

f) Quaisquer operações de carga e descarga, transporte e ou circulação de viaturas, das quais resulte o desprendimento de materiais líquidos ou sólidos com prejuízo para a limpeza urbana;

m) Lançar ou abandonar objetos cortantes ou contundentes como frascos, vidros, latas, garrafas, entre outros, que possam constituir perigo para a circulação de pessoas, animais ou veículos, na via pública;

n) Vazar ou deixar correr águas poluídas, imundices, tintas, óleos ou outros líquidos poluentes nas vias públicas ou outros espaços públicos;

o) A falta de limpeza da área exterior dos estabelecimentos comerciais e serviços de estaleiros de obras, nos termos do artigo 35.º do presente regulamento, quando os resíduos sejam provenientes da sua própria atividade;

p) Lavar nos tanques públicos as vísceras animais;

q) Cortar ou danificar as plantas existentes nos jardins e demais espaços verdes públicos;

r) Lançar volantes ou panfletos promocionais ou publicitários na via pública;

s) A violação dos artigos 34.º («Limpeza dos logradouros») e 37.º («Dejetos dos animais») do presente regulamento.

#### Artigo 60.º

##### Processamento das contraordenações e aplicação das coimas

1 — A fiscalização das disposições do presente regulamento compete à entidade gestora, bem como, às demais autoridades administrativas e policiais no âmbito das respetivas atribuições.

2 — A decisão sobre a instauração do processo de contraordenação, sua instrução, aplicação das coimas e das sanções acessórias é da competência do Presidente da Câmara, sendo delegável e subdelegável, nos termos da lei.

3 — O produto das coimas, constitui receita exclusiva do Município.

4 — Todas as contraordenações previstas no presente capítulo, são puníveis a título de negligência, sendo nesse caso reduzidas para metade os limites mínimos e máximos das coimas previstas no artigo anterior.

5 — Em caso de reincidência, todas as coimas, previstas para as infrações tipificadas nos artigos 57.º e 58.º, são elevadas para o dobro no seu montante mínimo permanecendo inalterado o seu montante máximo.

6 — É aplicável em tudo quanto não esteja previsto neste capítulo, o Regime Geral de Contraordenações instruído pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual, e demais legislação complementar.

#### Artigo 61.º

##### Obrigações dos infratores

1 — A aplicação de sanções acima referidas não isenta o infrator da responsabilidade civil e criminal emergente dos atos praticados.

2 — Sem prejuízo das sanções referidas no presente capítulo, os responsáveis pelas infrações ao presente regulamento ficam obrigados a reparar os danos causados, a proceder à remoção dos resíduos e, ou às operações de limpeza que no caso se impuserem, no prazo que lhes seja fixado pela Câmara Municipal de Penedono, sob pena de incorrerem em crime de desobediência.

3 — A Câmara Municipal de Penedono pode substituir-se ao infrator, executando, a expensas deste, os trabalhos referidos no número anterior, sempre que não tenha sido dado cumprimento à ordem legalmente transmitida no prazo fixado.

#### Artigo 62.º

##### Recurso da decisão de aplicação de coima

A decisão que aplique uma coima é suscetível de impugnação judicial, nos termos da legislação em vigor.

## CAPÍTULO VIII

### Reclamações

#### Artigo 63.º

##### Direito de reclamar

1 — Aos utilizadores assiste o direito de reclamar, por qualquer meio, perante a Entidade Gestora, contra qualquer ato ou omissão desta ou dos respetivos serviços ou agentes, que tenham lesado os seus direitos ou interesses legítimos legalmente protegidos.

2 — Os serviços de atendimento ao público dispõem de um livro de reclamações onde os utilizadores podem apresentar as suas reclamações.

3 — Para além do livro de reclamações, a Entidade Gestora disponibiliza mecanismos alternativos para a apresentação de reclamações que não impliquem a deslocação do utilizador às instalações da mesma, designadamente através do seu sítio na Internet.

4 — A reclamação é apreciada pela Entidade Gestora no prazo de 22 dias úteis, notificando o utilizador do teor da sua decisão e respetiva fundamentação.

5 — A reclamação não tem efeito suspensivo, exceto na situação prevista no n.º 5 do artigo 53.º do presente regulamento.

## CAPÍTULO IX

### Disposições finais

#### Artigo 64.º

##### Casos omissos

Em tudo o que não se encontre especialmente previsto neste regulamento é aplicável o disposto na legislação em vigor.

#### Artigo 65.º

##### Entrada em vigor

Este Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

#### Artigo 66.º

##### Revogação

Após a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o Regulamento de Higiene e Limpeza do Município de Penedono e todas as demais normas regulamentares que contrariem o disposto no presente regulamento.

209203993

## MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO

### Aviso n.º 15064/2015

#### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), inserido na estratégia de reabilitação urbana da vila da Póvoa de Lanhoso

Maria Gabriela da Cunha Baptista Rodrigues da Fonseca, na qualidade de Vice-Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, torna público, que a Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária, realizada no dia 27 de novembro de 2015, deliberou, aprovar por unanimidade, a proposta da câmara municipal para aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), inserida na estratégia de reabilitação urbana da vila da Póvoa de Lanhoso.

A referida proposta estará disponível, nas horas de expediente, na Divisão de Gestão Administrativa desta Câmara Municipal e no sítio do Município ([www.mun-planhoso.pt](http://www.mun-planhoso.pt)).

16 de dezembro de 2015. — A Vice-Presidente da Câmara, *Maria Gabriela da Cunha Baptista Rodrigues da Fonseca*.

209203863

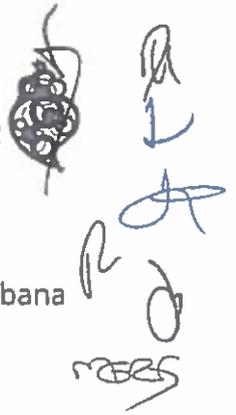
## MUNICÍPIO DE TRANCOSO

### Aviso n.º 15065/2015

Para os devidos efeitos e no uso da competência que me é concedida pelo n.º 4 do artigo 43.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro torna-se público que por meu despacho, datado de 09 de dezembro de 2015, foi aceite o pedido de exoneração do Secretário do Gabinete de Apoio à Vereação, Humberto Cristóvão do Nascimento Almeida, com efeitos a partir de 09 de dezembro de 2015.

11 de dezembro de 2015. — O Presidente da Câmara, *Amílcar José Nunes Salvador*.

309194265

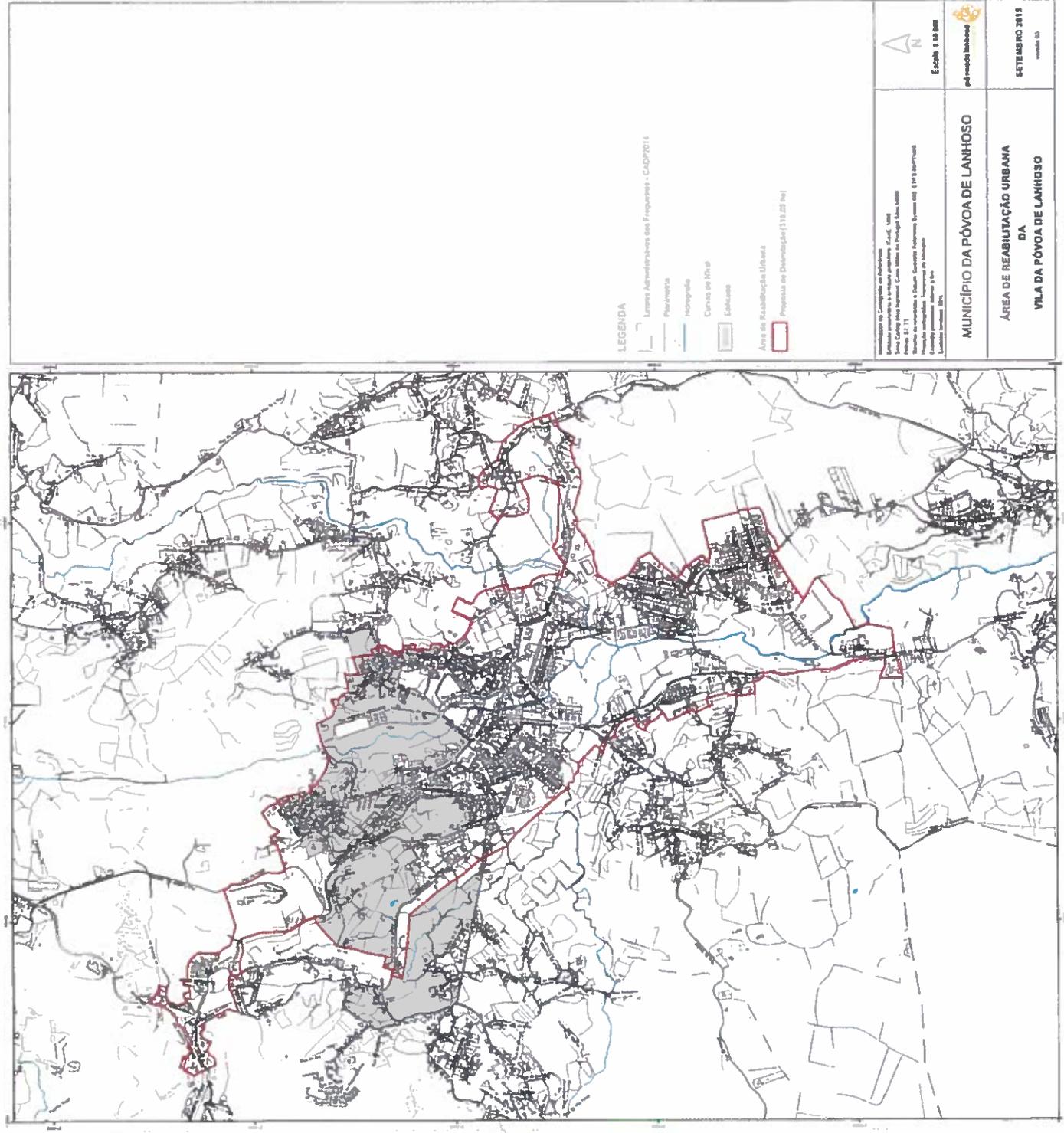


**Ponto Quinze**

Proposta do sr. Presidente para aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), inserido na estratégia de reabilitação urbana da vila da Póvoa de Lanhoso.

**DELIBERAÇÃO: APROVADO POR UNANIMIDADE**

2014  
107



Investigação do Conselho de Políticas  
Urbanas e do Território - C.P.U.T. - 2014  
Área de Reabilitação Urbana - Vila da Póvoa de Lanhoso  
Plano 1:2.711  
Relevo em tons de cinza e Dados Sociodemográficos Baseados em 1.000 habitantes  
Cadastral geográfico - Janeiro de 2014  
Vila da Póvoa de Lanhoso - 2014

Escala: 1:10.000

plano municipal

SETEMBRO 2015  
versão 03

**MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO**

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA  
VILA DA PÓVOA DE LANHOSO**

Handwritten notes in blue ink, including a large 'R' and other illegible scribbles.

**póvoadelanhoso**  
Câmara Municipal



**ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO**

***Projeto de delimitação de ARU***  
Relatório Fase#1

Outubro 2015



## EQUIPA TÉCNICA

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

Daniel Miranda [Quatenaire Portugal - coordenação global]

Elisa Bairrinho [GeoAtributo]

Jerónimo Botelho [SOPSEC]

Joana Martins [Quatenaire Portugal]

### ***Acompanhamento e apoio técnico do Município da Póvoa de Lanhoso***

António Campos [Gabinete de Fundos Comunitários]

José Vilas Boas [Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento]

Marta Veloso [Gabinete de Fundos Comunitários]

Melisa Costa [Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento]



## ÍNDICE

1. CONTEXTUALIZAÇÃO .....	5
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO .....	8
2.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU .....	10
2.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO .....	12
3. ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO: DIAGNÓSTICO DE PARTIDA .....	13
4. OBJETIVOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU .....	33
5. INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA .....	35
5.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL .....	35
5.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA .....	40
5.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA .....	42
6. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA .....	46
6.1. TIPO DE ORU .....	46
6.2. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO .....	47
6.3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA OPERAÇÃO .....	49
ANEXOS .....	50
ANEXO 1   PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO .....	50
ANEXO 2   MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS .....	51

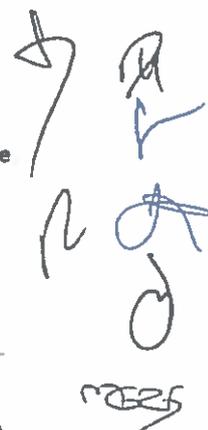


## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1   PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU .....	7
FIGURA 2   ANÁLISE DO TERRITÓRIO DE PARTIDA .....	10
FIGURA 3   PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO .....	12
FIGURA 4   SOBREPOSIÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO SOBRE AS SUBSEÇÕES ESTADÍSTICAS DO INE (2011) .....	14
FIGURA 5   ENQUADRAMENTO ADMINISTRATIVO DA ARU NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO .....	15
FIGURA 6   PERSPECTIVA HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA DA ÁREA D INTERVENÇÃO (1948 E 1997) .....	17
FIGURA 7   FAMÍLIAS CLÁSSICAS DA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO COM INDIVÍDUOS DESEMPREGADOS .....	19
FIGURA 8   DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	20
FIGURA 9   ALOJAMENTOS FAMILIARES COM ESTACIONAMENTO NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	22
FIGURA 10   TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	23
FIGURA 11   NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	23
FIGURA 12   ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	24
FIGURA 13   ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	25
FIGURA 14   TIPOLOGIAS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	26
FIGURA 15   ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO .....	26
FIGURA 16   LOCALIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE ESPAÇO PÚBLICO DE LAZER .....	27
FIGURA 17   LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS EXISTENTES NA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO .....	28
FIGURA 18   IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO NO CENTRO DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO .....	30
FIGURA 19   MEIO DE TRANSPORTE UTILIZADO NOS MOVIMENTOS PENULARES (FREG. PÓVOA DE LANHOSO) .....	31
FIGURA 20   SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU .....	39

## ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1   FREGUESIAS DO CONCELHO ABRANGIDAS PELA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO .....	16
QUADRO 2   ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO .....	18
QUADRO 3   ATIVIDADE ECONÓMICA DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO .....	19
QUADRO 4   NÍVEL DE ESCOLARIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO .....	21
QUADRO 5   ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO .....	22
QUADRO 6   NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC .....	38



## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O presente relatório consubstancia a primeira fase do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso [PERU\_PL], correspondendo ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), 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 discussão e deliberação da Assembleia Municipal.

A decisão do atual Executivo Municipal de avançar para a delimitação de uma ARU na vila e principal aglomerado urbano do concelho da Póvoa de Lanhoso deve ser entendida numa dupla perspetiva, mas que se complementam: por um lado a necessidade de maximizar as oportunidades de cofinanciamento de projetos de iniciativa pública, que ao nível da reabilitação e refuncionalização de edifícios e equipamentos públicos, da requalificação de espaço público e qualificação do ambiente urbano, estão muito condicionadas à sua localização em ARU, e, por outro lado, à necessidade de induzir uma nova dinâmica privada à reabilitação urbana, através de um conjunto de incentivos de natureza fiscal, administrativa, regulamentar e financeira, e que privilegie a densificação e colmatação urbana, em detrimento de um paradigma de desenvolvimento assente na expansão de perímetros urbanos.

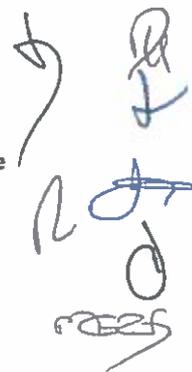
Para a concretização de esta nova política municipal de estímulo à reabilitação urbana, o Município da Póvoa de Lanhoso carece de alguns instrumentos de planeamento que são indispensáveis para enquadrar a intervenção pública municipal e para mobilizar recursos financeiros.

Assim, o Município necessita, essencialmente, de planeamento de tipo operacional para suportar uma intervenção que esteja na convergência de duas linhas:

- i) A que resulta do regime jurídico da reabilitação urbana (RURU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), com delimitação de ARU, definição de operações de reabilitação urbana (ORU), regime de incentivos à reabilitação, etc. Este instrumento, para além de refletir sobre uma estratégia para as áreas abrangidas (o PERU) e desenhar a matriz de intervenção estruturante público, permite ainda definir o quadro de incentivos e estímulos à intervenção privada e mobilizar instrumentos financeiros e outros.
- ii) A otimização de apoios para investimento público no quadro do Portugal 2020: o que vem alinhado com o Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial da CIM do Ave (por exemplo, para eficiência energética e intervenções na mobilidade) e aquele que se enquadra na política urbana (ações a desenvolver na Prioridade de Investimento 6.5 "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 do ruído").

No atual quadro jurídico e de investimento, os instrumentos para este planeamento são os seguintes:

- Reabilitação Urbana: delimitação de ARU, definição da ORU, consagrada numa Estratégia de Reabilitação Urbana ou Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU);



- ➔ **Política Urbana PT2020:** elaboração de um Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), que apenas podem incidir em espaços urbanos dentro de ARU que sejam centros históricos, áreas industriais desativadas ou zonas ribeirinhas.

É sobre o primeiro tipo de instrumento de planeamento (PERU) que versa este relatório, sendo no entanto evidente a forte interdependência com o Plano de Ação para a Regeneração Urbana.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, o processo de definição da estratégia de reabilitação urbana da vila da Póvoa de Lanhoso 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 de os 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 da Póvoa de Lanhoso 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 da vila da Póvoa de Lanhoso, que de acordo com o estabelecido no Artigo 13º do já referido regime jurídico deverá conter:

- a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- a planta de delimitação da área abrangida;
- o quadro de 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).

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

- i) o capítulo 2 corporiza a proposta final de delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, onde para além da planta com a delimitação, se evidenciam os pressupostos e critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação;
- ii) o capítulo 3 apresenta um diagnóstico sumário do território delimitado pela ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, focando e analisando aspetos como a estrutura edificada e o



- seu estado de conservação, o espaço público, as infraestruturas urbanas, a mobilidade e a acessibilidade, os alojamentos e suas características principais;
- iii) o capítulo 4 entra nas linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana, evidenciando nesta fase os objetivos específicos a prosseguir com a estratégia;
  - iv) o capítulo 5 avança com uma primeira abordagem aos instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana, concretizando 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 às ARU.
  - v) por fim, o capítulo 6 avança com algumas considerações respeitantes à operacionalização da estratégia, a desenvolver na próxima fase do trabalho (definição da ORU).

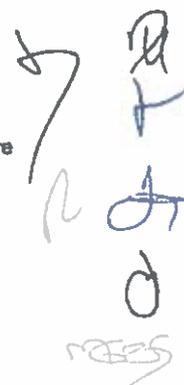
Estando este relatório validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Área de Reabilitação Urbana da vila da Póvoa de Lanhoso. De acordo com o RJRU a delimitação de uma ARU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de delimitação desta ARU 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. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

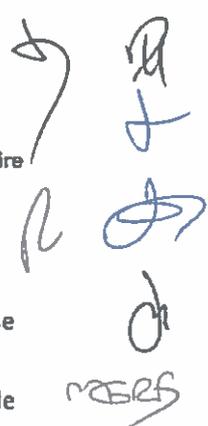
O RIRU entende o conceito de reabilitação urbana como uma “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas 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).

Sendo a delimitação de ARU uma competência das autarquias, parece inequívoco que 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, e como foi referido anteriormente, a formalização de uma ARU no concelho da Póvoa de Lanhoso é o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana. Importa ainda 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 o principal aglomerado urbano do concelho resultarão de uma especificação e atualização das orientações políticas que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação.

Para se chegar a uma proposta final de delimitação de uma ARU na sede do concelho da Póvoa de Lanhoso, partiu-se de uma abordagem metodológica interativa e partilhada, que compreendeu, de forma sequencial, os seguintes momentos:

- Reuniões com o Executivo Municipal e a respetiva estrutura técnica, tendo como finalidade a perceção das expectativas, anseios, necessidades e principais intenções de investimento público e privado (dinâmicas instaladas no terreno);
- Recolha de informação documental e estatística, e construção da base cartográfica de suporte a este processo (com recurso a imagens de ortofotomapa, bem como alguma cartografia histórica, que permita, não só verificar o padrão de crescimento urbano da vila, mas também acertar limites e fundamentar algumas opções);



- Levantamento e observação impressiva de terreno, a fim de apurar com maior detalhe e conhecimento possíveis limites para a ARU a delimitar na vila da Póvoa de Lanhoso;
- Apresentação de uma proposta preliminar de delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso (Memorando técnico #1), com duas variantes, uma mais restrita, tendo em linha de conta a malha urbana consolidada da vila da Póvoa de Lanhoso, e uma outra, um pouco mais abrangente, delimitada com base nas subsecções estatísticas da BGRI (INE), que contempla algumas áreas de transição entre a vila e os núcleos rurais envolventes;
- Discussão da proposta com o Executivo Municipal e acerto final da área de intervenção de base para o prosseguimento dos trabalhos de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da vila da Póvoa de Lanhoso.

Como já foi afluado no capítulo introdutório, 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 da Póvoa de Lanhoso foi-nos possível perceber as principais motivações para se avançar com uma estratégia mais ativa de promoção da reabilitação urbana neste aglomerado urbano, concretamente:

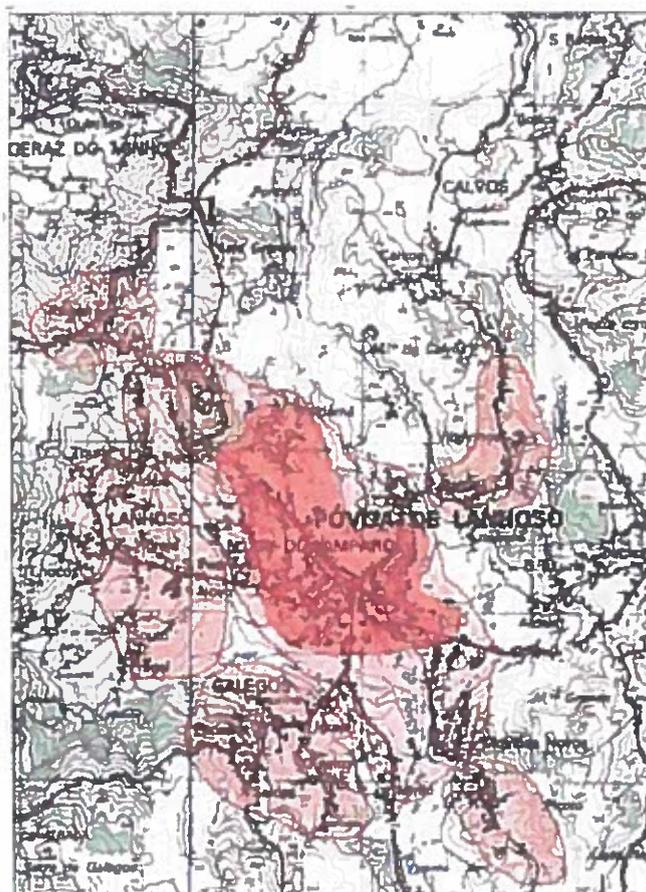
- Reforçar a centralidade da sede do concelho, contribuindo para um ganho de notoriedade e urbanidade da vila e para a consolidação, estruturação e colmatação das principais zonas de expansão;
- Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público no centro consolidado da vila, assim como nas zonas de expansão urbana na sua envolvente imediata;
- Necessidade de incentivar a recuperação de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo (públicos e privados) e que contribuam para a qualificação do ambiente urbano;
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos, bem como eventual acesso a mecanismos de financiamento a entidades privadas/ proprietários);
- Acesso do município a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado), consubstanciado na candidatura do município à Prioridade de Investimento 6.5 do Portugal 2020.

Deste modo, e sendo claramente assumido que o objeto principal do processo de delimitação seria o centro consolidado da vila, o trabalho técnico de aferição dos limites da ARU teria como território de partida não só as zonas mais recentes da expansão urbana, mas também os núcleos de matriz rural que, pela sua proximidade à vila, praticamente se integram na malha urbana do principal aglomerado do concelho, constituindo uma espécie de *continuum* urbano.

A figura seguinte procura evidenciar-se este esquema territorial, onde se destaca o centro consolidado da vila, o seu anel de expansão mais recente, e as aparentes interdependências com os aglomerados envolventes de matriz mais pequena.

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and several smaller marks.

FIGURA 2 | ANÁLISE DO TERRITÓRIO DE PARTIDA

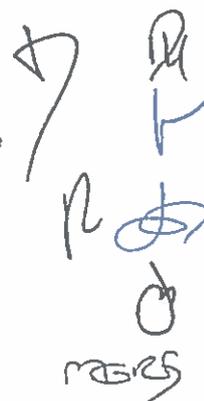


Assim, no presente capítulo, para além de se apresentar a proposta de delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, procurar-se-á evidenciar os pressupostos que estiveram na base desta delimitação da ARU e os critérios técnicos adicionais que permitiram aferir com mais rigor os seus limites.

## 2.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

O projeto de delimitação da ARU teve em consideração, em primeiro lugar, um conjunto de premissas estabelecidas pela Câmara Municipal e, em segundo lugar, alguns critérios técnicos relacionados com processos de reabilitação urbana definidos à partida pela equipa técnica.

Dos momentos de discussão e reflexão sobre a área de base para o desenvolvimento dos trabalhos, foi possível percecionar um conjunto de pressupostos de base comuns, que



implicitamente orientaram a proposta final de delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, sendo eles:

- ⇒ Englobar o núcleo consolidado da vila e os equipamentos públicos geradores de maiores fluxos;
- ⇒ Excluir os aglomerados históricos envolventes à vila, de matriz rural ainda muito presente e com identidade própria, totalmente distinta do carácter urbano da vila (Galegos, Lanhoso, Vilarinho e Vilela), com exceção do núcleo de Pinheiro, que, em função da valia patrimonial de alguns elementos edificados e da proximidade ao acesso rodoviária de maior capacidade, revela um significativo potencial de transformação urbana;
- ⇒ Abranger as zonas de recente expansão urbana, que carecem de projetos de colmatação e de melhoria de ambiente urbano (nomeadamente intenções de conexões viárias fundamentais para o desempenho da rede da infraestrutura existente), que fazem a rotura do núcleo urbano consolidado com os núcleos rurais envolventes;
- ⇒ Abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção (devido ao seu estado de conservação e condições de habitabilidade), ocupados e devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos colocados no mercado imobiliário;
- ⇒ Abranger as principais intenções de investimento público relevantes para a estratégia de desenvolvimento urbano da sede do concelho, como são os casos da requalificação da Praça Eng. Armando Rodrigues e sua ligação ao Largo António Lopes, da valorização da estrutura ecológica da Ribeira do Pontido (incluindo parque de caravanismo) e do Parque Ambiental Maria da Fonte, da criação de um percurso pedonal e ciclável de ligação do centro urbano da vila à zona empresarial de Mirão, da Casa da Memória e da Música, da reabilitação da piscina municipal descoberta, da requalificação da Avenida 25 de Abril, da qualificação urbanística da envolvente à Câmara Municipal e da reconversão do Mercado do Peixe em Mercado da Terra;
- ⇒ Assegurar a inclusão dos elementos patrimoniais mais relevantes localizados na envolvente próxima da vila, com destaque para todo o conjunto monumental do Castelo de Lanhoso e para a Casa das Agradas, elemento patrimonial de matriz rural relevante com impacto na paisagem urbana da vila.

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

- ⇒ Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e dos conjuntos urbanísticos existentes;
- ⇒ Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes e por vezes fraturantes da paisagem, como é o caso das linhas de água;

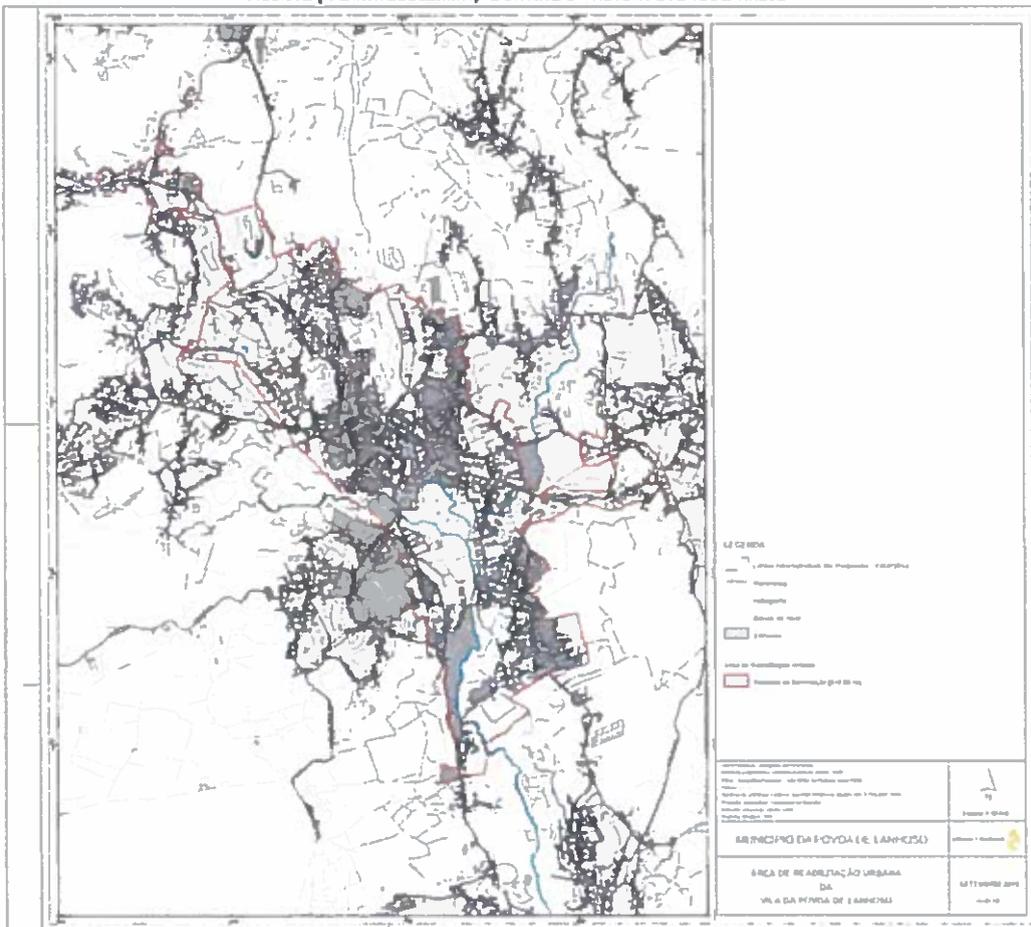


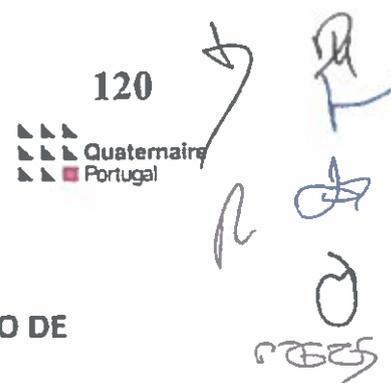
- ⊕ Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente perceptíveis para o processo de delimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;
- ⊕ Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011 (Base Geográfica de Referenciação de Informação dos Censos de 2011), facilitadora da análise e caracterização da estrutura populacional, do parque edificado, das condições habitabilidade, e dos usos e funções do parque habitacional em presença na ARU.

## 2.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

Da aplicação dos pressupostos de base e dos critérios técnicos adicionais apresentados no ponto anterior foi possível avançar para a configuração do projeto de Área de Reabilitação Urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso. A figura seguinte expõe esta proposta final, que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 1).

FIGURA 3 | PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO





### 3. ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO: DIAGNÓSTICO DE PARTIDA

---

Conforme foi anteriormente referido, o presente capítulo tem por objetivo evidenciar, de forma clara e sucinta, as características principais do território abrangido pela ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, incidindo em aspetos como a estrutura edificada, o parque habitacional, a sua ocupação e respetivas condições de habitabilidade, bem como a estrutura e dinâmica populacional em presença.

No entanto, antes de avançarmos para a caracterização e diagnóstico da área de intervenção importa abordar de forma sucinta a metodologia utilizada para esse fim.

A leitura territorial que aqui se apresenta assenta fundamentalmente na análise crítica dos principais referenciais estratégicos, de planeamento e ordenamento do território, como o Plano Diretor Municipal, a proposta de Plano de Urbanização da Póvoa de Lanhoso (não publicado), o projeto de mobilidade sustentável deste município, assim como alguns documentos históricos (como o Antepiano de Urbanização de Póvoa de Lanhoso, de 1948, ou cartografia histórica), complementado com informação estatística relevante e que permitiu uma análise territorial de maior pormenor, no caso correspondendo à escala de subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011), e com informação de carácter mais qualitativo recolhido, quer da observação e conhecimento intrínseco do território, quer da diversas reuniões levadas a cabo entre as estruturas técnicas e políticas da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso e a equipa técnica responsável pela elaboração deste programa.

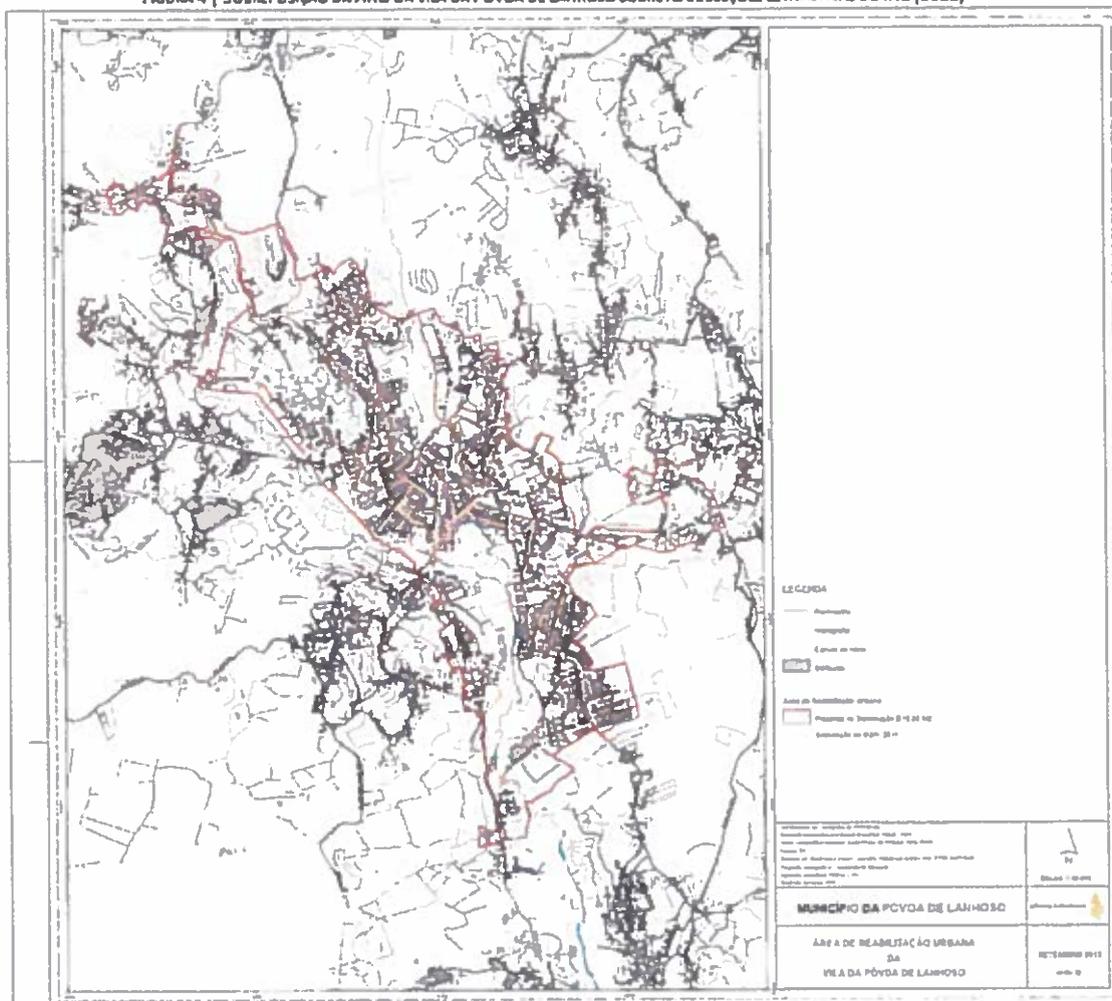
Para ser possível ter uma perceção mais real das características desta parcela de território concelhio, considerou-se pertinente utilizar, quando possível, informação estatística oficial (INE) para ajudar na caracterização e diagnóstico. Assim, recorreu-se à informação estatística à escala da subsecção (unidade geográfica mais pequena disponibilizada pelo INE) para os anos de 2001 e 2011, ajustando-se a partir destas unidades ao perímetro da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso. Claro que esta aproximação não é exatamente coincidente com os limites da ARU, sendo ainda de registar as diferenças que decorrem do Censo de 2001 para o de 2011 em matéria de definição destas unidades estatísticas.

Seja como for, o resultado final permite afirmar com alguma segurança que ao tratarmos a unidade territorial "ARU da vila da Póvoa de Lanhoso" nos estamos a referir de facto ao território em questão, com margens de erro muito reduzidas.

A figura seguinte permite confrontar esta delimitação e ter uma noção muito concreta de que território se está a tratar.

J  
R  
A  
J  
O  
P  
R  
S

FIGURA 4 | SOBREPOSIÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO SOBRE AS SUBSEÇÕES ESTADÍSTICAS DO INE (2011)



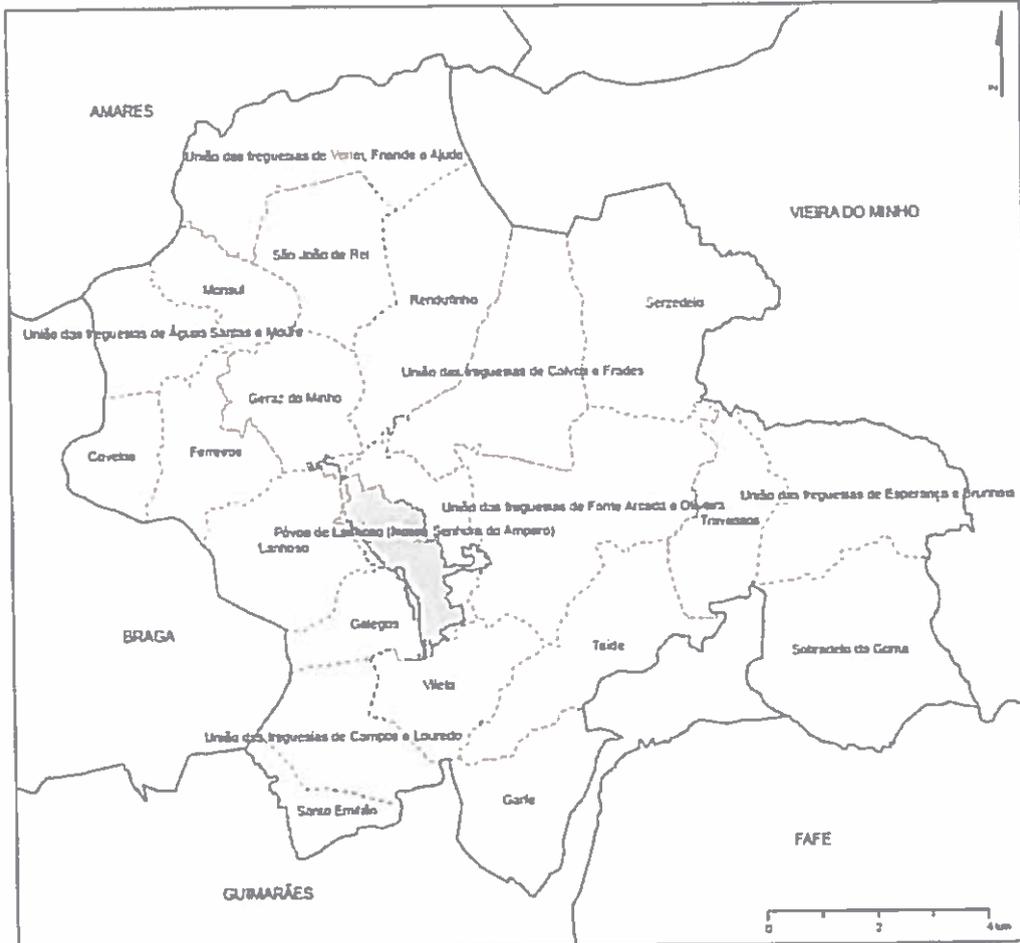
### ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU

A ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso localiza-se no concelho da Póvoa de Lanhoso, inserido na NUT II – Região Norte, NUT III – Ave e integra administrativamente o distrito de Braga, conforme se evidencia no cartograma seguinte.

Este concelho encontra-se delimitado a norte pelo concelho de Amares, a noroeste pelo concelho de Vieira do Minho, a sul pelos municípios de Fafe e Guimarães e a oeste por Braga.

*[Handwritten signatures and initials]*

FIGURA 5 | ENQUADRAMENTO ADMINISTRATIVO DA ARU NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO



**Legenda**

- ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso
- Concelho da Póvoa de Lanhoso
- Limites Administrativos das Freguesias
- Concelhos envolventes

Fonte: CADP 2014, Direção Geral do Território (2015)

Na presente configuração, a proposta de delimitação da ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso corresponde uma área total de 318 ha, dos quais 89,33 % insere-se na freguesia da Póvoa de Lanhoso (Nossa Senhora do Amparo), sede de concelho. Os restantes 10,67% são distribuídos pelas freguesias de Vilela, Galegos, Lanhoso, União de Freguesias de Fonte Arcada e Oliveira e a freguesia de Geraz do Minho.

*Handwritten notes and signatures:*  
 A large arrow pointing to the top right.  
 A signature.  
 The number '2' written vertically.  
 The number '2525' written at the bottom.

QUADRO 1 | FREGUESIAS DO CONCELHO ABRANGIDAS PELA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

FREGUESIA	ÁREA DA ARU (HA)	(%)	ÁREA DA FREGUESIA (HA)	% DE FREGUESIA ABRANGIDA
Vilela	3,53	1,11 %	457,85	0,77
Galegos	12,02	3,78 %	294,21	2,63
Lanhoso	13,44	4,23 %	605,79	2,93
Póvoa de Lanhoso (Nossa Senhora do Amparo)	284,07	89,33 %	570,32	62,04
União das freguesias de Fonte Arcada e Oliveira	2,02	0,64 %	1105,89	0,44
Geraz do Minho	2,97	0,93 %	484,33	0,65

Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) – Versão 2014, Direção Geral do Território, 2014

Do ponto de vista da ocupação, a área de estudo constitui-se como o centro consolidado da vila, com uma matriz histórica, que se desenvolveu ao longo das principais vias de comunicação e de ligação às urbes vizinhas (Braga e Guimarães), “prolongando-se ao longo do vale da Ribeira do Pontido, onde a construção se moldou mais adequadamente às condições topográficas, dada a ocorrência de zonas com menor inclinação e disponibilidade de água” (retirado dos Estudos de Caracterização da Proposta de Plano de Urbanização da Póvoa de Lanhoso, 2007).

Analisando as cartas militares mais antigas (ver figura seguinte – carta referente ao ano de 1948), “constata-se que a aglomeração urbana se encontrava distribuída ao longo da Avenida da República e parte da EN 205 e consolidada nos lugares de S. Pedro e Portela, onde se desenvolveram ruas de traçado irregular e sinuoso, com as construções implantadas à face dos arruamentos” (idem), não se encontrando grande ocupação com edificações nos terrenos inundáveis, pantanosos, de aptidão agrícola ou com pendentes muito acentuadas.

Na procura de soluções para a expansão habitacional que permitissem um adequado desenvolvimento da Vila procedeu-se à elaboração do Antepiano de Urbanização de Póvoa de Lanhoso (1948), que se revelou determinante na estruturação da vila, em particular o seu sistema viário e assistindo-se a um significativo desenvolvimento da sua malha urbana.

Reportando ainda à Proposta de Plano de Urbanização da Póvoa de Lanhoso (2007), conclui-se que este desenvolvimento da malha urbana posterior ao Antepiano de Urbanização de 1948 se ficou igualmente a dever a um conjunto de intervenções pontuais, com “maior expressão no desenvolvimento de programas habitacionais, através de várias operações de loteamentos e edifícios isolados, num processo que originou sucessivas ramificações de arruamentos, gerando sucessivas ruas sem saída, impeditivas de articulação ou continuidade formal e funcional da malha urbana”. De destacar as “zonas de S. Pedro, Valdemil e Portela que, pelos seus aglomerados habitacionais, já em 1948 se consideravam como pontos de referência do território. São exemplo disso a Rua Dr. Manuel Ferreira, a Rua João Augusto Bastos, Rua Francisco Peixoto, Rua 25 de Novembro, Largo Barbosa e Castro e o Largo da Alegria, no Lugar de S. Pedro, e as ruas D. Elvira Câmara Lopes, Rua Adolfo Figueiredo, Largo António Lopes, Rua José Augusto Távora, Rua Alto de Bela e a Rua de Regueira no Lugar de Portela”.

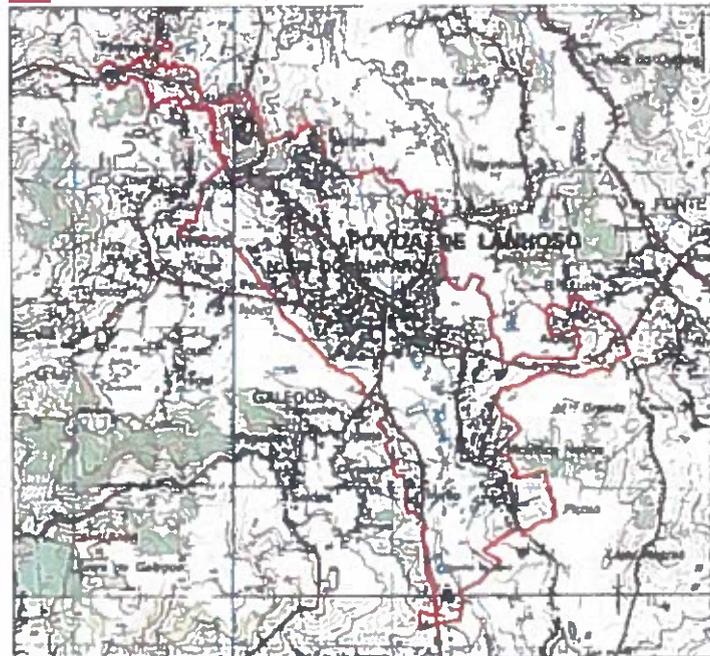


FIGURA 6 | PERSPETIVA HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA DA ÁREA D INTERVENÇÃO (1948 E 1997)



Legenda

Proposta de Delimitação [18 05 ha]



Legenda

Proposta de Delimitação [318 05 ha]

Fonte: Cartas Militares de 1948 e 1997, DGT/Município da Póvoa de Lanhoso



O extrato da carta militar de 1997 evidencia este crescimento da malha urbana da vila, bem como a clara autonomização dos aglomerados de matriz rural na sua envolvente, cuja identidade importa cultivar e preservar (assumindo especial destaque os aglomerados de Lanhoso e Galegos).

### ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU

De acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População (2011) residiam na ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso um total de 5.315 indivíduos, o que corresponde a cerca de 24% do total da população residente no concelho da Póvoa de Lanhoso. A referida população residente distribuía-se por 1.843 famílias clássicas, resultando numa dimensão média das famílias de 2,9 indivíduos.

A estrutura etária da população residente na ARU da Póvoa de Lanhoso, explanada no quadro seguinte, mostra que, em 2011, a maior proporção da população (55,3%) eram indivíduos adultos, isto é, com idade compreendida entre os 25 e os 64 anos. Com efeito, o grupo etário das crianças (idades entre os 0 e os 13 anos) representava cerca de 16% da população residente, a população jovem (idades entre os 14 e os 24 anos) representava 14% dos indivíduos residentes e os idosos (indivíduos com 64 ou mais anos) correspondiam a 14% da população a residir neste concelho. Uma ilação importante é a predominância da proporção de crianças, relativamente aos indivíduos jovens e idosos. Por sua vez, no concelho da Póvoa de Lanhoso os indivíduos adultos assumiam a maior representatividade, em termos da população residente (53,9%), seguindo-se a população idosa (17,5% da população residente), o grupo etário das crianças (14,9%) e, por fim, os jovens (13,6%). Conclui-se assim que, à data do último Censo, a estrutura etária do concelho evidencia maiores sinais de envelhecimento do que a da ARU, que apresenta mais evidências de rejuvenescimento.

QUADRO 2 | ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	CONCELHO
Crianças (0-13 anos)	16,4%	14,9%
Jovens (14-24 anos)	14,3%	13,6%
Adultos (25-64 anos)	55,3%	53,9%
Idosos (mais de 64 anos)	14,0%	17,5%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que concerne ao peso da população idosa e das crianças na estrutura familiar, verifica-se que, em 2011, 25,8% das famílias clássicas residentes na ARU da Póvoa de Lanhoso possuíam pessoas com 65 anos ou mais e 37,1% tinham indivíduos com menos de 15 anos de idade. Comparativamente com o concelho, observa-se que, em termos de famílias com indivíduos idosos (65 ou mais anos), a média é ligeiramente superior (35,5%) à observada na ARU, enquanto que a proporção de famílias clássicas com pessoas com idade inferior a 15 anos, é ligeiramente inferior (34,1%). Estes dados mostram que, tanto a nível concelhio como na ARU se tem assistido a um aumento do número de famílias clássicas com indivíduos idosos, acompanhando assim a tendência de envelhecimento populacional presente a nível nacional.

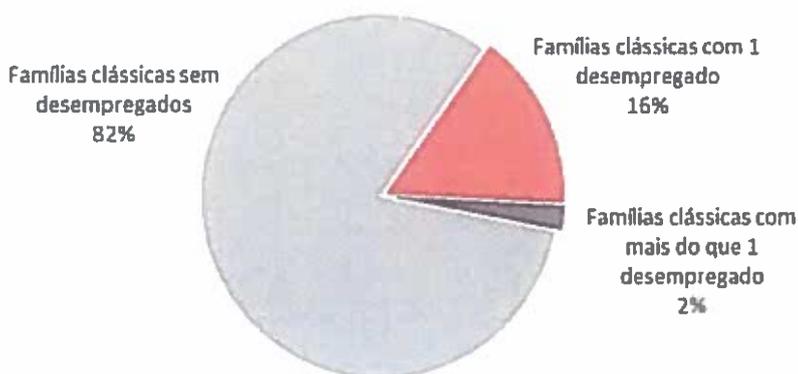
Ainda no que concerne às famílias clássicas, é possível aferir que na ARU da Póvoa de Lanhoso residiam aproximadamente ¼ do total de famílias clássicas do território concelhio, das quais

*Handwritten notes and signatures:*  
 P  
 R  
 R  
 L  
 R  
 R  
 R

cerca de 49% era constituída por 3 ou 4 pessoas e cerca de 42% era formada por 1 ou 2 pessoas. Com efeito, a estrutura familiar observada na ARU, em termos do número de indivíduos que integram as famílias clássicas, é muito semelhante à observada a nível concelhio, no qual cerca de 47% das famílias clássicas é formada por 3 ou 4 pessoas e aproximadamente 41% é composta por 1 ou 2 pessoas.

Em termos da empregabilidade dos indivíduos que compõem as famílias clássicas, observa-se que 82% destas não possui indivíduos desempregados, valor semelhante à média do concelho da Póvoa de Lanhoso (85%). Por sua vez, 16 em cada 100 famílias clássicas tem 1 desempregado e 2 famílias clássicas em cada 100 possui mais do que 1 desempregado.

FIGURA 7 | FAMÍLIAS CLÁSSICAS DA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO COM INDIVÍDUOS DESEMPREGADOS



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Segundo os dados dos Censos 2011, cerca de 34% da população residente na ARU da Póvoa de Lanhoso não possuía atividade económica, enquanto que, ao nível concelhio, este cenário era ligeiramente mais gravoso, ou seja, aproximadamente 41% da população residente não possuía atividade económica.

No que respeita aos indivíduos residentes reformados ou pensionistas, estes têm um peso de 17% da população residente na ARU da Póvoa de Lanhoso, um valor ligeiramente inferior ao do concelho (21% da população residente).

QUADRO 3 | ATIVIDADE ECONÓMICA DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO

ATIVIDADE ECONÓMICA	ARU	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	1,6%	1,3%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	5,5%	4,4%
Indivíduos residentes empregados	40,6%	37,3%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	17,3%	21,2%
Indivíduos residentes sem atividade económica	34,5%	40,7%

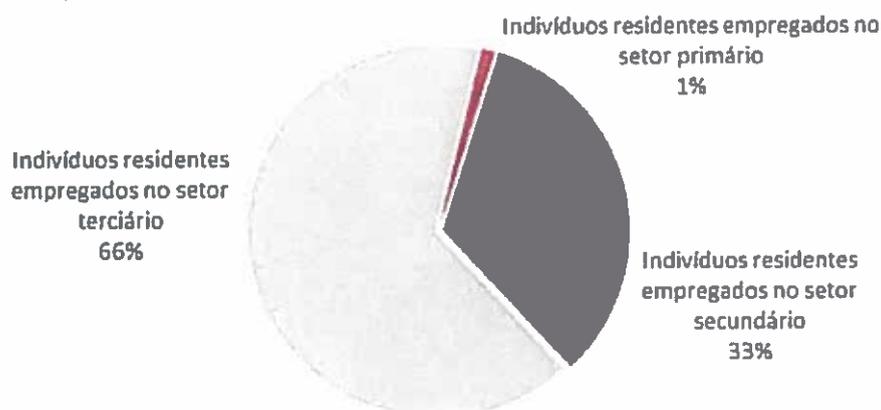
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)



Quanto aos indivíduos empregados, constata-se que, em 2011, 41% da população residente na ARU estava empregada, dos quais aproximadamente 66% estavam empregados no setor terciário, 33% trabalhavam no setor secundário e apenas 1% estava empregado no setor primário. Já no concelho da Póvoa de Lanhoso, também a maior representatividade de indivíduos empregados localiza-se no setor terciário, correspondendo a 53% da população empregada. Por sua vez, cerca de 44% da população empregada trabalhava no setor secundário e 3% estava empregada no setor primário.

Na esfera dos indivíduos desempregados residentes na ARU da Póvoa de Lanhoso, mais de ¾ encontrava-se à procura de novo emprego (77,39%) e quase ¼ estava à procura de novo emprego.

FIGURA 8 | DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Analisando as entradas/saídas efetuadas pela população residente na ARU da Póvoa de Lanhoso para trabalhar ou estudar, verifica-se que este diferencial é pouco acentuado, sendo que 91% da população residente nesta área estuda no município da Póvoa de Lanhoso e 71% dos indivíduos trabalha neste município. Ampliando esta análise a nível concelhio, constata-se que, o diferencial de entradas/saídas efetuadas pela população para trabalhar ou estudar, é pouco acentuado, sendo que 93% da população estuda neste município e 67% dos indivíduos residentes trabalha na Póvoa de Lanhoso, o que revela a boa capacidade de absorção da população residente neste concelho, quer seja para trabalhar ou para estudar.

No que respeita ao nível de escolaridade dos residentes verifica-se um baixo nível de instrução, onde o 1.º ciclo do ensino básico é o grau de escolaridade que predomina na população residente na ARU da Póvoa de Lanhoso (25%). Os indivíduos com curso superior representam apenas 7,8%, ainda assim acima do total para o concelho. Quando analisados os dados conjuntamente como o total do concelho, observa-se uma maior percentagem de indivíduos nos graus de escolaridade do 3º ciclo do ensino básico e superiores na área da ARU.

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large 'R' and 'L' at the top, and a signature 'R. A.' below it. At the bottom right, there is a handwritten number '2525'.

QUADRO 4 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	CONCELHO
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico	25,4%	29,7%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico	15,2%	17,2%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico	18,0%	14,6%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	13,4%	9,6%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,7%	0,5%
Indivíduos residentes com um curso superior	7,8%	5,6%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

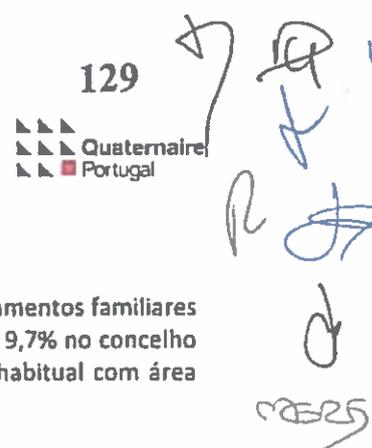
#### PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Do ponto de vista do parque edificado, na ARU da Póvoa de Lanhoso este era constituído, em 2011, por 1.523 edifícios clássicos, que representavam 15,6% do total de edifícios existentes neste município. Por seu turno, e no que respeita ao número de alojamentos, contabilizavam-se nesta ARU um total de 3.145 alojamentos, que correspondiam a 26,7% do número de alojamentos do território concelhio. Destes alojamentos, cerca de 8% encontravam-se vagos, o que se aproxima bastante do registado ao nível concelhio, em que a proporção de alojamentos vagos era de 7,5%.

Atendendo à dinâmica do mercado de arrendamento na área em análise, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante têm um peso significativamente superior (67,0%) comparativamente com os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (25,7%). Não obstante, esta proporção é inferior à média concelhia, em que os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante têm um peso de 77,8%, enquanto os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados representam 12,5% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual existentes.

As condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual da ARU da Póvoa de Lanhoso revelam-se bastante satisfatórias, uma vez que a percentagem de alojamentos familiares de residência habitual com água, retrete, esgotos e banho é superior a 99%. Estas condições são, inclusive, mais satisfatórias do que as presenciadas no concelho da Póvoa de Lanhoso, uma vez que a proporção de alojamentos familiares de residência habitual com banho é de 96,8% e a percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com água, retrete e esgotos é de 98,5%, 98,9% e 98,8%, respetivamente.

Em termos da área dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual existentes na ARU da Póvoa de Lanhoso, observa-se que cerca de metade destes possui uma área entre os 100 m<sup>2</sup> e os 200 m<sup>2</sup>, igualando assim a média concelhia. Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 50 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> também apresentam alguma representatividade (cerca de 37%), que é também muito aproximada com a observada no



concelho da Póvoa de Lanhoso. Com menor expressão encontram-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área superior a 200 m<sup>2</sup> (7,9% na ARU e 9,7% no concelho da Póvoa de Lanhoso) e os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área até 50 m<sup>2</sup> (5,1% na ARU e 5,5% a nível concelhio).

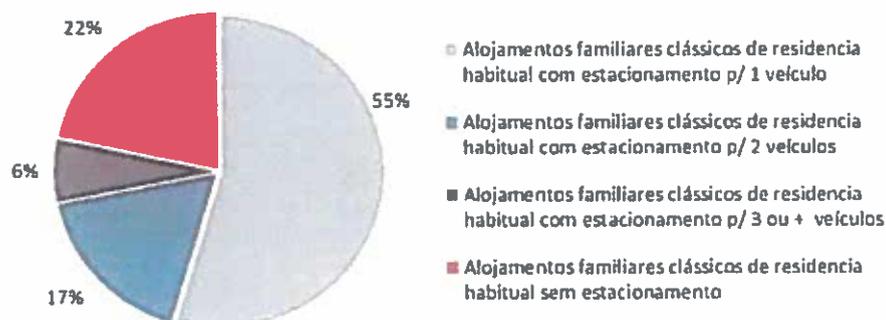
QUADRO 5 | ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO

ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES	ARU	CONCELHO
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área até 50 m <sup>2</sup>	5,1%	5,5%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 50 m <sup>2</sup> a 100 m <sup>2</sup>	36,8%	34,7%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 100 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	50,2%	50,1%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área maior que 200 m <sup>2</sup>	7,9%	9,7%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que concerne à disponibilidade de estacionamento por alojamento familiar clássico de residência habitual, é possível aferir que mais de metade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual presentes na ARU possuem estacionamento para 1 veículo (54,7%), o que se assume mais satisfatório quando comparado com a média concelhia (40,5%). Com efeito, cerca de 22% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual da ARU não tem estacionamento, valor inferior ao observado no concelho da Póvoa de Lanhoso, em que a percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento é de aproximadamente 27%.

FIGURA 9 | ALOJAMENTOS FAMILIARES COM ESTACIONAMENTO NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Passando agora a analisar a tipologia dos edifícios presentes na ARU da Póvoa de Lanhoso, observa-se a clara predominância dos edifícios isolados (67%) comparativamente com as restantes tipologias. Por seu turno, os alojamentos clássicos geminados representam 14% do total de edifícios existentes na ARU, 13% dos edifícios correspondem a edifícios coletivos e 6% dizem respeito a edifícios em banda. Contudo, importa referir que, apesar dos edifícios coletivos existentes na ARU terem menor representatividade comparativamente com as restantes tipologias, estes representam 78% dos edifícios coletivos existentes no concelho da Póvoa de Lanhoso.

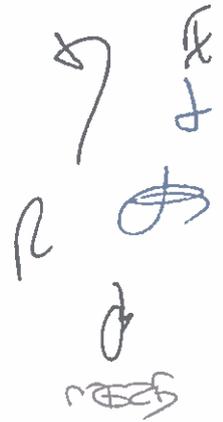


FIGURA 10 | TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO

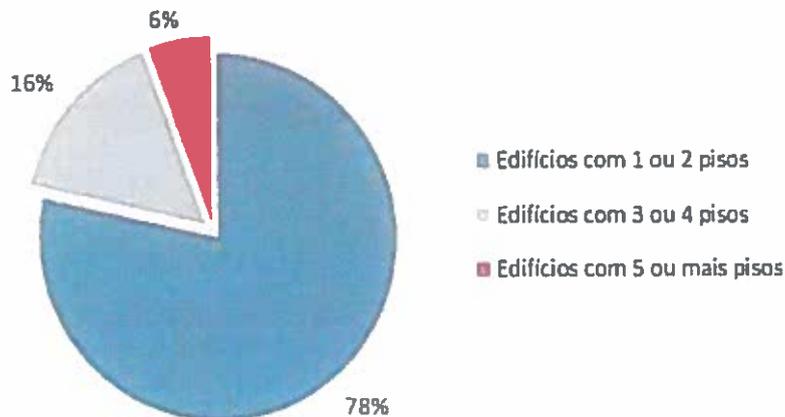


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

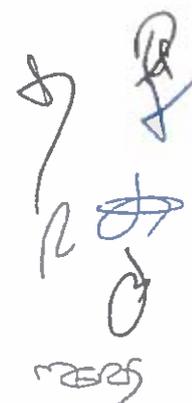
No que respeita à cércea dominante na ARU da Póvoa de Lanhoso, os edifícios com 1 ou 2 pisos são, sem dúvida, os que prevalecem nesta área, representado 78% do total de edifícios clássicos. Esta percentagem é, contudo, inferior à média concelhia, em que a proporção de edifícios com 1 ou 2 pisos atinge os 92%, ou seja, quase a totalidade dos edifícios do concelho da Póvoa de Lanhoso são edifícios térreos ou edifícios com 2 andares.

Não pode, no entanto, deixar de ser referido que, apesar dos edifícios com 5 ou mais pisos terem um peso de apenas 6% no total de edifícios da ARU da Póvoa de Lanhoso, é nesta área que se concentra a totalidade deste tipo de edifícios a nível concelhio, ou seja, todos os edifícios do concelho da Póvoa de Lanhoso que possuem 5 ou mais pisos localizam-se na área abrangida pela ARU.

FIGURA 11 | NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO



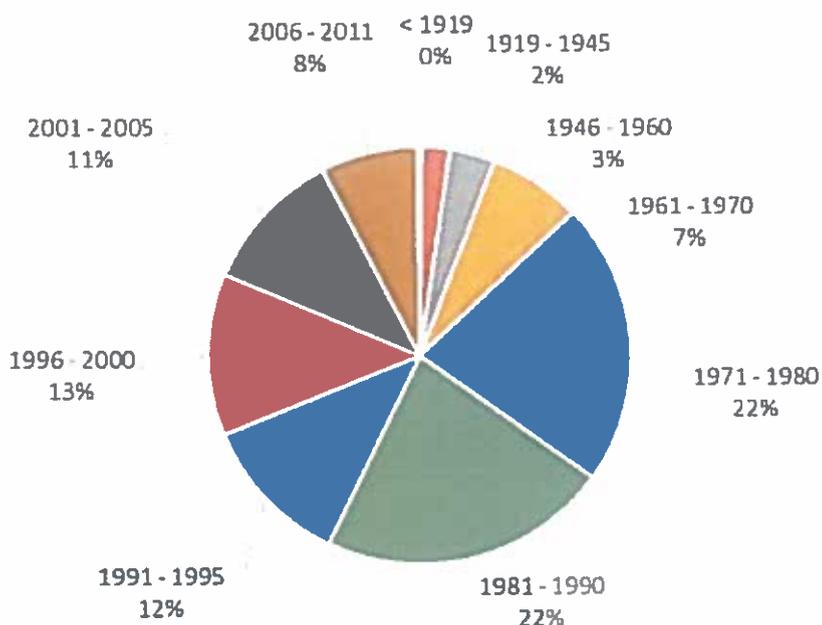
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)



Quanto à época de construção do parque edificado da ARU da Póvoa de Lanhoso, predominam os edifícios construídos entre 1971 e 1980 e os edifícios construídos entre 1981 e 1990 (44% do total de edifícios), sendo inclusive a sua representatividade superior à média concelhia (18 e 19%, respetivamente). Constata-se ainda que os edifícios mais antigos são os que assumem menor representatividade na ARU da Póvoa de Lanhoso, sendo que apenas 5% do parque edificado foi construído antes de 1960.

Finalmente, é ainda importante referir o decréscimo na dinâmica construtiva após 2000, tanto na ARU da Póvoa de Lanhoso como a nível concelhio.

FIGURA 12 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Focando a atenção na estrutura funcional dos edifícios existentes na ARU da Póvoa de Lanhoso, os edifícios exclusivamente residenciais destacam-se com elevada preponderância relativamente aos edifícios principalmente residenciais e aos edifícios principalmente não residenciais. Com efeito, 88% dos edifícios que integram a ARU da Póvoa de Lanhoso são exclusivamente residenciais, enquanto que a proporção dos edifícios principalmente residenciais é de 11 em cada 100 edifícios e o peso dos edifícios principalmente não residenciais é de 1%. Apesar da inegável predominância dos edifícios exclusivamente residenciais na ARU da Póvoa de Lanhoso, este valor é inferior à média concelhia (94,2%), o que significa que no concelho da Póvoa de Lanhoso esta estrutura funcional é ainda mais pronunciada comparativamente com as restantes.

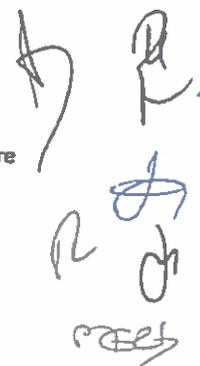
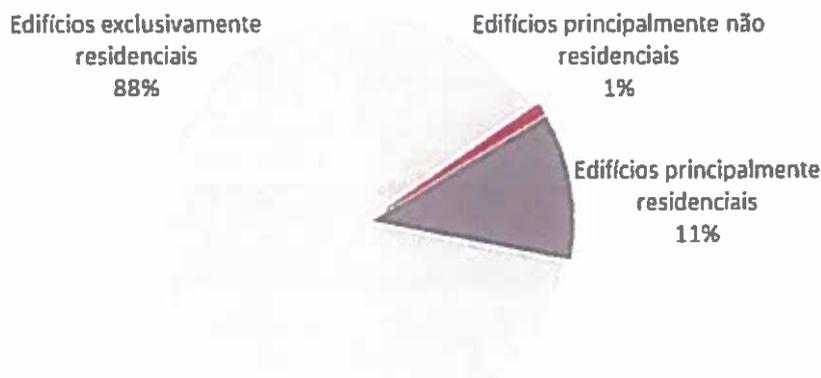


FIGURA 13 | ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

#### ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

A análise do estado de conservação do edificado foi realizada, nesta fase do estudo, com base nas visitas preliminares de reconhecimento impressivo da área, carecendo de maior desenvolvimento na fase posterior do trabalho.

Conforme descrito nos capítulos anteriores, observam-se relevantes diferenças tipológicas entre os edifícios incluídos na área mais histórica e consolidada da vila - onde coexistem os principais equipamentos públicos, edifícios de habitação e mistos de 1 a 2 pisos e empreendimentos recentes com maior volumetria de construção; e as zonas mais periféricas, onde se identificam empreendimentos recentes de menor escala e aglomerados dispersos de habitação unifamiliar, quer de cariz mais rural quer de construção recente.

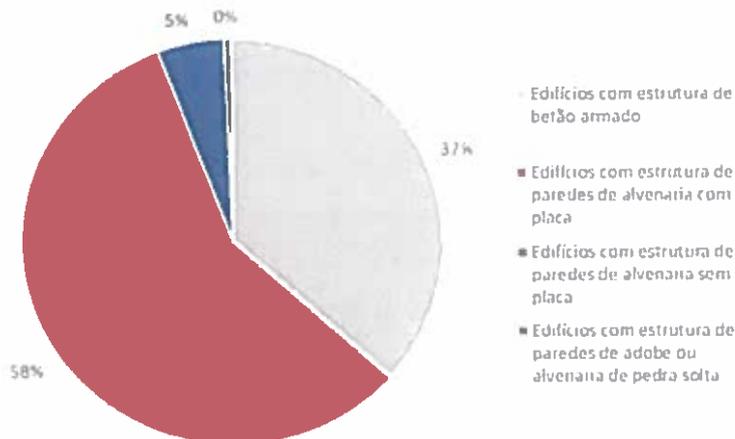
Em todo o caso, pela análise dos dados do Censos 2011 (ver figura anterior), verifica-se que a grande maioria dos edifícios da área em estudo têm função exclusivamente residencial, predominando os edifícios com 1 ou 2 pisos (cerca de 78%).

Pela análise da mesma informação, observa-se uma grande expansão urbana nas últimas décadas, tendo em conta que apenas cerca de 12% dos edifícios são de data anterior a 1960 (ver figura 12). Esta tendência teve o seu ponto alto entre os anos de 1960 e 2000, durante os quais se observou a construção de cerca de 69% dos edifícios atualmente existentes, tendo abrandado até 2011, com a construção de apenas 19% do total edificado.

Nesse sentido, é compreensível que as tipologias e técnicas construtivas sejam mais recentes, com grande predominância de edifícios construídos em estruturas de betão armado (cerca de 37% do total edificado) e estruturas de parede de alvenaria com placa (cerca de 58% do total edificado). Esta informação será importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, as quais serão essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas e coberturas.



FIGURA 14 | TIPOLOGIAS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO



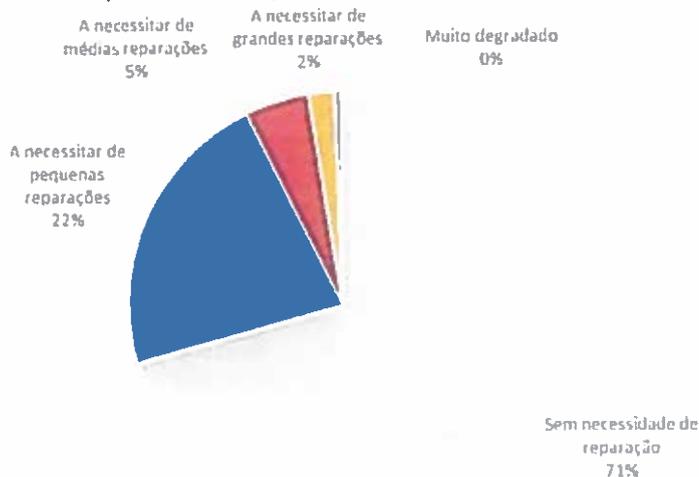
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Da visita preliminar realizada, e apesar das diferentes épocas e tipologias construtivas, não se identificaram conjuntos de edifícios devolutos ou em mau estado de degradação, apenas situações pontuais que carecem de intervenção mais profunda. Tendo em conta a dispersão urbanística da área, torna-se difícil estabelecer um padrão ou mapeamento das zonas mais degradadas, o que se procurará realizar nas próximas fases do trabalho.

Os inquéritos do Censos 2011 indicam que a grande maioria dos inquiridos considera que o edificado não apresenta necessidades de reparação (70.7% do total de inquiridos) ou apenas a necessidade de pequenas reparações (22.1% do total de inquiridos).

Tratando-se de informação pouco rigorosa e decorrente de inquéritos não-técnicos, esta informação deverá ser validada nas fases posteriores do trabalho, de modo a se aferir com maior rigor e critério as estimativas de reabilitação do edificado.

FIGURA 15 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIADO EM PRESENÇA NA ARU DA PÓVOA DE LANHOSO



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

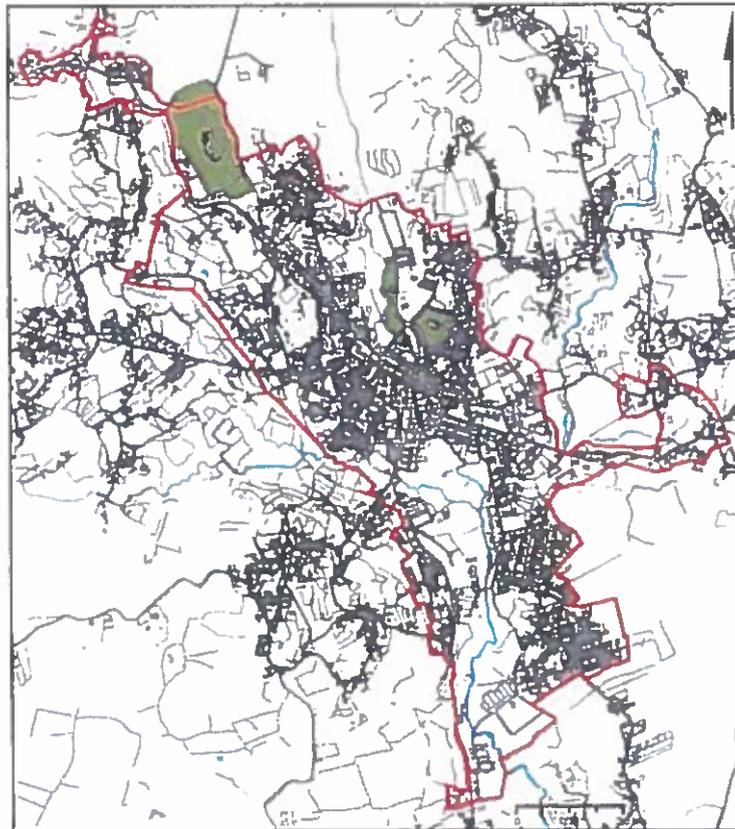


### ESPAÇO PÚBLICO E CENTRALIDADES

No que respeita ao espaço público, a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável.

As principais áreas de espaço público formalmente constituídas como zonas de estadia (identificadas no cartograma seguinte) correspondem à Praça Engenheiro Armando Rodrigues, que embora seja convidativa à estadia pela grande área de sombra projetada pela arborização existente de grande porte é desconfortável no que respeita ao ruído ambiente e à presença constante do automóvel. Por sua vez o Largo António Ferreira Lopes, pela sua génese constitui um dos primeiros espaços públicos da vila, cujo caráter histórico é ainda mantido, apresentando um bom estado de conservação. O Largo da Feira e o Parque do Pontido, resultante da requalificação das margens da Ribeira do Pontido que atravessa a vila, são espaços mais recentes que embora concebidos para dar uma resposta específica às populações resultam hoje em espaços multifuncionais com uma afluência bastante positiva.

FIGURA 16 | LOCALIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE ESPAÇO PÚBLICO DE LAZER



#### Legenda

- ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso
- Espaço Público de Lazer

- 1 - Praça Engenheiro Armando Rodrigues
- 2 - Largo António Ferreira Lopes
- 3 - Largo da Feira
- 4 - Parque do Pontido
- 5 - Parque Florestal do Castelo

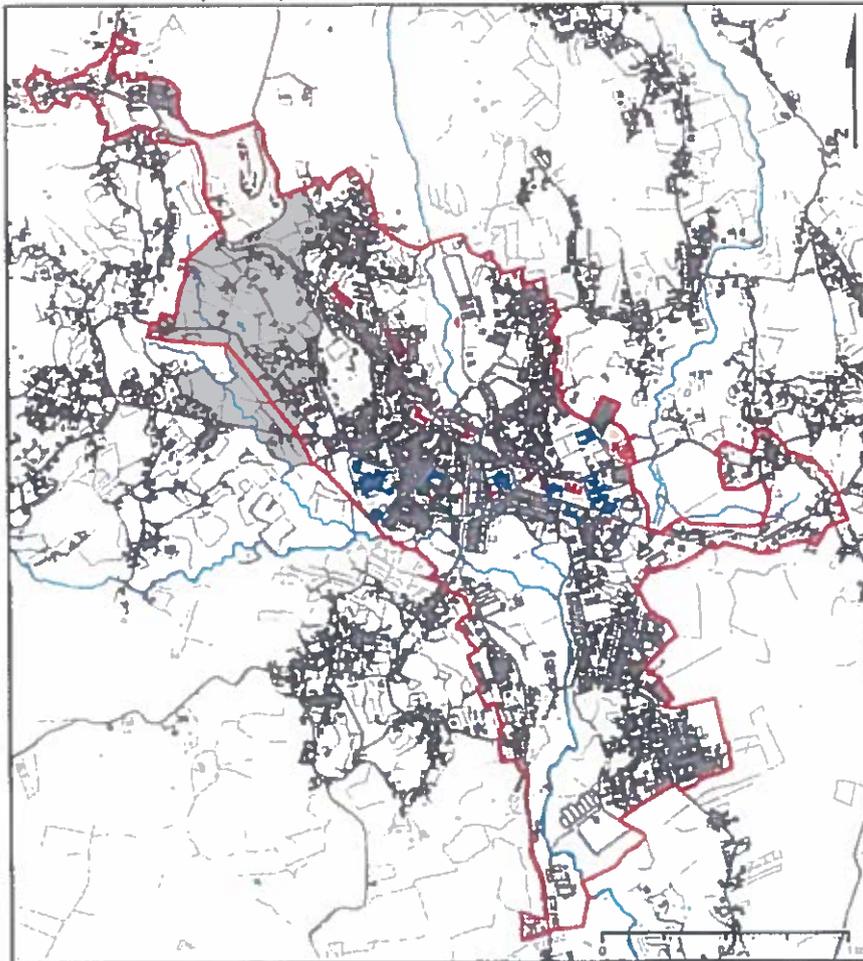
Fonte: Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large stylized 'R' and other illegible marks.

A envolvente monumental ao Castelo de Lanhoso constitui-se de igual modo como uma importante zonas de estar de lazer, que se encontra em boas condições de conservação, mas que pela sua excentricidade relativamente ao centro consolidado da vila e à sua orografia, regista menores índices de utilização quotidiana.

Os equipamentos públicos caracterizam-se por serem importantes geradores e recetores de fluxos de pessoas, constituindo-se de igual modo como centralidades urbanas, cuja envolvente importa preservar e valorizar.

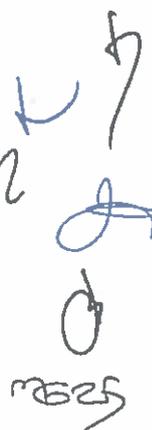
FIGURA 17 | LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS EXISTENTES NA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



Legenda

- ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso
- Equipamentos de ensino
- Áreas de Equipamentos
- Equipamentos desportivos
- Equipamentos administrativos
- Equipamentos de saúde
- Equipamentos socioculturais

Fonte: Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso



A este nível, a área em estudo concentra equipamentos coletivos de diversas tipologias (administrativos, sociais, de ensino, culturais ou desportivos), assumindo especial destaque aqueles que apresentam uma área de influência municipal, nomeadamente os Paços do Concelho (Câmara Municipal), o Tribunal Judicial, o Registo Civil e Predial, o Hospital António Lopes, a Unidade de Saúde Familiar Terras de Lanhoso (CS Póvoa de Lanhoso), a Escola EB 2/3 Professor Gonçalo Sampaio, a Escola Secundária de Póvoa de Lanhoso, a Creche/Jardim-de-infância N.ª Senhora da Misericórdia, o Centro Escolar António Lopes, a Escola EB1/JI da Póvoa de Lanhoso, a EPAVE - Escola Profissional do Alto Ave, a Repartição de Finanças, a Casa da Botica, o Theatro Club, o Lar de S. José, o Pavilhão Municipal e as Piscinas Municipais (ver cartograma anterior).

Como evidencia o cartograma anterior, é possível identificar na área em estudo zonas de maior concentração de equipamentos coletivos, que pela sua tipologia se assumem como polos geradores de fluxos, com relevo para as zonas que concentram equipamentos escolares, de saúde e desportivos, como é o caso de uma grande “mancha” de equipamentos localizada no quadrante nascente da ARU, que se prolonga do Largo António Ferreira Lopes (Centro Escolar António Lopes, Theatro Club e futura Casa da Memória e Santa Casa da Misericórdia), pela Rua da Misericórdia (Creche/JI N.ª Senhora da Misericórdia, Hospital António Lopes, Escola Secundária de Póvoa de Lanhoso), inflete para norte pela rua António Francês (Unidade de Saúde Familiar Terras de Lanhoso, Serviço Local da Segurança Social da Póvoa de Lanhoso, Escola EB1/JI da Póvoa de Lanhoso e campo de jogos).

### CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

Ao nível de estrutura e circulação viária a Vila da Póvoa de Lanhoso centraliza 3 eixos viários de ligação extraconcelhias e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN 103, que liga Braga a Chaves, a ER 205, que liga Póvoa de Lanhoso a Vieira do Minho (Rossas) e a ER 3010, que liga a Póvoa de Lanhoso ao concelho de Guimarães (Ronfe).

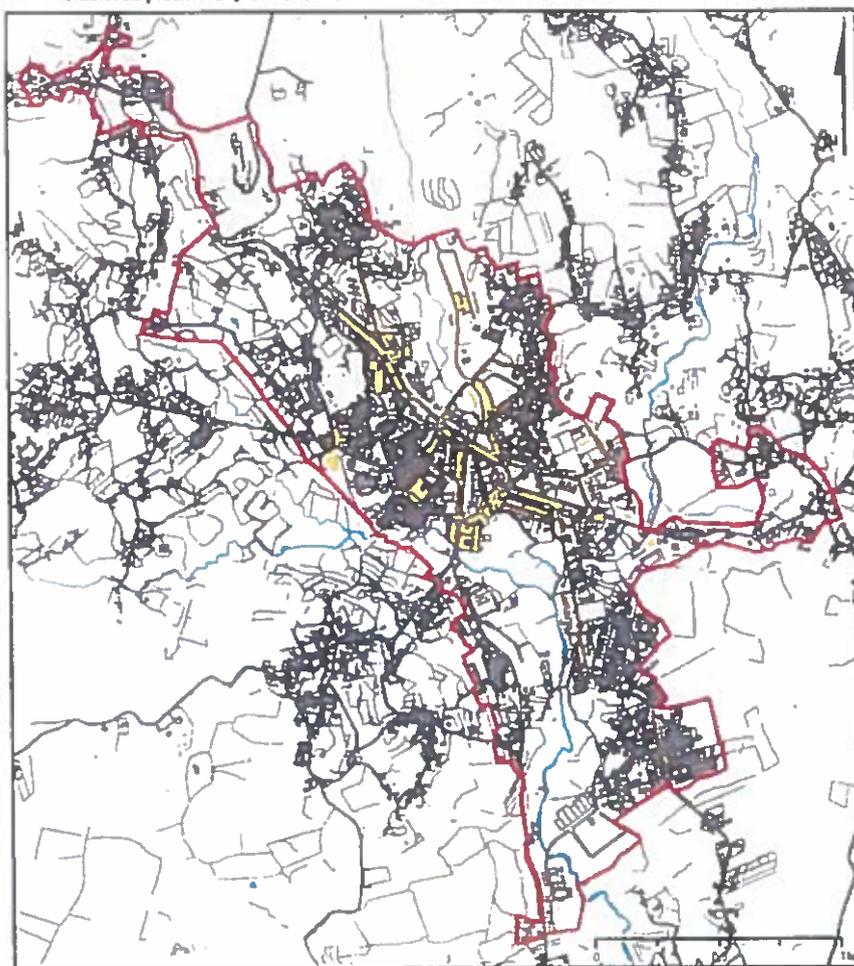
A Vila é ainda atravessada pela EN 205 (hoje denominada de Av. Da República) que faz a ligação entre a EN103, que atravessa a área em estudo a norte, e a ER205 (Iniciada pela Av. 25 de Abril). Esta, sem dúvida, é uma via estruturante na malha urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso, tendo sido o principal ramal de difusão do pequeno núcleo urbano centralizado no Largo António Ferreira Lopes. Com efeito o ponto de convergência da Av. Da República e da Av. 25 de Abril centraliza as principais vias de distribuição da vila /concelho sobrecarregando o centro da vila com tráfego automóvel desproporcional à dinâmica da vila, principalmente em dias de eventos que condicionem a circulação das vias envolventes.

Em termos de hierarquização poder-se-á dizer que as estradas acima referidas são vias estruturantes, das quais se ramificam vias distribuidoras, as estradas municipais, de ligação às vias de acesso local. Da avaliação realizada verifica-se uma boa estrutura viária, no entanto com algumas dificuldades a nível de distribuição e com alguns constrangimentos nas vias locais de acesso, nomeadamente vias sem continuidade, existindo em diversos loteamentos arruamentos sem saída que impedem o funcionamento da malha urbana, e situações pontuais de estrangulamento de vias, resultantes da mudança de características da via em passagem de troços mais antigos para outros mais recentes.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and the word "RES" written vertically.

Ao nível de estacionamento, poder-se-á dizer que a oferta é satisfatória no que respeita ao número e locais disponíveis, havendo contudo a necessidade de uma organização e reformulação que permita libertar alguns arruamentos com esta função, claramente congestionados, em prol da requalificação urbana e da devolução do espaço público ao peão e à circulação pedonal.

FIGURA 18 | IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO NO CENTRO DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



Legenda

- ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso
- Áreas / Ruas com Estacionamento

Fonte: Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso

As condições de circulação pedonal na generalidade são razoáveis, no entanto são aperçíveis várias situações com necessidade de correção, nomeadamente passeios estreitos em mau



estado de conservação e com problemas de obstrução provocados pela implantação incorreta de mobiliário urbano ou inadequada arborização para a disponibilidade de passeio existente.

Relativamente aos meios de circulação cicláveis, verifica-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, pelo que a alternativa de circulação pelas vias pedonais não é válida, tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos.

Refira-se que estas condicionantes estão em contraciclo com a crescente tendência do uso da bicicleta como meio de circulação, pelo que este deverá ser um objetivo da requalificação desta área urbana, tendo em conta os eixos programáticos municipais para a criação de áreas ambientalmente qualificadas e articuladas com o centro urbano.

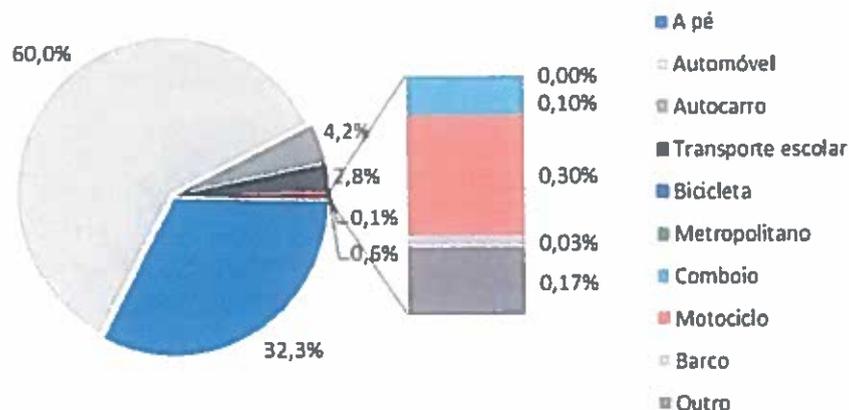
Os movimentos pendulares caracterizam os movimentos quotidianos das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo, assumindo uma importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

A análise dos movimentos pendulares (INE) será concretizada ao nível concelhio e ao nível das freguesias na qual a ARU da Póvoa de Lanhoso se insere, ou seja, na freguesia da Póvoa de Lanhoso (Nossa Senhora do Amparo).

Assim, a duração média dos movimentos pendulares da população residente no concelho da Póvoa de Lanhoso, empregada ou estudante, é de 16,35 minutos, sendo que, em 2011, realizaram-se um total de 11.645 movimentos pendulares neste município.

Em cerca de 58% destes movimentos, o automóvel ligeiro assume-se como meio de transporte preferencial, sabendo-se que aproximadamente 16% da população se desloca a pé e que cerca de 15% se desloca de autocarro, assumindo estes meios de transporte um protagonismo secundarizado relativamente ao automóvel. Por outro lado, a utilização da bicicleta traduz-se num valor praticamente residual, sendo que em apenas 0,2% dos movimentos pendulares realizados para trabalhar ou estudar no concelho da Póvoa de Lanhoso têm como meio de transporte a bicicleta.

FIGURA 19 | MEIO DE TRANSPORTE UTILIZADO NOS MOVIMENTOS PENDULARES (FREG. PÓVOA DE LANHOSO)



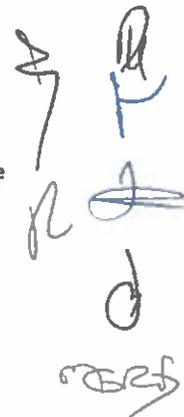
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)



Por sua vez, na freguesia da Póvoa de Lanhoso (Nossa Senhora do Amparo), realizaram-se, no ano de 2011, um total de 3.004 movimentos pendulares, com uma duração média de 14,52 minutos, ou seja, inferior à média concelhia. O automóvel ligeiro assume uma grande representatividade nestes movimentos, sendo a sua utilização superior à média concelhia. Isto porque em 60% das deslocações para trabalhar ou estudar a população residente nesta freguesia utilizou o automóvel ligeiro (como condutor ou como passageiro) como meio de transporte. As deslocações a pé representam cerca de 32% do total das deslocações realizadas, valor que é duas vezes superior, comparativamente com a média concelhia, enquanto que o uso do autocarro como meio de transporte é bastante inferior (4,2%). A utilização da bicicleta é, à semelhança do verificado ao nível do concelho, praticamente residual, igualando assim a média concelhia.

Ainda no âmbito da acessibilidade e mobilidade, o relatório do Projeto de Mobilidade Sustentável, realizado em parceria com a Universidade do Minho (2008), identifica como problemas principais a existência de tráfego de atravessamento que passa pelo centro, a falta de caráter de espaços que se constituam como centralidades, deficiências ao nível da oferta de transporte coletivo de passageiros que se traduzem na inexistência de alternativas ao transporte individual, e por fim a existência de estacionamento ilegal junto às saídas dos principais locais de ensino.

Finda esta caracterização sumária da Área de Reabilitação Urbana da póvoa de Lanhoso, importa referir que no decurso da próxima fase do PERU\_PL se revisitarão e aprofundarão estes elementos de diagnóstico.



## 4. OBJETIVOS A PROSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU

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

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

A definição do quadro estratégico que permitirá implementar uma nova dinâmica de reabilitação urbana na vila da Póvoa de Lanhoso (objeto central da segunda fase deste processo de assessoria técnica, consubstanciado no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da vila da Póvoa de Lanhoso) terá que atender a estas questões.

Apesar de poder ser mais desenvolvido na próxima fase do PERU\_PL, o conhecimento que a equipa já detém do território em análise permite avançar desde já para a formulação dos principais objetivos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana para a ARU a delimitar (materializadas em operações de reabilitação urbana). Este é aliás um dos conteúdos que deve constar do processo de fundamentação técnica subjacente a uma proposta de delimitação de ARU, conforme estabelecido no Artigo 13º do RJRU.

Deste modo, os objetivos a prosseguir na execução da ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso, que se apresentam em seguida, procuram incorporar objetivos de índole distinta, definidos pelo município em políticas, planos, programas e projetos com incidência nos territórios em questão.

Os objetivos a prosseguir têm como base as motivações já referidas no capítulo segundo, que podem resumir-se através dos seguintes vetores:

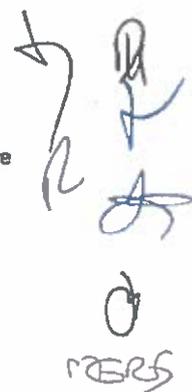
- Resolução de problemas de degradação física da estrutura urbana consolidada e das zonas de expansão urbana mais recentes, com impacto no desenvolvimento socioeconómico e na qualidade de vida, procurando incrementar uma nova estratégia de renovação urbana;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação para projetos públicos de requalificação de espaço público e infraestruturas, de reabilitação e refuncionalização de património edificado público e privado;
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos).



A análise e reflexão já efetuada em torno das problemáticas, dinâmicas e desafios que se colocam ao desenvolvimento da vila da Póvoa de Lanhoso no seu conjunto e nos seus diversos subespaços, e a sua interseção com as orientações políticas e estratégicas, permitiu avançar com o seguinte quadro de objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana:

- i) Reforçar a atratividade e a centralidade da vila da póvoa de Lanhoso no espaço sub-regional, assumindo a proximidade a Braga como uma mais-valia que precisa ser potenciada, estimulando o investimento privado e público, através de incentivos à reabilitação de edifícios e de qualificação e animação do sistema de espaços públicos;
- ii) Promover a reabilitação física e a revitalização funcional do centro antigo da vila da Póvoa de Lanhoso, valorizando os elementos patrimoniais mais relevantes, e projetando a identidade cultural do concelho, dando continuidade ao processo de intervenção pública que foi desenvolvido nos últimos anos;
- iii) Melhorar a paisagem urbana e da bacia visual da vila, contribuindo para a integração mais harmoniosa do centro consolidado com as áreas periféricas através, combinando investimento público que permita consolidar o espaço urbano e colmatar os vazios e desconexões nas zonas recentes de expansão urbana, com o estímulo à reabilitação de edifícios de génese rural e agrícola que foram absorvidos pelo perímetro urbano ao longo do processo de crescimento da vila;
- iv) Valorizar a estrutura ecológica urbana que atravessa e marca fortemente a vila, através da valorização dos elementos naturais e da criação de condições para o usufruto destes espaços, criando uma imagem de qualidade urbana muito apoiada na qualidade ambiental que a envolve;
- v) Promover a requalificação e a consolidação dos equipamentos coletivos urbanos, incluindo, a adoção de modelos de gestão em rede e integrada, contribuindo assim para o reforço da centralidade da vila e do seu potencial de atração face a outros centros urbanos (com destaque para Braga).
- vi) Criar condições para o desenvolvimento de funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos no centro urbano e em outras áreas da vila, privilegiando a instalação de serviços e de comércio de carácter criativo e uma oferta hoteleira proporcional às necessidades de procura;
- vii) Estimular e melhorar a participação e *governance* urbana no quadro das intervenções de regeneração e reabilitação urbana promovidas no PERU\_PL.

Convém reforçar a ideia de que este quadro de objetivos poderá ser ainda revisto na fase seguinte do trabalho, respeitante à elaboração dos termos de implementação da Operação de Reabilitação Urbana para este território, consubstanciada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da vila da Póvoa de Lanhoso.



## 5. INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

### 5.1. 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 compreendidas 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 da Póvoa de Lanhoso, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU, 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.

#### **BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DA DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO**

A aprovação da delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso 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 71.º 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 71.º do EBF, dizem respeito a "*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*".

Com a aprovação de uma ARU (e sua publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos 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 71.º 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 71.º 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 71.º 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 71.º 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 71.º 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 sujeitas 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.

Importa referir que 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.

Em momento subsequente à aprovação da delimitação da ARU, o Município da Póvoa de Lanhoso 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 deste tipo de discriminação 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 poder 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.

#### **CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS NECESSÁRIOS**

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais anteriormente referenciado, 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 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, incumbindo-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 EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. 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 prédios 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):

QUADRO 6 | NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC.

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 da Póvoa de Lanhoso) 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.

Handwritten signatures and initials, including the number 146 and the date 18/05/25.

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

Assim, 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.

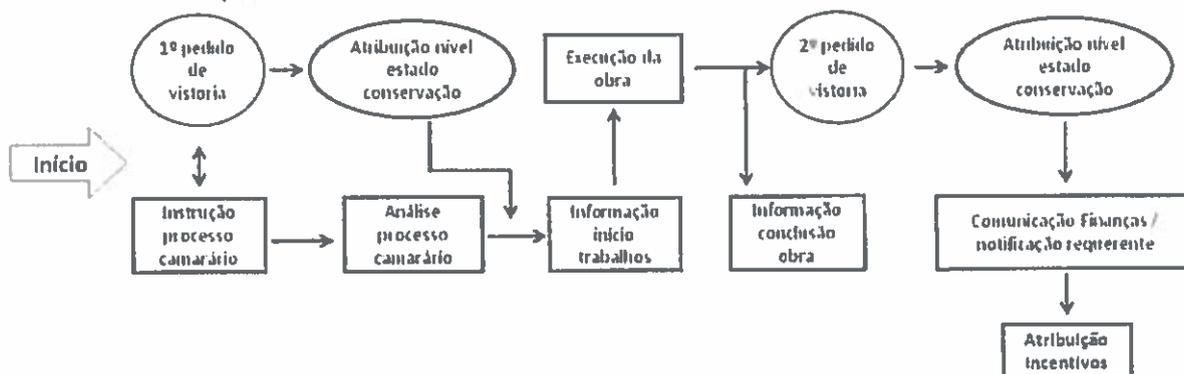
Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Será de todo relevante avaliar se o Município da Póvoa de Lanhoso 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.

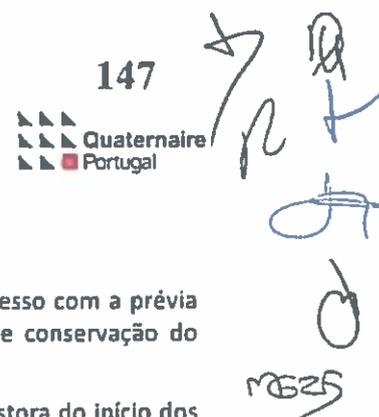
Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município da Póvoa de Lanhoso.

FIGURA 20 | SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



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.

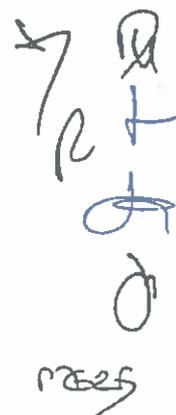
Importa salientar que o procedimento administrativo agora descrito apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do EBF.

Quer isto dizer 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.

## 5.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

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 Excepcional 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 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.

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, obriga a que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou por em causa a resistência estrutural dos edifícios, salvaguardando-se assim 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) e 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; alterações de utilização.

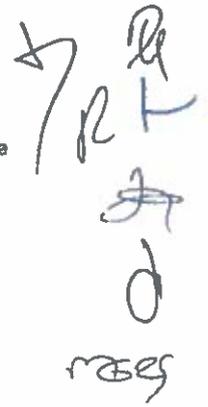
Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU mediante dois princípios: o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes:

- i) alturas máximas dos degraus;
- ii) área mínima de instalações sanitárias;
- iii) área mínima do fogo;
- iv) área mínima dos compartimentos de habitação;
- v) área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo;
- vi) o pé-direito mínimo;
- vii) habitação em cave e sótãos;
- viii) iluminação e ventilação;
- ix) largura dos corredores;
- x) largura mínima do lance de escadas;
- xi) obrigatoriedade de elevadores;
- xii) 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, especificamente no que respeita ao:

- i) acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos;



- ii) largura e tamanho dos patamares de escadas;
- iii) largura mínima das instalações sanitárias;
- iv) largura mínima dos corredores;
- v) 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%.

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) aplicáveis à realização das operações urbanísticas, ou à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, a publicar em sede de Regulamento Municipal.

Ainda de acordo como RJRU, pode ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto no RJUE.

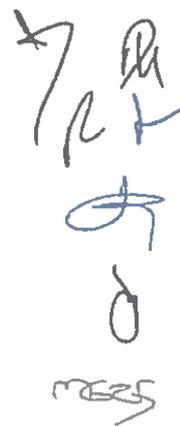
Nesta fase do trabalho, consideramos ser ainda extemporâneo avançar com uma proposta concreta a este nível. Ficam no entanto alguns exemplos de reduções ou isenções de taxas que importará discutir e avaliar aquando da definição da Operação de Reabilitação Urbana:

- taxa de licenciamento/ admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas;
- taxa de ocupação de espaço público por motivo de obras;
- taxas devidas pela realização de vistorias;
- taxas devidas pela autorização de utilização;
- taxas de esplanadas;
- (...)

### 5.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

A estratégia de reabilitação urbana a desenhar para a ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, integrará um quadro operativo de atuação, com distintas linhas de intervenção e assentando em dinâmicas de ação-reação de diversos agentes:

- i) Públicos, prevendo-se que a Câmara Municipal se revele o mais ativo, com intervenção direta na qualificação do espaço público e coletivo, ou até enquanto proprietário e senhorio de edifícios a reabilitar, ou uma intervenção indireta, ao atuar ao nível da disponibilização de apoios;
- ii) Entidades (públicas e privadas) gestoras de infraestruturas e equipamentos urbanos, de quem se espera que respondam às necessidades de forma eficiente, programando



- as suas intervenções ou disponibilizando os seus serviços em tempo oportuno e de forma concertada com as linhas orientadoras da intervenção;
- iii) Promotores imobiliários e empresas de construção, que serão agentes fundamentais da transformação do tecido edificado, intervindo de forma ativa;
  - iv) Proprietários de imóveis (e senhorios), também acores 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;
  - v) Outros ocupantes e utentes da área em análise, em especial os empresários dos sectores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção.

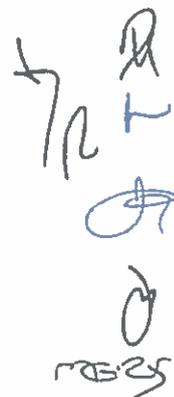
Neste sentido, os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

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 das ORU

Por este motivo, no decurso da próxima fase do PERU\_PL, referente à Operação de Reabilitação Urbana, aquando da operacionalização do programa de intervenção deverão ser identificadas as possibilidades de mobilização de uma grande diversidade de instrumentos de natureza financeira, nomeadamente: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do PT2020; (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020); (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 Urbana; (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 mobilizados pelos fundos estruturais e respetivos programas operacionais (regional e temáticos). As linhas de intervenção mais significativas para o caso do Município da Póvoa de Lanhoso serão:

- 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).

Como foi já possível referir no capítulo introdutório deste relatório, o acesso dos Municípios, enquanto Autoridades Urbanas, aos mecanismos de financiamento no domínio da política urbana enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 está condicionado a exercícios prévios de planeamento estratégico e operativo (de níveis diferenciados mas articulados, e de objetivos, natureza e conteúdos também diversos), sendo já possível identificar, para o caso da Póvoa de Lanhoso, os seguintes:

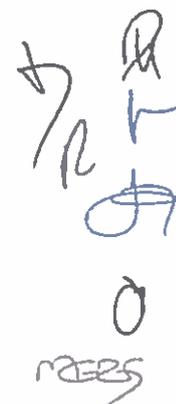
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável [PMUS], definido ao nível de NUTS III Ave, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5
- Plano de Ação de Regeneração Urbana [PARU], para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5;
- Pactos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [PDCT – ITI], elaborado à escala da NUT III Ave, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público (com destaque para o PARU), importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento a ações de reabilitação por parte dos agentes privados (combinando fontes de financiamento: Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEL 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, privilegiam-se 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;

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.

Uma última referência para a existência de programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, promovidos pelo IHRU, sendo atualmente de destacar:



- **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 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 50 M€.

Como referido, na próxima fase do trabalho (definição da Operação de Reabilitação Urbana), aquando da concretização do plano de investimentos e ações estruturantes de natureza pública e privada, tentaremos identificar para cada um dos investimentos as possíveis fontes de financiamento (sob a forma de apoio não reembolsável e reembolsável).



## 6. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

Aproveitando a necessária discussão e validação técnico-política deste documento, importa antecipar alguns conteúdos da próxima fase do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da vila da Póvoa de Lanhoso, respeitante à definição da Operação de Reabilitação Urbana, que, de acordo com os pressupostos estabelecidos no RJRU, deverá 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 da Póvoa de Lanhoso;
- 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, regulamentar e 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 na próxima fase do trabalho serão em seguida tecidas algumas considerações sobre os pontos (iv), (v) e (vii).

### 6.1. 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 entende 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 na vila da Póvoa de Lanhoso não se resumirá apenas à reabilitação física das estruturas edificadas (privadas), consideramos que o Município da Póvoa de Lanhoso 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.

## 6.2. 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 a vila da Póvoa de Lanhoso, consideramos que a opção de modelo de gestão mais ajustada para a concretização da ORU da vila da Póvoa de Lanhoso deverá passar pela constituição do Município como entidade gestora da ORU.

A concretizar-se esta opção, 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;

S  
R  
L  
J  
O  
mes

- 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.

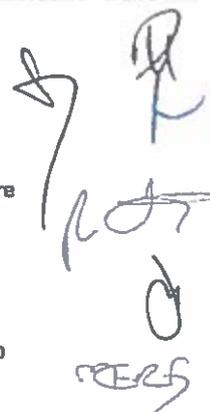
No que concerne ao modelo de execução, e de acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades: (i) por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta), ou (ii) ou por iniciativa 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 que impendem sobre a administração local 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 da Póvoa de Lanhoso), 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 da Póvoa de Lanhoso, 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 infraestruturização urbana e da revitalização económica da vila;
- ⊕ 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.

### 6.3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA OPERAÇÃO

Conforme já referenciado, à luz do RJRU, 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.

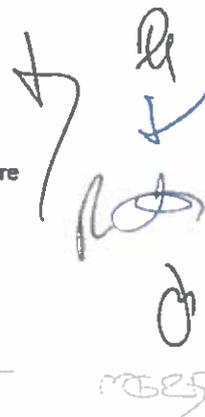
Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora da ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana na sede de concelho, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, consideramos que a ORU da vila da Póvoa de Lanhoso 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 (Município da Póvoa de Lanhoso) exerça com competência as funções de monitorização e avaliação da ORU. De acordo com o RJRU, o Município 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.

Não temos qualquer dúvida que uma política municipal de estímulo à reabilitação urbana apenas será eficaz se for bem comunicada aos cidadãos, enquanto principais agentes e dinamizadores deste processo, quer se tratem de proprietários, investidores, ou simples utentes deste território.

Neste sentido, consideramos que, findo este processo de delimitação da ARU, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta Área de Reabilitação Urbana.



## ANEXOS

---

### ANEXO 1 | PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

[ver ficheiro "PERU Planhoso Rel#1 ARU Anexo1.pdf"]

*[Handwritten notes and signatures]*

**ANEXO 2 | MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS [CF. PORTARIA 1192-B/2006]**

7708-(14)

Diário da República, 1ª 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)

\_\_\_\_\_  
 Localidade de LARANHO Número da Ficha

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua/Av. /Pc. \_\_\_\_\_  
 Número \_\_\_\_\_ Andar \_\_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_ Código postal \_\_\_\_\_  
 Distrito \_\_\_\_\_ Concelho \_\_\_\_\_ Freguesia: \_\_\_\_\_  
 Artigo municipal \_\_\_\_\_ 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"/>	x 5 =	_____					
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. Calilharia 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 fumo	<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. Calilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
25. Calilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vidros	<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 (a) \_\_\_\_\_  
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b) \_\_\_\_\_  
 Índice de anomalias (a/b) \_\_\_\_\_



160

Handwritten notes and symbols, including a large arrow pointing left, a vertical line with a crossbar, and the word "races" written at the bottom.

Matosinhos  
R Tomás Ribeiro nº 412 - 2º  
4150 295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150  
Fnx (+351) 229 330 159  
porto@quaternaire.pt

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

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

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