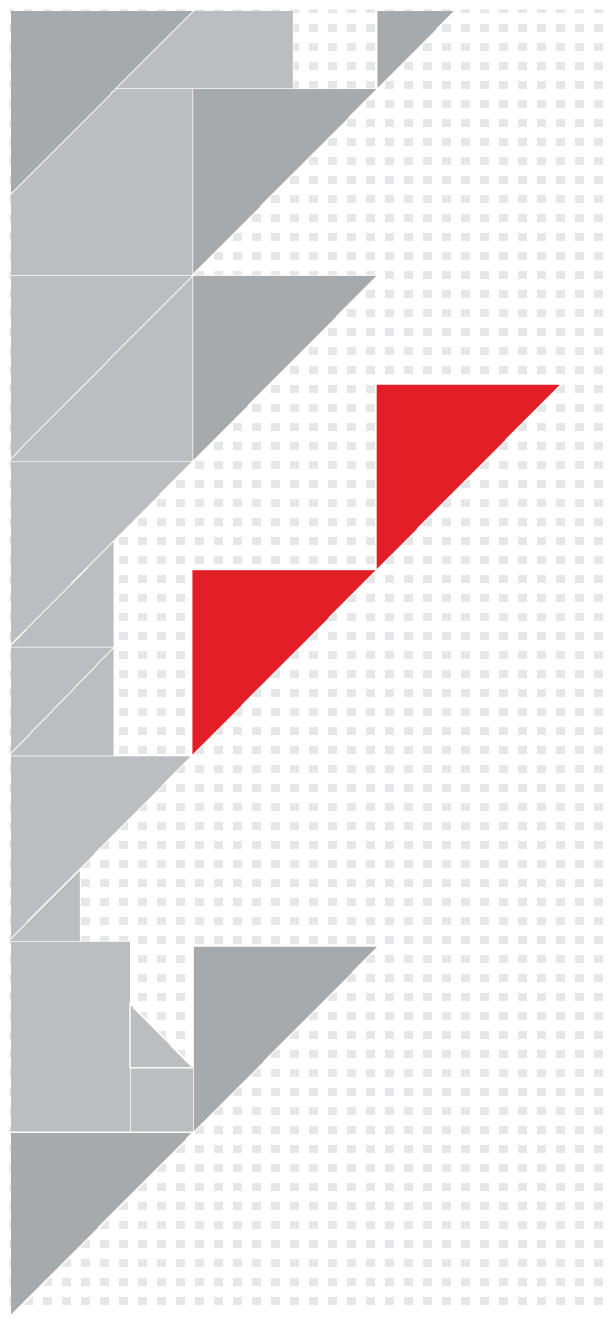




PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

DANIEL MIRANDA

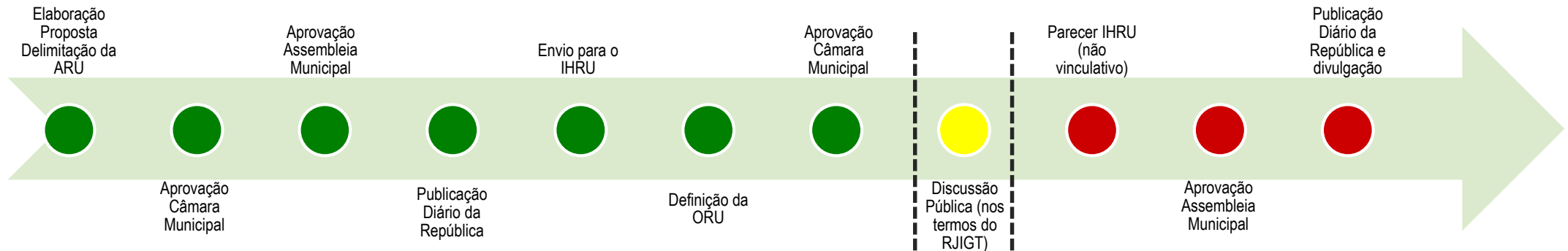
- 1. CONTEXTUALIZAÇÃO**
- 2. A ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO**
- 3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA**
- 4. PLANO DE AÇÃO DE BASE TERRITORIAL**
- 5. MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA**
- 6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU**

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana elaborado de forma faseada e em linha com os pressupostos estabelecidos no **regime jurídico da reabilitação urbana** (Lei 32/2012):

- **1ª Fase** – Delimitação da ARU [*Aviso n.º 15064/2015, de 24 de dezembro*]
- **2ª Fase** – Definição da ORU [*sistemática, a ser aprovada através de instrumento próprio, o PERU*]

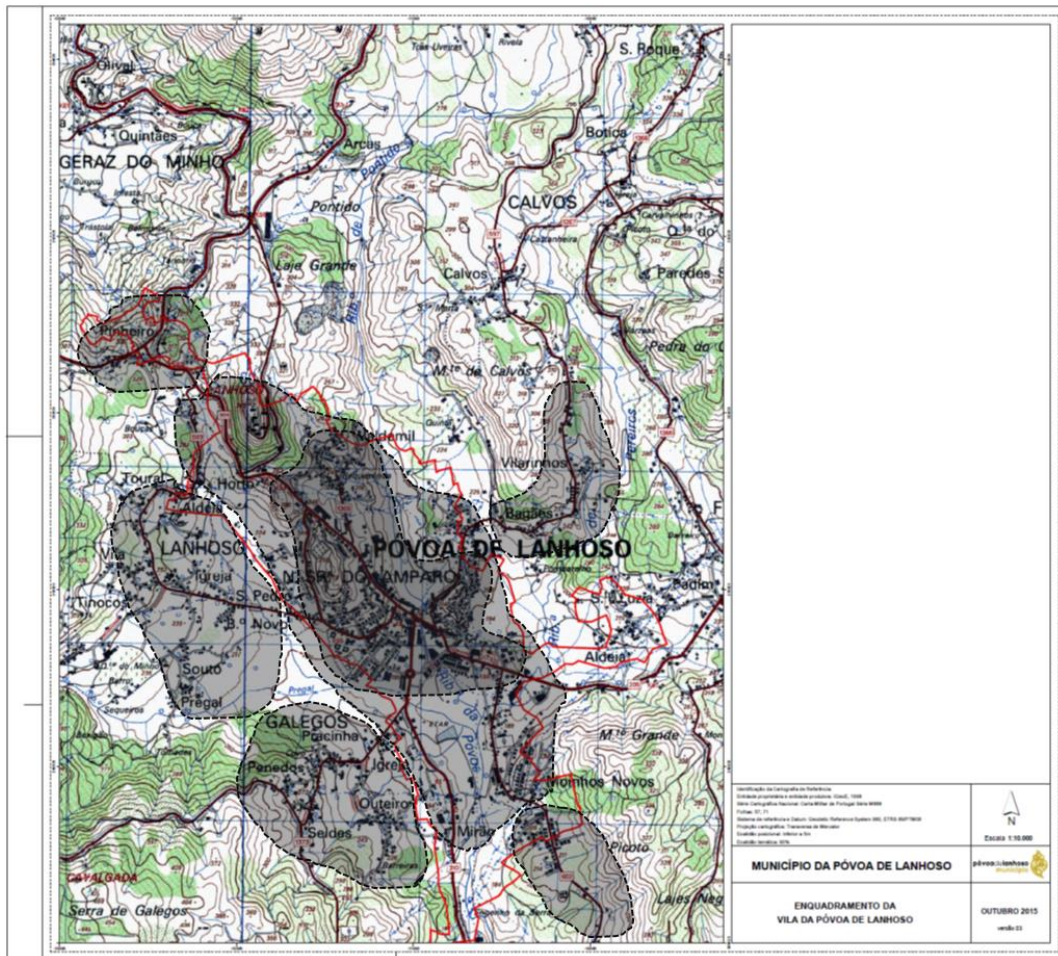
Em que fase do processo nos encontramos:



Principais motivações que estiveram na base do processo de elaboração do **PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso**:

- **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
- Necessidade de **incentivar a recuperação de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo** (públicos e privados)
- **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)

2. A ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



Território de partida

O centro consolidado da vila e 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.

Pressupostos de base que orientaram a proposta final de delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso:

- 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;
- Abranger as zonas de recente expansão urbana, que carecem de projetos de colmatação e de melhoria de ambiente urbano, que fazem a rotura do núcleo urbano consolidado com os núcleos rurais envolventes;
- Abracar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção, 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;
- 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.

ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso publicada em Diário da República a 24 de dezembro de 2015

MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO

Aviso n.º 15064/2015

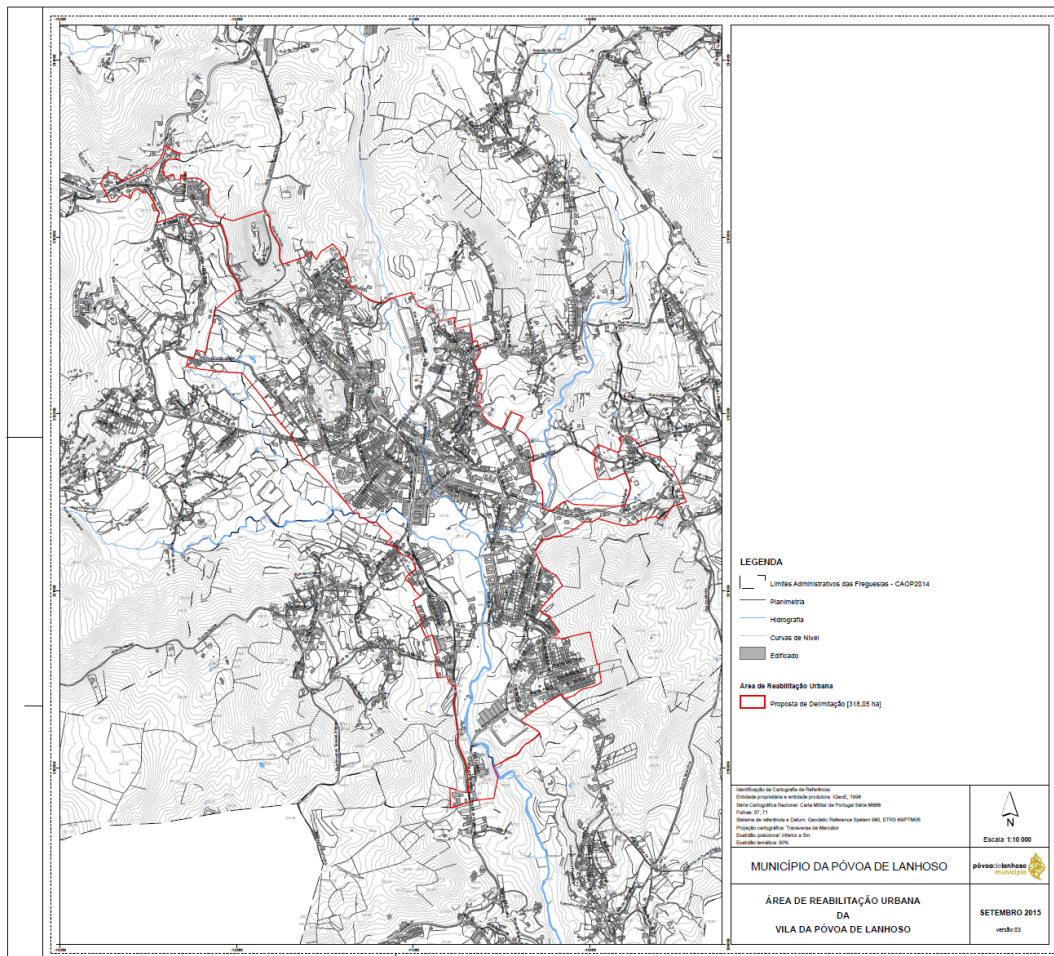
Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), inserido na estratégia de reabilitação urbana da vila da Póvoa de Lanhoso

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).

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

209203863

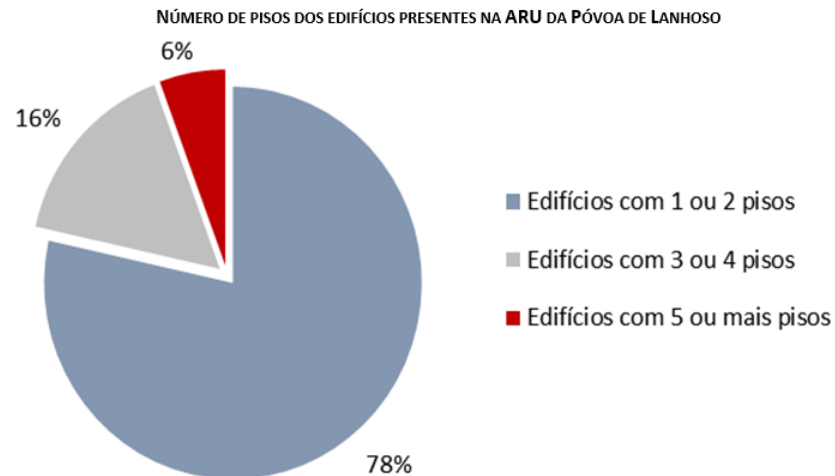


A ARU em números:

- **318 hectares** (dos quais 89,33 % se inserem na freguesia da Póvoa de Lanhoso, sendo os restantes 10,67% distribuídos pelas freguesias de Vilela, Galegos, Lanhoso, Geraz do Minho e UF Fonte Arcada e Oliveira)
- **5.315 residentes** (24% do total do concelho), distribuídos por **1.843 famílias**
- + 1,25% entre 2001 e 2011 (-3,9% no concelho)
- **Estrutura etária** ligeiramente menos envelhecida do que a média concelhia
- Baixos níveis de **escolaridade** (apenas 21% possuem mais do que o 3º ciclo), mas menos gravoso do que a média concelhia (cerca de 15%)
- Predomínio do **emprego** no setor terciário (66%)
- **3.145 alojamentos** (26,7% do total concelhio), dos quais **8% se encontravam vagos**
- Maior dinâmica do **mercado de arrendamento** (25,7% de alojamentos arrendados na ARU vs. 12,5% no concelho)
- 50% dos alojamentos possuem **áreas** entre 100 e 200 m²
- Apenas 22% dos alojamentos não possuem **estacionamento**

O parque edificado em presença:

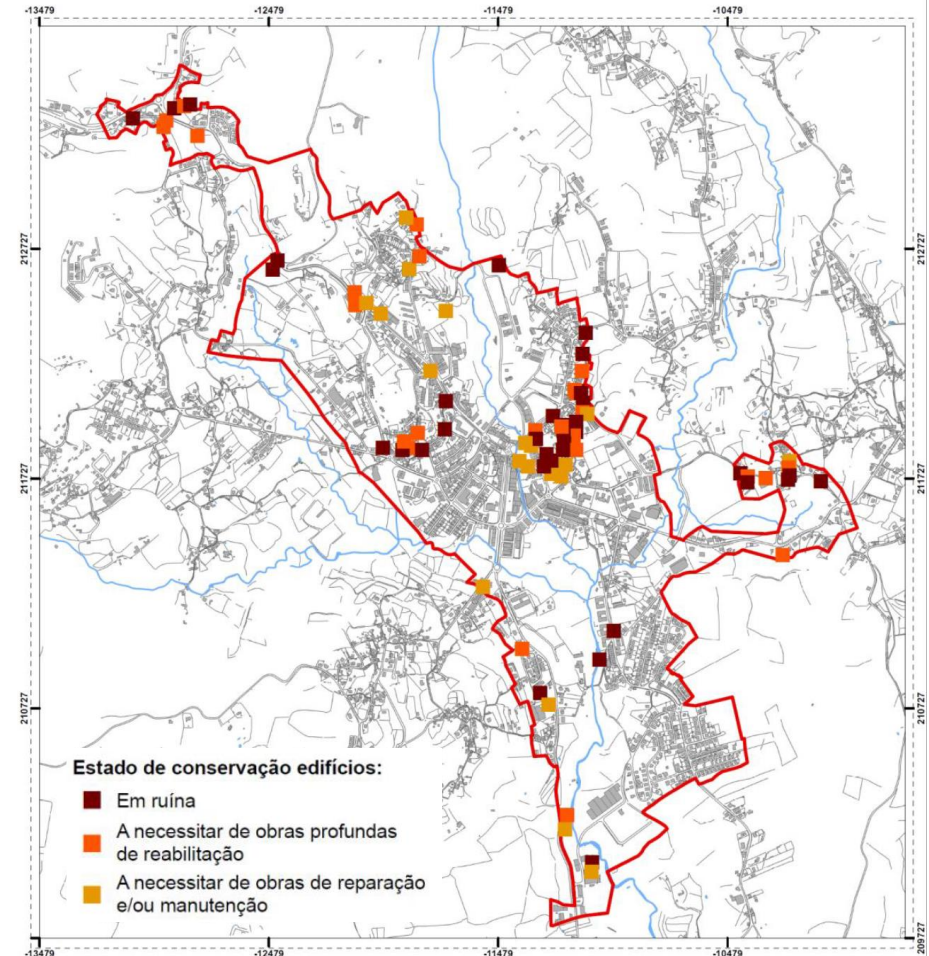
- **1.523 edifícios** (+15% entre 2001 e 2011)
- Apenas 5% de edifícios construídos antes de 1960 (cerca de 100). Entre 1960 e 2000 foram construídos 70% dos edifícios, com predomínio de edifícios construídos em estruturas de betão armado (37%) e estruturas de parede de alvenaria com placa (58%)
- Apesar da inegável predominância dos **edifícios exclusivamente residenciais** (88%), este valor é inferior à média concelhia (94,2%), evidenciando a centralidade funcional da vila



2 | A ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso

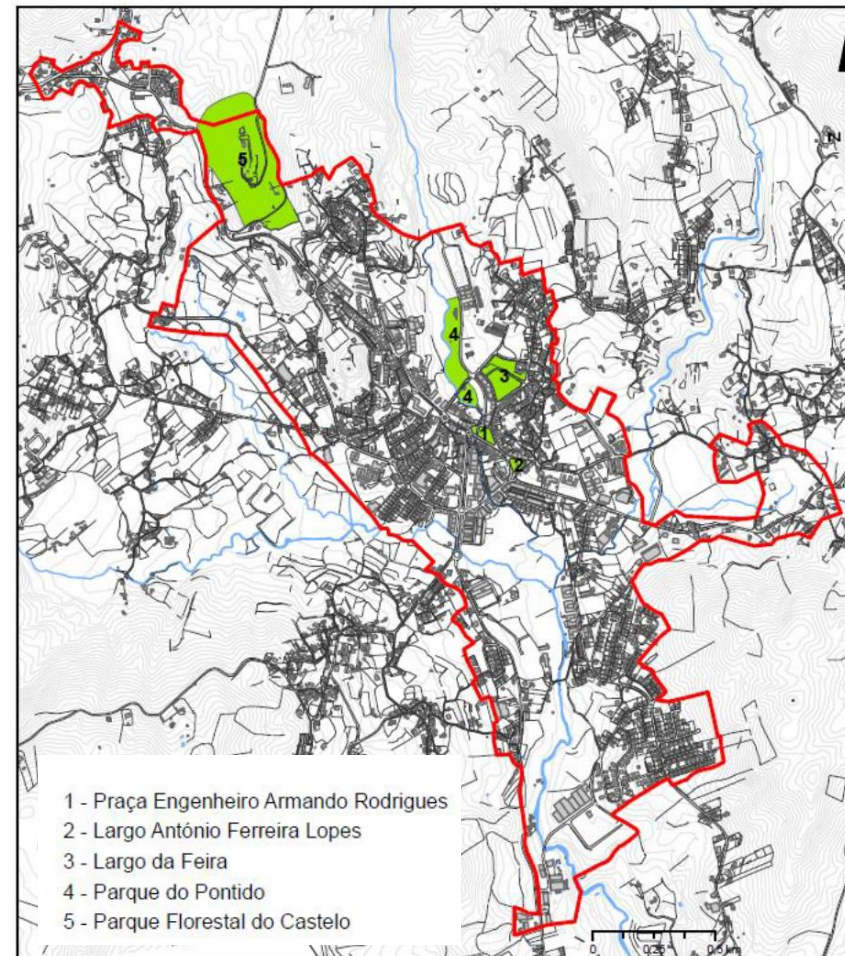
O estado de conservação do parque edificado:

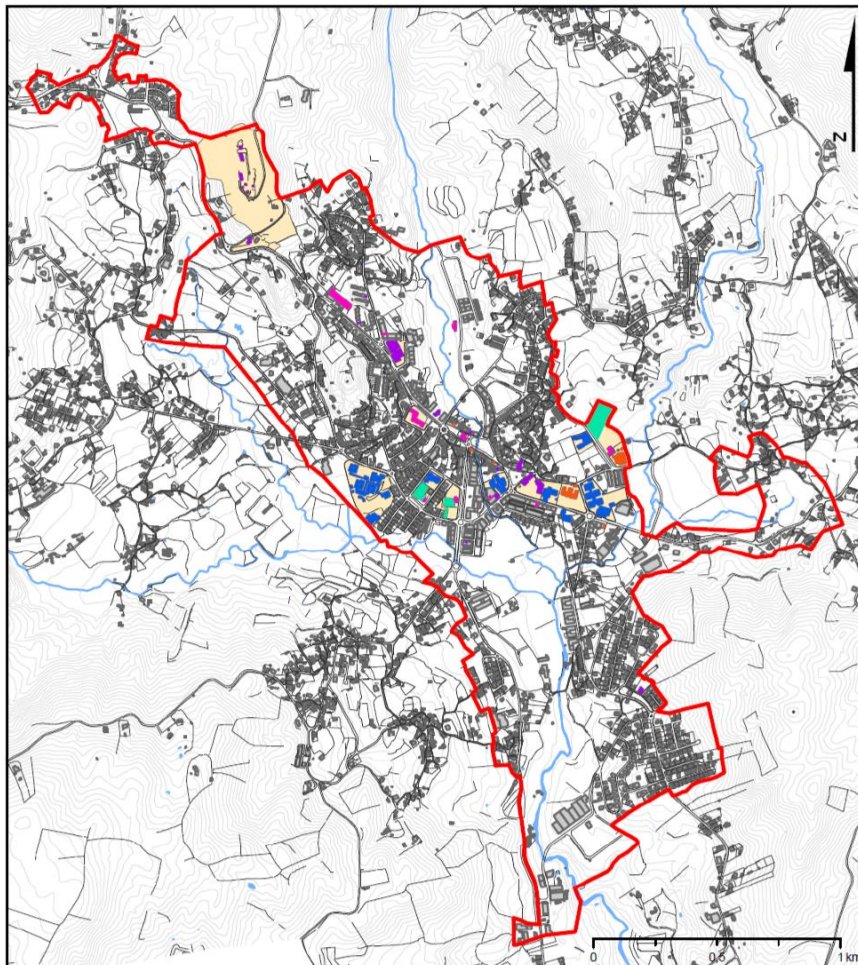
- *INE (2011)*: 29% dos edifícios carecem de algum tipo de obras de reabilitação (442 edifícios)
- *TRABALHO DE TERRENO (2016)*: identificação das situações de maior degradação física do edificado, num **total de 83 edifícios a necessitarem, pelo menos, de uma intervenção média de reabilitação** (19 médio, 27 mau e 37 ruína)
- Do ponto de vista da sua **distribuição espacial**, é possível identificar algumas zonas de maior concentração de edifícios com maiores necessidades de intervenção, concretamente:
 - ✓ no aglomerado do Pinheiro
 - ✓ na envolvente da Rua João Augusto Lopes Basto
 - ✓ na zona do Alto da Bela
 - ✓ no aglomerado de Aldeia



Sistema de espaços públicos:

- Estado de conservação globalmente razoável





Sistema de equipamentos públicos:

- Concentração de equipamentos coletivos de diversas tipologias (administrativos, sociais, de ensino, culturais ou desportivos)

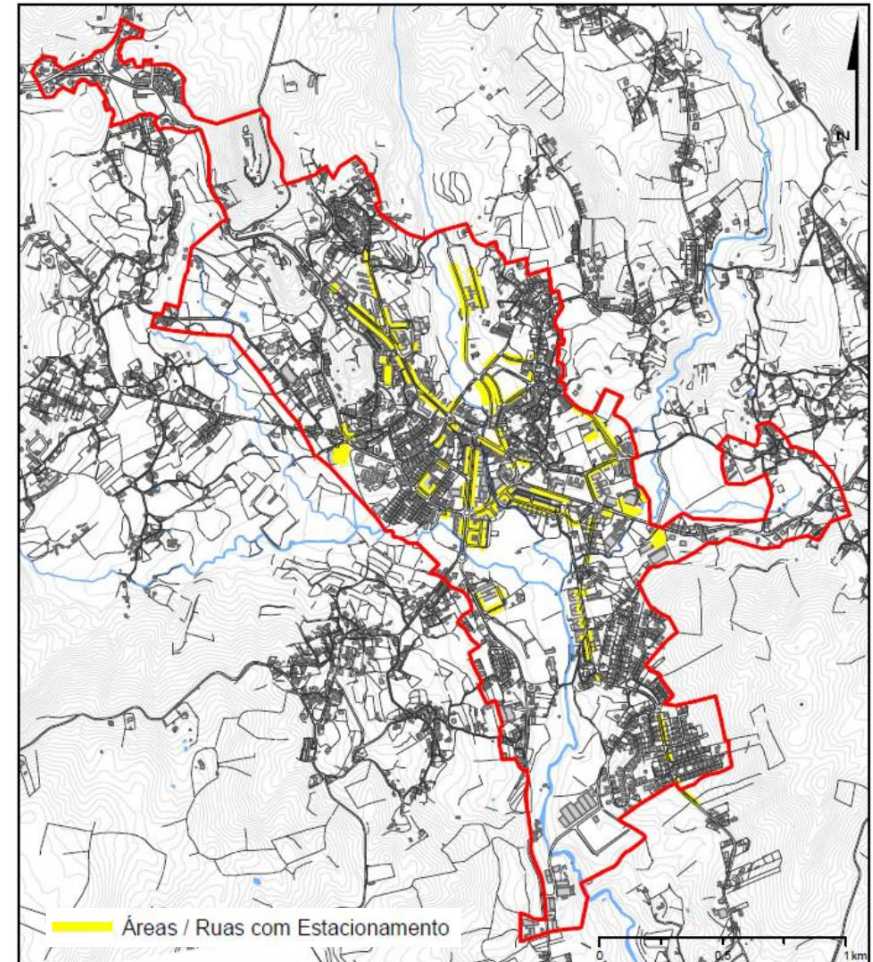
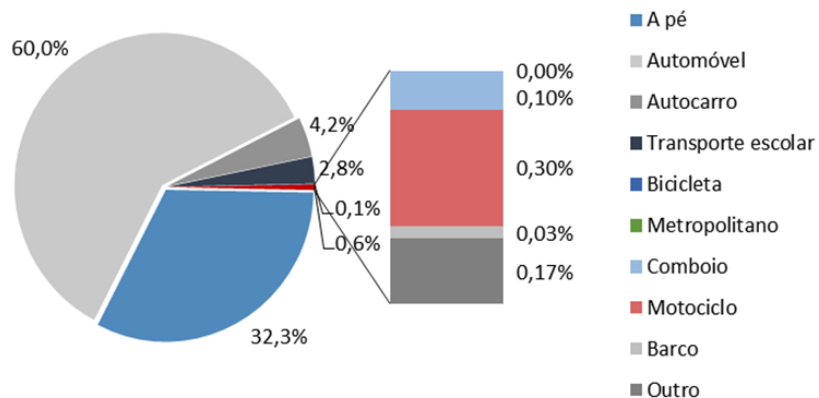
Legenda

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

Condições de circulação em mobilidade:

- evidência de algum congestionamento automóvel no centro da vila
- condições de circulação pedonal razoáveis
- ausência de vias cicláveis formais e infraestruturas de apoio
- 3.004 movimentos pendulares, com uma duração média de 14,52 minutos

MEIO DE TRANSPORTE UTILIZADO NOS MOVIMENTOS PENDULARES (FREGUESIA DA PÓVOA DE LANHOSO)



3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana

Considerando as **existências e as dinâmicas** que caracterizam a situação atual da vila da Póvoa de Lanhoso, incluindo a sua **relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município** no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana já referidos, propõe-se a seguinte **VISÃO de médio prazo** para a estratégia de reabilitação urbana da vila:

PÓVOA DE LANHOSO, CENTRO URBANO QUALIFICADO, DENSO E DINÂMICO, RECONHECIDO À ESCALA SUB-REGIONAL PELA SUA ATRATIVIDADE PARA RESIDENTES, VISITANTES E ATIVIDADES ECONÓMICAS.

3 | *Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana*

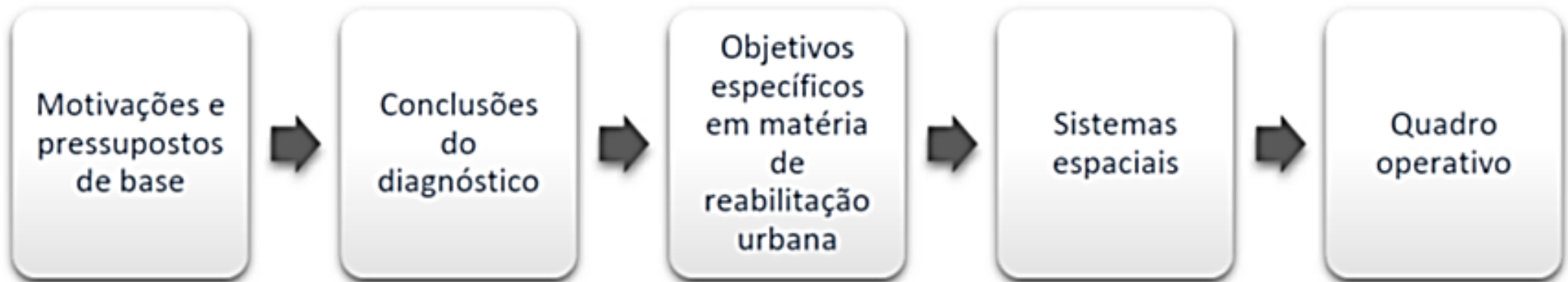
Quadro dos **objetivos específicos** a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana da vila da Póvoa de Lanhoso:

- **Promover a qualificação urbanística geral da Vila**, através da valorização, requalificação e renovação das suas estruturas construídas e de ações de planeamento urbanístico que garantam a contenção da expansão urbana, a densificação, a consolidação e a adoção de regras urbanísticas compatíveis com a fisiografia do território;
- **Qualificar e reforçar o sistema de espaços públicos da Vila do ponto de vista ambiental e paisagístico**, ampliando as áreas pedonais, verdes e de recreio, dotando-as de características que propiciem uma maior utilização por parte da população enquanto espaços de convívio e lazer, privilegiando a mobilidade pedonal e garantindo a acessibilidade universal, a sua interconetividade e a adoção de uma linguagem arquitetónica comum;
- **Promover práticas de reabilitação de edifícios que respeitem a génese arquitetónica e urbanística** da Vila e promovam a qualificação do ambiente urbano e dos seus valores patrimoniais;
- **Estimular dinâmicas de reabilitação do parque edificado de carácter privado**, com prioridade para as estruturas degradadas e abandonadas, tendo em vista a manutenção da multifuncionalidade dos edifícios, nomeadamente através da fixação e a atração de novos residentes para o centro da Vila;
- **Dinamizar o mercado da reabilitação de edifícios**, mobilizando os proprietários e os agentes locais através de mecanismos de divulgação de informação e de facilitação de procedimentos administrativos.

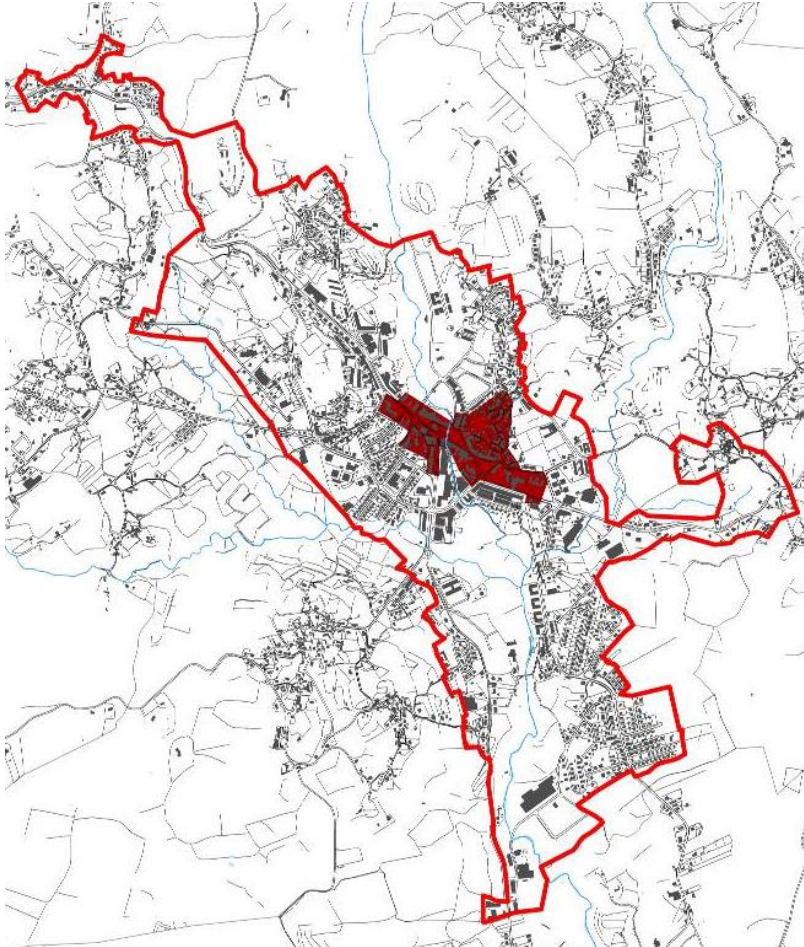
3 | *Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana*

As ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos apresentados deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise.

ROTEIRO METODOLÓGICO:



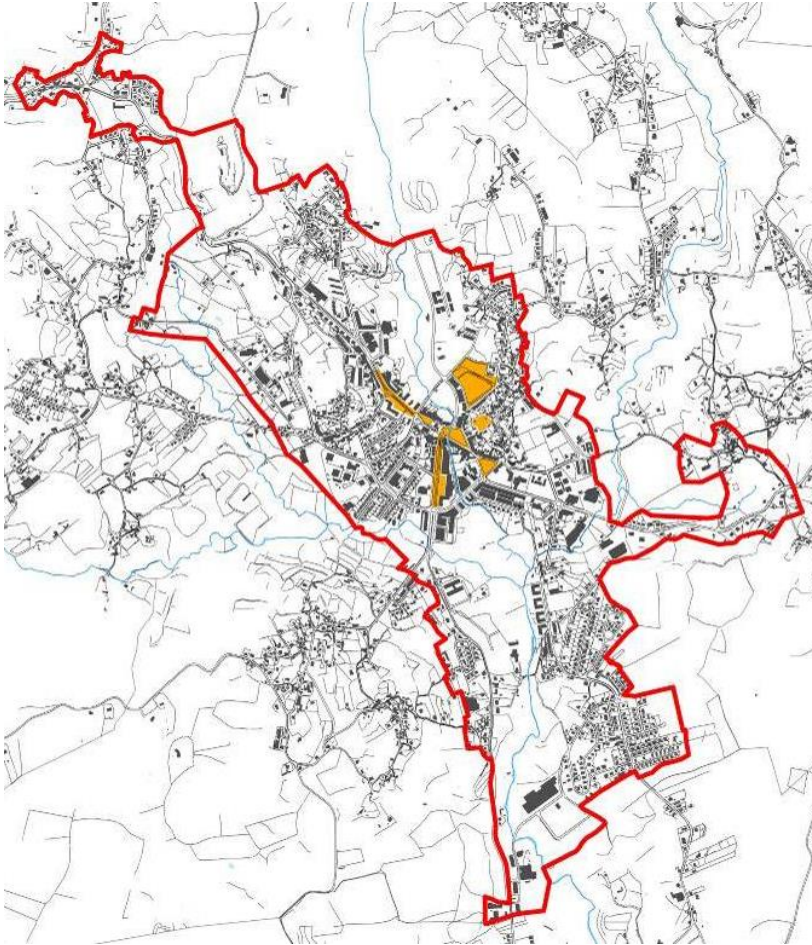
3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL

- área central da Vila onde estão presentes os edifícios com maior interesse patrimonial, associados à génese do aglomerado
- apostar na preservação do edificado e da malha urbana preexistente, admitindo apenas a colmatação de vazios através de edifícios que respeitem as volumetrias da envolvente e as características arquitetónicas presentes, evitando dissonâncias;
- garantir que a imagem urbanística do centro da Vila mantém o seu carácter histórico e que os seus ativos patrimoniais.

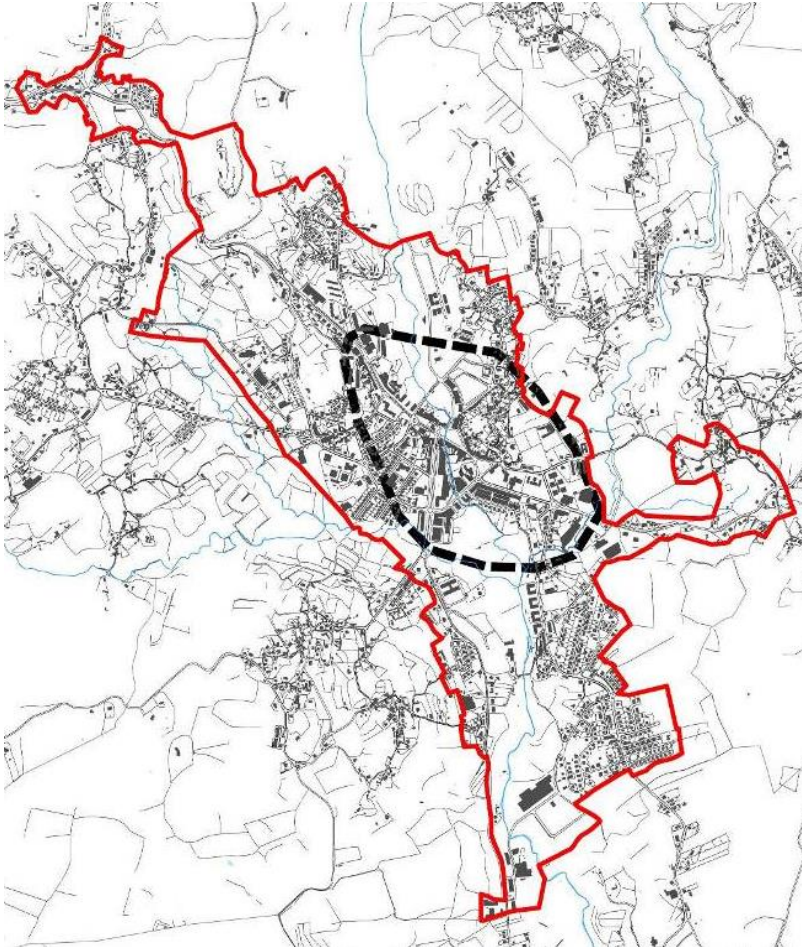
3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

- conjunto de espaços públicos localizados no centro, que constituem uma mais-valia em termos da qualidade urbanística e da atratividade da Vila;
- assumir estes espaços como um sistema, garantindo inter-relações e complementaridades;
- necessidade de promover uma maior articulação entre estes espaços, nomeadamente ao nível da acessibilidade, continuidade física, sinalética, linguagem dos materiais e mobiliário urbano, idêntico nível de conforto e qualidade;
- garantir uma predominância dos espaços destinados ao peão, em detrimento dos espaços destinados ao automóvel.

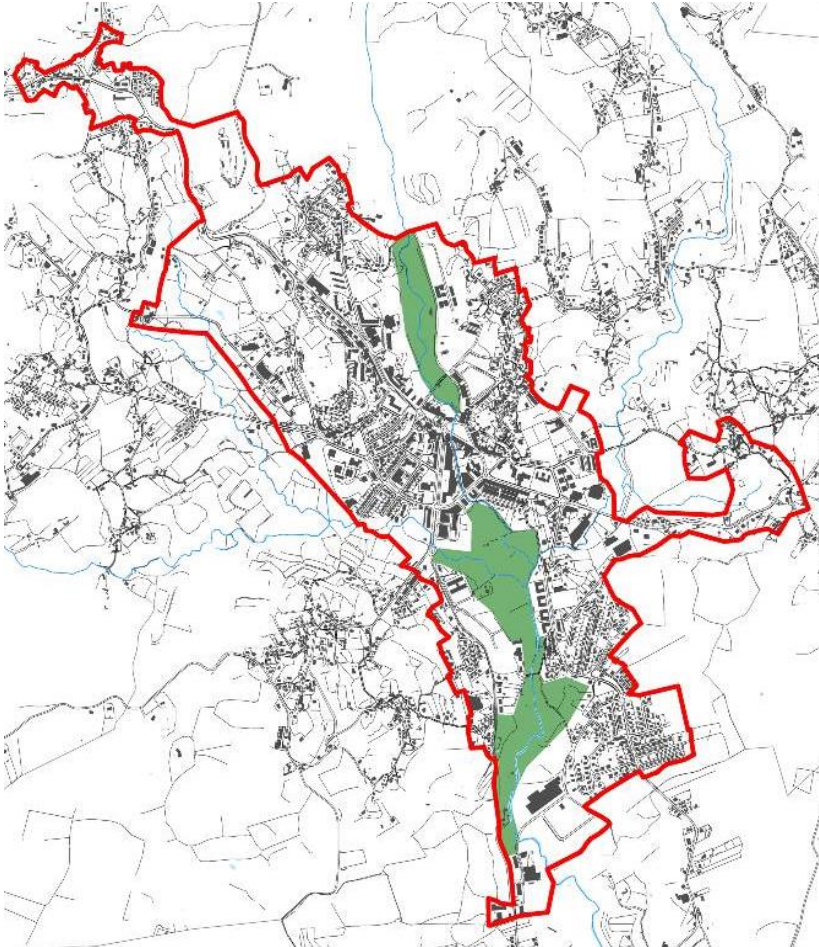
3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



C. CENTRO CÍVICO

- núcleo onde se concentram os espaços públicos principais, os valores patrimoniais, o comércio e serviços de rua e alguns dos equipamentos coletivos do concelho;
- garantir que este núcleo reforça a sua relevância no contexto municipal, através da atração de novas atividades compatíveis com a função habitacional;
- necessidade de promover ações de animação associada às atividades instaladas nos edifícios;
- programação de eventos culturais, instalação de esplanadas, garantir a fluidez do trânsito e a capacidade de estacionamento necessária;
- reduzir a dispersão de comércio/serviços e de equipamentos de utilização coletiva.

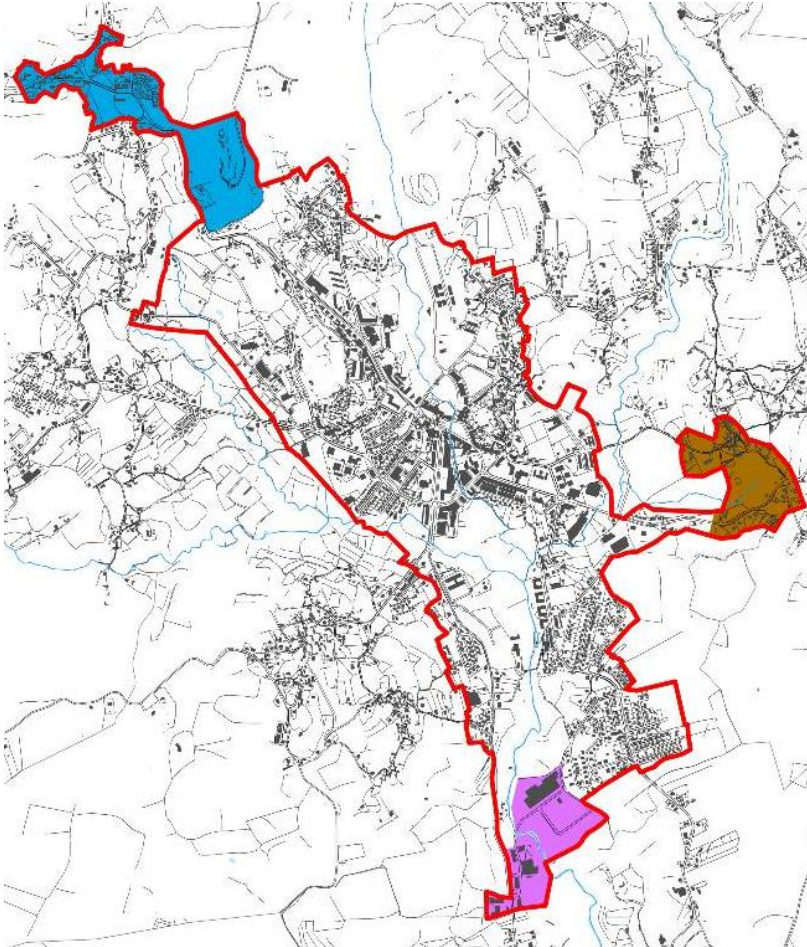
3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



D. CORREDOR ECOLÓGICO

- área prevista em instrumentos de planeamento a afetar a espaços verdes;
- oportunidades de qualificação e valorização urbana e ambiental;
- valorizar as características de uma área de expansão urbana atualmente em construção (Parque do Pontido);
- o prolongamento deste parque para sul poderá acompanhar a densificação de bolsas disponíveis para edificação existentes no interior do perímetro urbano, tornando-as mais atrativas;
- importante papel a desempenhar na relação urbano-rural, garantindo uma transição paisagística adequada entre o espaço urbano e a sua envolvente rural.

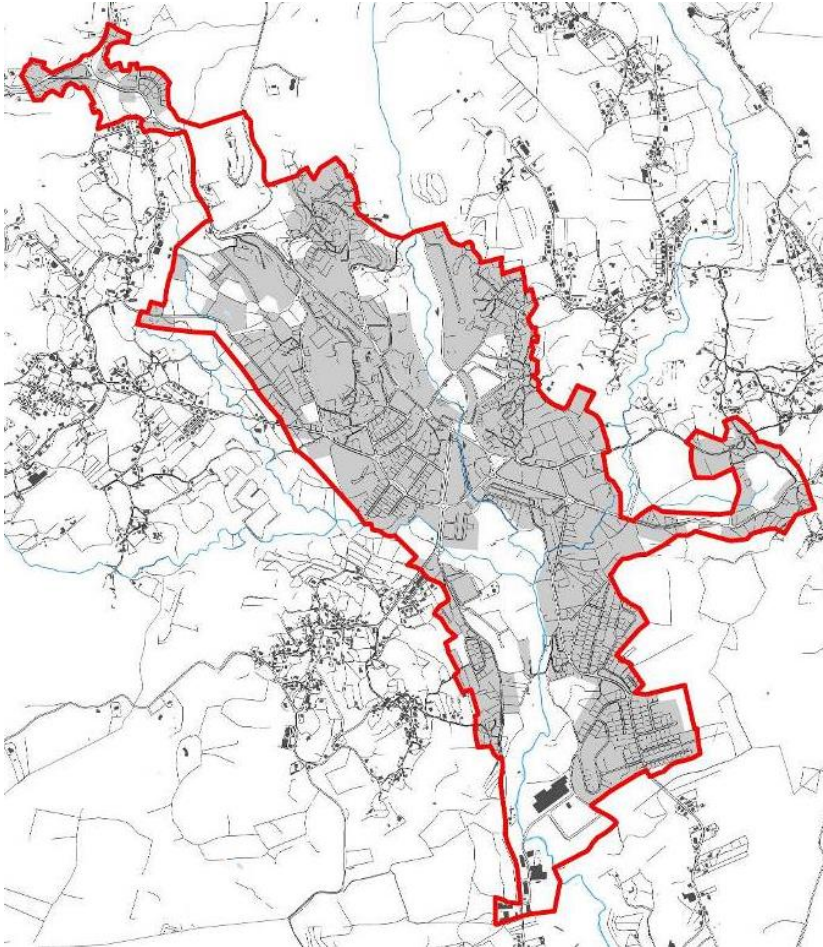
3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS

- espaços relativamente autónomos que, pelas suas características diferenciadas face ao núcleo urbano central da Vila, revelam necessidades de intervenção e vocações distintas;
- núcleo de Pinheiro evidencia-se como “porta de entrada” na Vila, devendo ser objeto de qualificação e promoção de fixação de comércio e serviços;
- núcleo da Aldeia revela uma vocação eminentemente turística, pela presença de espaços devolutos de dimensão suficiente para que neles sejam desenvolvidos projetos de alojamento turístico;
- zona empresarial do Mirão enquanto polo de fixação de novas unidades empresariais e de criação de emprego no interior da Vila, tirando partido do investimento efetuado em infraestruturas.

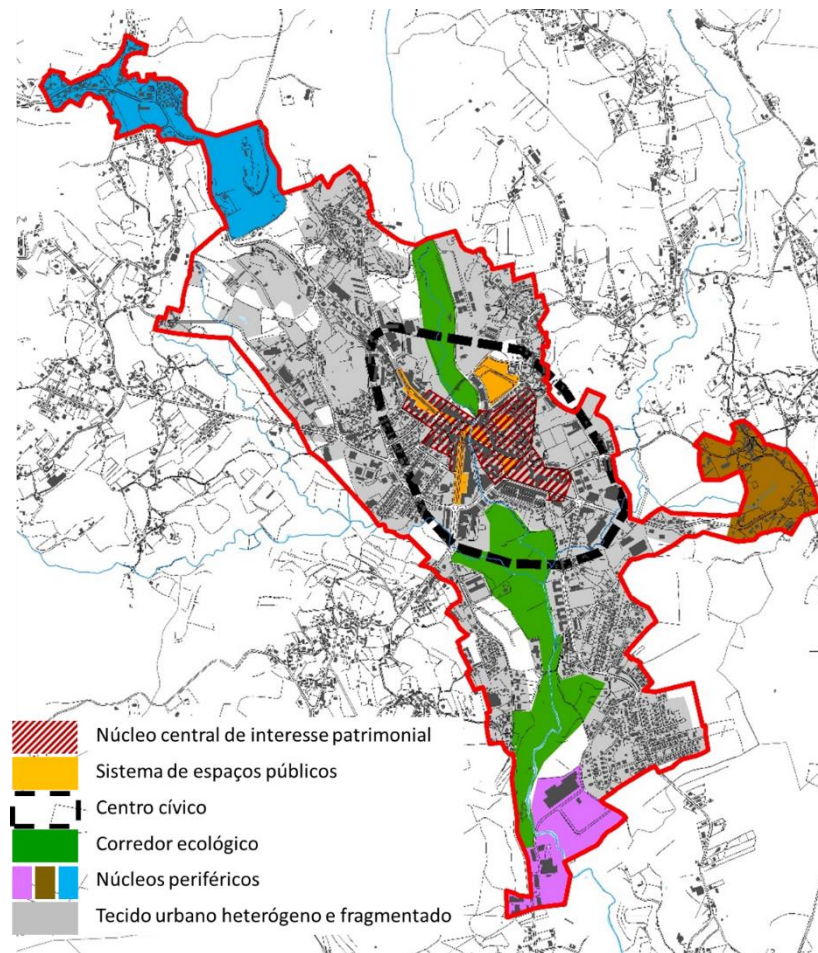
3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



F. TECIDO URBANO HETEROGÉNEO E FRAGMENTADO

- mancha heterogénea e com algum nível de descontinuidade, traduzida numa ocupação urbana com um certo grau de fragmentação;
- face à carência de oferta de habitação adequada à procura existente dever-se-á promover a estruturação e a consolidação do aglomerado urbano no interior da ARU, de forma a incentivar o aproveitamento das infraestruturas e dos equipamentos existentes e a reabilitação do edificado;
- estratégia de crescimento de longo prazo assente no reforço da estrutura policêntrica da sede concelhia;
- regulação da edificabilidade na ARU deve ser ajustada de forma a compatibilizar-se com as opções em matéria de reabilitação do edificado, garantindo a qualificação urbana das novas intervenções.

3 | Opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana



4. PLANO DE AÇÃO DE BASE TERRITORIAL

Os projetos e ações de natureza infraestrutural e de base territorial que compõem o plano de ação resultam de:

- **projetos já assumidos pelo município da Póvoa de Lanhoso**, inscritos noutros planos e programas de iniciativa municipal e com o respetivo enquadramento financeiro garantido (com destaque para o PARU da Póvoa de Lanhoso 2020 e o PAMUS do Ave);
- **propostas e ideias de projeto resultantes da discussão técnica e política**, de médio e longo prazo, que se afiguram como importantes para o alcance dos objetivos propostos, mas que carecem ainda de enquadramento financeiro de curto prazo;
- **estimativas do potencial de reabilitação e transformação do tecido edificado privado** em presença na ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso, que apesar de não ser vinculativo para os proprietários privados, permite ter uma noção do montante de investimento necessário para reabilitar o tecido edificado privado.

A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Calendarização
A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL					
	Programa de valorização da paisagem histórica e simbólica do núcleo central da vila	Levantamento, caracterização e diagnóstico dos ativos patrimoniais mais relevantes	CMPL	30.000 €	2019-20
		Identificar regras específicas a inserir no PDM que favoreçam a preservação do edificado e da malha urbana preexistente	CMPL	15.000 €	2020
		Ações de divulgação e promoção do património edificado	CMPL	10.000 €	2020-21
	Ações de reabilitação do edificado	Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	CMPL	324.910 €	Concluída
		Reabilitação de edifício público no Largo António Lopes (anexo ao Teatro Club)	CMPL	292.702 €	2021-25
		Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 25 edifícios mais degradados)	Proprietários e investidores privados	3.540.525 €	2018-33
Total Sistema Espacial Estruturante "A"				4.213.137 €	

B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Calendarização
B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS					
	Programa municipal de requalificação e modernização dos espaços públicos centrais	Requalificação da Praça Eng. Armando Rodrigues e envolvente	CMPL	613.900 €	Concluída
		Reabilitação do Largo da Feira e envolvente	CMPL	823.005 €	2019-2020
		Reformulação dos Largos do Amparo e da Alegria	CMPL	156.195 €	Concluída
		Beneficiação do Largo Barbosa de Castro	CMPL	38.690 €	Concluída
		Beneficiação do Largo António Ferreira Lopes	CMPL	125.000 €	2025-29
		Requalificação da Avenida 25 de Abril	CMPL	500.000 €	2020-22
		Qualificação do Alto da Bela e conexão com a Praça Eng. Armando Rodrigues	CMPL	100.000 €	2021-25
	Implementação de novas soluções ao nível da mobilidade urbana sustentável	Rede urbana ciclável “Póvoa de Lanhoso Ciclável” (ligações entre os principais pólos geradores de viagens na vila)	CMPL	934.920 €	2020-21
		Implementação de Zonas 30 na sede do concelho de modo a incrementar as condições de segurança de peões e ciclistas (3.096 metros de extensão de zonas circulação 30 km/h)	CMPL	297.655 €	2020-21
		Requalificação de 15 paragens de autocarro (paragens modelares com diferentes tipologias e equipamentos de apoio: zona de espera, quiosque, painel informativo, parque bicicletas, instalações sanitárias, ponto de carregamento elétrico, pré instalação de cabos para conexão wi-fi)	CMPL	356.160 €	2019-2020
		Requalificação de redes pedonais na zona central da vila da Póvoa de Lanhoso: - Grupo A: Ruas Dr. Manuel Ferreira, Dr. Gonçalo Sampaio, Capitão Tinoco de Faria, Luís de Camões e Dr. Avelino Pereira de Carvalho - Grupo B: Rua Martim Moniz, Rua 1º de Maio e parte da Rua Dr. Francisco Sá Carneiro - Grupo C: Avenida dos Bombeiros Voluntários, Rua da Misericórdia e parte da Rua António Francês	CMPL	816.356 €	2019
		Promoção da Mobilidade Elétrica na vila da Póvoa de Lanhoso (instalação de 3 postos de carregamento)	CMPL	18.500 €	2019
		Promoção de deslocações em viatura privada partilhada “Carpoolanhoso” (com previsão de construção de 10 lugares de estacionamento para o efeito)	CMPL	33.500 €	2020
		Total Sistema Espacial Estruturante "B"			

C. CENTRO CÍVICO

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Calendarização
C. CENTRO CÍVICO					
	Ações de reabilitação do edificado	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 16 edifícios mais degradados incluindo cine forum da Associação humanitária dos Bombeiros Voluntario PVL))	Proprietários e investidores privados	3.820.350 €	2018-33
	Medidas de qualificação do ambiente urbano	Requalificação da Avenida de São José	JFPL	158.443 €	Concluída
		Instalação de mobiliário urbano	CMPL	40.000 €	2021-23
		Apoio municipal à instalação de esplanadas (isenção da taxa de esplanada - 650€/anuais)	CMPL	10.000 €	2020
		Programa municipal de apio à modernização do comércio de rua (taxas municipais, apoio técnico ao projeto)	CMPL	a definir	2020
	Ações de gestão e animação urbana	Moda Lanhoso (evento anual a realizar no centro da vila)	CMPL	90.000 €	2019-2033
		Programação cultural diversa de animação do centro urbano da vila	CMPL	450.000 €	2019-33
		Mercado da Terra - Promoção dos Recursos Endógenos (a repetir anualmente)	CMPL	75.000 €	2019-33
Total Sistema Espacial Estruturante"C"				4.643.793 €	

D. CORREDOR ECOLÓGICO

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Calendarização
D. CORREDOR ECOLÓGICO					
	Valorização do corredor ecológico urbano	Requalificação da Ribeira do Pontido - Fase 1	CMPL	427.971 €	Concluída
		Requalificação da Ribeira do Pontido - Fase 2	CMPL	552.690 €	2021-23
		Construção da estação de caravanismo	CMPL	17.229 €	Concluída
		Requalificação da Ribeira da Póvoa	CMPL	750.000 €	2025-29
		Requalificação e refuncionalização do tanque da antiga ETAR da vila da Póvoa de Lanhoso	CMPL	500.000 €	2025-29
		Construção de equipamentos desportivos e de recreio e lazer (incluindo o Pavilhão gimnodesportivo e de equipamento cultural e recreativo da Vila)	CMPL	1.250.000 €	2025-29
Total Sistema Espacial Estruturante "D"				3.497.890 €	

E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Calendarização
E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS					
	Qualificação do núcleo de Pinheiro e zona do Castelo de Lanhoso	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 9 edifícios mais degradados)	Proprietários e investidores privados	1.993.500 €	2018-33
		Requalificação do espaço público em torno da EN103	CMPL	100.000 €	2025-27
		Valorização do Castelo de Lanhoso e sua envolvente urbanizada (programação artística e cultural, sinalética)	Confraria NSP	250.000 €	2019-2022
		Valorização do parque florestal do Monte do Pilar e do Santuário de Nossa Senhora do Pilar	Confraria NSP	250.000 €	2023-2025
	Valorização do núcleo rural de Aldeia	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 10 edifícios mais degradados)	Proprietários e investidores privados	1.829.100 €	2018-33
		Requalificação das infraestruturas urbanas e do espaço público	CMPL	100.000 €	2025-27
	Requalificação da zona empresarial/ industrial do Mirão	Reabilitação do parque edificado privado e dos pavilhões industriais (estimativa para 4 edifícios mais degradados)	Proprietários e investidores privados	1.162.900 €	2018-33
		Requalificação do espaço público envolvente	CMPL	100.000 €	2025-27
Total Sistema Espacial Estruturante "E"				5.785.500 €	

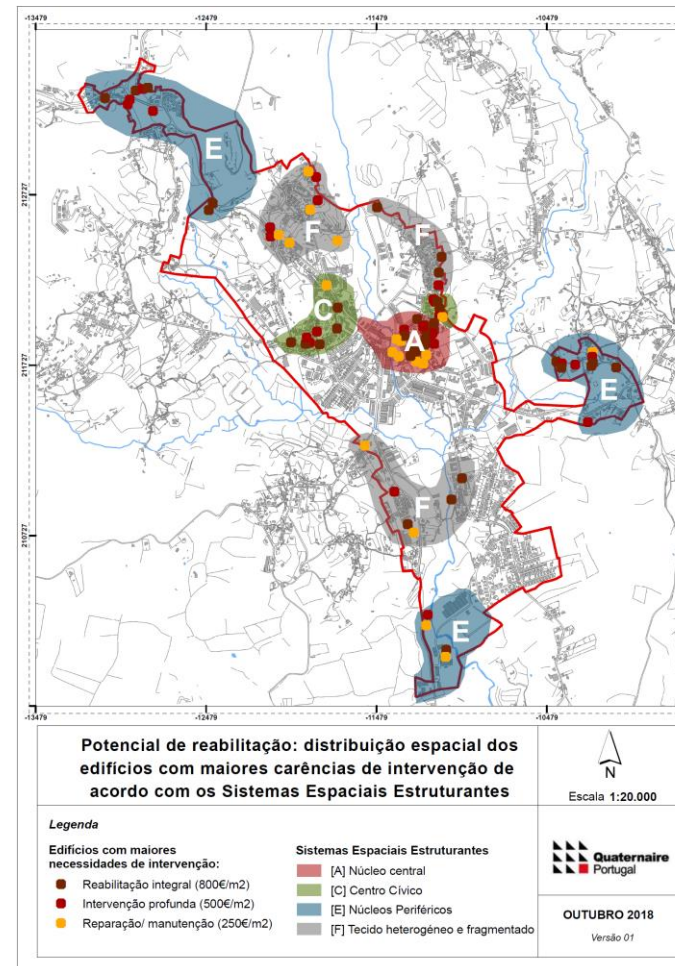
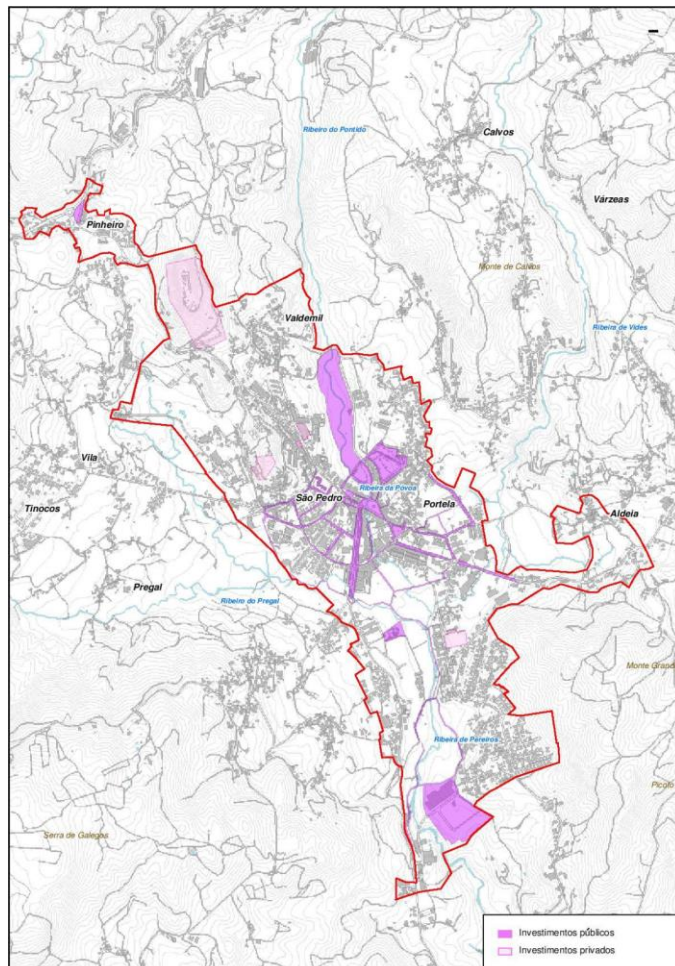
F. TECIDO URBANO HETEROGÉNEO E FRAGMENTADO

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Calendarização
F. TECIDO URBANO HETERÓGENO E FRAGMENTADO					
	Promover a estruturação e consolidação da malha urbana	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 19 edifícios mais degradados)	Proprietários e investidores privados	11.574.450 €	2018-33
		Requalificação das infraestruturas urbanas e do espaço público (fecho de malha)	CMPL	250.000 €	2025-27
		Programa-base da circular rodoviária (ligação da rotunda do Lidl à rotunda do Escola Secundária da PL)	CMPL	100.000 €	2027
		Construção da circular rodoviária (1,3 km de ligação da rotunda do Lidl à rotunda do Escola Secundária da PL)	CMPL	2.500.000 €	2029-2033
		Construção do Complexo Desportivo do Sport Clube Maria da Fonte	SCMF	2.000.000 €	2025-29
	Mitigação de passivos ambientais no centro da vila	Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística da exploração de massas minerais (Pedreira)	Proprietários	250.000 €	Final da concessão
Total Sistema Espacial Estruturante "F"				16.674.450 €	

Em síntese, pode afirmar-se que o **quadro operativo de base territorial do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso ascende a um total de 39.628.651€**, a concretizar até ao ano de 2033 (final do prazo legal da ORU), distribuído por cada um dos seis sistemas espaciais estruturantes da seguinte forma:

- A.** NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL: 4.213.137 € (10,6% do total)
- B.** SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS: 4.813.881 € (12,1% do total)
- C.** CENTRO CÍVICO: 4.643.793 € (11,7% do total)
- D.** CORREDOR ECOLÓGICO: 3.497.890 € (8,8% do total)
- E.** NÚCLEOS PERIFÉRICOS: 5.785.500 € (14,6% do total, sendo 1.993.500€ adstritos ao núcleo de Pinheiro, 1.829.100€ ao núcleo rural de Aldeia e os restantes 1.162.900€ à zona empresarial do Mirão)
- F.** TECIDO URBANO HETEROGÉNEO E FRAGMENTADO: 16.674.450 € (42,1% do total).

4 | Plano de ação de base territorial



5. MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

5 | *Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana*

Uma estratégia de reabilitação urbana não se consagra apenas num quadro operativo de base territorial, com ações de carácter unicamente infraestrutural. É evidente que ele carece de um **conjunto de medidas complementares e transversais, de iniciativa municipal, que contribuam para o incentivo à dinâmica da reabilitação urbana** em determinado território.

Cabe assim ao Município da Póvoa de Lanhoso sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada:

- instrumentos de natureza fiscal
- instrumentos de natureza regulamentar
- instrumentos de apoio financeiro
- medidas complementares de política urbana municipal de incentivo à reabilitação urbana

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMI	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos	▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º) ▪ A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a <u>arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente</u>; ▪ A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso de utilização/ ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMT	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	<u>Isenção</u> nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação	▪ A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMT	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	<u>Isenção</u> na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação	▪ A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente <u>ou</u>, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, <u>cumulativamente</u>: – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação	▪ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU que sejam, cumulativamente: – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
Taxas	Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)	▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística; ▪ A primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos da Póvoa de Lanhoso antes do início da obra de reabilitação, havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com o MAEC). ▪ Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	<u>Dedução</u> à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€	▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram uma das seguintes condições: – da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); – da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação; ▪ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município da Póvoa de Lanhoso), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de rendimentos prediais à <u>taxa autónoma</u> de 5%	▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ São abrangidos rendimentos de imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU) nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, que cumpram uma das seguintes condições: – da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); – da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: benefícios fiscais

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) “Taxas do imposto”	Aplicação da <u>taxa reduzida</u> de 6%	▪ Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais. ▪ Para poderem usufruir deste benefício fiscal, os interessados deverão requerer uma <u>certidão</u>, a emitir pela Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção de uma ARU legalmente constituída. ▪ Convém clarificar que, neste caso específico, o legislador remete para o RJRU o entendimento de “<i>empreitada de reabilitação urbana</i>”. No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de “Reabilitação Urbana”, entendendo-a como a “<i>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</i>”. ▪ Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas numa ARU legalmente constituída. ▪ Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas (faturas referentes a empreitadas de reabilitação urbana).

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação: instrumentos regulamentares e administrativos

Aplicabilidade do **Regime Excecional e Temporário para Reabilitação Urbana** (D.L. 53/2014, de 8 de abril), em vigência até 2020, que estipula as exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios (localizados em ARU ou com mais de 30 anos e que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional), respondendo aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existe. Concretamente:

- as obras de reabilitação urbana passam a estar **isentas de algumas disposições do RGEU** mediante princípios de proteção da propriedade privada adjacente e de segurança de pessoas e bens. São excecionadas as seguintes situações: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distancia mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros.
- ao nível dos **projetos de especialidades**, as obras de reabilitação urbana ficam 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.
- 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.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação: instrumentos regulamentares e administrativos

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 de reabilitação de edifícios, ou à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, a publicar em sede de Regulamento Municipal.

Deverão ser equacionadas as seguintes propostas de alteração, que tenham por objeto ações de reabilitação urbana:

- **redução ou isenção de taxas associadas ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (2017)**, tais como: (i) redução das taxas devidas pela Emissão de Alvará de Licença ou Admissão de Comunicação Prévia de Operação de Loteamento e de Obras de Urbanização, aplicável à categoria do espaço urbano; (ii) redução das Taxas pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas nas Obras de Edificação aplicável à categoria do espaço urbano; (iii) redução das taxas devida pela Informação Prévia (com exclusão dos loteamentos); (iv) isenção de taxas devidas pela Ocupação da Via Pública por motivos de obras; (v) redução de taxas devidas por Vistorias, complementares às reduções previstas no EBF para as vistorias do estado de conservação dos edifícios para fins de aplicação dos benefícios fiscais; e (vi) redução de taxas devidas pela realização de tarefas de natureza administrativa;
- **redução ou isenção de taxas associadas ao Regulamento de Ocupação do Espaço Público e Afixação de Publicidade (2013)**, nomeadamente no que respeita à instalação de esplanadas abertas, estrados e guarda-ventos e floreiras.

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: instrumentos de apoio financeiro

Instrumentos de natureza financeira

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana [1.400M€]

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.

PROGRAMA CASA EFICIENTE 2020 [200M€]

Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções podem incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios, localizados em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

FNRE – FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO [1.400M€]

Fundo Especial de Investimento Imobiliário orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média.

Este instrumento estará disponível, em primeira instância, para as entidades públicas do Estado, para os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

PROGRAMA REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL [50M€]

Financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total.

PACOTE DE INSTRUMENTOS DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO [lançado em outubro de 2017]

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação: instrumentos de gestão, comunicação e avaliação

Instrumentos de iniciativa municipal, que tem por finalidade: (i) a **qualificação dos processos e dos agentes** da reabilitação urbana; (ii) a **divulgação e comunicação** do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso; (iii) o **apoio à gestão, monitorização regular e avaliação** da política municipal de incentivo à reabilitação urbana consagrada no presente PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	Calendarização
MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA					
Instrumentos de gestão, divulgação, comunicação, monitorização e avaliação	Criação do GRU - Gabinete da Reabilitação Urbana do município da Póvoa de Lanhoso (equipa de Projeto a criar, sob dependência política do Pelouro do Planeamento e Ordenamento do Território e dependência orgânica DGUPOT)	CMPL	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2019-33
	Elaboração de um Guia/ Manual de Boas Práticas de Reabilitação (orientado e vocacionado para as tipologias construtivas, os problemas e as soluções mais disseminadas na ARU)	CMPL	30.000 €	Orçamento Municipal	2020
	Promover práticas de projeto e de licenciamento que valorizem a sustentabilidade das soluções de infraestruturas do espaço público	CMPL	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2019-33
	Ações de divulgação e comunicação do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso (elaboração e distribuição de folhetos informativos; criação de um micro site, ligado ao site da CMPL, dedicado à temática da reabilitação urbana; elaboração e distribuição de newsletter temática)	CMPL	25.000 €	Orçamento Municipal	2018-33
	Criação do Sistema de Monitorização, Acompanhamento e Avaliação do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso (SMAA) e elaboração dos relatórios de monitorização e avaliação do PERU	CMPL	20.000 €	Orçamento Municipal	2018-33

5 | Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana: quadro síntese

MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA					
Instrumentos de natureza fiscal	Disponibilização de incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais (em sede de IMI, IMT, tributação em IRS de mais-valias e rendimentos prediais, IRC aplicáveis a FII)	CMPL	<i>a definir</i>	Orçamento Municipal Orçamento de Estado	2018-33
	Disponibilização de incentivos fiscais que decorrem do Código do IVA (aplicação da taxa reduzida de 6%)	CMPL	<i>a definir</i>	Orçamento de Estado	2018-33
Instrumentos de natureza regulamentar	Acesso ao RERU - Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D-L 53/2014, de 8 de abril)	CMPL	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2018-20
	Adoção de um Regime Especial de Taxas Municipais (através de isenções ou reduções) aplicáveis à realização das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios, ou à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas	CMPL	<i>a definir</i>	Orçamento Municipal	2020
Instrumentos de natureza financeira	Dinamização de sessão de divulgação e esclarecimento do IFRU 2020	CMPL	1.500 €	Orçamento Municipal	2018
	Identificação e diagnóstico de possíveis edifícios públicos a incluir no FNRE	CMPL	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2019-20
	Elaboração da Estratégia Local de Habitação do Município da Póvoa de Lanhoso (que possibilite o acesso a alguns dos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação)	CMPL	50.000 €	IHRU Orçamento Municipal	2019
Instrumentos de gestão, divulgação, comunicação, monitorização e divulgação	Criação do GRU - Gabinete da Reabilitação Urbana do município da Póvoa de Lanhoso (equipa de Projeto a criar, sob dependência política do Pelouro do Planeamento e Ordenamento do Território e dependência orgânica DGUPOT)	CMPL	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2019-33
	Elaboração de um Guia/ Manual de Boas Práticas de Reabilitação (orientado e vocacionado para as tipologias construtivas, os problemas e as soluções mais disseminadas na ARU)	CMPL	30.000 €	Orçamento Municipal	2020
	Promover práticas de projeto e de licenciamento que valorizem a sustentabilidade das soluções de infraestruturas do espaço público	CMPL	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2019-33
	Ações de divulgação e comunicação do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso (elaboração e distribuição de folhetos informativos; criação de um micro site, ligado ao site da CMPL, dedicado à temática da reabilitação urbana; elaboração e distribuição de newsletter temática)	CMPL	25.000 €	Orçamento Municipal	2018-33
	Criação do Sistema de Monitorização, Acompanhamento e Avaliação do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso (SMAA) e elaboração dos relatórios de monitorização e avaliação do PERU	CMPL	20.000 €	Orçamento Municipal	2018-33

6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

6 | Modelo de operacionalização da ORU: modelo de gestão

De acordo com o Artigo 10º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana:

- o **município**, podendo ser criada uma unidade orgânica flexível ou equipa de projeto, interna ao município e constituída especialmente para o efeito, devendo integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à prossecução da estratégia de reabilitação urbana;
- uma **empresa do setor empresarial local**, que caso tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana adota a designação de sociedade de reabilitação urbana (SRU), ficando o município responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Em função da inexistência de uma empresa do setor empresaria local que tenha a reabilitação urbana como objeto, da inexistência de dinâmica relevante de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão desta ORU numa empresa do setor empresarial local, da experiência e conhecimento acumulados pela estrutura técnica municipal em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos o território da ARU como objeto e do modelo organizacional dos serviços municipais, que prevê, para suprir necessidades específicas e pontuais, a possibilidade de se constituírem equipas de projeto, o **Executivo optou por definir o Município da Póvoa de Lanhoso como entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso.**

6 | Modelo de operacionalização da ORU: modelo de gestão

Proposta de modelo de gestão da ORU da vila da Póvoa de Lanhoso:

- **Coordenação política e estratégica:** responsável político pelo Pelouro do Planeamento e Ordenamento do Território;
- **Coordenação operacional, acompanhamento e apoio técnico-administrativo:** Equipa de Projeto a criar, sob dependência política do Pelouro do Planeamento e Ordenamento do Território e dependência orgânica da Divisão de Gestão Urbanística, Planeamento e Ordenamento do Território (DGUPOT), denominado Gabinete da Reabilitação Urbana – GRU;
- **Missão:** coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das Operações de Reabilitação Urbana em vigor e aplicáveis às Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas ou a delimitar no concelho da Póvoa de Lanhoso;
- **Mandato:** equivalente ao prazo de execução das ORU aprovadas, considerando-se extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, “*sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal*”;
- **Equipa a afetar:** Coordenador Técnico + Estrutura técnica pluridisciplinar (com competências nas áreas da arquitetura, da engenharia, do planeamento e do direito).

6 | Modelo de operacionalização da ORU: modelo de gestão



6 | Modelo de operacionalização da ORU: modelo de execução

De acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades:

- por **iniciativa dos particulares** (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta);
- por **iniciativa da entidade gestora** (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas).

Considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado sobre as reais expectativas e perspetivas de todos os proprietários em presença (e também de potenciais investidores), o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, mas que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturação do espaço público, **adota-se como modelo para a execução da ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora**, estando o dever de reabilitação do edificado existente na Área de Reabilitação Urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso adstrito aos respetivos proprietários.

6 | Modelo de operacionalização da ORU: âmbito temporal

De acordo com o estipulado no 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, procurando estimular os agentes públicos e privados a aderirem a esta nova dinâmica de reabilitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, **determina-se que a ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso vigore por um período de quinze anos (prazo máximo), decorrendo entre 2018 e 2033.** A definição desta meta temporal não obsta a que, findo o prazo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Daniel Miranda

dmiranda@quaternaire.pt

QP Matosinhos

Rua Tomás Ribeiro
Nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

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

QP Lisboa

Av. António Augusto de Aguiar
Nº 15 – 5º Dtº
1050-012 Lisboa Portugal

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

www.quaternaire.pt
www.facebook.com/QuaternairePortugal