbana tem enquadramento nas operações urbanísticas discriminadas nas alíneas b), c), d), e), f), g), h) e n) do artigo 2º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na sua atual redação.

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).

Mas o quadro dos benefícios fiscais de apoio à Reabilitação Urbana 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 sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de Reabilitação Urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008) foram consagrados 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 Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF), que passa a tornar mais duradouros os Benefícios Fiscais em causa.

De facto, o artigo 71º do Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF), estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de Reabilitação Urbana para **prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.**

Com a aprovação de uma ARU (e publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a **usufruir dos seguintes benefícios fiscais:**

– **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 (nº 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 (nº 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€ (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 Área de Reabilitação urbana 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 Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 6 do Artigo 71º do EBF).

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

- _ **Isenção 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 Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF).

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana e no caso específico dos benefícios associados ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 12º da Lei das Finanças Locais).

Finalmente, e como referido no ponto anterior, 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.

4.3. APOIOS E INCENTIVOS DE NATUREZA MUNICIPAL

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 Área de Reabilitação Urbana, julga-se pertinente incluir no presente documento a proposta de alargamento da redução das taxas administrativas e urbanísticas municipais à área agora consagrada.

Para além dos apoios e incentivos de natureza fiscal, discriminados anteriormente, a nível municipal também se promove a Reabilitação Urbana para os edifícios ou frações que promovam ações de reabilitação, dentro da **Área de Reabilitação Urbana** através de incentivos de natureza municipal, designadamente:

1. **Isenção na Taxa de Apreciação de processo.** A isenção contempla:
 - a) Licenciamento de construção;
 - b) Comunicação prévia de construção;
 - c) Autorização de utilização, exceto os casos de aditamentos de autorização de utilização ou alteração com ou sem alterações sujeitas a comunicação prévia;
 - d) Ocupação do espaço público por motivo de obras, pelo período de 30 dias.
2. **Isenção de Taxa pela operação urbanística.** A isenção contempla:
 - a) Construção sujeita a licenciamento (alvará);
 - b) Construção sujeita a comunicação prévia (admissão);
 - c) Autorização de utilização (alvará);
 - d) Ocupação do espaço público para a realização de obras (alvará).
3. **Redução em 50% das Taxas pela realização de vistorias.** A redução contempla:
 - a) 1.^a Vistoria para verificação do estado de conservação do edifício ou fração (antes da realização da obra de reabilitação);
 - b) Vistoria final para verificação do estado de conservação do edifício ou fração (depois da realização da obra de reabilitação).

4.4. QUADRO GERAL DE INCENTIVOS

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão obedece ao previsto na alínea c) do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), sobre a necessidade de apresentar o quadro dos Benefícios Fiscais e os de natureza municipal.

Quadro geral de incentivos

Taxa/Imposto	Incentivo
IMI (nº 7 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> Isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos.
IMT (nº 8 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> Isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na 1.ª transmissão onerosa do prédio reabilitado.
IRS* (nº 4 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€.
IRC*	<ul style="list-style-type: none"> Isenção desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (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 2.27 da Lista I anexa ao CIVA)	<ul style="list-style-type: none"> 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 (nº 5 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> 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 (nº 6 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> Tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana;
Taxas de apreciação de processos	<ul style="list-style-type: none"> Isenção de pagamento para os imóveis sujeitos ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU).
Taxa pela operação urbanística	<ul style="list-style-type: none"> Isenção de pagamento para os imóveis sujeitos ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU).
Taxa pela realização de vistorias	<ul style="list-style-type: none"> Redução de 50% na primeira e na última vistoria para os imóveis sujeitos ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU).

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 o crescimento económico e a criação de emprego e para revitalizar atividades económicas.

Pretende-se que esta etapa sirva, sobretudo, como campo de reflexão de um processo e de discussão sobre o futuro a trilhar. No cenário atual, onde o investimento privado ganha responsabilidades e onde as questões materiais se integram com as imateriais, impõe-se agilizar novas estratégias e promover a implementação das mesmas.

Nos pontos que se seguem, pretende-se elencar algumas ferramentas que irão contribuir para a sustentação deste novo processo de abordagem ao centro urbano e em matéria de Reabilitação Urbana.

5.1 CONSTITUIÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 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 do 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 de uma área, dirigindo-se primacialmente 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 de uma área, 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).

No caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

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.

A **ORU Sistemática** contempla uma intervenção dirigida não só à reabilitação do edificado mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Este tipo de operação distingue-se, nos modelos de execução, com a ORU Simples que, determina que as ações de reabilitação sejam realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ao contrário da **ORU Sistemática, que pressupõe que a execução das suas intervenções seja ativamente promovida pela entidade gestora**, que neste caso será o Município de Vila Nova de Famalicão.

A ORU Sistemática obriga à definição de um **programa de financiamento** e de **investimento** público e permite um acesso alargado a mecanismos de atuação, nomeadamente através dos instrumentos de política urbanística. Aos instrumentos de execução como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência e arrendamento forçado, disponíveis para uma ORU Simples, na Sistemática acrescem ainda a possibilidade da constituição de servidões, imposição de expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade.

A ORU aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por 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 Operação de Reabilitação Urbana que abranja a mesma área.

Convém ainda salientar que 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 Operação de Reabilitação Urbana 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. MANUAL DE APOIO

De forma a sistematizar procedimentos e a levar a cabo um trabalho de comunicação externa, cujo alvo serão os proprietários dos edifícios degradados e devolutos e os promotores imobiliários, será elaborado um Manual de Apoio à Reabilitação Urbana (MARU).

O MARU conterà informação técnica e de acompanhamento ao particular, auxiliando-o ao longo do processo de Reabilitação Urbana. Deste manual constará informação fundamental, de orientação para a instrução deste processo, tal como:

O processo de Reabilitação Urbana pressupõe que a Câmara tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento/comunicação à Câmara Municipal.

O proprietário deve comunicar à Câmara Municipal as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de edifícios ou frações.

A Câmara Municipal terá um grupo/comissão especificamente dedicado ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação, incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras permitindo confrontar o estado do prédio, articulação com o Serviço de Finanças, contribuindo para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos.

Estes processos serão simples, flexíveis, prioritários e céleres e os projetos devem cumprir um mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

1º Passo – Instruir processo camarário

O requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, para efeitos de reabilitação urbana.

2º Passo – análise do processo

A Câmara Municipal analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras.

3º Passo – execução da obra

O requerente deverá informar a Câmara Municipal do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista, nos termos do art.º 80-A do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com

redação atualizada e executar a obra de acordo com o comunicado à câmara municipal e dentro do prazo estipulado (se for o caso).

4º Passo – conclusão da obra

O requerente deverá comunicar à câmara municipal a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação.

5º Passo – comunicação ao Serviço de Finanças

A Câmara Municipal comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao serviço de finanças que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse fato.

6º Passo – aplicação dos incentivos de natureza fiscal e administrativa

Do ponto de vista fiscal, o serviço de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou mesmo isenção de alguns impostos (IVA, IMI, IMT, IRC e IRS), nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia.

Ao nível administrativo referimo-nos a procedimentos de licenciamento mais ligeiros ou flexíveis, a redução ou isenção de algumas taxas ou a compensações através de direitos de construção adicionais.

5.3. IMPLEMENTAÇÃO DE UMA OFICINA DE REABILITAÇÃO URBANA

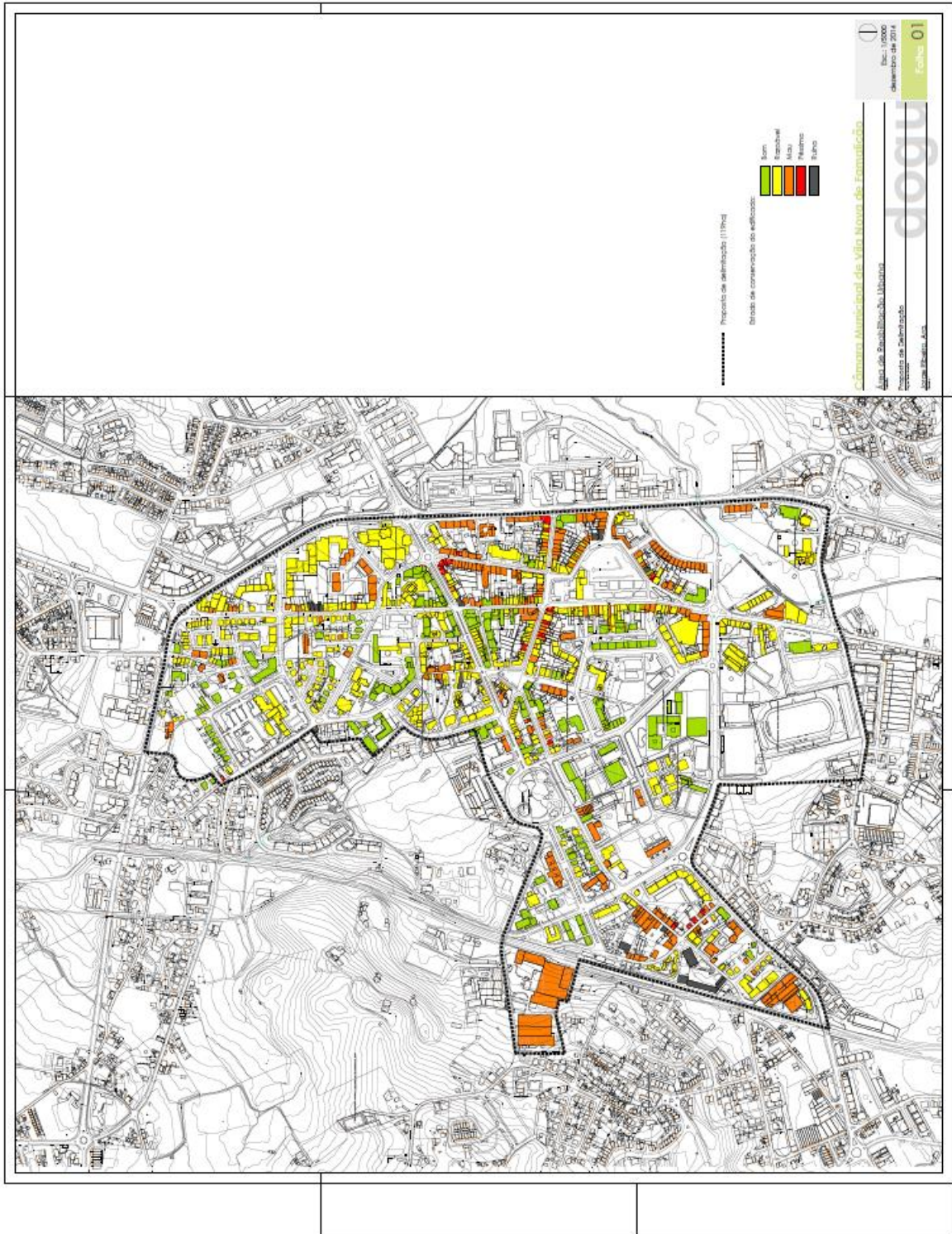
O impulso à Reabilitação Urbana e o processo de delimitação e conseqüente elaboração da Operação de Reabilitação Urbana será acompanhado pela constituição de uma “Oficina de Reabilitação Urbana”, com o objetivo de criar, num único espaço físico, um local de promoção e divulgação do processo de Reabilitação Urbana do centro urbano de Vila Nova de Famalicão, para funcionar simultaneamente como:

- a) Apoio e esclarecimento aos processos administrativos inerentes à execução de obras de reabilitação na Área de Reabilitação Urbana;
- b) Informação sobre os incentivos disponíveis;
- c) Dinamização de concursos para projetos na Área de Reabilitação Urbana;
- d) Incentivos e acompanhar investimentos na Área de Reabilitação Urbana.

A criação da “Oficina de Reabilitação Urbana” está diretamente relacionada com a vontade de aproveitar os recursos disponíveis no concelho, através do estabelecimento de parcerias, com entidades públicas e privadas, como por exemplo com a Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão, na organização de “workshops”, conferências, prémios e outras atividades no âmbito da Reabilitação Urbana e ainda no desenvolvimento de estudos e projetos na área da investigação conducentes ao estabelecimento da Operação de Reabilitação Urbana.

ANEXOS

ANEXO I
(planta do estado de conservação dos edifícios)



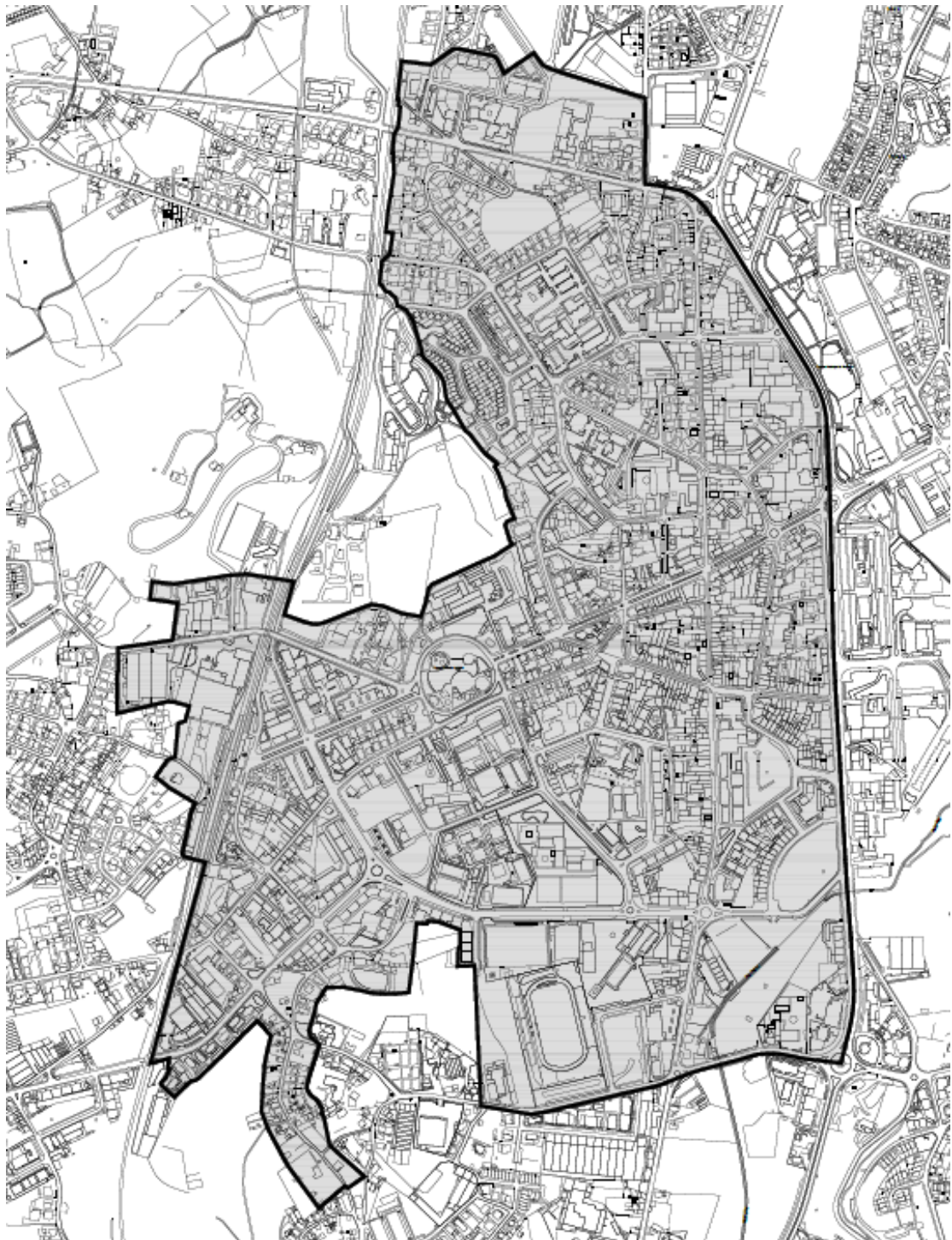
ANEXO II

(planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana 2015)



ANEXO III

(planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana 2017)



Documentos orientadores para a identificação dos edifícios com características a valorizar

<p>Tendo como objetivo promover o desenvolvimento harmonioso do conjunto urbano que constitui o centro urbano da cidade de Vila Nova de Famalicão, 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>Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização da Área Central da Cidade</p>	<p>Todos os edifícios classificados com as letras A e B.</p>
<p>Código Regulamentar de Atividades Particulares, Espaço Público e Urbanizado do Município</p>	<p>Artigo 28.º.</p>

ANEXOS V

(ficha de vistoria, frente)



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
 Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
 (Portaria n.º 1192-B/2005, de 3 de Novembro)

_____	_____
código do técnico	número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua / Av. / Pc.: _____

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

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
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 sintese 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 n.º 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/hsu)