



santa maria da feira câmara municipal

# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

**Fase#2 | *Projeto de delimitação de ARU***

Julho 2015



**Quaternaire**

**Portugal**

## ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO .....	4
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO .....	7
2.1. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO .....	7
2.2. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO .....	10
3. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	14
3.1. VISÃO E OBJETIVOS ESPECÍFICOS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	14
3.2. QUADRO ESTRATÉGICO ESPACIAL .....	15
4. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO .....	20
4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA .....	20
4.2. CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS .....	23
4.3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS .....	25
5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA .....	27
5.1. TIPO DE ORU .....	27
5.2. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO .....	28
5.3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA OPERAÇÃO .....	30
ANEXOS .....	31
ANEXO 1   PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO.....	31
ANEXO 2   MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS .....	32

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1   PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU .....	6
FIGURA 2   PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO .....	9
FIGURA 3   EXCERTO DO BOLETIM “DOURO- UM PERCURSO DE SEGREDOS” .....	10
FIGURA 4   OCUPAÇÃO FUNCIONAL .....	11
FIGURA 5   ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO.....	12
FIGURAS 6 E 7   EDIFÍCIO COM NECESSIDADE DE INTERVENÇÃO E PORMENOR DA COBERTURA DA ANTIGA FÁBRICA .....	13
FIGURA 8   QUADRO ESTRATÉGICO ESPACIAL DO PERU DE PORTO CARVOEIRO: SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS.....	19
FIGURA 9   NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC.....	24
FIGURA 10   SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU .....	25

## **EQUIPA TÉCNICA**

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

Daniel Miranda [coordenação global]

Carla Melo

Joana Martins

Jerónimo Botelho [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 **segunda fase do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro**, correspondendo ao **projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Porto Carvoeiro**, documento que servirá de suporte ao processo de deliberação em sede de Reunião de Câmara, e que, em caso de aprovação, deverá ser remetido para aprovação da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira.

A decisão de se avançar para a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana neste território periférico e menos densificado do concelho resulta, 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 do novo ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020 (Quadro Estratégico Comum) 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 atual 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 delimitação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, que de acordo com o estabelecido no Artigo 13º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana deverá conter:

- a memória descritiva e justificativa, que inclua os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
- a enunciação dos objetivos estratégicos de reabilitação urbana
- a planta com a delimitação da área abrangida
- o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, concretamente IMI e IMT.

A organização deste relatório procura dar resposta a estes conteúdos fundamentais:

- i) o capítulo 2 avança com a proposta concreta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro e os critérios que estão na base desta proposta, bem como as principais questões de caracterização e diagnóstico da área de intervenção;
- ii) o capítulo 3 aborda as linhas preliminares da estratégica de reabilitação urbana para Porto Carvoeiro, focando nos objetivos específicos a alcançar e o quadro estratégico espacial;
- iii) o capítulo 4 apresenta o quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação desta ARU, focando não só os que dizem respeito aos impostos municipais sobre o património, mas todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor e que se aplicam a áreas de reabilitação urbana;
- iv) por fim, o capítulo 5 avança com alguns considerandos sobre a concretização da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver na terceira e última fase do trabalho.

Estando este relatório validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro. De acordo com o RJRU a delimitação de ARU é uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de delimitação de ARU no concelho de Santa Maria da Feira terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal** e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa ainda salientar que nos casos em que a aprovação da ARU não ocorre em simultâneo com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, a delimitação aprovada vigora por um período máximo de três anos, caducando se, findo este período, a correspondente ORU não for ratificada em sede de Assembleia Municipal.

O esquema seguinte procura sistematizar todo o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de áreas de reabilitação urbana e respetivas operações, sinalizando o ponto onde nos encontramos com a apresentação deste relatório.

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



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

### 2.1. PROPOSTA 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 uma ARU no concelho de Santa Maria da Feira é 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 novo **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.

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 proposta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro, procurar-se-á evidenciar os pressupostos de base e os critérios que permitiram aferir os seus limites.

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).

Deste modo, a proposta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro que agora se apresenta resulta 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 percecionar alguns pressupostos de base para se avançar com uma 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.

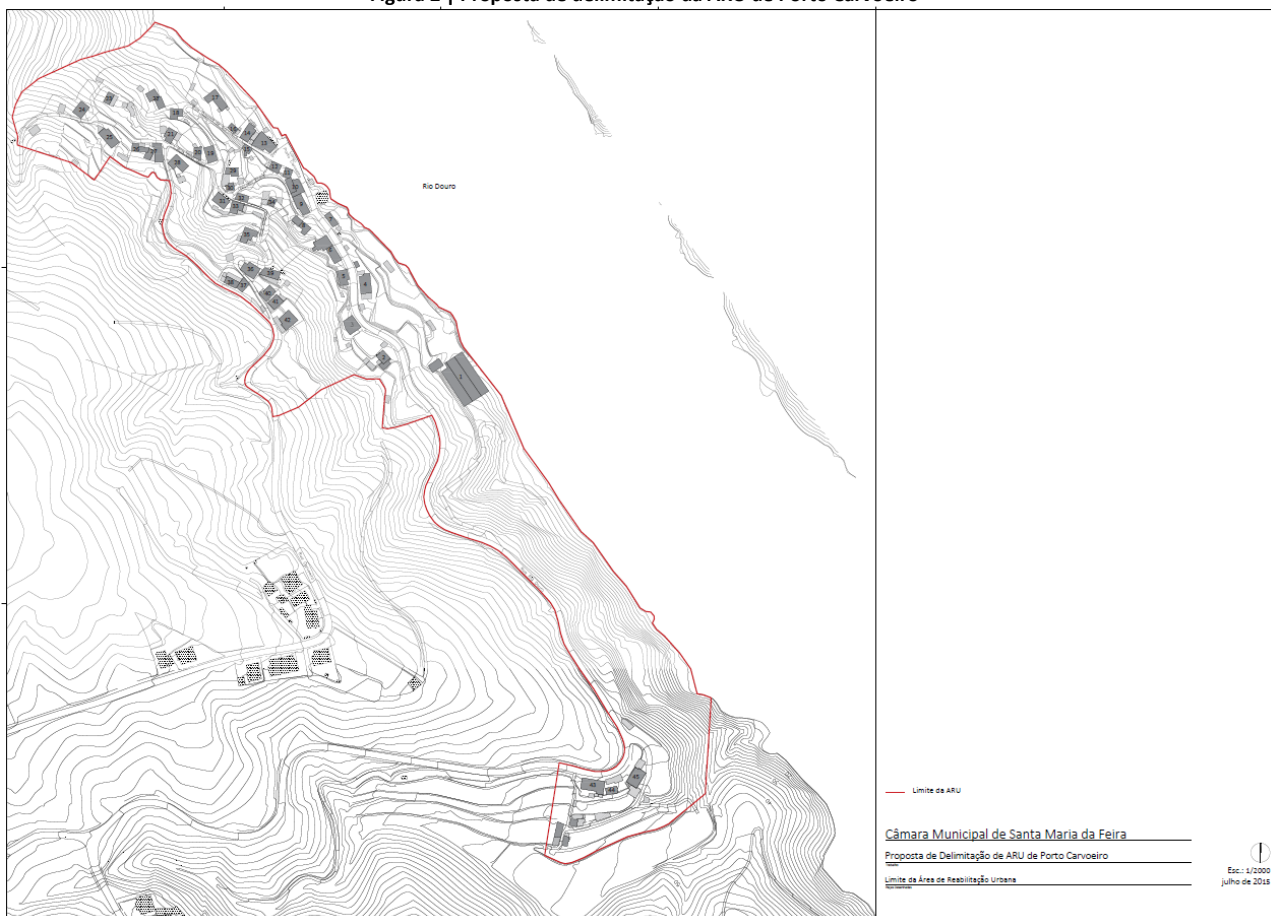


Partindo deste conjunto de pressupostos, e tendo toda a envolvente de proximidade do território ribeirinho de Porto Carvoeiro como “pano de fundo”, começaram a identificar-se alguns critérios técnicos adicionais que permitissem apresentar uma proposta fundamentada de delimitação de ARU, concretamente:

- 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**. A figura seguinte expõe esta proposta final, que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 1).

**Figura 2 | Proposta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro**



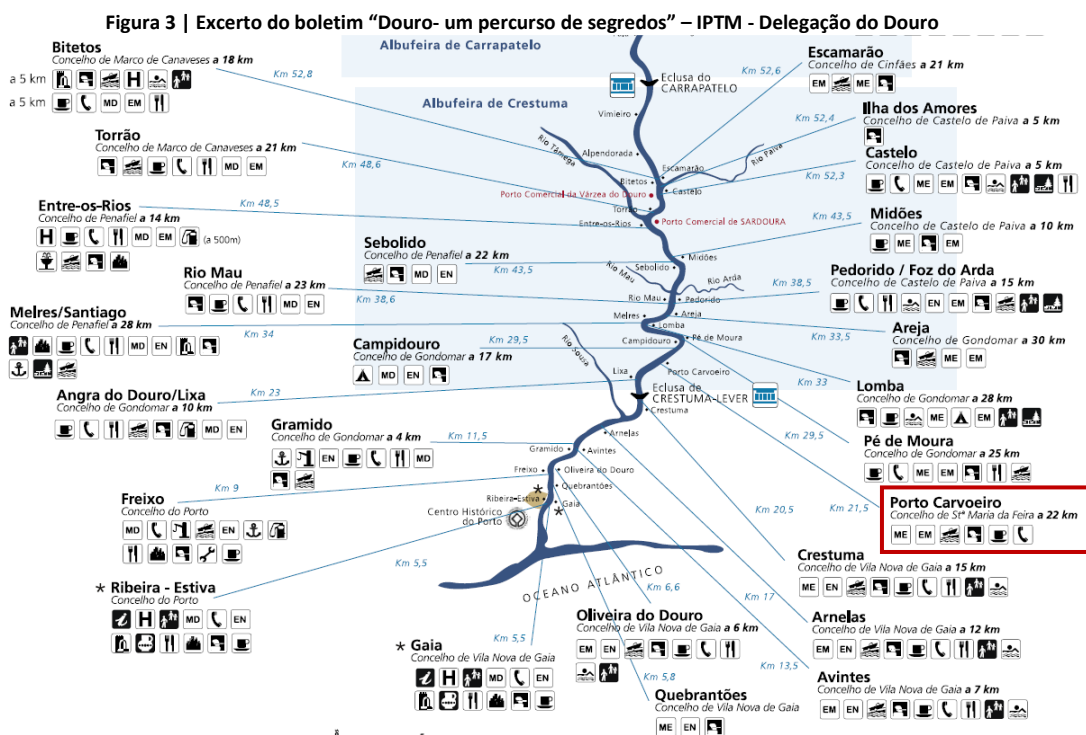
## 2.2. DIAGNÓSTICO SUMÁRIO

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.

Porém, importa referir que esta síntese de diagnóstico será revisitada no decurso da definição da ORU, o que ocorrerá na próxima fase do trabalho (Fase 3).

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).



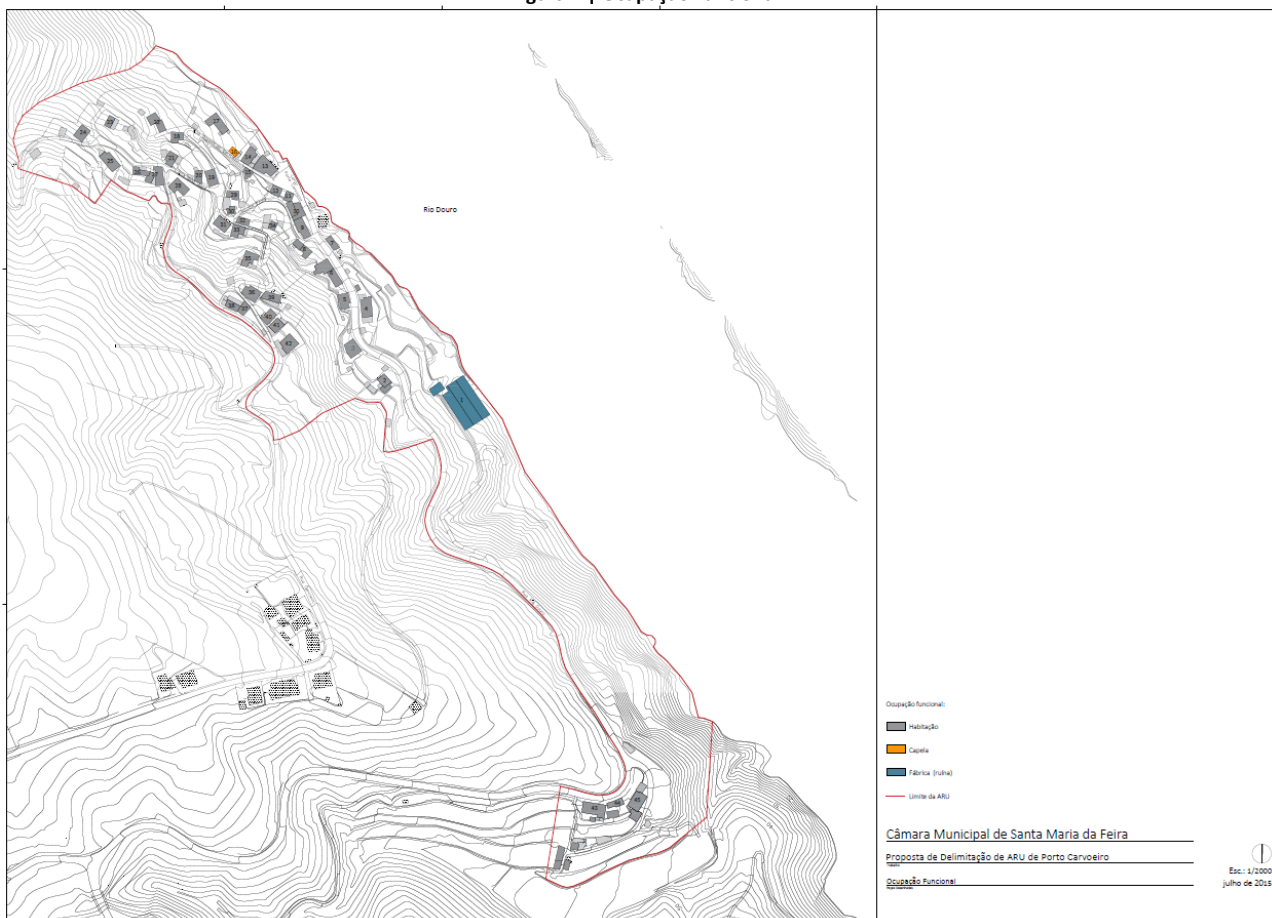
Antes da construção da barragem de Crestuma/Lever, que submergiu a praia existente, este lugar funcionava como um importante porto comercial da região, de onde saíam barcos rabelos em direção ao Porto, transportando madeira, lenha, carvão vegetal, vinho, produtos alimentícios, entre outros.

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 proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana aqui apresentada 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 Pátio.

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

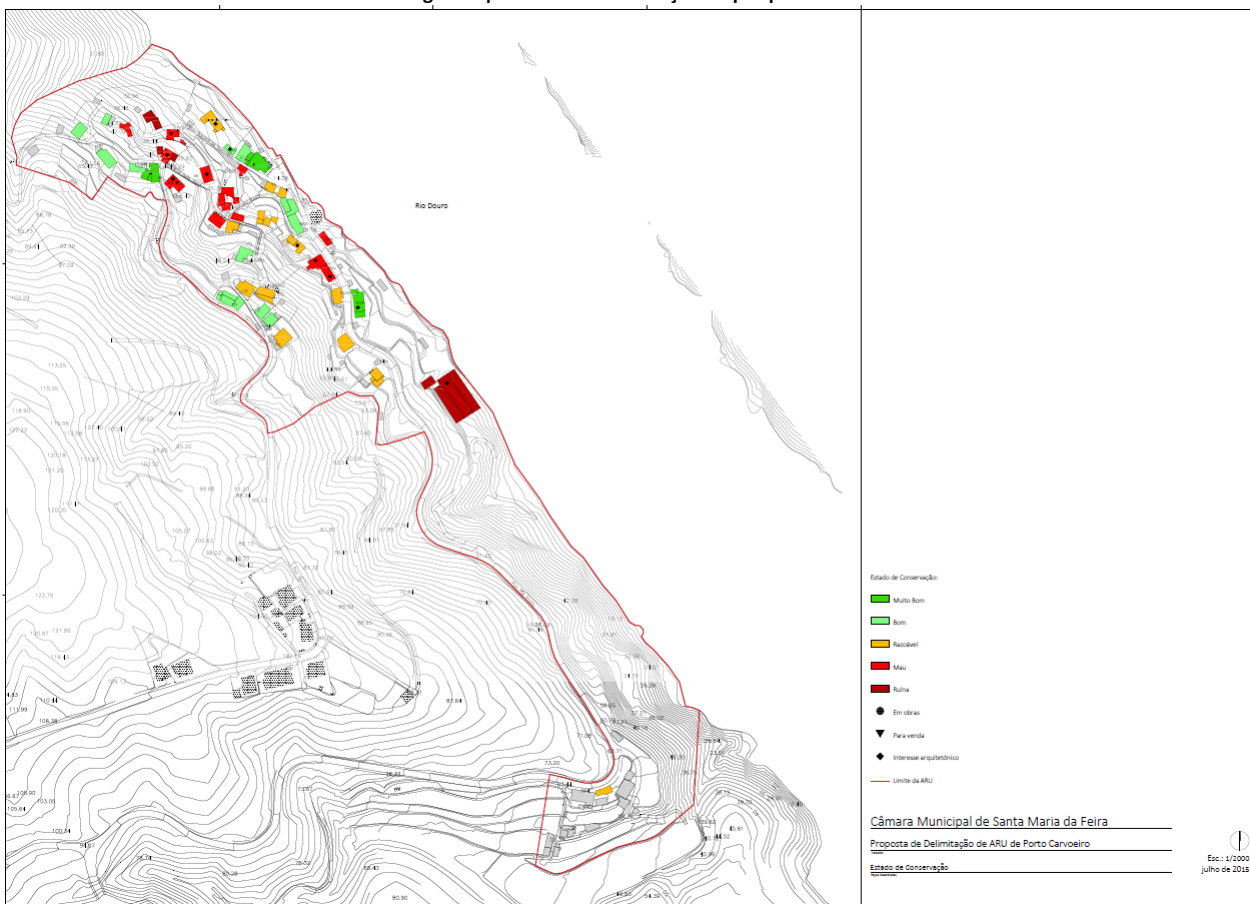


Porto Carvoeiro estende-se ao longo de uma encosta acidentada, descendo até à cota do rio. Ao casario, disposto de forma orgânica segundo as curvas de nível, associam-se logradouros estruturados em patamares, delimitados por muros em xisto, que ladeiam as íngremes ruas. Estes logradouros são usados como 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.

Figura 5 | Estado de conservação do parque edificado





A 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 anterior.

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**



## 3. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

Conforme salientado no capítulo introdutório, neste terceiro ponto inicia-se a abordagem às linhas gerais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Porto Carvoeiro, apresentando-se as dimensões da visão de médio prazo para esta área, bem como os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana propriamente dita, que será consubstanciada na terceira e última fase do trabalho.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, esta última fase focar-se-á na definição da ORU de Porto Carvoeiro e na delimitação da respetiva estratégia, bem como na determinação das condições mais favoráveis para a sua operacionalização. Cumprindo com o estipulado no RJRU, a ORU deverá estabelecer de forma inequívoca o tipo de operação (simples ou sistemática), as opções estratégicas, os objetivos específicos, as prioridades da intervenção, o prazo de execução, o modelo de gestão e de execução, e ainda o programa de investimento e de financiamento.

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 (de que é melhor exemplo o Grupo de Trabalho Intermunicipal de Valorização do Rio Douro), e tendo 15 anos como referência temporal para a concretização da estratégia de reabilitação urbana do núcleo urbano de Porto Carvoeiro (prazo máximo previsto no regime jurídico de reabilitação urbana), considera-se que a **Visão** a propor deverá assentar num conjunto de 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 em 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.

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**

Importará assim validar os pressupostos agora apresentados, com o intuito de se evoluir para a formulação final da Visão de médio de prazo a alcançar com a estratégia de reabilitação urbana para Porto Carvoeiro.

No entanto, os desafios que decorrem das dimensões e do enfoque para a visão de médio prazo a formular para este núcleo ribeirinho podem já ser “vertidos” em distintos **objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana**, a saber:

- i) Requalificar o espaço público e as infraestruturas urbanas
- ii) Incentivar a reabilitação da propriedade privada e captar novos residentes
- iii) Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer
- iv) 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 socalco
- v) Preservar e valorizar o património edificado e imaterial de maior relevo

### 3.2. QUADRO ESTRATÉGICO ESPACIAL

De acordo com a metodologia contratualizada, as ações e projetos específico (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 este quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos a definir de forma pormenorizada aquando da definição da ORU (Fase 3).

Para cada um destes seis subsistemas estratégicos será adiantado um quadro preliminar de investimentos públicos e privados que permitirão alcançar as metas propostos. Alguns destes investimentos assumem-se como estruturantes da estratégia de reabilitação urbana de Porto Carvoeiro, podendo funcionar como elementos de indução de uma dinâmica mais robusta de regeneração física, económica e cultural deste núcleo ribeirinho. Em paralelo, considera-se que o investimento público deva ser entendido como um requisito fundamental para alavancar investimento privado em matéria de reabilitação da propriedade privada.

Importa ainda salientar que algumas das ações de investimento agora sinalizadas constam do relatório preliminar do **Programa Intermunicipal de Valorização do Douro** elaborado pelo **Grupo de Trabalho de Valorização do Rio Douro**, que é constituído pelos municípios de Gondomar, Porto, Santa Maria da Feira e Vila Nova de Gaia.

#### 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.

Nesta fase preliminar de construção do quadro de investimentos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro é possível identificar desde já um conjunto de projetos públicos (em carteira ou em fase de amadurecimento) e privados que permitiriam contribuir de forma significativa para os objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos no ponto anterior:

- Construção de Cais Fluvial de Porto de Carvoeiro: este projeto visa dotar Porto Carvoeiro de um cais de acostagem e de uma fluvina, reestruturando a relação da cota baixa da povoação com o rio. Dada a natureza deste investimento, poderá ter um papel determinante na capacidade de regeneração da povoação, através da capacidade de captação de novos utilizadores, visitantes e eventualmente novos moradores para Porto Carvoeiro.
- Requalificação do Largo de Porto Carvoeiro e construção de uma Marginal: este projeto está diretamente relacionado com a construção do Cais Fluvial. Prevê-se a requalificação da frente ribeirinha, contemplando a reestruturação do largo e a construção de um novo arruamento marginal ao Douro, assim como a criação de estacionamento, atualmente bastante limitado.
- Qualificação da Rua da Capela de Carvoeiro (troço inferior) e Rua do Rio Douro: a requalificação do espaço público englobará a beneficiação das ruas e muros que as ladeiam, ao nível das infraestruturas urbanas (sendo desejável soterrar, quando possível, algumas destas infraestruturas que se constituem como obstáculos visuais – eletricidade, comunicações, etc), pavimentação, mobiliário urbano e iluminação pública. Será necessário atender à questão do saneamento básico, que atualmente é inexistente neste aglomerado (será ainda necessário prever a construção de uma ETAR para tratamento das águas residuais).
- Reabilitação dos edifícios do primeiro plano edificado do aglomerado de Porto Carvoeiro: parte essencial da conceção de uma Área de Reabilitação Urbana, visa introduzir melhorias significativas no estado de conservação dos imóveis e nas condições de habitabilidade. Na fase subsequente do trabalho será elaborada uma estimativa em função do estado de conservação e do tipo de intervenção proposta.

## **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 da Vitória e troço à cota mais alta da Rua da Capela de Carvoeiro.

Os projetos que estruturam este subsistema serão:

- Requalificação da Rua da Bela Vista, Calçada da Praia, Travessa da Praia e Rua da Vitória e troço superior da Rua da Capela de Carvoeiro: a requalificação do espaço público englobará a beneficiação das ruas e muros que as ladeiam, a construção de novas bolsas de estacionamento (em locais a definir na próxima fase), a reabilitação de



infraestruturas urbanas (sendo desejável soterrar, quando possível, algumas destas infraestruturas que se constituem como obstáculos visuais – eletricidade, comunicações, etc), pavimentação, mobiliário urbano e iluminação pública. Será necessário atender à questão do saneamento básico, que atualmente é inexistente neste aglomerado (será ainda necessário prever a construção de uma ETAR para tratamento das águas residuais).

- Valorização de quebra-costas: projetos de requalificação de alguns quebra-costas existentes que permitam vencer cota de forma confortável e segura e que se articule com as bolsas de estacionamento formais existentes e a criar.
- Reabilitação do parque edificado em presença: parte essencial da conceção de uma Área de Reabilitação Urbana, visa introduzir melhorias significativas no estado de conservação dos imóveis e nas condições de habitabilidade. Na fase subsequente do trabalho será elaborada uma estimativa em função do estado de conservação e do tipo de intervenção proposta.

### **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 integráramos como ações principais:

- Reabilitação dos edifícios que integram este pequeno núcleo: visa introduzir melhorias significativas no estado de conservação dos imóveis e nas condições de habitabilidade. Na fase subsequente do trabalho será elaborada uma estimativa em função do estado de conservação e do tipo de intervenção proposta.
- Intervenções pontuais de requalificação do espaço público envolvente e respetivas infraestruturas urbanas.

### **4) Rede de acessos principal**

Apesar das limitações naturais inerentes à sua localização é possível intervir e requalificar a rede de acessos principal a Porto Carvoeiro.

Este subsistema estratégico deverá integrar projetos como:

- Requalificação dos dois principais acessos rodoviários ao aglomerado de Porto Carvoeiro (Rua do Rio Douro e Rua Carvoeiro) com disponibilização de novos lugares de estacionamento automóvel (primordialmente ligeiros).
- Construção de um novo acesso rodoviário a ponte, assim como bolsas de estacionamento adjacentes, com previsão de lugares para estacionamento de autocarros.

### 5) *Anel agro-florestal 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 agro-florestal 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, nomeadamente:

- Reflorestação das margens: pensada como componente de valorização paisagística da envolvente ribeirinha, reintroduzindo espécies endógenas e minimizando o impacto de grandes áreas de vegetação monotemática como é o caso das zonas de eucaliptal.
- Conservação e manutenção de trilhas pedonais na zona florestal: potenciar as áreas de lazer nas zonas florestais da envolvente próxima.
- Requalificação margens do Rio Inha/ Rio Douro (2ª fase): continuação do projeto 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.

### 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.

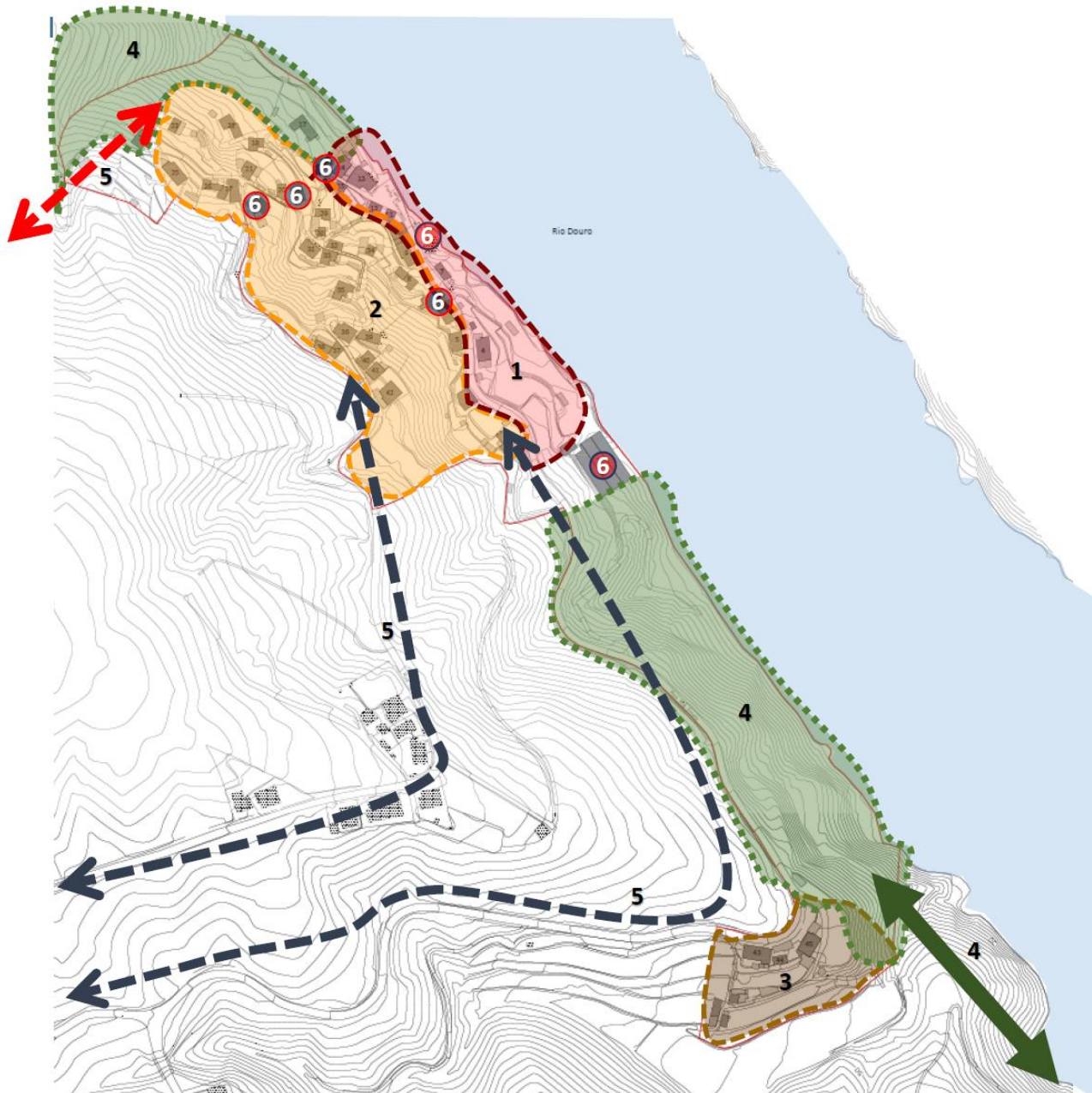
Este subsistema integra projetos de investimento público, privado ou associativo, vocacionados para a reabilitação de elementos patrimoniais materiais e imateriais, capazes de contribuir para a atratividade turística de Porto Carvoeiro, entre os quais:

- Instalação de novas unidades de alojamento, restauração e animação turística: projetos privados que visem dinamizar e potenciar a vocação de lazer e turismo de Porto Carvoeiro. Na próxima fase do trabalho serão especificados e quantificados alguns destes investimentos. No entanto, podem ser desde já identificados alguns edifícios com potencial de reabilitação e refuncionalização: a **antiga fábrica de madeira** (que configura um espaço de excelência para a instalação de um restaurante ou de uma unidade de alojamento); a criação de uma estrutura temporária na frente ribeirinha para funcionamento de **bar e cafetaria com esplanada** (utilizando uma plataforma pré-existente), que poderá ser desenvolvida pela CMSMF e disponibilizada para exploração privada através de um contrato de concessão. A este propósito importa referir que este momento não existe em Porto Carvoeiro nenhum espaço comercial ou de restauração, pelo que se afigura essencial a criação de um espaço desta natureza, numa ótica de regeneração e atração de novos visitantes.
- Reabilitação dos elementos patrimoniais mais relevantes, como são os casos da Capela privada localizada na Rua da Capela do Carvoeiro, assim como três edifícios com interesse patrimonial localizados na Calçada da Praia, na Rua da Bela Vista e na Rua do Rio Douro (estimativa orçamental a definir na próxima fase).
- Continuação do projeto “Há Festa na Aldeia” (HFA) promovido pela ADRITEM.

- Valorização dos socalcos e muros de sustentação tradicionais, numa perspetiva de valorização patrimonial e de recuperação de técnicas hortícolas tradicionais.
- Criação de uma sede para a recente associação de moradores 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 8 | Quadro Estratégico Espacial do PERU de Porto Carvoeiro: subsistemas estratégicos



## 4. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO

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.

Apesar de o RJRU estipular para esta primeira fase de delimitação da ARU (sem a definição da ORU) a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), considerou-se oportuno elencar o quadro mais alargado dos benefícios fiscais que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

### 4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação da delimitação da ARU de Porto Carvoeiro 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).

Recuperando a história recente nesta matéria, importa começar por referir que no diploma que procede à reforma da tributação do património (D.L. n.º 287/2003, de 12 de novembro), são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) no que concerne à reabilitação urbana, com algumas novas regras sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, consagrando-se ainda benefícios em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios objeto de reabilitação urbanística.

Contudo, com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, 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 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

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

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*”.

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

- ➔ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- ➔ **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- ➔ **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- ➔ **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- ➔ **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

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

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



- ➡ Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

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

- ➡ IVA – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Mais recentemente, o **Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (D-L 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que não de natureza fiscal, mas antes de natureza administrativa e processual, 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 pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU mediante dois princípios, (i) o da proteção da propriedade privada adjacente e (ii) 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 lance 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 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.

Em momento subsequente à aprovação da delimitação da ARU de Porto Carvoeiro, o Município de Santa Maria da Feira poderá considerar necessário ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação no seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) de um município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação da assembleia municipal), tratando-se de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos ou frações arrendadas, de prédios urbanos ou frações degradadas, de prédios urbanos ou frações devolutas ou ainda de prédios urbanos em ruína.

Para além desta tipologia de incentivos, deverão ainda ser equacionados outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana nesta ARU, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas.

## 4.2. CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no primeiro ponto deste capítulo não é automático e indiscriminado.

De facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais (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 ações 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, incumbendo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “**estado de conservação**” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. 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)**, publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e 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 é apresentada em anexo ao presente documento.

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**, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5º do D.L. nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Figura 9 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC. Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

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

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 do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

No decurso da próxima fase do trabalho, será dedicada maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU de Porto Carvoeiro, equacionando eventuais reforços de competências técnicas necessárias para a concretização da operação, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, etc.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que, **no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%**, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.



### 4.3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o Município (enquanto entidade gestora de uma ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento / comunicação à entidade gestora da ORU.

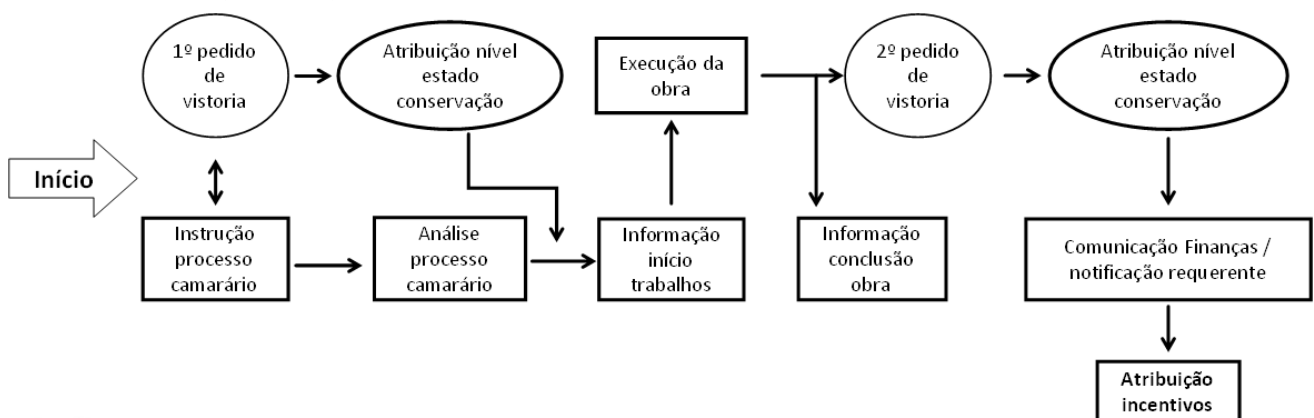
Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Uma vez mais se reforça a convicção de que será de todo relevante avaliar se o Município de Santa Maria da Feira se encontra tecnicamente adaptado e capacitado para dar resposta a estas novas necessidades e dinâmicas. Uma solução que passe pela constituição de uma comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/ fiscalização ao local antes e depois das obras, permitindo confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc...), poderá contribuir 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.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

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, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Santa Maria da Feira:

Figura 10 | Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU



Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos apresentados:

- 1º Passo** – ***Instruir processo camarário***: o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;
- 2º Passo** – ***Análise do processo***: a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;
- 3º Passo** – ***Execução da obra***: o requerente deverá informar a 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 a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora 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, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, 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.

## 5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

Aproveitando a necessária discussão e validação técnico-política deste documento, importa antecipar alguns conteúdos da próxima fase do trabalho (Fase 3), respeitante à definição da Operação de Reabilitação Urbana, que terá que conter os seguintes elementos:

- i) Diagnóstico da área objeto da ARU e da sua envolvente urbana – aprofundamento dos conteúdos de caracterização elaborados no âmbito da delimitação da ARU;
- ii) Análise da compatibilidade da ORU com os instrumentos de gestão territorial em vigor e com as opções de desenvolvimento do município de Santa Maria da Feira;
- iii) Com base na matriz de objetivos estabelecidos para a ARU, definição de opções estratégicas de reabilitação do edificado, de regeneração dos espaços públicos e de revitalização do tecido social, cultural e económico;
- iv) Identificação do tipo de ORU;
- v) Definição do prazo de vigência da operação de reabilitação urbana;
- vi) Elaboração do programa da ORU, especificando as prioridades de intervenção e as ações estruturantes a levar a cabo (infraestruturais e imateriais)
- vii) Modelo de gestão da ARU e modelo de execução da ORU;
- viii) Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana (natureza fiscal, administrativa ou financeira)
- ix) Programa de investimentos, especificando e quantificando investimento público e de natureza privada
- x) Programa de financiamento da operação (incluindo a estimativa dos custos parciais e totais das operações e a identificação das fontes de financiamento)

Deste vasto conjunto de itens a abordar nas próximas fases do trabalho serão em seguida tecidas algumas considerações sobre os pontos (iv), (v) e (vii).

### 5.1. TIPO DE ORU

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 entenda mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

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), consideramos que o Município de Santa Maria Feira deverá equacionar 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.

## 5.2. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

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.**

Na próxima fase do trabalho será importante definir, dentro da estrutura organizativa do município, quem assumirá as funções de coordenação, acompanhamento e apoio técnico-administrativo. No entanto, e independentemente da solução a implementar, a coordenação operacional da ORU deverá assumir todas as competências relacionadas com:

- a preparação de modelos de requerimentos correspondentes a documentação exigível no âmbito das ações de reabilitação urbana inseridas na ARU
- a emissão de certidões e declarações no âmbito da ARU

- a realização de vistorias prévias e finais de acordo com a MAEC (e com o modelo de ficha)
- a emissão de pareceres dos processos de obras particulares que incidam sobre a reabilitação física dos edifícios localizados na ARU
- a prestação de informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças)
- a montagem de um sistema de agilização, informação e monitorização dos processos e dinâmicas de reabilitação urbana na ARU

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 e avaliação regular da implementação da operação e reabilitação urbana.

### 5.3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA OPERAÇÃO

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 e parcimoniosa 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, **consideramos que a ORU de Porto Carvoeiro deverá vigorar por um período de quinze anos** (prazo máximo), decorrendo entre 2015 e 2030. A estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Para isso importa que a entidade gestora (CM SMF) exerça com competência as funções de monitorização e avaliação da ORU. De acordo com o RJRU, o Município de Santa Maria da Feira será responsável por:

- Elaborar um relatório anual de monitorização de ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal
- Elaborar um relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal
- Divulgar na página eletrónica do município os relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1 | PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO**

[ver ficheiro “PERU@PC RelFase2 Anexo1\_PlantaARU.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 2000



**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

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

### D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

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

(a)   
(b)   
(a/b)





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

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

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

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

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