



santa maria da feira câmara municipal

# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

**Fase#3 | Definição da Operação de Reabilitação Urbana [ORU]**  
***Versão final***

Dezembro de 2021



# ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO .....	5
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO .....	8
2.1. SOBRE O PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO .....	8
2.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO .....	9
2.3. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU .....	11
3. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO .....	17
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO .....	18
4.1. VISÃO E OBJETIVOS ESPECÍFICOS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	19
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA .....	20
4.3. QUADRO ESTRATÉGICO ESPACIAL .....	21
5. PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DE PORTO CARVOEIRO .....	25
5.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DA ORU .....	25
5.2. INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....	44
6. OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO .....	64
6.1. MODELO DE GESTÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO .....	64
6.2. MODELO DE EXECUÇÃO DA ORU DE PORTO CARVOEIRO .....	66
6.3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA ORU DE PORTO CARVOEIRO .....	67
6.4. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU DE PORTO CARVOEIRO .....	67
ANEXOS .....	74
ANEXO 1   PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO (APROVADA) .....	74
ANEXO 2   MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS [CF. PORTARIA 1192-B/2006] .....	75
ANEXO 3   PLANTA DE LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PORTO CARVOEIRO .....	77

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1   PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU .....	7
FIGURA 2   DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO (APROVADA E PUBLICADA EM DIÁRIO DA REPÚBLICA) .....	11
FIGURA 3   EXCERTO DO BOLETIM “DOURO- UM PERCURSO DE SEGREDOS” – IPTM - DELEGAÇÃO DO DOURO .....	12
FIGURA 4   OCUPAÇÃO FUNCIONAL .....	13
FIGURA 5   ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO.....	15
FIGURAS 6 E 7   EDIFÍCIO COM NECESSIDADE DE INTERVENÇÃO E PORMENOR DA COBERTURA DA ANTIGA FÁBRICA .....	16
FIGURA 8   DIMENSÕES DE SUPORTE À VISÃO .....	19
FIGURA 9   FOCALIZAÇÃO DA VISÃO .....	20
FIGURA 10   QUADRO ESTRATÉGICO ESPACIAL DO PERU DE PORTO CARVOEIRO: SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS.....	24
FIGURA 11   REPRESENTAÇÃO ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS PARA O SUBSISTEMA ESTRATÉGICO 1.....	28
FIGURA 12   REPRESENTAÇÃO ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS PARA O SUBSISTEMA ESTRATÉGICO 2.....	32
FIGURA 13   REPRESENTAÇÃO ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS PARA O SUBSISTEMA ESTRATÉGICO 3.....	34
FIGURA 14   REPRESENTAÇÃO ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS PARA O SUBSISTEMA ESTRATÉGICO 4.....	36
FIGURA 15   REPRESENTAÇÃO ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS PARA O SUBSISTEMA ESTRATÉGICO 5.....	38
FIGURA 16   REPRESENTAÇÃO ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS PARA O SUBSISTEMA ESTRATÉGICO 6.....	43
FIGURA 17   SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU .....	53
FIGURA 18   ENQUADRAMENTO DA SUBUNIDADE ORGÂNICA DA REABILITAÇÃO URBANA NA MACROESTRUTURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA .....	65
FIGURA 19   INVESTIMENTOS PREVISTOS POR PROMOTOR .....	68
FIGURA 20   INVESTIMENTOS PREVISTOS POR TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO .....	68
FIGURA 21   QUADRO GLOBAL DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DO PERU DE PORTO CARVOEIRO .....	69
FIGURA 22   INVESTIMENTOS PREVISTOS DE ACORDO COM O SUBSISTEMA ESTRATÉGICO .....	71
FIGURA 23   CRONOGRAMA DOS INVESTIMENTOS DO PERU DE PORTO CARVOEIRO .....	72

## **EQUIPA TÉCNICA**

### ***Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.***

Daniel Miranda [coordenação global]

Carla Melo

Joana Martins

Filipe Freitas [SOPSEC – consultoria externa especializada na componente de engenharia]

Jerónimo Botelho [SOPSEC – consultoria externa especializada na componente de engenharia]

### ***Acompanhamento e apoio técnico do Município de Santa Maria da Feira***

Felismina Topa [Arquiteta - Divisão de Projetos]

## 1. ENQUADRAMENTO

O documento que agora se apresenta consubstancia a **terceira (e última) fase do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro**, correspondendo ao **projeto de definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Porto Carvoeiro**, documento que servirá de suporte ao processo de discussão e deliberação em sede de Reunião de Câmara, e que, em caso de aprovação, deverá ser remetido para apreciação da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira.

Como referido no relatório da segunda fase, a decisão de se avançar para a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana neste território periférico e menos densificado do concelho resultou, em grande medida, da necessidade de levar a cabo uma reflexão aprofundada sobre as perspetivas de desenvolvimento deste núcleo urbano ribeirinho, que por um lado possibilite capitalizar e estender até ao concelho de Santa Maria da Feira o reconhecimento que a marca “Douro” assume no panorama turístico nacional (como uma das marcas turísticas mais distintivas), e que, fundamentalmente, permita “reanimar” este núcleo urbano, induzindo novas dinâmicas de reabilitação das estruturas edificadas e espaços público e de atração de residentes e atividades económicas (com prevalência da atividade turística e de apoio a esta atividade), mas sempre num propósito de preservação da identidade e pertença do lugar.

Não se pretende apenas desenhar a estratégia de desenvolvimento de Porto Carvoeiro, mas também desenvolver um plano de ação de médio prazo que consubstancie a estratégia, definindo os projetos e ações de natureza pública e privada a levar a cabo, quantificando-os e identificando as respetivas fontes de financiamento. É evidente que este tipo de trabalho implica um grau elevado de conhecimento do local e de envolvimento dos atores locais, sob pena de o tornar inexecutável ou desajustado das expectativas endógenas.

Tendo em consideração as orientações mais recentes ao nível das políticas urbanas em Portugal, o figurino mais adequado para se alcançarem estes objetivos parece ser o da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana que abranja esta área do concelho e o desenvolvimento de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (de acordo com a atual redação da Lei n.º 32/2012). Com este instrumento legal, o Município de Santa Maria da Feira, para além de ficar dotado de uma estratégia de intervenção e de um plano muito concreto de ações e projetos a desenvolver no curto/ médio prazo, ficará em condições mais favoráveis para aceder aos instrumentos de financiamento comunitário (Portugal 2020, PRR e Portugal 2030) e poderá disponibilizar aos proprietários desta área o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação em Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, o processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana de Porto Carvoeiro deverá observar os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Este regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Perante a possibilidade prevista neste regime jurídico dos municípios iniciarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, isto é, numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU (pressupondo a elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), entendeu o Executivo Municipal de Santa Maria da Feira que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando dotar o Município de instrumentos legais (as ARU) que permitam enquadrar o acesso da autarquia a fundos estruturais do ciclo de programação 2014-2020, bem como a outros instrumentos de política pública de habitação e reabilitação urbana, sem estarem condicionados pela aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

Neste sentido, o presente relatório consubstancia a **proposta de projeto de Operação de Reabilitação Urbana, através de instrumento próprio, para a ARU de Porto Carvoeiro** (entretanto aprovada em sede de Assembleia Municipal e publicada em Diário da República – Aviso n.º 12420/2015, de 26 de outubro de 2015), que de acordo com o estabelecido no Artigo 16º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana deverá conter:

- a definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática)
- a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Ora, estando já definido na anterior aprovação que a ORU de Porto Carvoeiro seria do tipo sistemático, obriga a que o município de Santa Maria da Feira elabore um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)** para esta área. De acordo com o RJRU, um programa deste tipo deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida e que este documento pretende dar resposta (cf. Artigo 33º da Lei 32/2012):

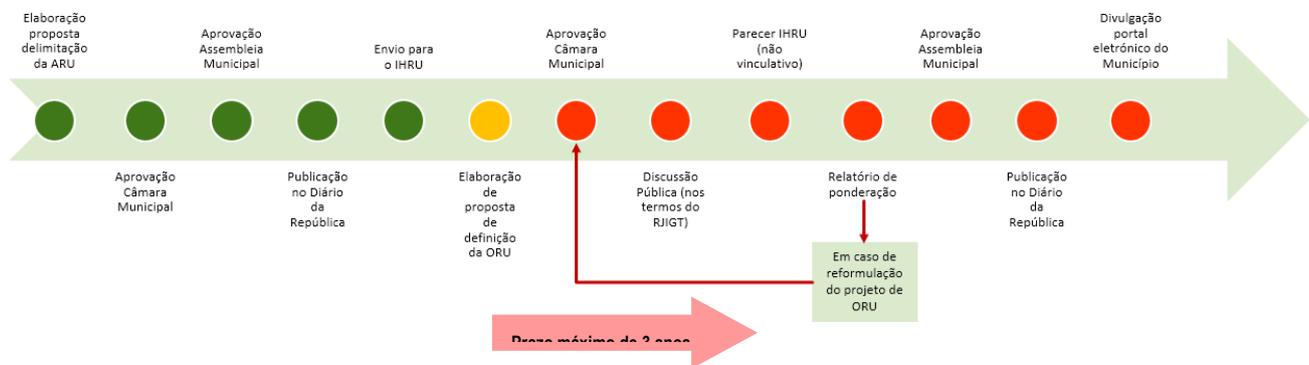
- i) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- ii) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- iii) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- iv) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- v) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- vi) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- vii) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- viii) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Estando esta terceira fase discutida e validada política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Operação de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro. De acordo com o RJRU a definição de uma ORU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de definição de uma ORU no concelho de Santa Maria da Feira terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal**.

Como se procura esclarecer no fluxograma apresentada em seguida, estando a ORU aprovada pela Câmara Municipal, esta deverá ser remetida ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana**, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. Simultaneamente com esta remessa, o projeto de ORU é submetido a **discussão pública**, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), para a discussão pública dos planos de pormenor.

Estando estes processos concluídos, o projeto de ORU deverá ser remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da ORU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo finalmente divulgado no **portal eletrónico do Município** de Santa Maria da Feira.

Figura 1 | Procedimentos administrativos para a constituição legal de ARU e ORU



## 2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

### 2.1. SOBRE O PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. No entanto, esta opção carece de uma fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada. Deste modo, a formalização de um conjunto de ARU no concelho de Santa Maria da Feira constituiu o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana.

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção a este nível resulta da convergência de diversos processos relacionados com as políticas públicas ao nível nacional e local. Do ponto de vista nacional, são dois os eixos que sustentam esta conclusão inicial:

- ➔ O **regime jurídico da reabilitação urbana** (RJRU – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto), que implica a delimitação de áreas e a formulação de estratégias específicas para enquadramento das operações de requalificação dos imóveis dentro das mesmas, dinamizando o mercado, orientando o crescimento urbano para áreas já consolidadas das cidades e otimizando a complementaridade de intervenções públicas e privadas. A definição das ARU, a que se deverá seguir um conjunto de decisões acerca, por exemplo, (i) do modelo de intervenção e de gestão do processo, (ii) dos incentivos, fiscais ou de outro tipo, a conceder aos promotores e proprietários, (iii) das intervenções públicas estruturantes a realizar ou (iv) do modelo de financiamento das operações, é, portanto, uma resposta necessária, do ponto de vista jurídico, para que no espaço municipal de Santa Maria da Feira se possam aplicar os instrumentos de política disponíveis.
- ➔ O **quadro de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para 2014-2020** que, tanto para o setor público como para os promotores privados, disponibiliza mecanismos de financiamento (incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis, através da intervenção de fundos de desenvolvimento urbano), mas condiciona a sua aplicação a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de ARU e que dispuserem de um significativo conjunto de instrumentos de planeamento e programação – no caso de Santa Maria da Feira, estamos a referir-nos à figura do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e às suas componentes específicas em matéria de planificação e quantificação de ações de regeneração urbana, de mobilidade urbana sustentável e intervenção em comunidades desfavorecidas, conforme a tipologia de projetos que pretendam desenvolver-se. Este pressuposto mantém-se para o novo quadro de programação dos fundos estruturais em negociação (Portugal 2030), onde se perspetiva que as temáticas da reabilitação e regeneração urbanas mantenham uma preponderância significativa ao nível das políticas urbanas.

Esta nova geração de políticas urbanas, que prioriza temas como a eficiência energética, a economia de baixo carbono, a mobilidade sustentável e a regeneração social e económica dos espaços urbanos, tem acrescida importância para Santa Maria da Feira, dada a sua integração institucional-administrativa na Área Metropolitana do Porto.

Já do ponto de vista local, é importante referir que esta estratégia deverá estar articulada de forma sistemática e consistente com o processo de planeamento territorial e socioeconómico no concelho. Neste sentido, os objetivos da estratégia municipal de reabilitação urbana a definir para esta parcela do território resultarão de uma especificação e atualização das orientações que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação.

Assim, no presente capítulo, para além de se apresentar a delimitação aprovada e publicada em Diário da República da ARU de Porto Carvoeiro, procurar-se-á evidenciar os pressupostos de base e os critérios que permitiram aferir os seus limites e avançar com as principais linhas do diagnóstico efetuado na primeira e segundas fases do trabalho.

## 2.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

O RJRU entende o conceito de reabilitação urbana como uma *“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”* (Lei n.º 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma ARU como uma *“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...”* (Lei n.º 32/2012).

A proposta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro, entretanto aprovada, resultou de uma reflexão e análise conjunta no seio da equipa técnica, complementada com trabalho de terreno e análise das dinâmicas e problemáticas instaladas.

Da interpretação das especificações técnicas do caderno de encargos que norteia a elaboração deste programa estratégico e das expectativas e anseios transmitidos pelo Executivo e estrutura técnica do Município de Santa Maria da Feira foi-nos possível perceber alguns pressupostos de base para se avançar com a proposta de delimitação desta ARU:

- i) Revitalizar o aglomerado ribeirinho de Porto Carvoeiro, induzindo novas dinâmicas de ocupação e fruição urbana
- ii) Preservar e valorizar a identidade e memória histórica de Porto Carvoeiro

- iii) Garantir a coerência tipológica do edificado e da linguagem arquitetónica em presença, focando a intervenção no núcleo ribeirinho, em detrimento da área urbanizada de matriz mais contemporânea situada à cota mais alta no troço inicial da Rua Carvoeiro
- iv) Abarcar os projetos públicos de reabilitação e refuncionalização de equipamentos, de qualificação e infraestruturização do espaço público mais relevantes numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento
- v) Contemplar toda a faixa ribeirinha do aglomerado urbano, assim como algumas áreas naturalizadas envolventes.

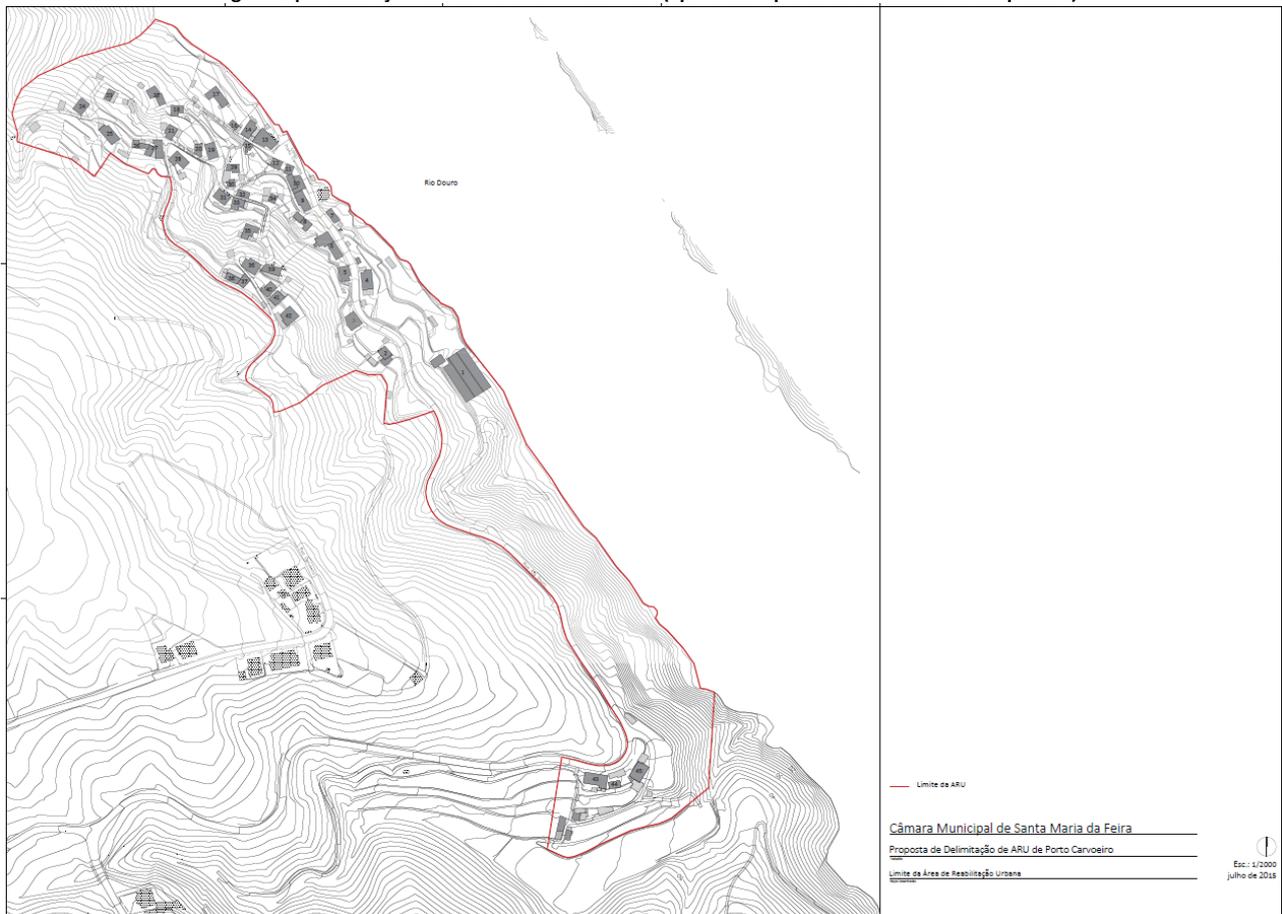
Partindo deste conjunto de pressupostos, e tendo toda a envolvente de proximidade do território ribeirinho de Porto Carvoeiro como “pano de fundo”, identificaram-se alguns critérios técnicos adicionais que permitiram apresentar uma proposta mais fundamentada de delimitação de ARU, concretamente:

- vi) Abranger um número significativo de edifícios que careçam de obras de reabilitação urbana (incentivando a reabilitação da propriedade privada)
- vii) Respeitar, quando possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes (por exemplo, através das estruturas muradas)
- viii) Procurar maior coerência e harmonia territorial da ARU, privilegiando, sempre que possível, a delimitação pelos eixos de via e acentuando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;

Da aplicação dos pressupostos de base e dos critérios técnicos adicionais apresentados foi possível avançar para a configuração da proposta de Área de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro publicada em sede de Diário da República a 26 de outubro de 2015.

A figura seguinte apresenta a configuração desta ARU, que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 1).

**Figura 2 | Delimitação da ARU de Porto Carvoeiro (aprovada e publicada em Diário da República)**



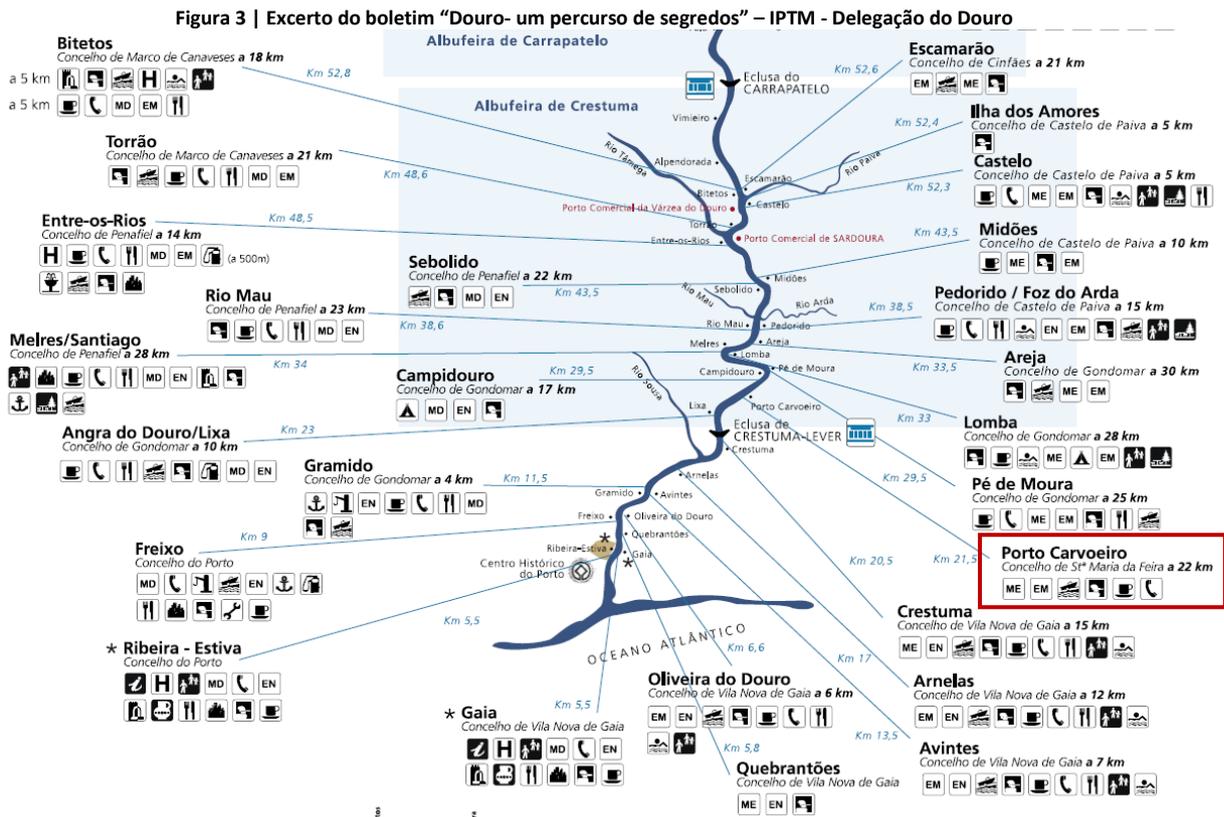
### 2.3. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU

Neste ponto apresenta-se uma breve síntese de alguns elementos de caracterização do aglomerado urbano de Porto Carvoeiro e da sua envolvente imediata, resultado das diversas reuniões exploratórias com a estrutura técnica do município de Santa Maria da Feira e da ADRITEM - Associação de Desenvolvimento Rural Integrado das Terras de Santa Maria, das incursões pelo terreno e ainda da reflexão conjunta no seio da equipa técnica.

Porto Carvoeiro é uma pequena localidade situada na margem esquerda do rio Douro, pertencente à extinta freguesia de Canedo, agora integrada na União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, concelho de Santa Maria da Feira, distrito de Aveiro. Segundo os Censos de 2011, habitavam em Canedo 6.044 indivíduos, distribuídos por 2.037 famílias, o que resulta numa dimensão média de 2,97 indivíduos por família.

É a única povoação ribeirinha do concelho, situando-se no extremo norte da freguesia de Canedo, a cerca de 22 km do centro de Santa Maria da Feira e a 35 km do Porto. O acesso a Porto Carvoeiro é feito por via rodoviária, exclusivamente a partir do interior do concelho, através de uma estrada secundária intersectada por outra, levando uma à parte edificada na cota mais alta (Porto Carvoeiro Interior) e a segunda ao Largo situado na cota baixa, junto ao

rio. Não existe nesta área nenhuma estrada que acompanhe o curso do rio Douro, o que impossibilita outro acesso rodoviário à localidade através da margem ou a continuidade da estrada de acesso existente, que funciona em *cul-de-sac*. Contudo, esta relação com o rio é potenciada pela existência de um pequeno cais de acostagem para embarcações de pesca e recreio, tornando possível o acesso à localidade por via fluvial (a distância à foz do Douro é de 21,5 km).



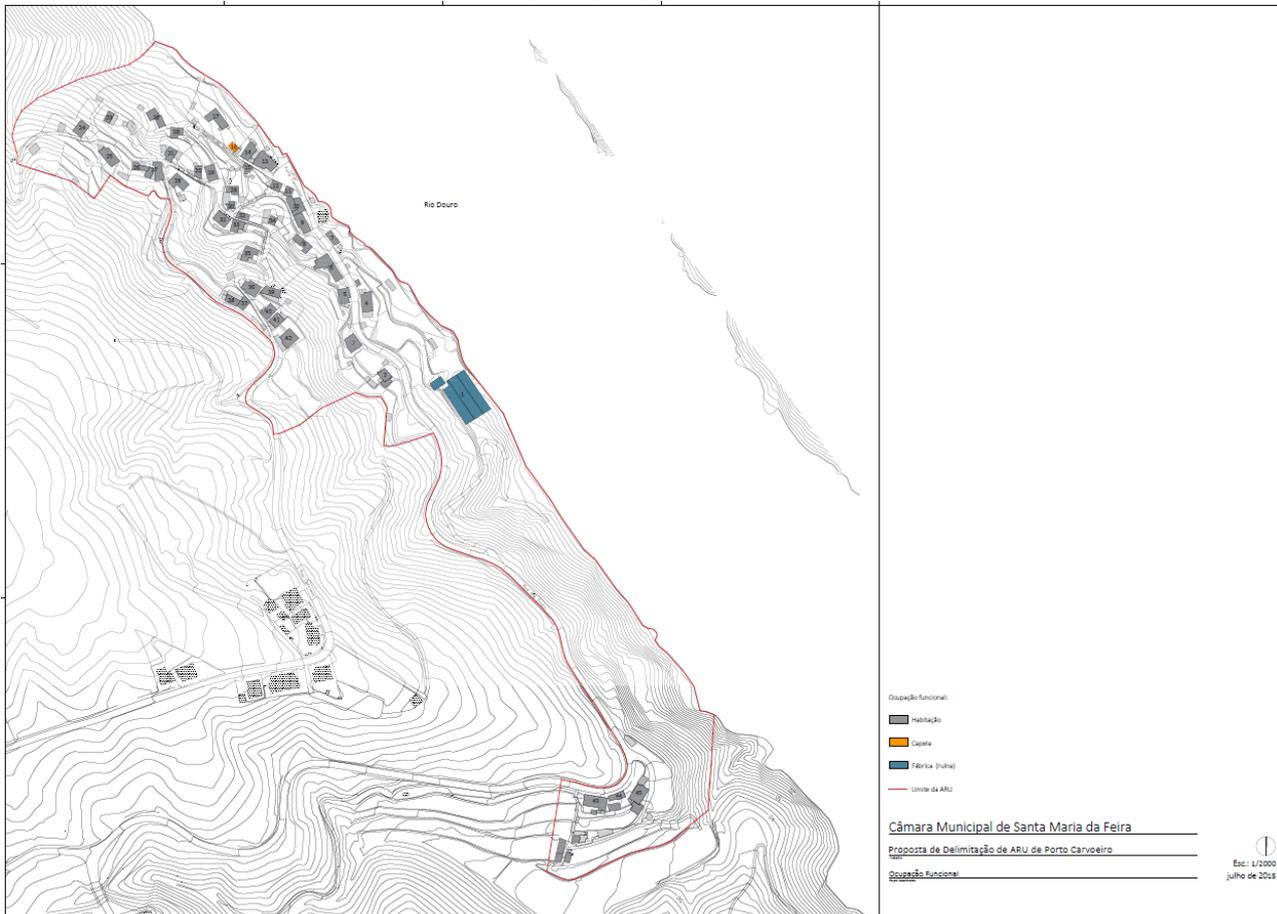
Antes da construção da barragem de Crestuma/Lever, que submergiu a praia existente, este lugar funcionava como um importante porto comercial da região, de onde saíam barcos rabelos em direção ao Porto, transportando madeira, lenha, carvão vegetal, vinho, produtos alimentícios, entre outros.

Porto Carvoeiro faz parte da rede das Aldeias de Portugal e da ADRITEM – Associação de Desenvolvimento Integrado das Terras de Santa Maria. A ADRITEM iniciou em 2013 o evento “Há Festa na Aldeia”, procurando o envolvimento ativo da população e o retomar de tradições em perda, como é exemplo a procissão de São Lourenço, que já não era realizada há 7 anos. Também organizado por esta associação é o almoço de lampreia e sável, peixes tradicionalmente pescados nesta área ribeirinha.

A Área de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro engloba um aglomerado monofuncional constituído por 45 edifícios, sendo apenas dois deles adstritos a outra função que não a residencial. São eles a antiga fábrica de madeira, que se encontra atualmente em ruína e se localiza junto ao rio, no extremo da povoação, e uma capela privada, que dá o nome à Rua Capela de Carvoeiro, e está localizada dentro da propriedade da Casa do Páteo.

Não há qualquer tipo de comércio e serviços em Porto Carvoeiro, assim como também não está presente fisicamente nenhuma associação desportiva ou cultural.

Figura 4 | Ocupação Funcional



Fonte: levantamentos de terreno efetuados pela equipa técnica, 2015.

Porto Carvoeiro estende-se ao longo de uma encosta acidentada, descendo até à cota do rio. Ao casario, disposto de forma orgânica segundo as curvas de nível, associam-se logradouros estruturados em patamares, delimitados por muros em xisto, que ladeiam as íngremes ruas. Estes logradouros são usados como leiras de cultivo para pequenas hortas domésticas e pomares, o que cria uma diversidade ambiental, potenciando o valor paisagístico do conjunto. Nas ruas da encosta, o acesso por carro é bastante condicionado, sendo apenas possível em alguns trechos.

O espaço público necessita de uma intervenção global ao nível das infraestruturas, limpeza e valorização paisagística dos arruamentos e muros em xisto, dotando-o também de mobiliário urbano, atualmente inexistente.

A maior parte do tecido edificado é constituído por habitações unifamiliares de dois pisos, inicialmente construídas segundo técnicas tradicionais de construção com utilização de materiais locais que foram sendo progressivamente sujeitas a alterações. Em alguns edifícios que se mantêm pouco adulterados podemos verificar que as paredes são construídas em

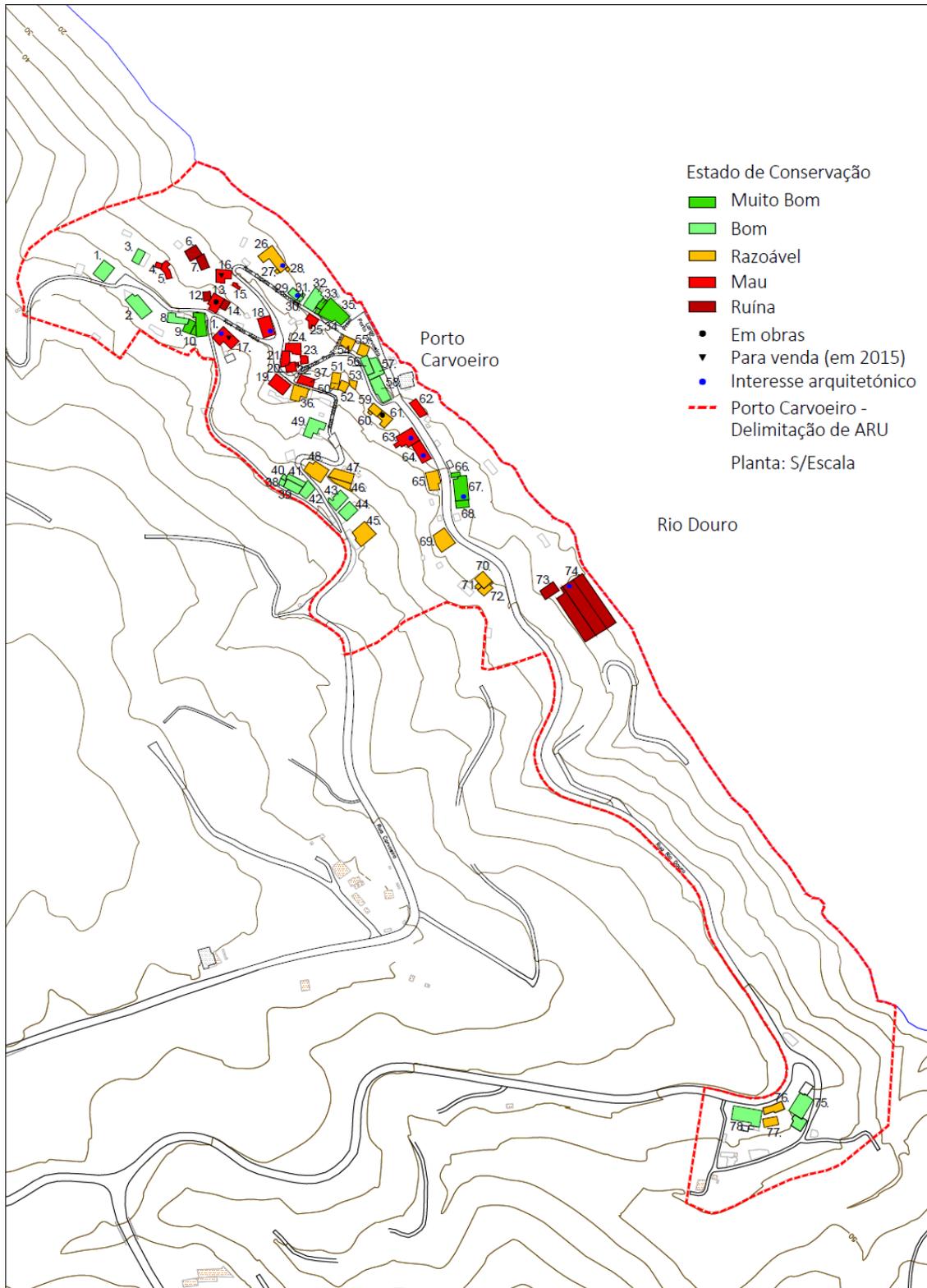
alvenaria de pedra (xisto) rebocada, sendo utilizada a madeira para a estrutura das coberturas, posteriormente revestidas a telha marselha e lusa. Alguns vãos apresentam cantaria de granito e ainda preservam a caixilharia em madeira.

Um significativo número de edifícios apresenta um carácter dissonante devido às várias alterações a que foram sujeitos, ao nível de revestimentos, caixilharias, e demais elementos arquitetónicos. Existem, porém, alguns edifícios interessantes arquitetonicamente que importaria reabilitar e preservar.

Quanto ao estado de conservação dos edifícios, importa referir que se procedeu a uma atualização do levantamento apresentado na fase anterior. Esta informação reveste-se de importância acrescida para ser possível aferir o potencial de reabilitação urbana desta área, uma vez que será com base nesta informação que se procederá à quantificação dos custos com as intervenções de reabilitação dos edifícios em presença.

Esta análise do estado de conservação foi feita por observação exterior do edificado, sendo possível constatar a necessidade de reabilitação em grande parte dos edifícios, como comprova a leitura da figura seguinte. Contudo, deverá notar-se que esta classificação resulta de uma avaliação expedita e que poderá não corresponder à obtida pelo Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), tendo em conta que não foram avaliados os elementos não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior, que deverão ser considerados na avaliação do estado de conservação global de cada edifício.

Figura 5 | Estado de conservação do parque edificado



Fonte: Levantamentos de terreno efetuados pela equipa técnica, 2015.

Partindo desta avaliação, os critérios usados e os trabalhos expectáveis para a reabilitação de cada grau de conservação foram os seguintes:

- **Muito bom:** edifício em condições ótimas, sem necessidade de qualquer intervenção;
- **Bom:** edifício com boas condições de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de trabalhos de manutenção, como limpeza, pinturas, substituição de elementos de desgaste rápido e resolução de anomalias de fácil execução;
- **Razoável:** edifício com condições razoáveis de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de melhorar as condições atuais do ponto de vista da eficiência energética, conforto acústico, infraestruturas ou outros requisitos essenciais ao funcionamento do edifício, e a resolução de anomalias de difícil execução;
- **Mau:** edifício sem condições de habitabilidade, mas sem evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade da preservação e eventual melhoramento da envolvente exterior, reconstrução parcial de espaços interiores do edifício e infraestruturização das redes não existentes;
- **Ruína:** edifício sem condições de habitabilidade com evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade de reconstrução e infraestruturização total do edifício, preservando-se apenas as fachadas de valor arquitetónico.

De facto, um número significativo de edifícios apresenta um elevado grau de deterioração (ao nível das envolventes exteriores e coberturas), sendo que alguns destes edifícios se encontram devolutos e outros em ruína. A antiga fábrica de madeira encontra-se em elevado estado de degradação, apresentando danos significativos ao nível das envolventes e cobertura, que se encontra parcialmente destruída.

Figuras 6 e 7 | Edifício com necessidade de intervenção e pormenor da cobertura da antiga fábrica



No que diz respeito às infraestruturas básicas, o aglomerado de Porto Carvoeiro apresenta determinadas carências, nomeadamente a ausência de rede de drenagem pluvial e residual doméstica. As restantes infraestruturas existentes (rede viária, abastecimento, iluminação pública, entre outras) apresentam necessidades de reabilitação e reforço da sua área de influência.

### 3. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o **tipo de operação de reabilitação urbana** (ORU) que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

Como já foi referido, de acordo com a Lei 32/2012 uma ORU mais não é do que a “*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*”, podendo optar-se por dois tipos distintos de ORU:

- ➔ **ORU simples**, que visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários;
- ➔ **ORU sistemática**, que “*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*” (Lei 32/2012);

Conscientes de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Porto Carvoeiro não se resumirá apenas à reabilitação física das estruturas edificadas (privadas), o Município de Santa Maria Feira considerou como mais ajustada a opção pela **ORU Sistemática**, permitindo uma abordagem mais abrangente e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física, a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

Importa ainda salientar que (e de acordo com o Artigo 32º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na Área de Reabilitação Urbana, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

## 4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

A **Estratégia Europa 2020** aponta um modelo de desenvolvimento urbano para as cidades europeias centrado em valores de inclusão, sustentabilidade e inteligência, que estabelece um novo paradigma e obriga a pensar as cidades como sistemas e espaços de interação que envolvem infraestruturas e edifícios, pessoas, organizações e redes, memória e história, relações sociais, experiências emocionais e identidade cultural. As cidades, e os núcleos urbanos que as constituem, devem assim ser entendidos como sistemas de integração destas várias dimensões, permitindo criar espaços de inovação inclusivos, dinâmicos e económica e socialmente sustentáveis.

A partir desta visão de cidade e espaço urbano, é possível realizar o crescente foco colocado na reabilitação urbana, agora numa perspetiva mais compreensiva, incluindo não apenas a vertente física, do edificado e do espaço público, mas também a sua componente imaterial, ligada às vivências e usufruto, às atmosferas urbanas e ao seu contributo para o aumento da qualidade de vida das populações.

A legislação recentemente criada em Portugal no âmbito da reabilitação urbana vem precisamente dar corpo a estas preocupações e modelos de desenvolvimento, numa lógica de requalificação e revitalização, apontando diretrizes e instrumentos para a sua operacionalização.

O município de Santa Maria da Feira, dando continuidade à sua intervenção em matéria de reabilitação urbana, considerou pertinente estruturar a sua política de incentivo e estímulo à reabilitação urbana de Porto Carvoeiro, entendido como um espaço de memória local, único núcleo ribeirinho do Douro no contexto municipal, e com potencial de atração de investimento privado, acompanhado de um forte investimento público em projetos estruturantes de requalificação e revitalização desta área urbana do concelho.

De referir ainda o **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Santa Maria da Feira**, cujos objetivos estão perfeitamente alinhados quer com as diretrizes europeias e nacionais, quer com a estratégia de desenvolvimento que agora se preconiza para a ARU de Porto Carvoeiro.

Paralelamente, o Município faz ainda parte do **Grupo de Trabalho Intermunicipal de Valorização do Rio Douro**, cuja reflexão tem procurado dar corpo às preocupações dos diversos municípios que o integram, em particular no que respeita à revitalização e requalificação dos núcleos ribeirinhos, um dos quais Porto Carvoeiro, reflexão essa que se encontra também traduzida nas opções estratégicas de intervenção propostas no âmbito da ORU de Porto Carvoeiro.

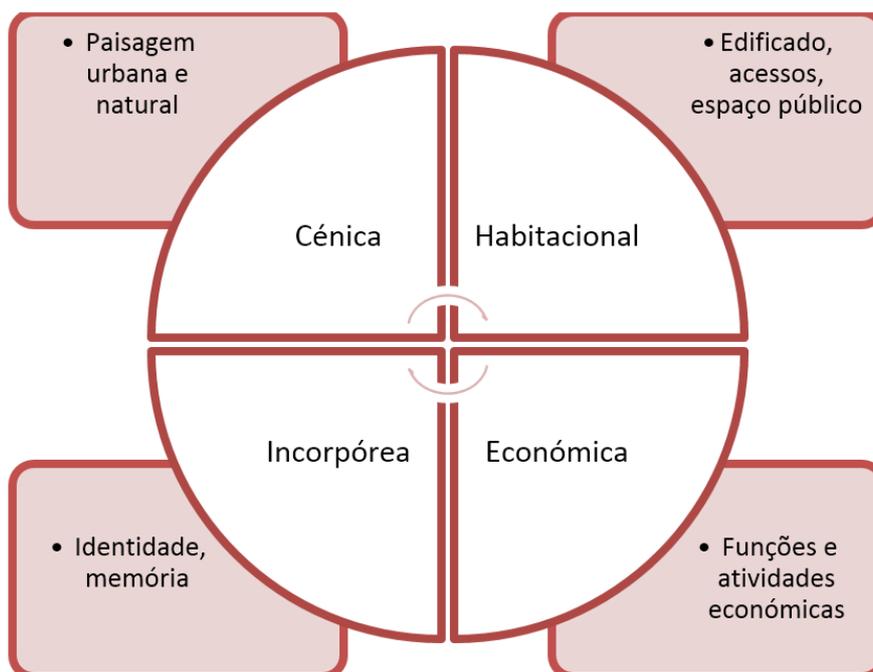
No Relatório da Fase 2 do PERU de Porto Carvoeiro foram já delineadas as linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir com a ORU de Porto Carvoeiro, estipulando-se igualmente os principais objetivos estratégicos a que a mesma deveria dar resposta. Tendo estas opções sido validadas técnica e politicamente, importa agora não só recuperá-las, mas também aprofundá-las e concretizá-las, definindo os eixos centrais da estratégia que permitirão ancorar ao território em estudo as opções agora formuladas.

#### 4.1. VISÃO E OBJETIVOS ESPECÍFICOS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual do aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município, no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana já referidos, considera-se que a **Visão** a propor deverá assentar num conjunto de quatro dimensões que a permitirão sustentar, a saber:

- a **dimensão habitacional**, sendo o seu fortalecimento pilar para qualquer estratégia de revitalização urbana e atração de novos residentes permanentes ou ocasionais;
- a **dimensão económica**, enquanto garante da viabilidade da aposta na dinamização da atividade turística e de lazer de Porto Carvoeiro, captando fluxos de turistas e de visitantes, quer pela via navegável, quer pela via terrestre de proximidade;
- a **dimensão incorpórea**, associando à perspetiva do desenvolvimento territorial de Porto Carvoeiro a preservação da memória do lugar, possibilitando a (re)construção e afirmação da identidade de Porto Carvoeiro e a sua integração nos produtos turísticos locais;
- a **dimensão cénica**, assumindo a valorização da paisagem urbana e natural como elementos centrais da estratégia e da ação pública e privada.

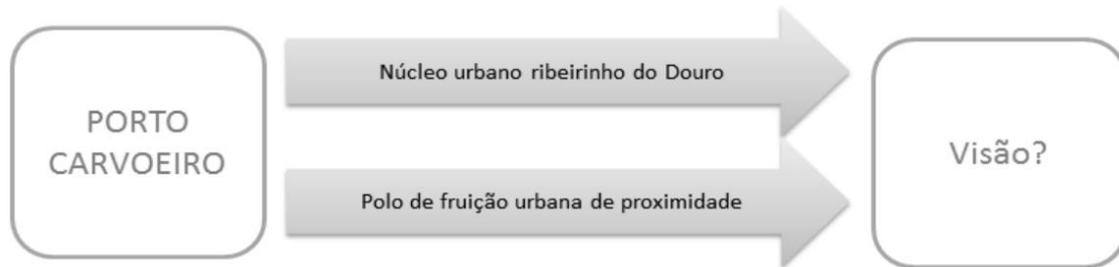
Figura 8 | Dimensões de suporte à Visão



Considerando estas dimensões como as mais pertinentes para sustentar a formulação de uma visão de médio prazo para o aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, **propõe-se que a visão se focalize numa dupla perspetiva de afirmação:**

- ➔ **Porto Carvoeiro reconhecido como núcleo urbano ribeirinho do Douro**
- ➔ **Porto Carvoeiro como um polo de fruição urbana de proximidade**

Figura 9 | Focalização da Visão



Neste contexto, a ARU de Porto Carvoeiro apresenta potencial para se assumir a seguinte **VISÃO** a longo prazo (10 anos):

*Um núcleo urbano revitalizado e requalificado, reconhecido pela sua beleza cénica, pela harmonia entre o edificado e a paisagem, pela sua identidade enquanto núcleo ribeirinho do Douro, que se assume como espaço de fruição urbana de proximidade, associando a riqueza das suas memórias a renovadas oportunidades para as práticas de lazer contemporâneas*

## 4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A Visão proposta para a ARU de Porto Carvoeiro traduz um processo contínuo e relativamente complexo, cuja concretização irá depender da capacidade de resposta aos desafios enfrentados, sendo possível reconstruí-la a partir de um conjunto mais específico de **objetivos estratégicos** a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana:

- i) Requalificar o espaço público e as infraestruturas urbanas, em especial no que diz respeito aos espaços de vivência coletiva;
- ii) Melhorar as condições de acesso e mobilidade dentro da ARU, entre esta área e a sua envolvente imediata e com o centro da cidade da Feira;

- iii) Incentivar a reabilitação da propriedade privada;
- iv) Criar condições para a atração de novos residentes, que venham reforçar a dinâmica residencial e, por conseguinte, a ambiência urbana do lugar;
- v) Criar condições para o desenvolvimento económico da base local, associadas às atividades turísticas e de lazer, em particular através da criação de infraestruturas como instalações sanitárias, estacionamento, serviços de restauração e bar, isto é, condições que possibilitem a permanência e usufruto por parte de visitantes e turistas;
- vi) Melhorar o enquadramento paisagístico de Porto Carvoeiro, por via da renaturalização do coberto florestal envolvente e da requalificação das margens ribeirinhas e das hortas em soalco;
- vii) Preservar e valorizar o património edificado e imaterial de maior relevo, em especial no que concerne às tradições identitárias de Porto Carvoeiro associadas à construção de barcos e ao transporte de carvão;
- viii) Reforçar a permeabilidade e a ligação de Porto Carvoeiro aos restantes núcleos urbanos do concelho, não apenas na vertente física (dos acessos) mas também na vertente incorpórea, procurando dinamizar uma agenda de eventos culturais em estreita articulação com a agenda municipal, através da criação de eventos paralelos ou espaços de ‘antena’ para atividades associadas aos eventos emblemáticos do concelho, como sejam a Viagem Medieval ou o *Imaginaris*;
- ix) Fomentar e fortalecer a atuação interinstitucional e intermunicipal, com vista ao reforço da massa crítica local, nomeadamente através de uma reforçada colaboração com a ADRITEM, quer na dinamização do Há Festa na Aldeia, quer em outras iniciativas orientadas para a valorização dos recursos endógenos, para o envolvimento da comunidade local e para o reforço do espírito de pertença.

#### 4.3. QUADRO ESTRATÉGICO ESPACIAL

De acordo com a metodologia contratualizada, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos agora definidos deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise, mormente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Assim, resulta deste exercício a definição de seis grandes subsistemas espaciais que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos definidos de forma pormenorizada na seção seguinte.

##### 1) **Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro**

Este subsistema integra toda a faixa urbanizada ribeirinha deste núcleo urbano, alargando-se até uma cota intermédia, onde o Largo de Porto Carvoeiro (junto ao Rio Douro) assume uma

centralidade pronunciada, estendendo-se pela Rua do Rio Douro e pela Rua Capela de Carvoeiro e abrangendo as respetivas frentes edificadas.

Dada a sua centralidade e características específicas, é neste subsistema que se integram alguns dos mais estruturantes projetos públicos de reabilitação urbana, podendo desde já referir-se a importância da construção do Cais Fluvial de Porto Carvoeiro e de uma via marginal que permita abrir uma frente urbana de rio mais alargada.

De acordo com a estratégia definida, esta área assume-se como o potencial ponto de entrada por via navegável de visitantes, pelo que é crucial a qualificação desta área e da sua envolvente de proximidade, no sentido de criar as condições de acolhimento e fruição desejáveis para residentes e visitantes. Simultaneamente é a área que reúne melhores condições para a instalação e dinamização de atividades económicas, culturais e recreativas, pelo que é necessário garantir a preservação e valorização do seu enquadramento paisagístico, a reabilitação do edificado localizado nesta área, e ainda, garantir as condições de acesso e mobilidade necessárias à plena fruição deste espaço nobre.

Na secção relativa ao Plano de Ação serão descritos em pormenor os projetos propostos no âmbito do PERU de Porto Carvoeiro para este subsistema.

## **2) Porto Carvoeiro Interior**

Trata-se do conjunto urbanizado localizado à cota mais alta, mas ainda na bacia visual do Douro e que em conjunto com o subsistema anterior enforma o núcleo histórico do aglomerado de Porto Carvoeiro.

Este subsistema é estruturado pela Rua da Bela Vista, Calçada da Praia, Travessa da Praia, Rua de Vitória e troço à cota mais alta da Rua da Capela do Carvoeiro. É relevante a reabilitação do espaço público (das ruas e muros que as ladeiam) e do edificado, quer pela garantia de condições de habitabilidade e segurança, pela qualificação paisagística, no sentido de proporcionar a continuidade da harmonia visual entre este subsistema e o da frente ribeirinha. Os projetos propostos para este subsistema são apresentados no Plano de Ação.

## **3) Núcleo urbano periférico nascente**

Este núcleo urbanizado assume um carácter excêntrico relativamente ao aglomerado de Porto Carvoeiro, abarcando um número reduzido de edifícios localizados à face de um troço mais elevado da Rua do Rio Douro.

Neste subsistema são propostas como ações principais a reabilitação do edificado e a requalificação do espaço público envolvente. À semelhança dos anteriores subsistemas, os projetos serão apresentados em detalhe no Plano de Ação.

## **4) Anel agroflorestal envolvente**

A localização ribeirinha de Porto Carvoeiro confere a esta localidade o privilégio de uma paisagem de grande atratividade e beleza não apenas pela presença do rio Douro, mas por toda a sua envolvente.

Contudo, a envolvente agroflorestal poderia beneficiar de uma intervenção de renaturalização e reflorestação da frente natural ribeirinha e de projetos privados de exploração florestal nos terrenos envolventes localizados a cota mais alta.

Para além da importância do enquadramento paisagístico, esta área é também uma área propícia à realização de algumas atividades de lazer, proporcionando a articulação com o restante espaço, nomeadamente através da dinamização de trilhos pedonais, e de atividades como o *paintball* ou o *geocaching*.

Assim, propõem-se no âmbito deste subsistema um conjunto de projetos vocacionados para a reflorestação, conservação e manutenção de trilhos, devidamente articulados com o projeto municipal de requalificação das margens do rio Inha, que apesar de se localizar fora da ARU de Porto Carvoeiro, se relaciona de forma evidente com o rio Douro e com o restante aglomerado de Porto Carvoeiro. A especificação dos projetos é apresentada no Plano de Ação.

### **5) Rede de acessos principal**

Apesar das imitações naturais inerentes à sua localização é possível intervir e requalificar a rede de acessos principal a Porto Carvoeiro. Esta é aliás uma das condições essenciais à dinamização do aglomerado urbano, dado ser fundamental o garante de condições de mobilidade e fruição do espaço, pertinentes para a sua valorização económica e social.

A requalificação dos acessos rodoviários (Rua do rio Douro e Rua Carvoeiro), a construção, a norte/ noroeste da ARU, de um novo acesso rodoviário e de bolsas de estacionamento adjacentes são os projetos propostos, de acordo com a descrição efetuada em sede de Plano de Ação.

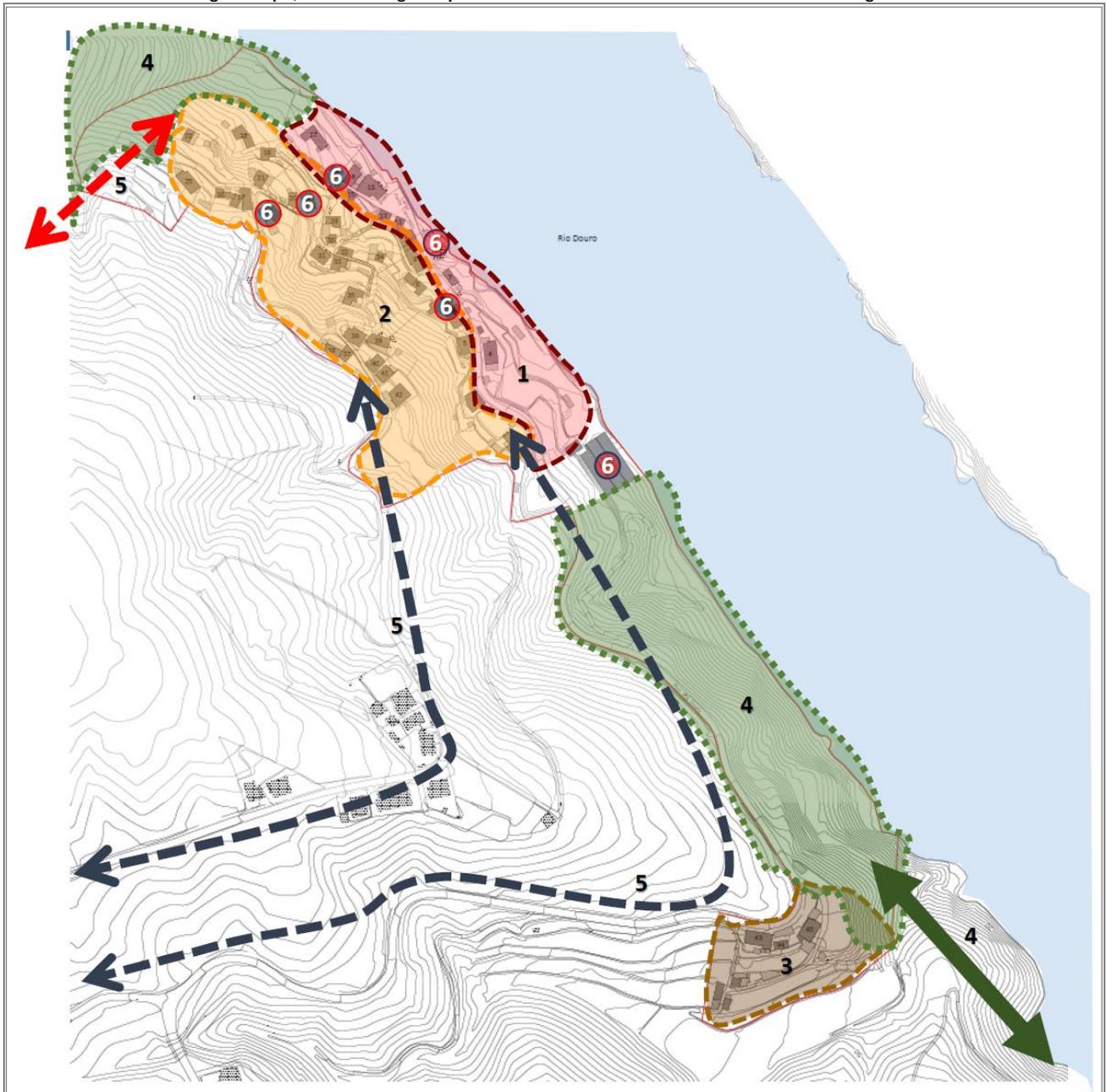
### **6) Polos de Memória e Lazer**

No âmbito do PERU de Porto Carvoeiro é também importante a concretização de um conjunto de projetos que promova a animação e dinamização do espaço para fins de lazer e turismo, isto é, que crie atmosferas e vivências atrativas para os visitantes (residentes e não residentes) e que simultaneamente contribuam para a preservação e revitalização do património imaterial de Porto Carvoeiro.

Este subsistema integra projetos de investimento público, privado ou associativo, vocacionados para a reabilitação de elementos patrimoniais materiais e imateriais, capazes de contribuir para a atratividade turística de Porto Carvoeiro.

O cartograma seguinte procura espacializar estes seis subsistemas, que como já foi referido, sustentarão o quadro dos investimentos de todo o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro.

Figura 10 | Quadro Estratégico Espacial do PERU de Porto Carvoeiro: subsistemas estratégicos



## 5. PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DE PORTO CARVOEIRO

### 5.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DA ORU

De modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro das ações e projetos de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas com base nos seis eixos centrais ou subsistemas estratégicos definidos no capítulo anterior, convergindo nos contributos diversos que aportam para os objetivos estratégicos e para a efetivação da visão enunciada.

Assim, e de acordo com a metodologia previamente definida, apresenta-se, para cada um dos eixos centrais da estratégia um quadro com a definição de cada uma das ações previstas, contendo a designação de cada um dos investimentos, uma breve descrição e os objetivos a alcançar, bem como as entidades responsáveis pela sua concretização. De modo a perceber-se a espacialização do quadro operativo da ORU de Porto Carvoeiro, apresenta-se igualmente um cartograma com o mapeamento dos investimentos.

#### 1) *Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro*

O quadro operativo para este primeiro subsistema assenta em três grandes tipologias de investimentos:

- a construção de um equipamento estruturante para todo o aglomerado (o Cais Fluvial);
- a requalificação do espaço público ribeirinho (pressupondo a infraestruturação urbana, pavimentação, iluminação e mobiliário urbano)
- e a reabilitação do parque edificado englobado por este subsistema.

No quadro seguinte descrevem-se cada um destes investimentos.

<b>Eixo 1: Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro</b>			
<b>Código</b>	<b>Designação/ Objetivos/ Caraterização</b>	<b>Entidades Envolvidas</b>	<b>Custo Estimado</b>
<b>1.1.</b>	<b>Construção do Cais Fluvial de Porto Carvoeiro</b>	<b>APDL Município</b>	<b>1.300.000 €</b>
<p>Pretende-se dotar Porto Carvoeiro de um cais de acostagem turístico-comercial e de uma fluvina (estacionamento de embarcações de recreio e de pesca), reestruturando a relação da cota baixa da povoação com o rio e criando novas oportunidades de fruição do espaço e de captação de novos visitantes.</p> <p>Este investimento está protocolado com o anteriormente designado IPTM (Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos), agora APDL (Administração dos Portos do Douro e Leixões), ficando a sua concretização a cargo deste órgão, mas com o devido acompanhamento técnico por parte da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira.</p>			

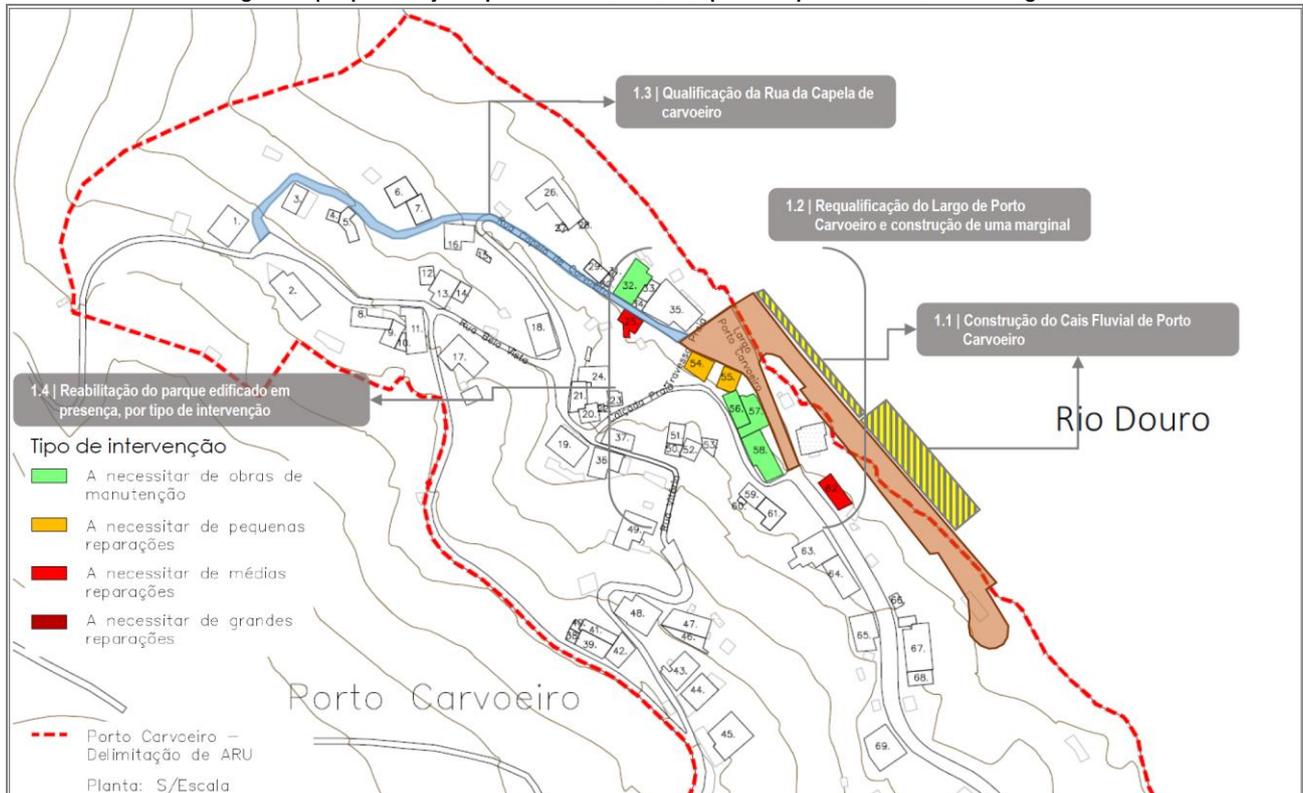
**Eixo 1: Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro**

Código	Designação/ Objetivos/ Caracterização	Entidades Envolvidas	Custo Estimado
<p>A figura seguinte, elaborada pela equipa projetista responsável pelo estudo prévio, apresenta uma proposta preliminar da implantação do Cais Fluvial (2012).</p>			
1.2.	<p><b>Requalificação do Largo de Porto Carvoeiro e construção de uma Rua Marginal</b></p>	<p><b>Município APDL</b></p>	<p><b>155.500 €</b></p>
<p>Projeto diretamente associado à construção do Cais Fluvial. Prevê-se a requalificação da frente ribeirinha, a reestruturação do largo e a construção de um novo arruamento marginal ao Douro, assim como a construção de estacionamento, atualmente bastante limitado. Prevê-se ainda a construção de rede de águas pluviais, de rede de iluminação pública, a realização de repavimentações e a aquisição de mobiliário urbano.</p> <p>A concretização deste investimento deverá avançar em simultâneo com o anterior, sendo este assumido pelo Município de Santa Maria da Feira, com o acompanhamento da APDL. Na figura anterior é possível observar a proposta da nova marginal de Porto Carvoeiro.</p>			



O investimento total previsto para o subsistema estratégico 1 é de 1.772.690 €, sendo 73% da responsabilidade da APDL, 16% da responsabilidade dos proprietários ou investidores imobiliários e os restantes 11% de iniciativa municipal.

Figura 11 | Representação espacial dos investimentos previstos para o subsistema estratégico 1



Fonte: Quatenaire Portugal

## 2) Porto Carvoeiro Interior

A qualificação da “parte alta” de Porto carvoeiro assenta nos mesmos pressupostos da qualificação da frente ribeirinha a da aposta na melhoria das condições de usufruto do espaço público e, em simultâneo, a criação de condições para alavancar o investimento privado na reabilitação dos edifícios em presença.

Deste modo, e como se pode constatar pela leitura do quadro seguinte, as ações propostas para a consubstanciação da estratégia inerente a este segundo subsistema espacial assentam:

- na intervenção pública ao nível da requalificação dos arruamentos abrangidos por este subsistema (sejam eles rodoviários ou somente pedonais)
- e na intervenção privada ao nível das ações de reabilitação dos edifícios que evidenciam sinais de degradação.

<b>Eixo 2: Porto Carvoeiro interior</b>			
<b>Código</b>	<b>Designação/ Objetivos/ Caraterização</b>	<b>Entidades Envolvidas</b>	<b>Custo Estimado</b>
<b>2.1.</b>	<b>Requalificação da Rua da Bela Vista e da Rua da Vitória</b>	<b>Município</b>	<b>101.750 €</b>
<p>Trata-se de um projeto de requalificação do espaço público, englobando a beneficiação das ruas e muros que as ladeiam, a construção de novas bolsas de estacionamento, a reabilitação das infraestruturas urbanas, pavimentação, mobiliário urbano e iluminação pública.</p> <p>A estimativa apresentada, baseada num orçamento preliminar da Divisão de Projetos do Município de Santa Maria da Feira prevê a seguinte distribuição:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rua da Bela Vista: 57.750€</li> <li>▪ Rua da Vitória: 44.000€</li> </ul>			
<b>2.2.</b>	<b>Valorização de quebra-costas: Calçada da Praia e da Travessa da Praia</b>	<b>Município</b>	<b>31.500</b>
<p>Prevê-se a requalificação de alguns quebra-costas existentes que permitam vencer cota de forma confortável e segura, contemplando o levantamento do pavimento existente e substituição por novo pavimento, beneficiação dos muretes que os ladeiam, a colocação de mobiliário urbano e iluminação.</p> <p>A estimativa apresentada, baseada num orçamento preliminar da Divisão de Projetos do Município de Santa Maria da Feira prevê a seguinte distribuição:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calçada da Praia: 28.000€</li> <li>▪ Travessa da Praia: 3.500€</li> </ul>			
<b>2.3.</b>	<b>Reabilitação do parque edificado em presença</b>	<b>Agentes privados (promotores e proprietários)</b>	<b>1.286.640 €</b>
<p>Esta ação tem como principal objetivo a introdução de melhorias significativas no estado de conservação dos imóveis e nas condições de habitabilidade.</p> <p><i>[A metodologia utilizada para se estimar o custo das intervenções assentou, em primeiro lugar, no estado de conservação de cada um dos edifícios abarcados por este subsistema estratégico. Em função do estado de conservação (muito bom, bom, razoável, mau e ruína) e do enquadramento morfológico do lugar, definiram-se custos médios de reabilitação por metro quadrado (<b>bom</b> = a necessitar de <b>obras de manutenção</b>; <b>razoável</b> = a necessitar de <b>pequenas reparações</b>; <b>mau</b> = a necessitar de <b>médias reparações</b>; e <b>ruína</b> = a necessitar de <b>grandes reparações</b> – os edifícios em muito bom estado de conservação não necessitam de intervenção). Em seguida, aferiu-se a área bruta de cada edifício (área de implantação x nº de pisos), para assim se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparações]</i></p> <p>Neste subsistema foram identificados 48 edifícios, dos quais 45 evidenciam necessidades de algum tipo de intervenção (12 em bom estado de conservação, 17 em razoável estado de conservação, 12 em mau estado de conservação e 4 em ruína), todos eles com função residencial.</p> <p>Os custos de reabilitação previstos, plasmados no quadro seguinte, ascendem a quase 1.300.000€, sendo 147.543€ respeitantes a obras de manutenção em 12 edifícios, 506.593€ referentes a pequenas reparações em 17 edifícios, 468.385€ referentes a médias reparações em 12 edifícios em mau estado de conservação e 160.120€ respeitantes a intervenções mais profundas em quatro edifícios em ruína.</p>			

# Edif	Estado Conservação	Função dominante	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo médio de intervenção (€/m2)	Estimativa de custo da intervenção (€)
1.	BOM	Residencial	115	1,5	173	100	17.25
2.	BOM	Residencial	157	1,5	236	100	23.60
3.	BOM	Residencial	57	1,5	85	100	8.48
4.	MAU	Residencial	16	1	16	500	8.07
5.	MAU	Residencial	52	1	52	500	26.21
6.	RUINA	Residencial	76	1	76	800	60.42
7.	RUINA	Residencial	60	1	60	800	47.64
8.	BOM	Residencial	78	1	78	100	7.76
9.	MUITO BOM	Residencial	52	1	52	0	
10.	MUITO BOM	Residencial	18	2	36	0	
11.	MUITO BOM	Residencial	119	3	356	0	
12.	RUINA	Residencial	34	1	34	800	27.09
13.	MAU	Residencial	92	1	92	500	46.08
14.	RUINA	Residencial	31	1	31	800	24.96
15.	MAU	Residencial	13	1,5	19	500	9.70
16.	MAU	Residencial	86	1	86	500	43.10
19.	MAU	Residencial	118	2	236	500	118.00
20.	MAU	Residencial	44	2	87	500	43.70
21.	MAU	Residencial	61	1	61	500	30.63
22.	MAU	Residencial	5	2	10	500	4.82
23.	MAU	Residencial	28	1	28	500	13.91
24.	MAU	Residencial	76	2	153	500	76.32
36.	RAZOÁVEL	Residencial	98	1,5	147	250	36.67
37.	MAU	Residencial	64	1,5	96	500	47.83
38.	BOM	Residencial	18	1	18	100	1.75
39.	BOM	Residencial	75	1	75	100	7.50
40.	BOM	Residencial	11	2	23	100	2.28
41.	BOM	Residencial	53	2	105	100	10.53
42.	BOM	Residencial	74	1,5	112	100	11.16
43.	BOM	Residencial	97	2	193	100	19.34
44.	BOM	Residencial	94	2	188	100	18.83
45.	RAZOÁVEL	Residencial	156	2	312	250	77.92
46.	RAZOÁVEL	Residencial	53	1,5	79	250	19.72

# Edif	Estado Conservação	Função dominante	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo médio de intervenção (€/m2)	Estimativa do custo da intervenção (€)
47.	RAZOÁVEL	Residencial	112	1,5	168	250	41.95
48.	RAZOÁVEL	Residencial	145	1,5	218	250	54.55
49.	BOM	Residencial	127	1,5	190	100	19.03
50.	RAZOÁVEL	Residencial	24	1	24	250	6.00
51.	RAZOÁVEL	Residencial	44	1	44	250	11.02
52.	RAZOÁVEL	Residencial	42	1	42	250	10.39
53.	RAZOÁVEL	Residencial	25	1	25	250	6.28
59.	RAZOÁVEL	Residencial	48	2	96	250	23.95
60.	RAZOÁVEL	Residencial	6	1	6	250	1.51
61.	RAZOÁVEL	Residencial	66	2	131	250	32.75
65.	RAZOÁVEL	Residencial	111	2	221	250	55.27
69.	RAZOÁVEL	Residencial	147	2	294	250	73.41
70.	RAZOÁVEL	Residencial	76	2	153	250	38.12
71.	RAZOÁVEL	Residencial	12	2	24	250	6.01
72.	RAZOÁVEL	Residencial	44	1	44	250	11.00
<b>Total da ação 2.3</b>							<b>1.282.64</b>

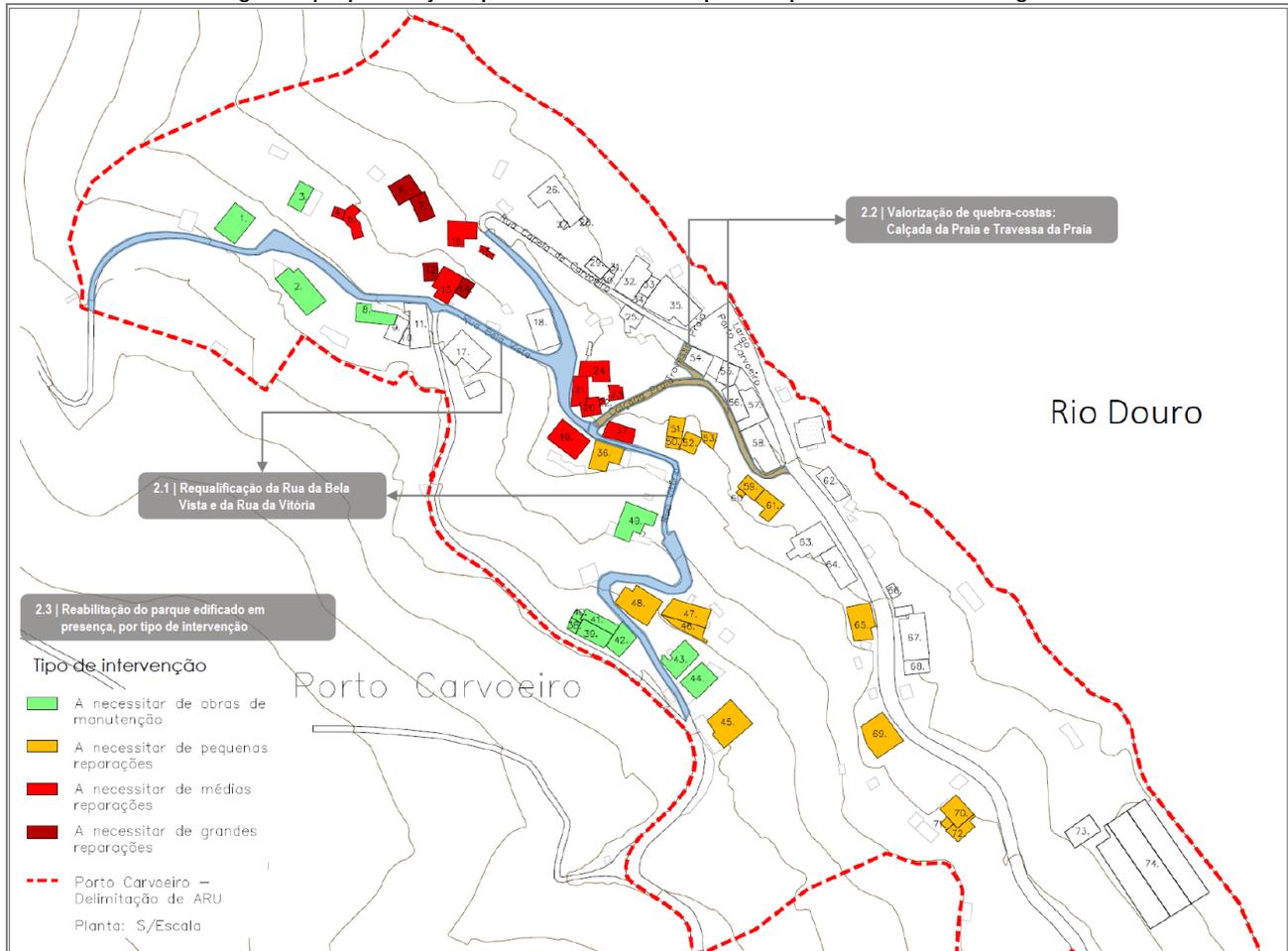
Na figura seguinte é possível localizar cada um destes edifícios a necessitar de algum tipo de obra de manutenção ou reabilitação, se bem que o investimento dependerá sempre da iniciativa particular. Ao município de Santa Maria da Feira cabe estimular a iniciativa privada, através de incentivos de natureza financeira, administrativa, regulamentar e financeira, consagrados neste PERU.

O investimento total previsto para o subsistema estratégico 2 é de 1.415.890 €, sendo 90% da responsabilidade dos proprietários ou investidores imobiliários e os restantes 10% de iniciativa municipal.

Do ponto de vista do financiamento, importa salientar a importância que o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) poderá desempenhar enquanto estímulo ao investimento privado, uma vez que este instrumento permite cofinanciamento para projetos integralmente habitacionais em condições de mercado mais vantajosas.

Por seu turno, o investimento público poderá encontrar financiamento ao abrigo do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Santa Maria da Feira (PEDU Santa Maria da Feira), assim seja assumido pelo município, uma vez que são investimentos em espaço público inseridos em ARU, requisito obrigatório para o seu financiamento pelos fundos estruturais aplicáveis à reabilitação urbana.

Figura 12 | Representação espacial dos investimentos previstos para o subsistema estratégico 2



Fonte: Quatenaire Portugal

### 3) Núcleo urbano periférico nascente

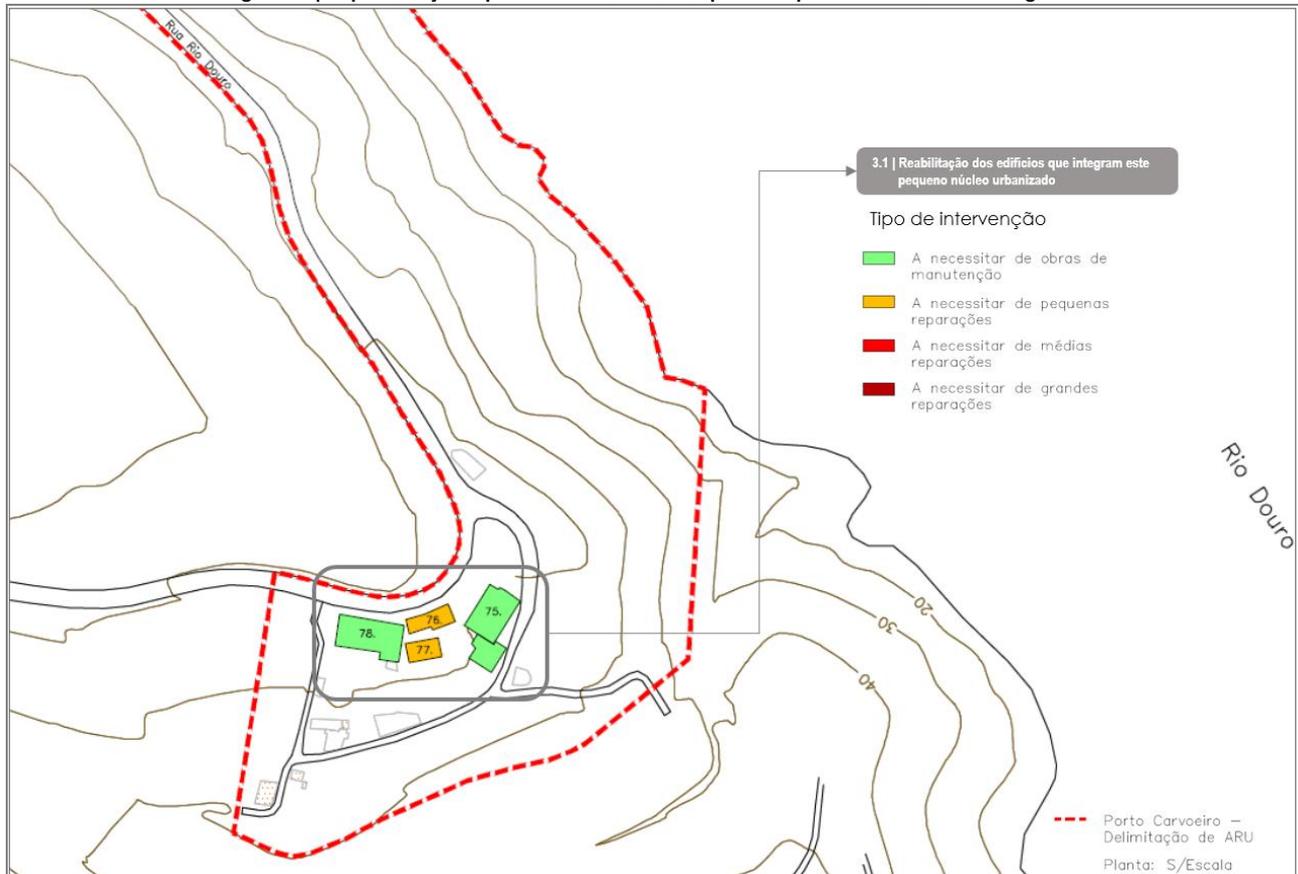
As ações previstas para o terceiro subsistema estratégico do PERU de Porto Carvoeiro, à semelhança dos dois anteriores, baseia-se no pressuposto de que a intervenção pública de qualificação e infraestruturação do espaço público (neste caso englobada no subsistema estratégico 5, na ação respeitante à requalificação da Rua do Rio Douro, que serve este pequeno núcleo urbanizado) permitirá alavancar o investimento privado na reabilitação dos edifícios em presença.

Apesar da reduzida dimensão deste subsistema, ele justifica-se pela excentricidade relativamente ao núcleo consolidado de Porto Carvoeiro, sendo pouco representativo do ponto de vista dos investimentos. Assim, as ações propostas para este subsistema dizem respeito apenas à reabilitação do parque edificado em presença e são descritos no quadro seguinte.



particular. Ao município de Santa Maria da Feira cabe estimular a iniciativa privada, através de incentivos de natureza financeira, administrativa, regulamentar e financeira, consagrados neste PERU.

**Figura 13 | Representação espacial dos investimentos previstos para o subsistema estratégico 3**



Fonte: Quatenaire Portugal

#### 4) Anel agroflorestal envolvente

Do entendimento de que a envolvente agroflorestal do núcleo de Porto Carvoeiro necessita de ser amplamente melhorada (do ponto de vista paisagístico e ambiental), resulta um conjunto de ações que tende a concorrer para esse objetivo. São ações que visam não só a qualificação do anel florestal envolvente, mas também que visem estimular o usufruto destes espaços reflorestados, com a introdução de percursos e atividades lúdicas.

O quadro seguinte explicita estas ações.

### Eixo 4: Anel agro-florestal envolvente

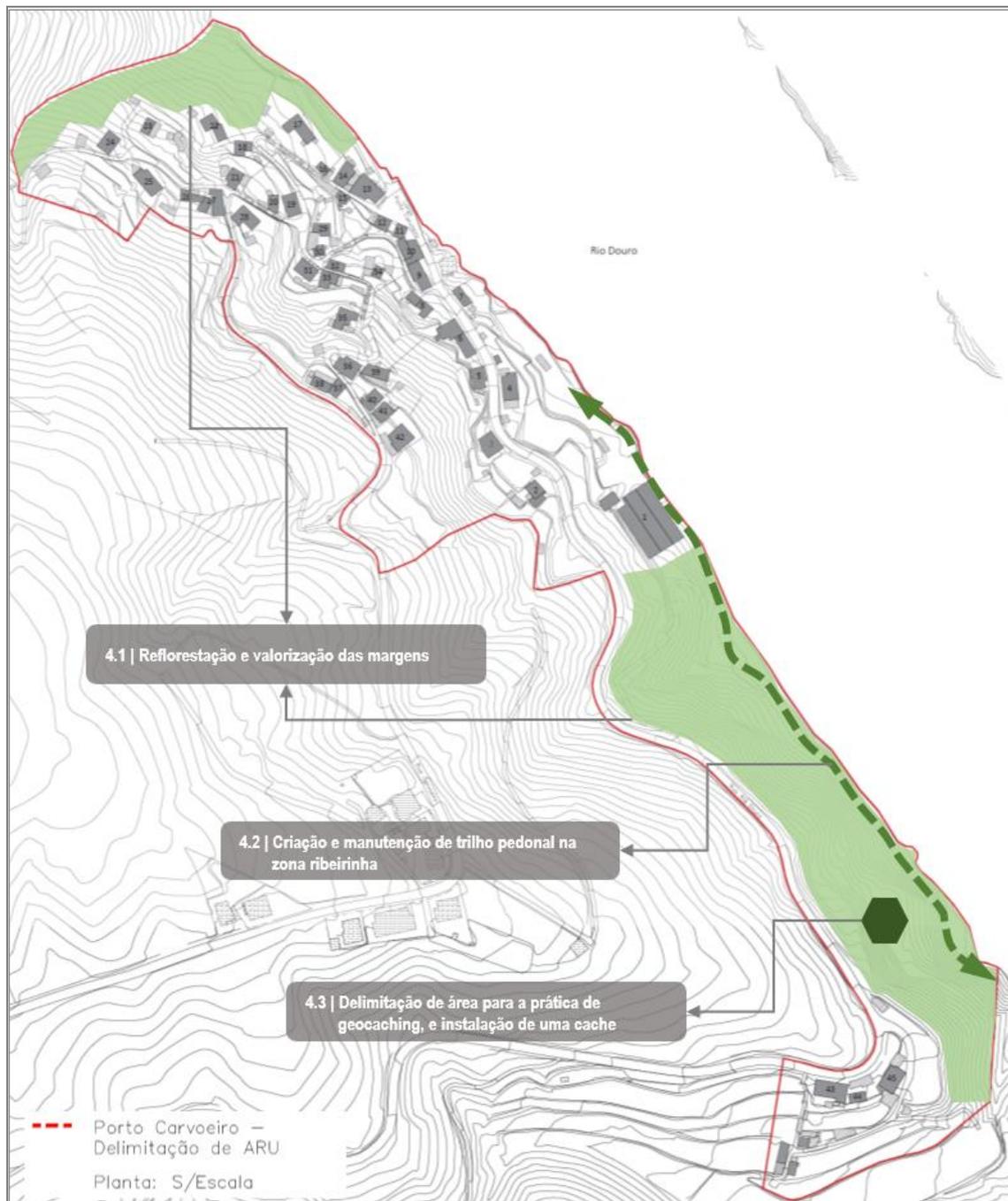
Código	Designação/	Entidades Envolvidas	Custo Estimado
--------	-------------	----------------------	----------------

Objetivos/ Caracterização			
<b>4.1.</b>	<b>Reflorestação e valorização das margens</b>	<b>Proprietários</b>	<b>170.000 €</b>
<p>Projeto de valorização paisagística da envolvente ribeirinha, prevendo a reintrodução de espécies autóctones que permitam minimizar o impacto de grandes áreas de vegetação monotemática.</p> <p>Tendo como principal objetivo promover a reconversão de povoamentos de espécies que se encontram ecologicamente desajustadas por povoamentos de espécies autóctones de alto valor ecológico e ambiental, incluindo o aproveitamento da regeneração natural, pretende-se com esta ação reinstalar outras espécies florestais mais adequadas às condições edafoclimáticas, de forma a minimizar os efeitos potencialmente negativos nos fatores solo, água e biodiversidade, bem como diminuir a suscetibilidade das florestas aos incêndios, pragas e doenças.</p> <p>De forma a conferir escala e eficácia à intervenção florestal, deveria ser incentivada criação de zonas de intervenção florestal ou de territórios comunitários, considerando o seu valor económico e social e contributo para o desenvolvimento local e regional das zonas rurais, papel que devia ser desempenhado pelo município ou pela junta de freguesia.</p> <p>Esta ação, compreende dois territórios ribeirinhos distintos (como se pode constatar pela leitura da figura seguinte, respeitante à espacialização da estratégia deste subsistema): um primeiro, de maior dimensão (cerca de 28.000 m<sup>2</sup>), localizado entre a antiga unidade fabril em ruína e o núcleo urbano periférico nascente, e um outro, de menor dimensão (cerca de 6.000 m<sup>2</sup>), situado a jusante do núcleo histórico de Porto Carvoeiro, no quadrante noroeste da ARU.</p> <p>A introdução de espécies autóctones deverá acautelar as diferenças entre vegetação ribeirinha (que neste caso deverá passar por Amieiros, Freixos ou Ulmeiros) e a vegetação na encosta (neste caso Carvalhos Alvarinho, Sobreiros, Bordos, Medronheiros, Azevinhos, Pilriteiros, Amieiros, Freixos ou Ulmeiros).</p> <p>A estimativa de custos prevê operações de desbaste e poda, plantação de espécies autóctones (de cerca de 1 árvore por m<sup>2</sup>), a um custo de 5€/m<sup>2</sup>.</p>			
<b>4.2.</b>	<b>Criação e manutenção de trilho pedonal na zona ribeirinha</b>	<b>Município</b>	<b>4.875 €</b>
<p>Numa perspetiva de continuação do projeto municipal de valorização do Rio Inha, que apesar de se localizar fora da ARU de Porto Carvoeiro, se articula de forma evidente com o Rio Douro, pretende-se com esta ação ligar a zona ribeirinha de Porto Carvoeiro aos troços pedonais construídos nas margens do Inha, dotando o concelho de uma mais vasta rede de percursos pedonais que permitam desfrutar das excelentes qualidades lúdico-paisagísticas deste território.</p> <p>O projeto prevê a abertura de caixa do percurso e colocação de saibro, numa extensão total de cerca de 650 metros, ligando a nova marginal de Porto Carvoeiro ao limite sul da ARU, prolongando-se daí até às margens do Inha (este troço não está contemplado nos custos agora apresentados).</p>			
<b>4.3.</b>	<b>Delimitação de área para a prática de <i>geocaching</i>, e instalação de uma <i>cache</i></b>	<b>Município</b>	<i>Sem custos associados</i>
<p>A prática de <i>geocaching</i> é uma atividade em crescimento a nível internacional e nacional, que leva muitas pessoas a locais pouco conhecidos, mas com condições favoráveis à exploração turística da natureza e das zonas verdes e montanhosas. Porto Carvoeiro reúne condições propícias para a prática desta modalidade, e este poderá constitui um veículo para a divulgação e atração de novos turistas e visitantes.</p> <p>Esta ação, tendo como principal objetivo a dinamização turística do espaço, prevê a instalação de uma cache num local a definir numa das manchas florestais da ARU de Porto Carvoeiro. Para isso deverá o município registar-se na comunidade de <i>Geocaching</i> e criar uma conta premium (sem custos associados para as entidades responsáveis por gestão territorial).</p>			

Neste quarto subsistema estratégico, o investimento total é de **174.875 €**, sendo apenas 2,8% deste montante de natureza pública. A grande fatia (97,2%) do investimento diz respeito a

intervenções a levar a cabo pelos proprietários dos terrenos a reflorestar, tendo, no entanto, o município que assumir o importante papel de mediador e de prestador de apoio técnico, com o intuito de incentivar estes proprietários a avançar com o projeto. Estas ações são representadas de forma esquemática na figura seguinte.

**Figura 14 | Representação espacial dos investimentos previstos para o subsistema estratégico 4**



Fonte: Quaternaire Portugal

## 5) Rede de acessos principal

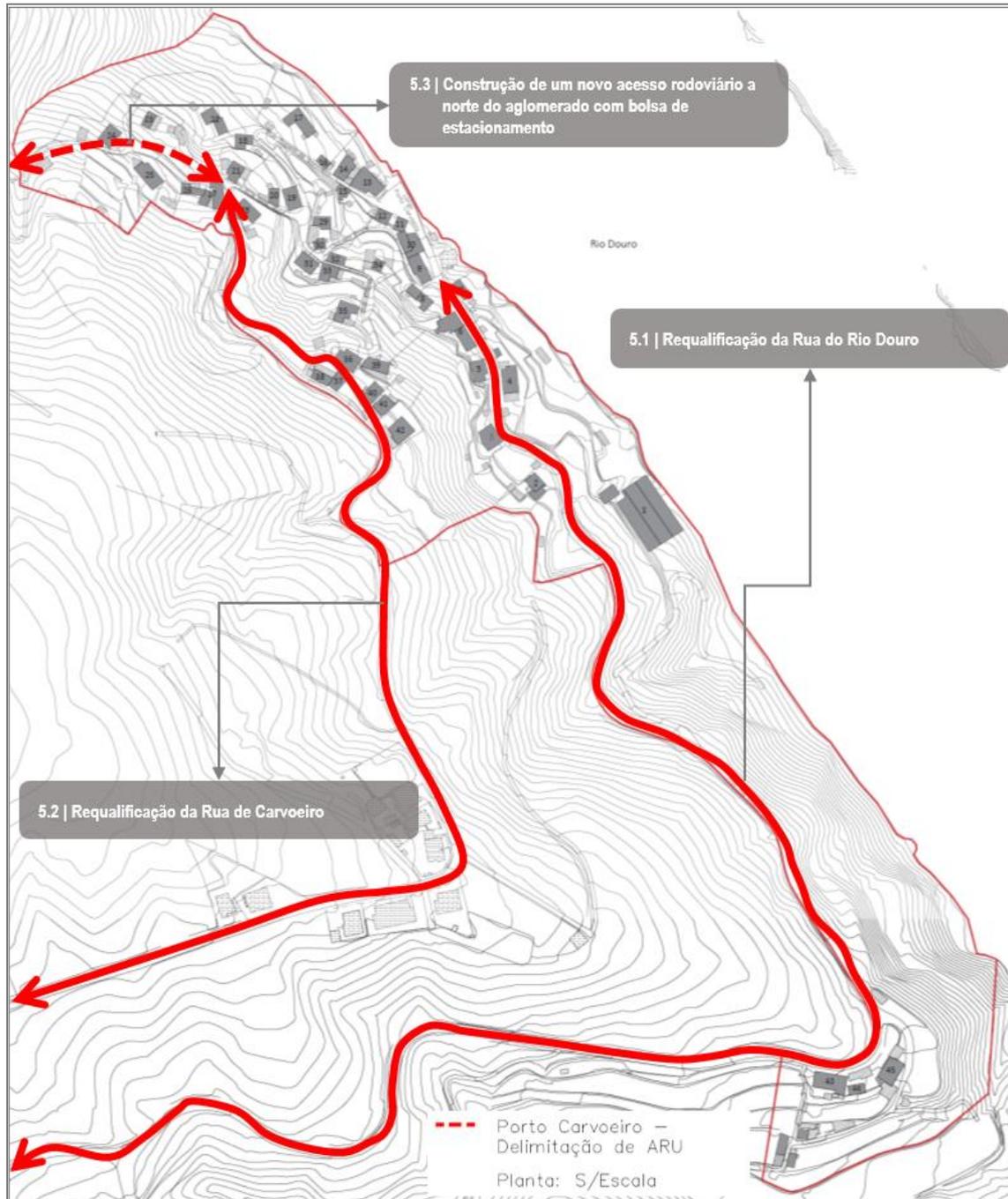
Como foi explicitado no capítulo referente ao Quadro Estratégico Espacial, a acessibilidade ao aglomerado de Porto Carvoeiro é fundamental para que uma qualquer estratégia de reabilitação e desenvolvimento urbano tenha sucesso. E não se trata apenas do acesso rodoviário a este núcleo urbano, mas também do acesso por via fluvial, que poderá captar os importantes fluxos turísticos que diariamente circulam no canal navegável do Rio Douro.

A este propósito, foi já destacada a importância da construção do cais fluvial de Porto Carvoeiro (ação 1.1). Importa agora focar as prioridades de intervenção ao nível das condições de acesso rodoviário a Porto Carvoeiro. O quadro seguinte aborda esta temática.

<b>Eixo 5: Rede de acessos principal</b>			
<b>Código</b>	<b>Designação/ Objetivos/ Caraterização</b>	<b>Entidades Envolvidas</b>	<b>Custo Estimado</b>
<b>5.1.</b>	<b>Requalificação da Rua do Rio Douro</b>	<b>Município</b>	<b>97.478 €</b>
	<p>Um das condições de base para que Porto Carvoeiro se possa afirmar no panorama residencial e turístico do município e do Douro passa pela melhoria da acessibilidade ao lugar. Para além da programada construção do cais fluvial, que permitirá o acesso pelo rio, importa atender às necessidades de requalificação das vias que se constituem como principais acessos a Porto Carvoeiro, dotando-as de melhores condições de circulação, mas também de estacionamento. É neste contexto que se enquadra o projeto de requalificação da Rua do Rio Douro, acesso principal a este aglomerado. Trata-se de um projeto de requalificação do espaço público, englobando a intervenção da faixa de rodagem, a construção de passeios, a construção de novas bolsas de estacionamento, a reabilitação das infraestruturas urbanas, mobiliário urbano e iluminação pública.</p> <p>A estimativa apresentada, baseada num orçamento preliminar da Divisão de Projetos do Município de Santa Maria da Feira, prevê os custos com o levantamento do pavimento existente, o assentamento da base, a pavimentação, montante ao qual acresce 40% para suportar custos com iluminação, infraestruturção e mobiliário urbano.</p>		
<b>5.2.</b>	<b>Requalificação da Rua de Carvoeiro</b>	<b>Município</b>	<b>191.207 €</b>
	<p>À semelhança da ação 5.1., também a requalificação da Rua de Carvoeiro se enquadra no objetivo de dotar Porto Carvoeiro de melhores acessos rodoviários.</p> <p>Trata-se de um projeto de requalificação do espaço público, englobando a intervenção da faixa de rodagem, a construção de passeios, a construção de novas bolsas de estacionamento, a reabilitação das infraestruturas urbanas, mobiliário urbano e iluminação pública.</p> <p>A estimativa apresentada, baseada num orçamento preliminar da Divisão de Projetos do Município de Santa Maria da Feira, prevê os custos com o levantamento do pavimento existente, o assentamento da base, a pavimentação, montante ao qual acresce 40% para suportar custos com iluminação, infraestruturção e mobiliário urbano.</p>		
<b>5.3.</b>	<b>Construção de um novo acesso rodoviário a norte do aglomerado com bolsa de estacionamento</b>	<b>Município</b>	<i>A definir em sede de projeto</i>
	<p>Para além da requalificação dos dois principais acessos ao núcleo ribeirinho de Porto Carvoeiro, importa equacionar a construção de uma nova alternativa, que privilegie as condições de estacionamento automóvel (ligeiros e passageiros). Este acesso, que preferencialmente se deve fazer no quadrante noroeste do aglomerado, poderá contemplar apenas uma ligação pedonal entre o aglomerado e a plataforma de estacionamento localizada a uma cota superior (necessariamente próxima).</p> <p>Uma vez que ainda não existe uma proposta definitiva para este novo acesso, considerou-se mais oportuno não avançar com uma estimativa de custos, sendo, no entanto, conveniente assinalar no quadro operativo desta estratégia esta importante ação.</p>		

O investimento global previsto para este subsistema estratégico, de natureza exclusivamente pública, corresponde a **288.658 €**, sendo a responsabilidade de execução do Município de Santa Maria da Feira.

Figura 15 | Representação espacial dos investimentos previstos para o subsistema estratégico 5



Fonte: Quatenaire Portugal

## 6) Polos de Memória e Lazer

É importante que a materialização da estratégia anteriormente desenhada contribua para o reforço da identidade e memória do lugar Porto Carvoeiro, potenciando os elementos materiais e imateriais que conferem alguma singularidade a este pequeno núcleo ribeirinho do concelho de Santa Maria da Feira.

Este último subsistema estratégico aborda esta perspetiva, apresentando no quadro seguinte um conjunto de iniciativas de natureza infraestrutural, mas sobretudo imaterial que procuram “instalar” uma nova dinâmica e atmosfera urbana e que permitam atrair não só novos residentes (em regime de primeira e segunda habitação), mas também visitantes.

Eixo 6: Polos de memória e lazer							
Código	Designação/ Objetivos/ Caracterização			Entidades Envolvidas	Custo Estimado		
6.1.	Instalação de uma unidade de alojamento ou restauração na antiga fábrica de madeira			Agentes privados (promotores e proprietários)	1.003.112 €		
<p>Considerando a criação e consolidação de Porto Carvoeiro como espaço de lazer e turismo, é fundamental a instalação de estruturas que possibilitem a permanência dos turistas e visitantes (que venham por terra ou pelo rio), através de uma unidade de alojamento e/ou de restauração que funcione como atrativo e como espaço de fruição turística. Considera-se que a área ocupada pela antiga fábrica de madeira, pela sua localização privilegiada e pela memória que encerra seria o local ideal para a instalação deste tipo de equipamentos.</p> <p>[A metodologia utilizada para se estimar o custo das intervenções assentou, em primeiro lugar, no estado de conservação de cada um dos edifícios abarcados por este subsistema. Em função do estado de conservação (muito bom, bom, razoável, mau e ruína) e do enquadramento morfotipológico do lugar, definiram-se custos médios de reabilitação por metro quadrado (<b>bom</b> = a necessitar de <b>obras de manutenção</b>; <b>razoável</b> = a necessitar de <b>pequenas reparações</b>; <b>mau</b> = a necessitar de <b>médias reparações</b>; e <b>ruína</b> = a necessitar de <b>grandes reparações</b> – os edifícios em muito bom estado de conservação não necessitam de intervenção). Em seguida, aferiu-se a área bruta de cada edifício (área de implantação x nº de pisos), para assim se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparação. Para os <u>edifícios identificados como de valia patrimonial</u>, ao custo estimado para a sua reabilitação foi <u>acrescido um adicional de 15%, em função de uma possível intervenção mais dispendiosa</u>]</p> <p>Através da leitura do quadro seguinte e do cartograma apresentado no final deste quadro é possível identificar os imóveis que poderão receber esta unidade de alojamento e/ou de restauração, assim como os custos previstos, quer em função do estado de conservação dos imóveis, quer em função da tipologia de função a instalar.</p>							
# Edif	Estado Conservação	Função dominante	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo médio de intervenção (€/m2)	Estimativa de custo da intervenção (€)
73.	RUINA	Industrial	83,19	1	83,19	800	66.552
74.	RUINA	Industrial	1.018	1	1.018	800	936.560
<b>Total da ação 6.1</b>							<b>1.003.112</b>
<p>Importa clarificar que a concretização deste projeto, com uma estimativa de cerca de 1.000.000€, estará sempre dependente da vontade dos proprietários e de existência de investidores interessados. Ao</p>							

<b>Eixo 6: Polos de memória e lazer</b>			
<b>Código</b>	<b>Designação/ Objetivos/ Caraterização</b>	<b>Entidades Envolvidas</b>	<b>Custo Estimado</b>
	município caberá divulgar Porto Carvoeiro junto de potenciais investidores e auxiliar um eventual interessado no processo de licenciamento e execução do projeto.		
<b>6.2.</b>	<b>Construção de posto de informação turística e cafetaria</b>	<b>Município</b>	<b>80.000 €</b>
	<p>Para além dos equipamentos de investimento privado, é igualmente necessária a criação de condições de acolhimento ao turista/visitante, sendo proposta a construção, pelo município, de um posto de informação turística e cafetaria de apoio, passível de ser posteriormente gerido em modelo de concessão/exploração privada ou associativa.</p> <p>Deste modo, esta ação visa a reabilitação de um espaço em Porto Carvoeiro para instalação do posto de informação turística e de uma cafetaria com esplanada junto ao rio. Os custos apresentados dizem respeito às obras de reabilitação de um espaço num edifício e de construção da esplanada de apoio à cafetaria. Ao concessionário caberá equipar a cafetaria.</p>		
<b>6.3.</b>	<b>Reabilitação dos edifícios patrimonialmente mais relevantes</b>	<b>Agentes privados (promotores e proprietários)</b>	<b>755.900 €</b>
	<p>Esta ação tem como principal objetivo a introdução de melhorias no estado de conservação dos imóveis com maior interesse patrimonial e arquitetónico e nas respetivas condições de habitabilidade.</p> <p><i>[A metodologia utilizada para se estimar o custo das intervenções assentou, em primeiro lugar, no estado de conservação de cada um dos edifícios abarcados por este subsistema estratégico. Em função do estado de conservação (muito bom, bom, razoável, mau e ruína) e do enquadramento morfotipológico do lugar, definiram-se custos médios de reabilitação por metro quadrado (<b>bom</b> = a necessitar de <b>obras de manutenção</b>; <b>razoável</b> = a necessitar de <b>pequenas reparações</b>; <b>mau</b> = a necessitar de <b>médias reparações</b>; e <b>ruína</b> = a necessitar de <b>grandes reparações</b> – os edifícios em muito bom estado de conservação não necessitam de intervenção). Em seguida, aferiu-se a área bruta de cada edifício (área de implantação x nº de pisos), para assim se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparação. Para os <u>edifícios identificados como de valia patrimonial</u>, ao custo estimado para a sua reabilitação foi <u>acrescido um adicional de 15%</u>, em função de uma possível intervenção mais dispendiosa]</i></p> <p>Neste subsistema foram identificados 10 edifícios, todos eles com função residencial, que se apresentavam em diferentes estados de conservação: 4 foram identificados como estando em mau estado de conservação, 3 em razoável estado de conservação e outros 3 em bom estado de conservação. O quadro seguinte sistematiza a informação respeitante à reabilitação de cada um dos edifícios identificados. O investimento total previsto é de 755.900€, sendo 655.712€ respeitantes a médias reparações de edifícios, 77.103€ referentes a pequenas reparações de edifícios e os restantes 13.085€ a obras de manutenção em três edifícios.</p>		

## Eixo 6: Polos de memória e lazer

Código	Designação/ Objetivos/ Caracterização				Entidades Envolvidas	Custo Estimado	
# Edif	Estado Conservação	Função dominante	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo médio de intervenção (€/m2)	Estimativa de custo da intervenção (€)
17.	MAU	Residencial	141,18	2	282,36	500	162.357
18.	MAU	Residencial	120,55	2	241,1	500	138.633
26.	RAZOÁVEL	Residencial	165,12	2	247,68	250	71.208
27.	RAZOÁVEL	Residencial	6,74	2	10,11	250	2.907
28.	RAZOÁVEL	Residencial	6,93	2	10,395	250	2.989
29.	BOM	Residencial	40,04	2	80,08	100	9.209
30.	BOM	Residencial	11,57	2	23,14	100	2.661
31.	BOM	Residencial	5,28	2	10,56	100	1.214
63.	MAU	Residencial	140,88	3	422,64	500	243.018
64.	MAU	Residencial	105,83	2	211,66	500	121.705
<b>Total da ação 6.1</b>							<b>755.900</b>

### 6.4. Há Festa na Aldeia ADRITEM *n.d.*

O HFA resulta de uma iniciativa da ADRITEM, com intervenção em vários domínios, como a qualificação e o envolvimento das populações locais e o reforço da identidade das aldeias. É uma iniciativa que apesar de relativamente recente tem produzido resultados e que se considera dever ter continuidade, eventualmente com o alargamento a outras iniciativas, como o Mercado de Rua que se propõe.

A quantificação dos custos deverá ser equacionada no âmbito da programação global do programa HFA, da responsabilidade da ADRITEM e que abarca diversas aldeias.

### 6.5. Programa de animação sociocultural de Porto Carvoeiro Município **48.000 €**

Ações de animação urbana são essenciais para desenvolver nos residentes e visitantes um maior sentido de usufruto do espaço público e de pertença ao lugar. Deste modo, pretende-se com esta ação “construir” uma programação regular com ações de animação sociocultural de diversos tipos, nomeadamente:

i) “*Manhãs Vivas*”: na sequência da iniciativa do Município no âmbito do projeto “*Manhãs Vivas*”, propõe-se a realização de uma Manhã por mês em Porto Carvoeiro, com sessões de ioga, pilates ou tai-chi, ou seja, modalidades mais vocacionadas para o relaxamento, e às quais os utilizadores poderão associar a contemplação de uma paisagem qualificada como a de Porto Carvoeiro. A estimativa orçamental contempla assim 12 sessões anuais (uma por mês) durante os 10 anos de vigência da ORU, a um valor médio de 150€ por sessão (custos de transporte e honorários do monitor), perfazendo um total de 18.000€.

ii)  *Mercado de Rua*: uma das formas de dinamizar e promover a atividade económica de Porto Carvoeiro passa por introduzir algumas dinâmicas comerciais, eventualmente, partindo de uma lógica de maior proximidade e participação dos habitantes e agentes locais. Um pouco na linha do que se faz no HFA, propõe-se a realização trimestral de um mercado de rua em que estejam presentes os comerciantes locais que adiram à iniciativa, criando ainda uma secção para venda de artigos usados. Os custos associados a esta ação passam pela criação das condições de funcionamento do mercado de rua (luz, água e instalação de um WC temporário), num total de 30.000€ que corresponde a um custo de 750€ por mercado (multiplicado por 4 ações anuais durante os 10 anos de vigência da ORU, num total de 40 edições do mercado de rua).

iii)  *Programação cultural e desportiva associada a eventos como o Imaginarius e a Viagem Medieval*:

<b>Eixo 6: Polos de memória e lazer</b>			
<b>Código</b>	<b>Designação/ Objetivos/ Caracterização</b>	<b>Entidades Envolvidas</b>	<b>Custo Estimado</b>
	Atendendo à realização no concelho de eventos com elevado grau de reconhecimento e fluxo de participantes, propõe-se a articulação com esses mesmos eventos, criando uma programação cultural para Porto Carvoeiro que possa ser complementar ou mesmo passar pela realização de atividades integradas nos programas de eventos como o <i>Imaginarius</i> ou a Viagem Medieval, neste aglomerado. A quantificação das despesas inerentes a esta ação terão que ser concertadas em sede de programação destes dois eventos.		
<b>6.6.</b>	<b>Instalação da sede da Associação de Moradores de Porto Carvoeiro</b>	<b>Município Associação de Moradores de Porto Carvoeiro</b>	<b>38.800 €</b>
	<p>A recém-criada Associação de Moradores de Porto Carvoeiro poderá e deverá assumir um papel ativo na estratégia de dinamização de Porto Carvoeiro, sendo simultaneamente os principais destinatários, mas também agentes desta dinamização. Neste contexto, considera-se importante a criação de uma sede para a Associação, que facilite o trabalho da mesma e que possa ainda ser um espaço de partilha e reflexão sobre as iniciativas a desenvolver. Para além disso, propõe-se que este possa funcionar como um espaço de convívio dos associados e de apoio aos residentes (com acesso à internet).</p> <p>Os custos inerentes a esta ação preveem o aluguer de um espaço em Porto Carvoeiro (180€/mês * 120 meses = 21.600€), a compra de algum equipamento informático e mobiliário de escritório (5.000€) e os custos de funcionamento da sede durante os 10 anos de vigência da ORU, nomeadamente com água, luz e serviço de internet (média de 60€/mês * 120 meses = 7.200€). Para além destes custos, prevê-se ainda uma verba de 5.000€ para pequenas obras de reparação e adaptação do espaço à nova função.</p>		
<b>6.7.</b>	<b>Valorização dos socalcos e muros de sustentação tradicionais</b>	<b>Agentes privados (proprietários)</b>	<b>30.000 €</b>
	<p>A existência em Porto Carvoeiro de um conjunto significativo de socalcos agricultados (pequenos hortícolas e pomares) e respetivos muros de sustentação construídos de forma artesanal, configura-se como uma mais-valia patrimonial e paisagística que importa valorizar. Contudo, alguns destes socalcos necessitam ser novamente agricultados, enquanto que alguns dos muros de sustentação revelam necessidades de reparação recorrendo aos métodos tradicionais utilizados na sua génese.</p> <p>Sendo uma iniciativa a cargo dos respetivos proprietários, a estimativa apresentada é bastante reduzida, uma vez que visa pequenas obras de reparação e de plantação.</p>		
<b>6.8.</b>	<b>Instalação de suportes interpretativos da história de Porto Carvoeiro</b>	<b>Município</b>	<b>40.000 €</b>
	<p>O que se propõe é que, de forma criativa, se criem elementos interpretativos sobre a história de Porto Carvoeiro que permitam preservar e divulgar o património material e imaterial. Sendo crucial a mobilização e envolvimento da população, sugere-se a criação de um concurso de ideias através do qual sejam selecionadas as imagens, estruturas, instalações artísticas consideradas de maior criatividade e relevo.</p> <p>A estimativa de custos proposta contempla a conceção gráfica dos suportes comunicacionais e a aquisição do material e equipamento necessário para a sua instalação.</p>		

O investimento global previsto neste subsistema estratégico é de **1.995.812 €**, sendo a grande fatia de natureza privada (1.789.012€, correspondendo a 90% do total).



Finalmente, e apesar de ter sido já apresentada, em cada um dos subsistemas estratégicos, a fundamentação inerente à aferição das estimativas orçamentais dos projetos de reabilitação das estruturas edificadas em presença, importa reiterar a metodologia utilizada.

O primeiro passo neste procedimento foi o da atualização do levantamento do estado de conservação do edificado (recorrendo apenas a observação exterior). Tendo em conta o estado de conservação dos imóveis e o enquadramento morfotipológico do lugar foram então definidas diferentes tipologias de intervenção, aos quais correspondem por seu turno diferentes custos médios por área bruta de construção. No quadro seguinte explicita-se estas correlações.

Estado de Conservação	Tipo de intervenção	Custo médio por área bruta construída
<b>Muito bom</b>	Não aplicável	0 €/m <sup>2</sup>
<b>Bom</b>	A necessitar de obras de manutenção	100 €/m <sup>2</sup>
<b>Razoável</b>	A necessitar de pequenas reparações	250 €/m <sup>2</sup>
<b>Mau</b>	A necessitar de médias reparações	500 €/m <sup>2</sup>
<b>Ruína</b>	A necessitar de grandes reparações	800 €/m <sup>2</sup>

Em seguida, aferiu-se a área bruta de cada edifício (multiplicando-se a área de implantação pelo número de pisos), para assim se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparação.

Importa ainda clarificar que para os edifícios identificados como de valia patrimonial, ao custo estimado para a sua reabilitação foi acrescido um adicional de 15%, em função de uma possível intervenção mais dispendiosa e algumas restrições do ponto de vista de projeto.

## 5.2. INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Para além do quadro das ações territoriais estruturantes da ORU de Porto Carvoeiro, de natureza primordialmente física apresentado no ponto anterior, é evidente e consensual que, para ser eficaz, uma estratégia de reabilitação urbana, deverá contemplar outro tipo de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio, estímulo e incentivo.

Uma estratégia de reabilitação urbana terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação / reação de diversos agentes, nomeadamente públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis (também eles atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público), residentes na área de reabilitação urbana (sejam proprietários ou inquilinos, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção, assumindo que constituem um dos núcleos centrais destinatários da intervenção) e ainda outros utentes e visitantes deste pequeno núcleo urbano ribeirinho.

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação e regeneração.

Cabe assim ao Município de Santa Maria da feira sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: instrumentos de natureza fiscal, instrumentos de natureza regulamentar e administrativa, instrumentos de apoio financeiro e ainda medidas complementares de política urbana municipal de incentivo à reabilitação urbana. É a estes distintos instrumentos que será dedicada atenção nos próximos pontos.

### 5.2.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

O Artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se por um lado **“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”**, por outro **“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”**.

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Santa Maria da Feira, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU de Porto Carvoeiro, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

A aprovação da delimitação de uma ARU e sua publicação em Diário da República implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU).

Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

#### **INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS**

Com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o legislador sentiu necessidade de prever e garantir medidas de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram 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 no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), o Artigo 71.º (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa, indo mais além do que os benefícios fiscais já previstos no Artigo 45.º, mas que não versavam exclusivamente sobre imóveis localizados em ARU.

De facto, o Artigo 71.º do EBF estabeleceu um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras decorram entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020.

Porém, já no ano de 2017, o Governo apresenta a “**Nova Geração de Políticas de Habitação**” através da qual procura, entre outras finalidades, criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra. É em consonância com este objetivo que o **Orçamento de Estado para 2018** (Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro) concentra de forma mais efetiva os benefícios fiscais na reabilitação e no arrendamento habitacional, procedendo à **revisão dos Artigos 45º e 71º do EBF**, clarificando, simplificando e conferindo coerência, eliminando sobreposições e harmonizando as definições existentes. Com esta revisão, o Governo procurou ainda manter da competência municipal os benefícios que já dependiam da sua aprovação e restringir os benefícios fiscais definidos ao nível central ao que são os objetivos de política nacional, dado que em tudo o resto a opção deverá caber aos municípios, mas sempre nos termos das estratégias definidas localmente.

De facto, se anteriormente a esta revisão do EBF cada um dos Artigos (45.º e 71.º) apresentava uma definição distinta de “reabilitação” (nenhuma das quais coincidente com a legislação existente), agora este conceito foi mais claramente balizado, com o intuito de restringir os benefícios fiscais ao que seja, de facto, reabilitação, sendo remetido para o **conceito de “reabilitação de edifício” previsto no RJRU** (álínea f) do Artigo 2.º): *“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”*.

Adicionalmente, os benefícios fiscais passam a aplicar-se somente a imóveis localizados em ARU (o que não acontecia no Artigo 45.º onde estavam os benefícios que decorriam diretamente da lei), mas mantendo-se abrangidos os imóveis a reabilitar com mais de 30 anos fora destas áreas e tendo de ser cumpridos objetivos mínimos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética.

Deste modo, com a **aprovação da ARU de Porto Carvoeiro** (e sua publicação em sede de Diário da República, em outubro de 2015, através do Aviso n.º 12420/2015), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam a partir de outubro de 2015**, passam a usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p><b>IMI</b></p>	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea a) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p><b>Isenção por um período de 3 anos</b> (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), <b>com possibilidade de renovação por mais 5 anos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior;</li> <li>▪ A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Municipal de Santa Maria da Feira, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º)</li> <li>▪ A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, tendo de ser requerida pelo proprietário;</li> <li>▪ A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira de utilização/ ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria);</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li> </ul>

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p><b>IMT</b></p>	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea b) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p><b>Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;</li> <li>▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior;</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li> </ul>
<p><b>IMT</b></p>	<p><b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea c) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p><b>Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, se localizado em ARU, também a habitação própria e permanente;</li> <li>▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior;</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li> </ul>

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<b>IRS</b>	<b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea d) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	<b>Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%</b> , decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento);</li> <li>▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;</li> <li>▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).</li> </ul>
<b>Taxas</b>	<b>Artigo 45.º do EBF</b> (alínea e) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	<b>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel</b> (de acordo com o MAEC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul> </li> <li>▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;</li> <li>▪ A redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (requeridas pelo promotor) aplica-se ao computo do total das vistorias realizadas, iniciais e finais, imprescindíveis para avaliar o estado de conservação do imóvel, e desde que atingidos os requisitos exigidos.</li> </ul>

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) “Incentivos à reabilitação urbana”	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC);</li> <li>○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;</li> </ul> </li> <li>▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.</li> <li>▪ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município de Santa Maria da Feira), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.</li> </ul>
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento);</li> <li>▪ São abrangidos rendimentos de imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU) nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC);</li> <li>○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;</li> </ul> </li> <li>▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.</li> </ul>

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana”	<b>Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional</li> <li>▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC);</li> <li>○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;</li> </ul> </li> <li>▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020;</li> <li>▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.</li> </ul>
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) “Incentivos à reabilitação urbana”	<b>Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional</li> <li>▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC);</li> <li>○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;</li> </ul> </li> <li>▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020;</li> <li>▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística pelas datas das vistorias inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.</li> </ul>

Como se depreende do conjunto de requisitos e condicionalismos apresentados no quadro anterior e inscritos no Estatuto de Benefícios Fiscais, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que **o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação**, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das obras de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes, a pedido do promotor, certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias). A este propósito, convém clarificar que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira não confirma por si própria, ou pelos seus próprios meios, o início e o fim das obras de reabilitação. Esta comprovação é feita, nos casos que a lei assim obriga, pelo termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final.

Segundo a alínea b) do número 1.º do artigo 45.º e a alínea c) do número 23.º do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), e consubstanciada no preenchimento de uma ficha de avaliação (modelo este também publicado no diploma legal referido no parágrafo anterior), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e benfeitorias de modo a obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos consta como anexo no referido diploma legal.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais descritos no quadro anterior, esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, sendo necessário obter a classificação mínima de “bom”, de acordo com os níveis de conservação indicados no quadro seguinte (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

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

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na

respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (neste caso, o Município de Santa Maria da Feira) optar entre duas alternativas:

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

Realce ainda para o artigo 7º do mesmo diploma, que admite a possibilidade de o Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

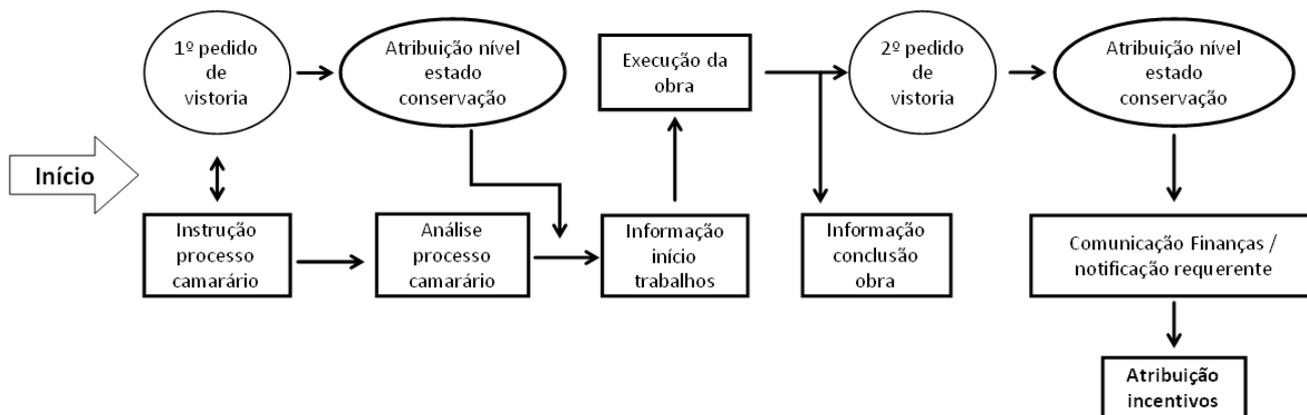
Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira esteja capacitada para responder às solicitações.

O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal. Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, contribuindo assim de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU de Porto Carvoeiro (sendo possível replicá-lo às demais ARU delimitadas no concelho de Santa Maria da Feira), que será alvo de discussão e ponderação.

Figura 17 | Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU



Fonte: Quatenaire Portugal.

Descreve-se, de forma sumária, cada um dos passos apresentados:

- ✓ **1º Passo – Instruir processo camarário:** para poder usufruir de qualquer um destes benefícios fiscais toda e qualquer obra tem que ser comunicada à Câmara Municipal, devendo o requerente instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 (apresentando os documentos necessários nos serviços municipais da Divisão de Obras Particulares);
- ✓ **2º Passo – Análise do processo:** a entidade gestora das ARU, ou a entidade que tenha competência delegada nesta matéria analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento e atribuição do nível do estado de conservação do prédio antes das obras;
- ✓ **3º Passo – Execução da obra:** o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);
- ✓ **4º Passo – Conclusão da obra:** o requerente deverá comunicar à entidade gestora ou à entidade que tenha competência delegada nesta matéria a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte do Município para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;
- ✓ **5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças:** caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial e seja obtida a classificação mínima de “bom”, a entidade gestora comunica, num prazo de 20 dias após a conclusão da obra e determinação do estado de conservação final, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- ✓ **6º Passo – Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

#### ***INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO***

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração ao **Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) "Taxas do imposto"	<b>Aplicação da taxa reduzida de 6%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais</li> </ul>

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, os **interessados deverão requerer uma declaração**, a emitir pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção de uma ARU legalmente constituída.

A este propósito convém ainda clarificar que o legislador remete para o RJRU o entendimento de "*empreitada de reabilitação urbana*". No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de "*Reabilitação Urbana*", entendendo-a como 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*".

Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas numa Área de Reabilitação Urbana legalmente constituída.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

## 5.2.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

### **criação de uma equipa municipal de apoio técnico aos particulares**

Em função da tipologia dos proprietários e dos edifícios em presença neste território, afigura-se como oportuno constituir-se uma **equipa técnica municipal que preste o apoio técnico necessário à boa concretização da estratégia** preconizada neste documento, nomeadamente no que respeita à tipologia de projetos de reabilitação dos edifícios, com o objetivo de preservar o existente e valorizar a paisagem. Esta equipa teria ainda a vantagem de poder acompanhar os projetos de infraestruturização do aglomerado de Porto Carvoeiro, fazendo assim a integração necessária entre a intervenção privada e a intervenção pública.

Como se verá no capítulo seguinte, esta equipa municipal poderia constituir-se como Subunidade Orgânica da Reabilitação Urbana (liderada por um Coordenador Técnico) a integrar na Divisão de Planeamento (Unidade Orgânica Flexível de 2º Grau), hierarquicamente dependente do Departamento de Planeamento e Urbanismo. Esta equipa seria responsável, não só pelo acompanhamento da estratégia de Porto Carvoeiro, mas também de todas as Operações de Reabilitação Urbana em curso ou a que se venham a constituir.

### **ALTERAÇÕES E SIMPLIFICAÇÕES REGULAMENTARES**

A prática recente em projetos de reabilitação urbana tem evidenciado um conjunto significativo de obstáculos que, muitas vezes, oneram excessivamente a realização da obra. De facto, constata-se que muitas regras de construção, se tiverem de ser observadas de forma estrita, tornam a obra de reabilitação difícil, ou mesmo inexecutável, e não contribuem para a proteção das existências. Isto sucede porque estas regras, surgidas muito tempo depois da construção original do edifício, mostram-se desajustadas para construções antigas. Assim, se a reabilitação de um edifício permite a melhoria generalizada do seu estado, essa obra não deve deixar de ser realizada por não ser possível cumprir na íntegra todas as regras que são posteriores à construção do edifício.

Neste sentido, e tendo em vista um novo paradigma de desenvolvimento territorial proposto na Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, visando a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes e centrado na reabilitação e regeneração urbana, foi publicado em 2014 o **Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às **exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU**, ou com mais de 30 anos, respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita, e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente.

No entanto, a aplicabilidade destas exigências técnicas mínimas obriga a que fiquem salvaguardadas as necessárias condições de salubridade e qualidade da reabilitação do edificado, através da restrição do âmbito do diploma, não podendo as operações urbanísticas originar desconformidades, nem agravar as existentes, de tal forma que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura dos edifícios existentes.

De acordo com o estipulado neste regime, consideram-se operações de reabilitação as seguintes tipologias de operações urbanísticas: **(i)** obras de conservação; **(ii)** obras de alteração; **(iii)** obras de reconstrução; **(iv)** obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações; e ainda alterações de utilização.

Com a entrada em vigor deste diploma, as **obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU**, mediante dois princípios: o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes:

- Alturas máximas dos degraus;
- Área mínima de instalações sanitárias;
- Área mínima do fogo;
- Área mínima dos compartimentos de habitação;

- Área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo;
- O pé-direito mínimo;
- Habitação em cave e sótãos;
- Iluminação e ventilação;
- Largura dos corredores;
- Largura mínima do lanço de escadas;
- Obrigatoriedade de elevadores;
- E tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao **nível dos projetos de especialidades**, as obras de reabilitação urbana ficam ainda **isentas** da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e de um ponto na fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem **dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades** previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, especificamente no que se reporta aos seguintes aspetos:

- Acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos;
- Largura e tamanho dos patamares de escadas;
- Largura mínima das instalações sanitárias;
- Largura mínima dos corredores;
- Obrigatoriedade de rampas.

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

Como complemento a este novo regime, foi recentemente publicada uma **portaria**, por iniciativa do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que introduz **mudanças ao nível do licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas**: Portaria n.º 405/2015, de 20 de novembro, que procede à primeira alteração à Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro.

Com a entrada em vigor deste diploma legal, as intervenções que não se configurem de grande dimensão acabam por ser isentas da apresentação de alguns elementos, quer se tratem de edifícios do setor habitacional, quer do comércio e serviços, concretamente:

- No caso dos **edifícios de habitação**, todas as “intervenções que não se configurem como grande intervenção” estão **dispensadas**, para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia, do projeto de comportamento térmico, da ficha-resumo caracterizadora do edifício e do pré-certificado do SCE (Sistema de Certificação Energética) emitido por perito qualificado

- Já para os **edifícios de comércio e serviços**, a **isenção** verifica-se ao nível do projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do RECS (Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços) e, tal como no caso da habitação, do pré-certificado SCE emitido por perito qualificado.

A tutela deixa, no entanto, uma salvaguarda: *“em qualquer dos casos, as isenções são feitas sem prejuízo da demonstração do cumprimento dos requisitos nas situações aplicáveis”*.

As grandes intervenções continuam a manter como obrigatórios todos os elementos estabelecidos para procedimentos de licenciamento constantes da Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro, que *“estabelece os elementos a constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização”*.

### **REGIME ESPECIAL DE TAXAS MUNICIPAIS**

Outro importante instrumento de política urbanística ao serviço de uma estratégia de reabilitação urbana de uma ARU, e previsto no RJRU (Artigo 67º), passa pela adoção de um regime especial de taxas municipais (através de isenções ou reduções), a publicar em sede de alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação em vigor.

Este regime especial de taxas, a aplicar na ARU de Porto Carvoeiro, poderá servir como um exercício-piloto, que em função do seu alcance poderá ser depois estendido a outras ARU em vigor no concelho de Santa Maria da Feira.

Da análise deste regulamento conclui-se que seria importante fazer uma discriminação positiva ao nível das seguintes taxas:

- ➔ **Isenção da taxa aplicável em procedimentos de comunicação prévia, de informação prévia, de licença ou de autorização administrativa** (constante no Quadro I do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção da taxa aplicável a vistorias** (constante no Quadro II do Anexo I do RMUE), em projetos inseridos na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção da taxa aplicável a destaques de parcela e propriedade horizontal** (constante no Quadro III do Anexo I do RMUE), em projetos inseridos na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção das taxas aplicáveis à emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento e ou obras de urbanização e respetivos aditamentos** (constante no Quadro V do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção das taxas aplicáveis à emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de trabalhos de remodelação dos terrenos** (constante no Quadro VI do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção das taxas aplicáveis à emissão de alvará de licença ou admissão da comunicação prévia de edificação** (constante no Quadro VII do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;

- ➔ **Isenção das taxas aplicáveis à emissão de alvarás de licença parcial** (constante no Quadro VIII do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção das taxas aplicáveis à prorrogação e emissão de alvará especial para obras inacabadas** (constante no Quadro IX do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção das taxas aplicáveis à ocupação do domínio público municipal por motivo de obras** (constante no Quadro X do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;
- ➔ **Isenção das taxas aplicáveis à emissão de alvará de autorização de utilização e de alteração do uso** (constante no Quadro XI do Anexo I do RMUE), em ações de reabilitação inseridas na ARU de Porto Carvoeiro;

Por forma a garantir-se a coerência da aplicabilidade destas isenções de taxas com os benefícios fiscais descritos no ponto anterior, consideramos muito relevante que se utilize o mesmo conceito de “*ação de reabilitação*”. Ora, de acordo com o número 22, alínea a), do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, ações de reabilitação dizem respeito a “*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*”.

### 5.2.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas, podendo ainda conceder apoios financeiros às entidades gestoras de ARU.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020), do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e do Portugal 2030 (PT2030); (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020 e PT2030); (iv) produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

No entanto, é uma evidência que os **apoios financeiros previstos em matéria de reabilitação urbana** serão, em larga escala, enquadrados pela **Estratégia PT2020 e PT2030** e mobilizados

pelos fundos estruturais e respetivos programas operacionais (regional e temáticos). As linhas de intervenção mais significativas para o caso de Santa Maria da Feira são:

- Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação (PI 4.3);
- Promoção de estratégias de baixo teor de carbono em zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável (PI 4.5);
- Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural (PI 6.3);
- Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído (PI 6.5);
- Concessão de apoio à reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9.8).

As linhas de apoio do Portugal 2030 ainda não são conhecidas, estando ainda em processo de negociação com a Comissão Europeia o Acordo de Parceria para o próximo ciclo de programação dos fundos estruturais.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público, importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento de ações de reabilitação por parte dos agentes privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEI e banca a retalho), a saber:

- ➔ **Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética** (destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético), com uma dotação inicial de 366 M€ (FEDER);
- ➔ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana** (dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão), com uma dotação inicial de 247 M€ de FEDER;
- ➔ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**, Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Este instrumento estará disponível, em primeira estância, para as

Entidades públicas do Estado, para os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares - 1.400M€;

- ➔ **Programa Casa Eficiente**, para obras em casas de particulares, destinadas à habitação própria, financiado com verbas do Plano Junker, para a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias de edifícios ou da instalação de equipamentos mais eficientes (como painéis solares térmicos). Este programa terá uma dotação inicial de 100 M€ (via Banco Europeu de Investimento), e consistirá num financiamento, a uma taxa muito competitiva, de uma obra que não exceda o montante máximo de 50.000€;
- ➔ **Programa Reabilitar para Arrendar**, com uma dotação inicial de 50 M€ proveniente de um empréstimo concedido pelo BEI, destinando-se prioritariamente a projetos localizados em ARU, das seguintes tipologias: reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática; reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; e construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional, e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;
- ➔ **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50M€.
- ➔ **Fundos de Desenvolvimento Urbano** com apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA (500M€).

Estes instrumentos financeiros, que podem ser combinados com subvenções, bonificações de juros e contribuições para prémios de garantias, constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que se prevê serem viáveis financeiramente e que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

Finalmente, importará ainda destacar o “pacote” de instrumentos de política pública disponibilizada pelo Governo no âmbito da **Nova Geração de Políticas de Habitação** (lançado em outubro de 2018). Alguns destes instrumentos encontram-se já em implementação, enquanto que outros estão em fase de lançamento ou preparação. São eles:

- ➔ **1.º Direito - Programa de Apoio ao Direito à Habitação**: programa considerado central no âmbito das políticas de habitação, e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional. Assentará na concessão de apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na renda apoiada) e para a qualificação do seu parque

habitacional degradado, cobrindo: (i) reabilitação de imóveis de que são proprietários, (ii) aquisição e reabilitação de imóveis para habitação, (iii) arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação e (iv) aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais;

- ➔ **Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente:** tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares desprovidos de habitação em virtude da privação, temporária ou definitiva, do local em que habitavam decorrente de causa imprevisível e/ou insanável pelos próprios, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios), fenómenos de migrações coletivas. Assentará na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, procurando salvaguardar as condições de integração e sustentabilidade necessárias quando da saída de alojamento temporário, nomeadamente através da articulação com as autarquias e Conselhos Locais de Ação Social (CLAS) da Rede Social, cobrindo: (i) alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar, (ii) arrendamento de longa duração de uma habitação adequada no parque de arrendamento público ou privado, (iii) reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários, (iv) construção de nova habitação, em caso excecionais;
- ➔ **Programa de Arrendamento Acessível:** visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis face aos rendimentos dos agregados familiares. Pretende dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Terá por base incentivos fiscais para as entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional permanente com o limite de valor de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar e que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à redução do risco, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura;
- ➔ **Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento:** incentivos direcionados a proprietários e a arrendatários, promotores de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas de redução do risco do Programa de Arrendamento Acessível;
- ➔ **Programa Porta 65 Jovem:** visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas no âmbito do programa aos agregados familiares para os quais os valores praticados de “renda acessível” ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais;
- ➔ **Projeto Reabilitar como Regra:** revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso e contribuir para um processo

faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação. Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade;

- ➔ **Programa “Da Habitação ao Habitat”:** visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais. O programa terá como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local);
- ➔ **Porta ao Lado - Programa de informação,** encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação: visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: (i) Plataforma de Apoio ao Acesso à Habitação - criação de uma plataforma digital que funcione como uma “porta de entrada única” para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços; (ii) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação - linha telefónica de apoio; (iii) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social;
- ➔ **Programa de mobilidade habitacional:** visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores (será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos).

## 6. OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

### 6.1. MODELO DE GESTÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO

De acordo com o Artigo 10º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana os municípios ou as empresas do setor empresarial local. No caso de se optar por uma empresa do setor empresarial local para entidade gestora, o município fica responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Dentro destas alternativas, cada município deverá definir, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, o modelo de gestão para a implementação da operação de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos e o modelo de execução da ORU, estabelecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados.

Atentando ao contexto específico da dimensão e das dinâmicas instaladas e previstas para o aglomerado de Porto Carvoeiro, consideramos não haver espaço para dúvida sobre qual o modelo de gestão a adotar para a concretização da ORU de Porto Carvoeiro: deverá o **Município de Santa Maria da Feira constituir-se como a entidade gestora da ORU.**

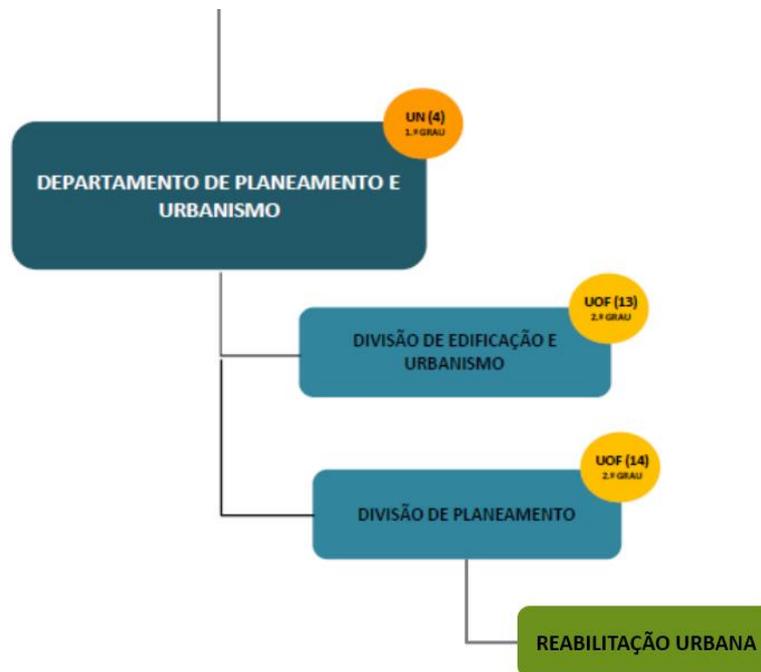
A opção por este modelo de gestão não deverá ser independente do facto de o Município de Santa Maria da Feira ter procedido à delimitação de um conjunto significativo de Áreas de Reabilitação Urbana. Considera-se que a opção mais realista e adequada ao contexto da reabilitação urbana neste município favorece a opção por um modelo de gestão assente na estrutura técnica municipal e não pela criação de uma nova entidade do setor empresarial local.

Relativamente à estrutura de gestão da ORU de Porto Carvoeiro e de futura ORU em construção, estipula-se que a função de **coordenação política e estratégica** fique adstrita ao responsável político pelo **Pelouro do Urbanismo, Planeamento, Transportes e Mobilidade**.

As funções de **coordenação operacional, acompanhamento e apoio técnico-administrativo da ORU** serão asseguradas por uma **nova Subunidade Orgânica da Reabilitação Urbana** (liderada por um Coordenador Técnico) **a integrar na Divisão de Planeamento** (Unidade Orgânica Flexível de 2º Grau), hierarquicamente dependente do Departamento de Planeamento e Urbanismo, de acordo com o esquema seguinte.

O **mandato** desta subunidade orgânica deverá ser equivalente ao prazo de execução da última ORU a ser aprovada no município, considerando-se extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, *“sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados”* (conforme regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais).

Figura 18 | Enquadramento da Subunidade Orgânica da Reabilitação Urbana na macroestrutura da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira



Esta nova subunidade orgânica deverá assumir as seguintes **competências**:

- ➔ assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos no PERU de Porto Carvoeiro (ou outros que venham, entretanto, a ser definidos) que permitam concretizar as respetivas visões enunciadas;
- ➔ acompanhar e promover os planos de ação previstos nos PERU em vigor, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas nos PERU e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais previstos nos PERU (incluindo as vistorias);
- ➔ estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados;
- ➔ gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização de cada uma das operações de reabilitação urbana;
- ➔ avaliar e monitorizar a implementação dos programas estratégicos de reabilitação para estes territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias;
- ➔ estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e prestar informação à Autoridade Tributária e

Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património;

- ➔ prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.

No que respeita aos **recursos humanos**, esta subunidade orgânica deverá ser constituída por um coordenador técnico e por uma estrutura técnica pluridisciplinar, pressupondo um mínimo de cinco elementos, com competências em planeamento, urbanismo e desenho urbano (arquitetura), em patologias do edificado, arruamentos e infraestruturas urbanas (engenharia), em ordenamento do território e economia urbana (economia/geografia), em direito do ordenamento e do urbanismo (jurista) e em atendimento público (administrativo).

Os técnicos a afetar a esta subunidade orgânica deverão ser nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado), sendo exercidas em regime de exclusividade, sob pena da insuficiência de recursos afetos pôr em causa a concretização dos objetivos e os resultados do PERU de Porto Carvoeiro e dos outros que, entretanto, venham a ser aprovados.

## 6.2. MODELO DE EXECUÇÃO DA ORU DE PORTO CARVOEIRO

No que concerne ao modelo de execução, e de acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades: **(i)** por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta), ou **(ii)** ou por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas).

Deste modo, e considerando as restrições económicas e financeiras do município e o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, parece evidente que modelo a adotar para a execução das ações constantes desta operação de reabilitação urbana seja o da **execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora** (o Município de Santa Maria da Feira), estando o dever de reabilitação do edificado existente na ARU adstrito aos respetivos proprietários.

Como é evidente, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora da operação.

A assunção deste compromisso obriga a que o Município de Santa Maria da Feira, enquanto entidade gestora da ORU, exerça um papel ativo ao nível:

- ➔ da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado em presença;

- ➔ da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização económica de Porto Carvoeiro;
- ➔ da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- ➔ do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento
- ➔ da divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares e de potenciais investidores;
- ➔ e da monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação da operação e reabilitação urbana e divulgação dos resultados

### 6.3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA ORU DE PORTO CARVOEIRO

Conforme já referenciado, à luz do regime jurídico da reabilitação urbana, é conteúdo obrigatório do programa estratégico de reabilitação urbana a definição do âmbito temporal da operação de reabilitação urbana. O artigo 20º da Lei nº 32/2012 estabelece 15 anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora da ORU, em levar a cabo uma política eficaz de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados e a débil dinâmica instalada neste núcleo ribeirinho, **estabelece-se que a ORU de Porto Carvoeiro deverá vigorar por um período de dez anos** decorrendo entre 2021 e 2031. A estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

### 6.4. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU DE PORTO CARVOEIRO

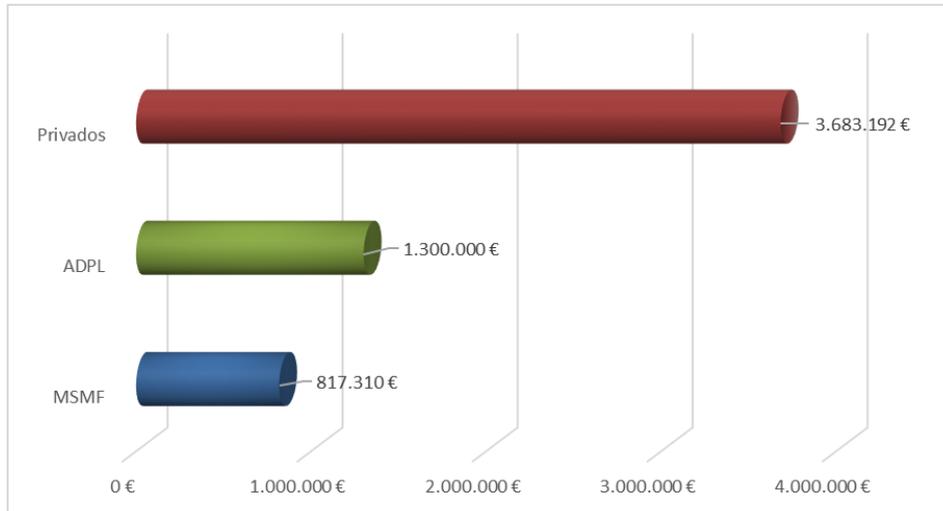
Neste último capítulo do PERU de Porto Carvoeiro apresenta-se o quadro global dos investimentos previstos para a execução da ORU, destriçando o que é investimento público e privado, apontando as possíveis fontes de financiamento e o cronograma de execução.

Deste modo, o **investimento global previsto para o PERU de Porto Carvoeiro é de 5.800.502€**, dos quais **36,5% são investimento de natureza pública** (correspondendo a 2.117.310€), sendo os restantes **63,5% da responsabilidade da iniciativa privada** (3.683.192€).

Como se pode verificar na figura seguinte, o investimento de natureza pública fica a cargo do Município de Santa Maria da Feira (principalmente no que respeita às ações de requalificação do espaço público, infraestruturação urbana e animação urbana), apesar da maior fatia do

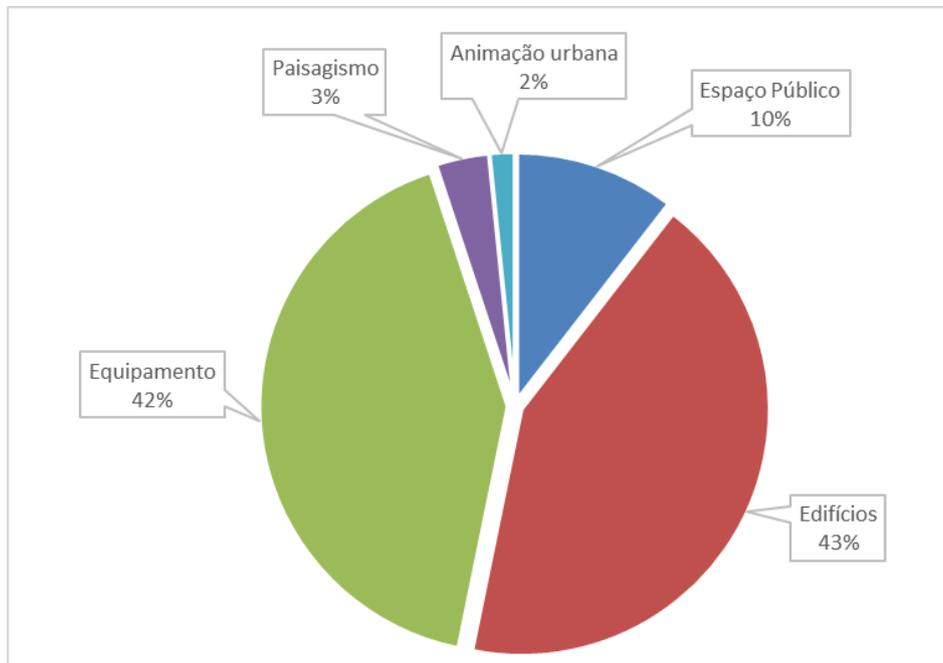
investimento estar adstrito à APDL, enquanto promotor da obra de construção do Cais Fluvial de Porto Carvoeiro.

Figura 19 | Investimentos previstos por promotor



Analisando os montantes de investimento por tipologia de intervenção, conclui-se que a grande percentagem diz respeito à requalificação/ construção de equipamentos (42%) e à reabilitação de edifícios (43%). O investimento em espaço público não ultrapassa os 10%.

Figura 20 | Investimentos previstos por tipologia de intervenção



No quadro seguinte apresenta-se a globalidade dos investimentos previstos neste PERU, por subsistema estratégico e evidenciando a tipologia de ação, a natureza do investimento, o promotor de cada ação e a possível fonte de financiamento para a sua concretização.

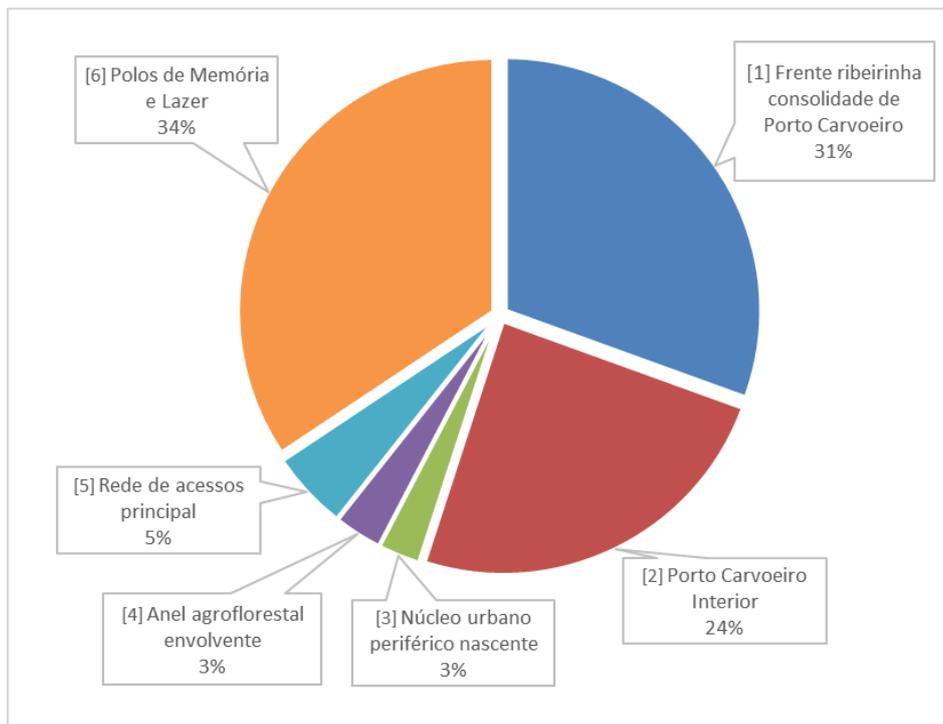
Figura 21 | Quadro global de investimento e de financiamento do PERU de Porto Carvoeiro

DESIGNAÇÃO DA AÇÃO	TIPO DE AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			Promotor	Financ.
		PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL		
<b>1 Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro</b>		1.483.700 €	288.990 €	1.772.690 €		
1.1 Construção de Cais Fluvial de Porto Carvoeiro	Equipamento	1.300.000 €	0 €	1.300.000 €	ADPL	Fundos próprios
1.2 Requalificação do Largo de Porto Carvoeiro e construção de uma Rua Marginal	Espaço Público	155.500 €	0 €	155.500 €	MSMF	PEDU
1.3 Qualificação da Rua da Capela de Carvoeiro	Espaço Público	28.200 €	0 €	28.200 €	MSMF	PEDU
1.4 Reabilitação dos edifícios do primeiro plano edificado do aglomerado de Porto Carvoeiro	Edifícios	0 €	288.990 €	288.990 €	Privados	IFRRU
<b>2 Porto Carvoeiro Interior</b>		133.250 €	1.282.640 €	1.415.890 €		
2.1 Requalificação da rua da Bela Vista e da Rua da Vitória	Espaço Público	101.750 €	0 €	101.750 €	MSMF	PEDU
2.2 Valorização de quebra-costas: Calçada da Praia e da Travessa da Praia	Espaço Público	31.500 €	0 €	31.500 €	MSMF	PEDU
2.3 Reabilitação do parque edificado em presença	Edifícios	0 €	1.282.640 €	1.282.640 €	Privados	IFRRU
<b>3 Núcleo urbano periférico nascente</b>		- €	152.550 €	152.550 €		
3.1 Reabilitação dos edifícios que integram este pequeno núcleo	Edifícios	0 €	152.550 €	152.550 €	Privados	IFRRU
<b>4 Anel agroflorestral envolvente</b>		4.875 €	170.000 €	174.875 €		
4.1 Reflorestação das margens	Paisagismo	0 €	170.000 €	170.000 €	Privados	PDR 2020
4.2 Criação e manutenção de trilho pedonal na zona ribeirinha	Animação urbana	4.875 €	0 €	4.875 €	MSMF	PDR 2020
4.3 Delimitação de área para a prática de geocaching e instalação de uma cache	Animação urbana	0 €	0 €	0 €	MSMF	n.a.

DESIGNAÇÃO DA AÇÃO	TIPO DE AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			Promotor	Financ.
		PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL		
<b>5 Rede de acessos principal</b>		288.685 €	- €	288.685 €		
5.1 Requalificação da Rua do Rio Douro	Espaço Público	97.478 €	0 €	97.478 €	MSMF	PEDU
5.2 Requalificação da Rua de Carvoeiro	Espaço Público	191.207 €	0 €	191.207 €	MSMF	PEDU
5.3 Construção de um novo acesso rodoviário a norte do aglomerado	Espaço Público	0 €	0 €	0 €	MSMF	Fundos próprios
<b>6 Polos de Memória e Lazer</b>		206.800 €	1.789.012 €	1.995.812 €		
6.1 Instalação de uma unidade de alojamento ou restauração na antiga fábrica de madeira	Equipamento	0 €	1.003.112 €	1.003.112 €	Privados	IFRRU
6.2 Construção de posto de informação turística e cafetaria	Equipamento	80.000 €	0 €	80.000 €	MSMF	Fundos próprios
6.3 Reabilitação dos edifícios patrimonialmente mais relevantes	Edifícios	0 €	755.900 €	755.900 €	Privados	IFRRU
6.4 Há Festa na Aldeia	Animação urbana	0 €	0 €	0 €	ADRITEM	Fundos próprios
6.5 Programa de animação sociocultural de Porto Carvoeiro	Animação urbana	48.000 €	0 €	48.000 €	MSMF	Fundos próprios
6.6 Criação da sede da Associação de Moradores de Porto Carvoeiro	Equipamento	38.800 €	0 €	38.800 €	MSMF	Fundos próprios
6.7 Valorização dos socalcos e muros de sustentação tradicionais	Paisagismo	0 €	30.000 €	30.000 €	Privados	Fundos próprios
6.8 Instalação de suportes interpretativos da história de Porto Carvoeiro	Animação urbana	40.000 €	0 €	40.000 €	MSMF	PEDU
<b>Investimento total</b>		2.117.310 €	3.683.192 €	5.800.502 €		

Atentando à distribuição dos investimentos com as ações territoriais estruturantes do PERU de Porto Carvoeiro pelos seis subsistemas estratégicos (conforme figura seguinte), constata-se que o investimento assume maiores proporções nos subsistemas estratégicos 1 “Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro”, 2 “Porto Carvoeiro Interior” e 6 “Polos de memória e lazer”, perfazendo quase 90% do investimento previsto.

Figura 22 | Investimentos previstos de acordo com o subsistema estratégico



Importa ainda referir que as fontes de financiamento indicadas no quadro síntese anterior são, a esta altura, possibilidades de enquadramento em função da tipologia e promotor de cada uma das ações. Logicamente que se procurou enquadrar os investimentos nas fontes de financiamento mais favoráveis para o promotor do projeto, privilegiando o enquadramento em instrumentos ainda previstos no PT2020, sendo no caso do investimento público tendencialmente cofinanciamento não reembolsável, e reembolsável no caso dos investimentos privados, se bem que em condições mais atrativas do que aquelas que poderão ser encontradas no mercado. De salientar ainda que muitos dos instrumentos indicados não se encontram ainda em fase operacional (como é o caso dos Instrumentos Financeiros para a reabilitação e revitalização urbana e para a promoção da eficiência energética).

Finalmente, apresenta-se o cronograma global de execução dos investimentos propostos (figura seguinte), reportado aos 10 anos de vigência da ORU de Porto Carvoeiro.

Como se poderá verificar, existe uma concentração de investimentos nos primeiros três anos, apontando para uma perspectiva de enquadramento de muitos dos projetos públicos no PEDU de Santa Maria da Feira. Por seu turno, os investimentos que mais se estendem no cronograma são os que dizem respeito à reabilitação do parque edificado, muito dependente da iniciativa privada.

Figura 23 | Cronograma dos investimentos do PERU de Porto Carvoeiro

DESIGNAÇÃO DA AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			Promotor	Cronograma (2021-2031)																
	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
<b>1 Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro</b>	1 483 700 €	288 990 €	1 772 690 €																		
1.1 Construção de Cais Fluvial de Porto Carvoeiro	1 300 000 €	0 €	1 300 000 €	ADPL																	
1.2 Requalificação do Largo de Porto Carvoeiro e construção de uma Rua Marginal	155 500 €	0 €	155 500 €	MSMF																	
1.3 Qualificação da Rua da Capela de Carvoeiro	28 200 €	0 €	28 200 €	MSMF																	
1.4 Reabilitação dos edifícios do primeiro plano edificado do aglomerado de Porto Carvoeiro	0 €	288 990 €	288 990 €	Privados																	
<b>2 Porto Carvoeiro Interior</b>	133 250 €	1 282 640 €	1 415 890 €																		
2.1 Requalificação da rua da Bela Vista e da Rua da Vitória	101 750 €	0 €	101 750 €	MSMF																	
2.2 Valorização de quebra-costas: Calçada da Praia e da Travessa da Praia	31 500 €	0 €	31 500 €	MSMF																	
2.3 Reabilitação do parque edificado em presença	0 €	1 282 640 €	1 282 640 €	Privados																	
<b>3 Núcleo urbano periférico nascente</b>	- €	152 550 €	152 550 €																		
3.1 Reabilitação dos edifícios que integram este pequeno núcleo	0 €	152 550 €	152 550 €	Privados																	
<b>4 Anel agroflorestal envolvente</b>	4 875 €	170 000 €	174 875 €																		
4.1 Reflorestação das margens	0 €	170 000 €	170 000 €	Privados																	
4.2 Criação e manutenção de trilho pedonal na zona ribeirinha	4 875 €	0 €	4 875 €	MSMF																	
4.3 Delimitação de área para a prática de geocaching e instalação de uma cache	0 €	0 €	0 €	MSMF																	

DESIGNAÇÃO DA AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			Promotor																	
	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
<b>5 Rede de acessos principal</b>	288 685 €	- €	288 685 €																		
5.1 Requalificação da Rua do Rio Douro	97 478 €	0 €	97 478 €	MSMF																	
5.2 Requalificação da Rua de Carvoeiro	191 207 €	0 €	191 207 €	MSMF																	
5.3 Construção de um novo acesso rodoviário a norte do aglomerado	0 €	0 €	0 €	MSMF																	
<b>6 Polos de Memória e Lazer</b>	206 800 €	1 789 012 €	1 995 812 €																		
6.1 Instalação de uma unidade de alojamento ou restauração na antiga fábrica de madeira	0 €	1 003 112 €	1 003 112 €	Privados																	
6.2 Construção de posto de informação turística e cafetaria	80 000 €	0 €	80 000 €	MSMF																	
6.3 Reabilitação dos edifícios patrimonialmente mais relevantes	0 €	755 900 €	755 900 €	Privados																	
6.4 Há Festa na Aldeia	0 €	0 €	0 €	ADRITEM																	
6.5 Programa de animação sociocultural de Porto Carvoeiro	48 000 €	0 €	48 000 €	MSMF																	
6.6 Criação da sede da Associação de Moradores de Porto Carvoeiro	38 800 €	0 €	38 800 €	MSMF																	
6.7 Valorização dos socalcos e muros de sustentação tradicionais	0 €	30 000 €	30 000 €	Privados																	
6.8 Instalação de suportes interpretativos da história de Porto Carvoeiro	40 000 €	0 €	40 000 €	MSMF																	
<b>Investimento total</b>	<b>2 117 310 €</b>	<b>3 683 192 €</b>	<b>5 800 502 €</b>																		

## ANEXOS

### ANEXO 1 | PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO (APROVADA)

[ver ficheiro “*PERU@PC ReIFase3 #ORU Anexo1\_ARU.pdf*”]

## ANEXO 2 | MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS (CF. PORTARIA 1192-B/2006)

7708-(14)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 200



**NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**  
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(Portaria n.º 1192-B/2006, 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)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					

### D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações  
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis  
Índice de anomalias

(a)   
(b)   
(a/b)



## ANEXO 3 | PLANTA DE LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PORTO CARVOEIRO

[ver ficheiro “PERU@PC RelFase3 #ORU Anexo3\_EstConservEdif.pdf”]

**Matosinhos**

R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159  
porto@quatenaire.pt

**Lisboa**

Av. 5 de Outubro  
Nº77 – 6º Esq.  
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200  
Fax (+351) 213 513 201  
lisboa@quatenaire.pt

[www.quatenaire.pt](http://www.quatenaire.pt)