



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

Projeto de definição da ORU
Relatório Final

Dezembro 2018



EQUIPA TÉCNICA

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

Daniel Miranda [Quatenaire Portugal - **Coordenação**]

Artur Costa [Quatenaire Portugal]

Rute Afonso [Quatenaire Portugal]

Fernando Sousa [SOPSEC – consultoria externa especializada no domínio da engenharia civil]

Acompanhamento e apoio técnico do Município da Póvoa de Lanhoso

Carlos Marinho [Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento e Ordenamento do Território]

Cristina Cruz [Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento e Ordenamento do Território]

Melisa Costa [Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento e Ordenamento do Território]

António Campos [Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento e Ordenamento do Território]

ÍNDICE

1. CONTEXTUALIZAÇÃO	6
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	8
2.1. DELIMITAÇÃO APROVADA E RESPECTIVA FUNDAMENTAÇÃO.....	10
2.2. ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO: SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO.....	13
2.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL.....	37
3. A ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO: TIPOLOGIA E JUSTIFICAÇÃO	47
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA	48
4.1. VISÃO DE MÉDIO PRAZO	48
4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSEGUIR COM A ESTRATÉGIA.....	49
4.3. SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES	50
5. PLANO DE AÇÃO DA ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	59
5.1. AÇÕES DE BASE TERRITORIAL	59
5.2. INSTRUMENTOS E MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA.....	67
6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	86
6.1. MODELO DE GESTÃO	86
6.2. PRAZO DE VIGÊNCIA DA ORU	89
6.3. SÍNTESE DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU	90
ANEXOS	94
ANEXO 1 PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO.....	94
ANEXO 2 QUADRO SÍNTESE DE AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO E MAPA DE IDENTIFICAÇÃO/ CODIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	94
ANEXO 3 PLANO DE AÇÃO DA ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO.....	94
ANEXO 4 MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS [CF. PORTARIA 1192-B/2006]	95

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 PUBLICAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO EM SEDE DE DIÁRIO DA REPÚBLICA	11
FIGURA 4 DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	13
FIGURA 5 SOBREPOSIÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO SOBRE AS SUBSEÇÕES ESTATÍSTICAS DO INE (2011)	14
FIGURA 6 ENQUADRAMENTO ADMINISTRATIVO DA ARU NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO	15
FIGURA 7 PERSPETIVA HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA DA ÁREA D INTERVENÇÃO (1948 E 1997).....	17
FIGURA 8 IMPORTÂNCIA DOS CURSOS DE ÁGUA NA ESTRUTURAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	18
FIGURA 9 FAMÍLIAS CLÁSSICAS NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO COM INDIVÍDUOS DESEMPREGADOS, EM 2011	21
FIGURA 10 DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011.....	22
FIGURA 11 ALOJAMENTOS FAMILIARES COM ESTACIONAMENTO NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	25
FIGURA 12 TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	25
FIGURA 13 NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011.....	26
FIGURA 14 ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	26
FIGURA 15 EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS ANTES DE 1960 (POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA DO INE, 2011)	27
FIGURA 16 ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	28
FIGURA 17 TIPOLOGIAS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011.....	29
FIGURA 18 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA VILA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	30
FIGURA 19 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	31
FIGURA 20 LOCALIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE ESPAÇO PÚBLICO DE LAZER	32
FIGURA 21 LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS EXISTENTES NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO.....	33
FIGURA 22 IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO NO CENTRO DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO.....	35
FIGURA 23 MEIO DE TRANSPORTE UTILIZADO NOS MOVIMENTOS PENDULARES (FREG. PÓVOA DE LANHOSO)	36
FIGURA 24 EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM E LIMITE DA ARU.....	39
FIGURA 25 PLANTA DE ZONAMENTO DA PROPOSTA DE PU DA PÓVOA DE LANHOSO E LIMITE DA ARU (IGT NÃO EFICAZ)	41
FIGURA 26 ÁREA ABRANGIDA PELO PU DE 1948 E LIMITE DA ARU.....	42
FIGURA 27 OCUPAÇÃO URBANA E ESPAÇOS VAZIOS NA ARU.....	43
FIGURA 28 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO EM PRESENÇA NA ARU	ERRO! MARCADOR NÃO DEFINIDO.
FIGURA 29 ROTEIRO METODOLÓGICO PARA A DEFINIÇÃO DO QUADRO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	50
FIGURA 30 SÍNTESE DOS SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	51
FIGURA 31 SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE A: NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL	52
FIGURA 32 SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE B: SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS	53
FIGURA 33 SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE C: CENTRO CÍVICO	54
FIGURA 34 SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE D: CORREDOR ECOLÓGICO	55
FIGURA 35 SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE E: NÚCLEOS URBANOS PERIFÉRICOS	56
FIGURA 36 SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE F: TECIDO URBANO HETERÓGENO E FRAGMENTADO	58
FIGURA 37 DISTRIBUIÇÃO DOS EDIFÍCIOS MAIS DEGRADADOS POR CADA UM DOS SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES.....	61
FIGURA 38 ESPECIALIZAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO — REPRESENTAÇÃO DOS INVESTIMENTOS NO TERRITÓRIO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO.....	66
FIGURA 39 SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	75
FIGURA 40 ENQUADRAMENTO DO GABINETE DA REABILITAÇÃO URBANA NA MACROESTRUTURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA PÓVOA DE LANHOSO.....	88

FIGURA 42 | DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO DE ACORDO COM OS SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES 91

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 FREGUESIAS DO CONCELHO ABRANGIDAS PELA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	16
QUADRO 2 CARACTERIZAÇÃO BASE DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	19
QUADRO 3 POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO E NA ARU E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011	19
QUADRO 4 ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	19
QUADRO 5 VARIAÇÃO DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO	20
QUADRO 6 DIMENSÃO MÉDIA DAS FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO E SUA VARIAÇÃO	20
QUADRO 7 FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011	21
QUADRO 8 ATIVIDADE ECONÓMICA DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	21
QUADRO 9 NÍVEL DE ESCOLARIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	23
QUADRO 10 EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU E NO CONCELHO E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011	23
QUADRO 11 ALOJAMENTOS EM PRESENÇA NA ARU E NO CONCELHO E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011	23
QUADRO 12 ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011	24
QUADRO 13 LISTA DO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO	46
QUADRO 14 NÚMERO DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ACORDO COM O LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	60
QUADRO 15 CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	60
QUADRO 16 QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE “A”	62
QUADRO 17 QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE “B”	63
QUADRO 18 QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE “C”	63
QUADRO 19 QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE “D”	64
QUADRO 20 QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE “E”	64
QUADRO 21 QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE “F”	65
QUADRO 22 INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO EBF	69
QUADRO 23 NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS UTILIZADO NO ÂMBITO DO MAEC	74
QUADRO 24 INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA	76
QUADRO 25 MEDIDAS E INSTRUMENTOS DE APOIO À GESTÃO, DIVULGAÇÃO, COMUNICAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DO PERU	85
QUADRO 26 QUADRO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DO PERU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	91
QUADRO 27 SÍNTESE DO INVESTIMENTO PREVISTO COM O PERU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO	93

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O documento que agora se apresenta diz respeito à **definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Vila da Póvoa de Lanhoso**, integrada no processo de elaboração do respetivo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**, tendo em vista a sua discussão junto do Executivo Municipal e corpo técnico do Município da Póvoa de Lanhoso e posterior discussão pública.

A ORU que agora se apresenta abrange a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila da Póvoa de Lanhoso já aprovada em Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série, através do Aviso n.º 15064/2015, de 24 de dezembro de 2015.

Como referido no relatório do processo de delimitação desta ARU, a decisão de se avançar para a delimitação da ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso e para a definição da respetiva ORU partiu do Executivo Municipal, ao entender que esta abordagem permitiria dotar o município de um instrumento legal que possibilitasse 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.

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

Tendo em consideração as orientações mais recentes ao nível das políticas urbanas em Portugal, o enquadramento mais adequado para se alcançarem estes objetivos parece ser o do desenvolvimento de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, em consonância com os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (de acordo com a atual redação da Lei n.º 32/2012). Com este instrumento legal (a ORU), o Município da Póvoa de Lanhoso, para além de ficar dotado de uma estratégia de intervenção e de um plano muito concreto de ações e projetos a desenvolver no curto/ médio prazo, ficará em condições mais favoráveis para aceder aos instrumentos de financiamento do novo ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020 (Portugal 2020) e poderá disponibilizar aos proprietários e investidores em presença neste território o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação urbana.

Neste sentido, o **projeto de Operação de Reabilitação Urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso**, definido através de **instrumento próprio**, contém, de acordo com o estabelecido no Artigo 16º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana:

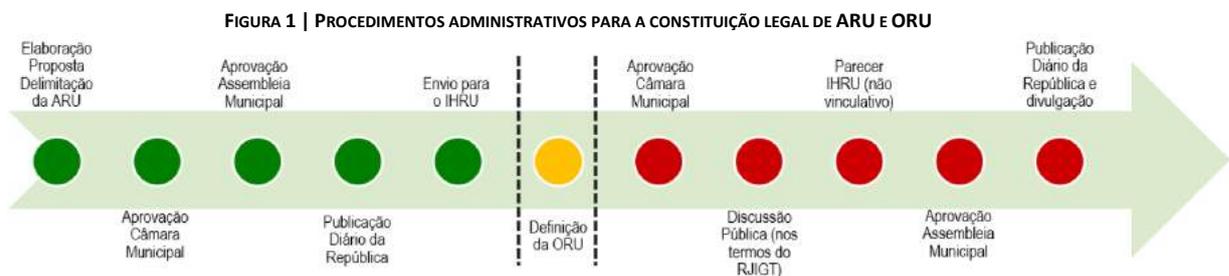
- a definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática)
- a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Ora, estando já definido aquando da aprovação da ARU que a ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso seria do tipo sistemática, ficou o Município obrigado a elaborar um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para esta área central da sede de concelho. De

acordo com o RJRU, um programa deste tipo deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida e aos quais o presente trabalho pretende dar resposta (cf. Artigo 33º da Lei 32/2012):

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

Importa aduzir que, são diversos os procedimentos administrativos para a constituição de ARU e ORU, conforme demonstra a figura seguinte:



2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

O RJRU entende o **conceito de reabilitação urbana** como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* (Lei n.º 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma **ARU** como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...”* (Lei n.º 32/2012).

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, a formalização de uma ARU no concelho da Póvoa de Lanhoso foi o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana. Importa ainda referir que esta estratégia foi 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 definidos para o principal aglomerado urbano do concelho resultaram de uma especificação e atualização das orientações políticas 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);

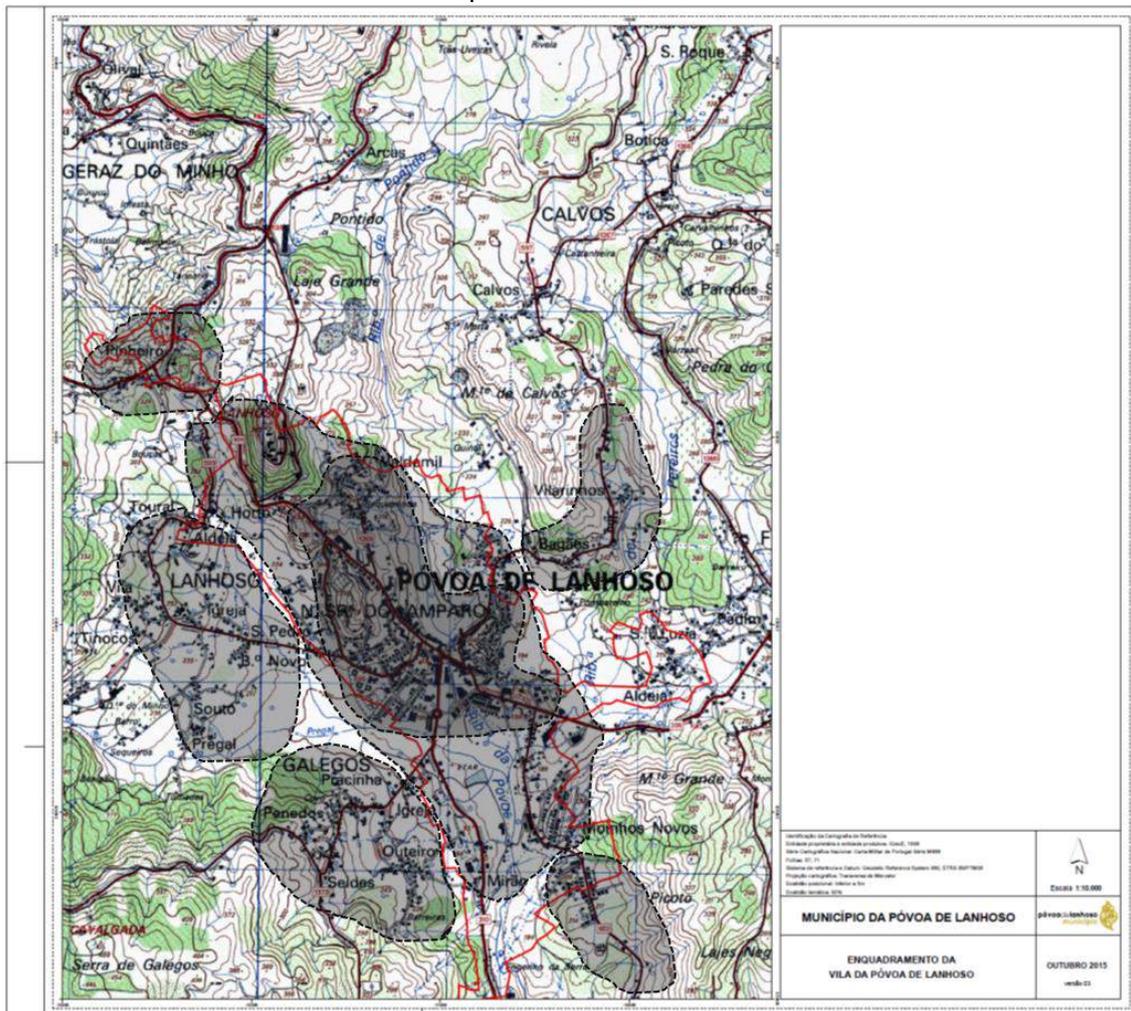
- Levantamento e observação impressiva de terreno, a fim de apurar com maior detalhe e conhecimento possíveis limites para a ARU a delimitar na vila da Póvoa de Lanhoso;
- Apresentação de uma proposta preliminar de delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, com duas variantes, uma mais restrita, 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 contemplava 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.

Da interpretação das especificações técnicas do caderno de encargos que norteiam 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 aprovada do município à Prioridade de Investimento 6.5 do Portugal 2020 (PARU da Póvoa de Lanhoso).

A figura seguinte procura evidenciar o 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 rural.

FIGURA 2 | ANÁLISE DO TERRITÓRIO DE PARTIDA



Foi este o ponto de partida para o processo de delimitação e constituição legal para a ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso, entretanto aprovada e publicada em sede de Diário da República e que se descreve nos próximos pontos.

2.1. DELIMITAÇÃO APROVADA E RESPECTIVA FUNDAMENTAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana da vila da Póvoa de Lanhoso foi aprovada em sede de Assembleia Municipal em 27 de novembro de 2015, tendo sido posteriormente publicada em Diário da República a 24 de dezembro de 2015, através do Aviso n.º 15064/2015. De acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana, os municípios têm um prazo máximo de três anos para avançar com a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e correspondente estratégia, no entanto e sendo que ultrapassam os três anos após aprovação da ARU, apesar da mesma não sofrer qualquer alteração, de acordo com o n.º 2 do Art.7º da Lei n.º 32/2012 o mesmo voltará a ser aprovado desta vez em simultâneo com a ORU.

FIGURA 3 | PUBLICAÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO EM SEDE DE DIÁRIO DA REPÚBLICA
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

Fonte: Extrato do Aviso n.º 15064/2015 do Diário da República, 2.ª série — N.º 251 — 24 de dezembro de 2015

Como se pode constatar pela leitura do relatório do projeto de delimitação da ARU da vila da Póvoa de Lanhoso (apresentado e aprovado pelo Município em outubro de 2015), o processo de delimitação 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;

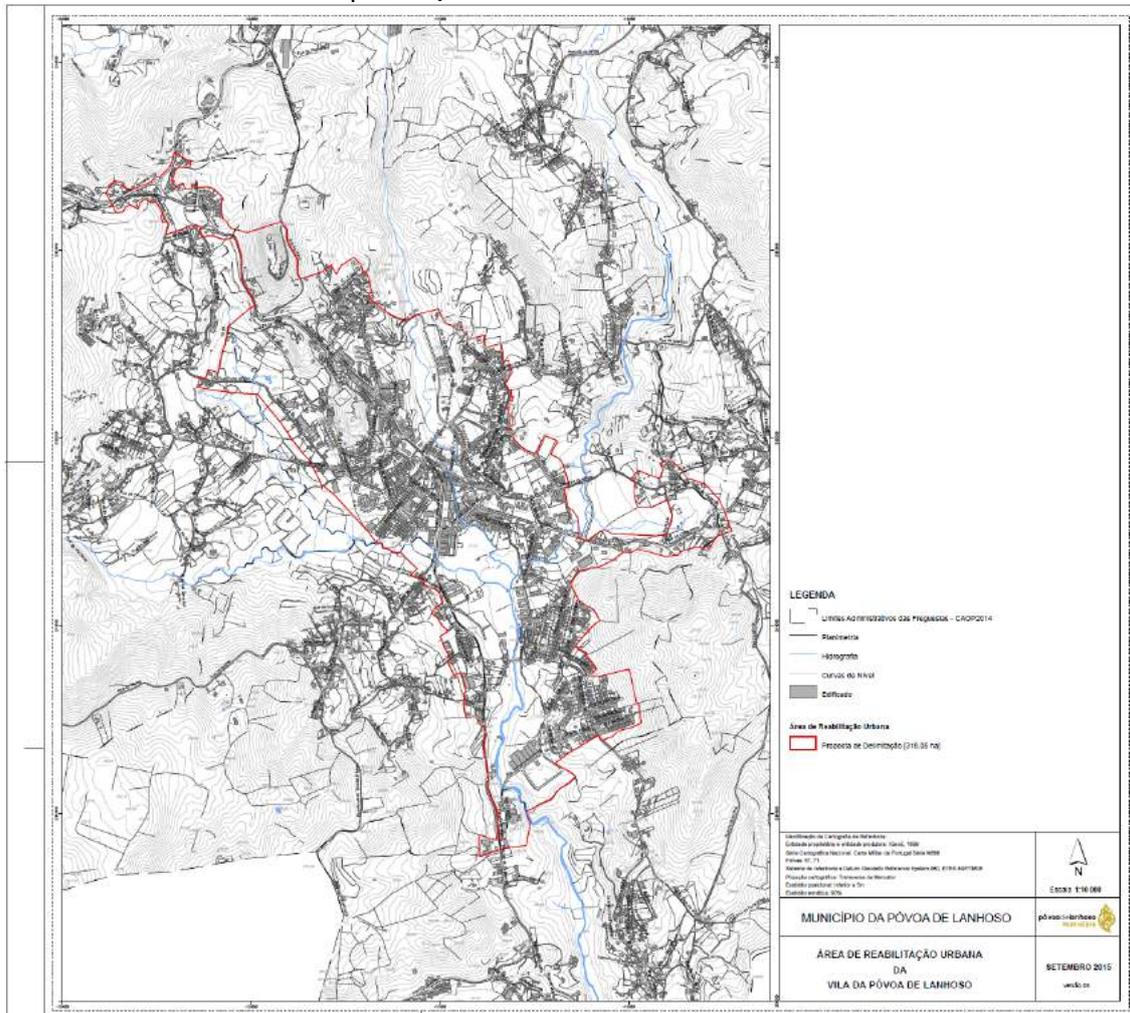
- ➔ Abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção (devido ao seu estado de conservação e condições de habitabilidade), ocupados e devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos colocados no mercado imobiliário;
- ➔ Abranger as principais intenções de investimento público relevantes para a estratégia de desenvolvimento urbano da sede do concelho, como eram 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 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”, identificaram-se alguns **critérios técnicos adicionais** que permitiram 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 tônica 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 Referência 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.

Foi da aplicação dos pressupostos de base e dos critérios técnicos agora descritos que resultou a configuração da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila da Póvoa de Lanhoso entretanto legalmente constituída (com a publicação em Diário da República), representada na figura seguinte e passível em maior detalhe em anexo a este documento.

FIGURA 4 | DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



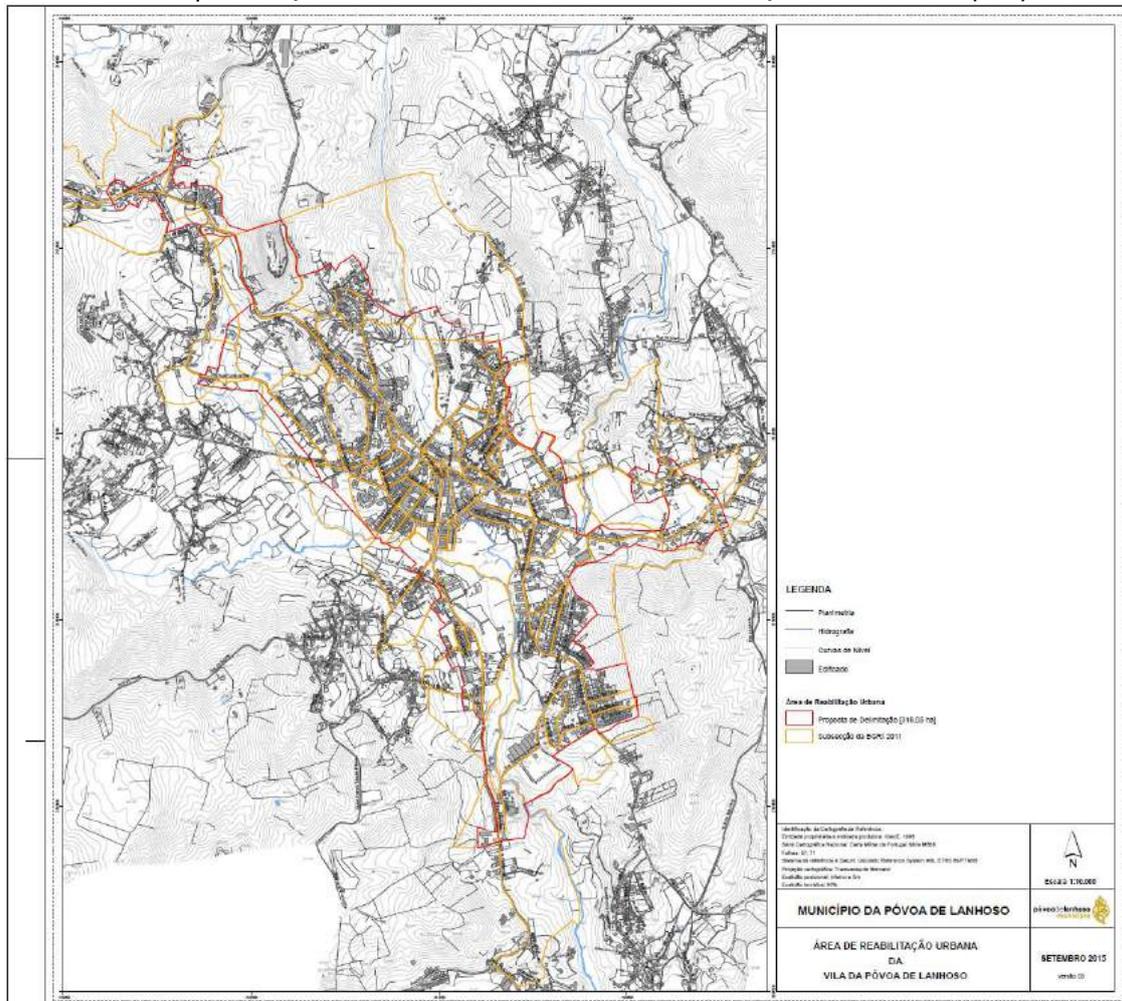
2.2. ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO: SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

Neste ponto, e tendo por base o relatório do projeto de delimitação da ARU, procura-se 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.

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 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, atualizado mais recentemente com informação de carácter qualitativo resultante de um conjunto de entrevistas e reuniões com diversos *stakeholders* locais.

FIGURA 5 | SOBREPOSIÇÃO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO SOBRE AS SUBSEÇÕES ESTADÍSTICAS DO INE (2011)



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 subseção (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.

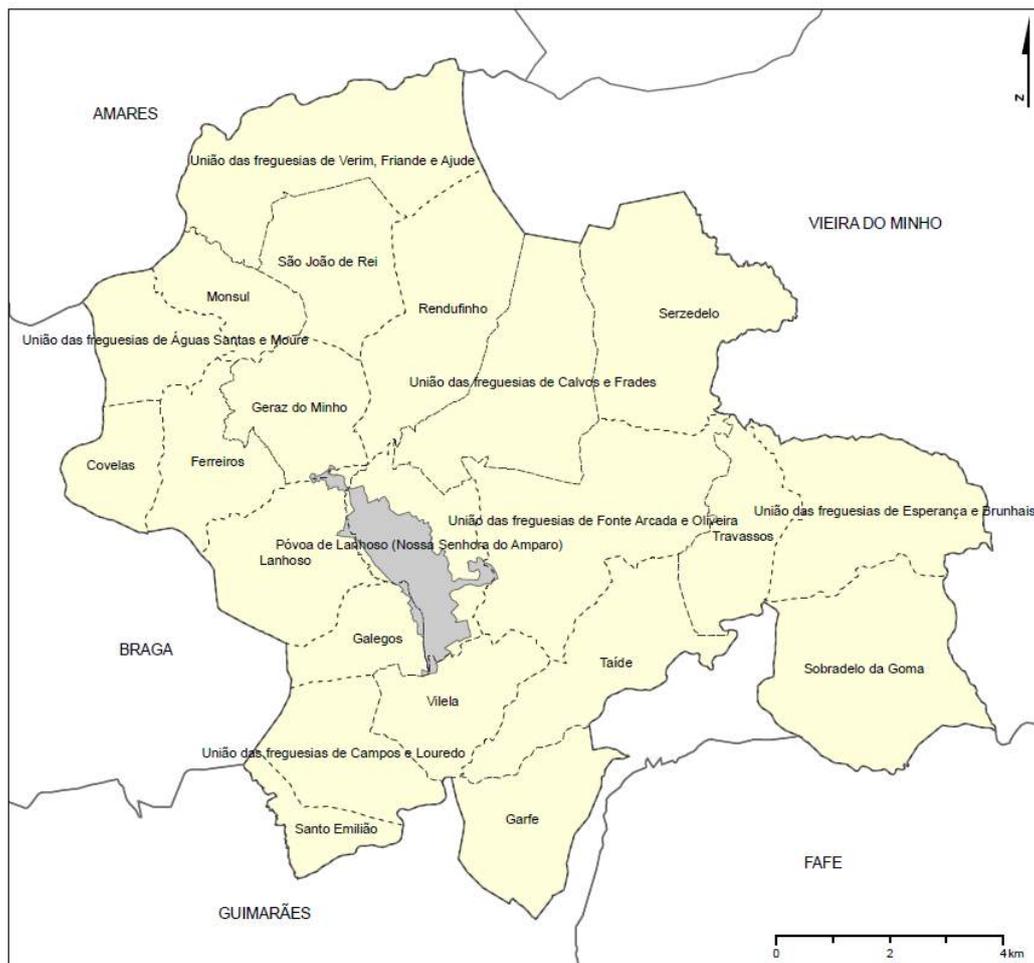
Seja como for, e como se constata pela análise da figura anterior, o resultado final permite afirmar com alguma segurança que ao tratarmos a unidade territorial “ARU da vila da Póvoa de Lanhoso” nos estamos a referir de facto ao território em questão, com margens de erro muito reduzidas.

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.

FIGURA 6 | 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: CAOP 2014, Direção Geral do Território (2015)

Na atual configuração, a ARU da vila da Póvoa de Lanhoso corresponde uma área total de 318 ha, dos quais 89,33 % se insere 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.

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 ARU 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).

O centro da vila agrega as principais funções cívicas do concelho, concentrando-se aqui as principais instituições da administração pública e educação, como também as principais atividades económicas, onde o setor terciário é preponderante, com forte peso do comércio e de empresas relacionadas com a construção civil.

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.

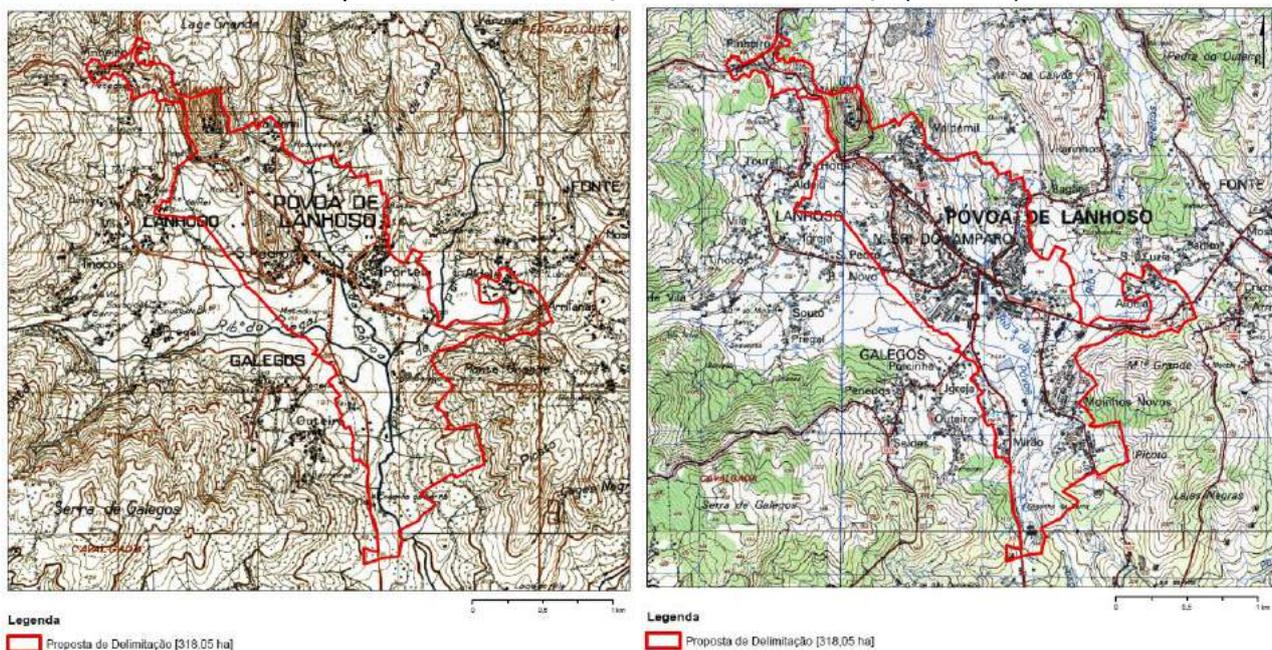
Na procura de soluções para a expansão habitacional que permitissem um adequado desenvolvimento da Vila procedeu-se à elaboração do Antepiano de Urbanização de Póvoa de Lanhoso (1948), que se revelou determinante na estruturação da vila, em particular o seu sistema viário e assistindo-se a um significativo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

Como se pode ver no extrato da carta militar de 1997, é evidente 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).

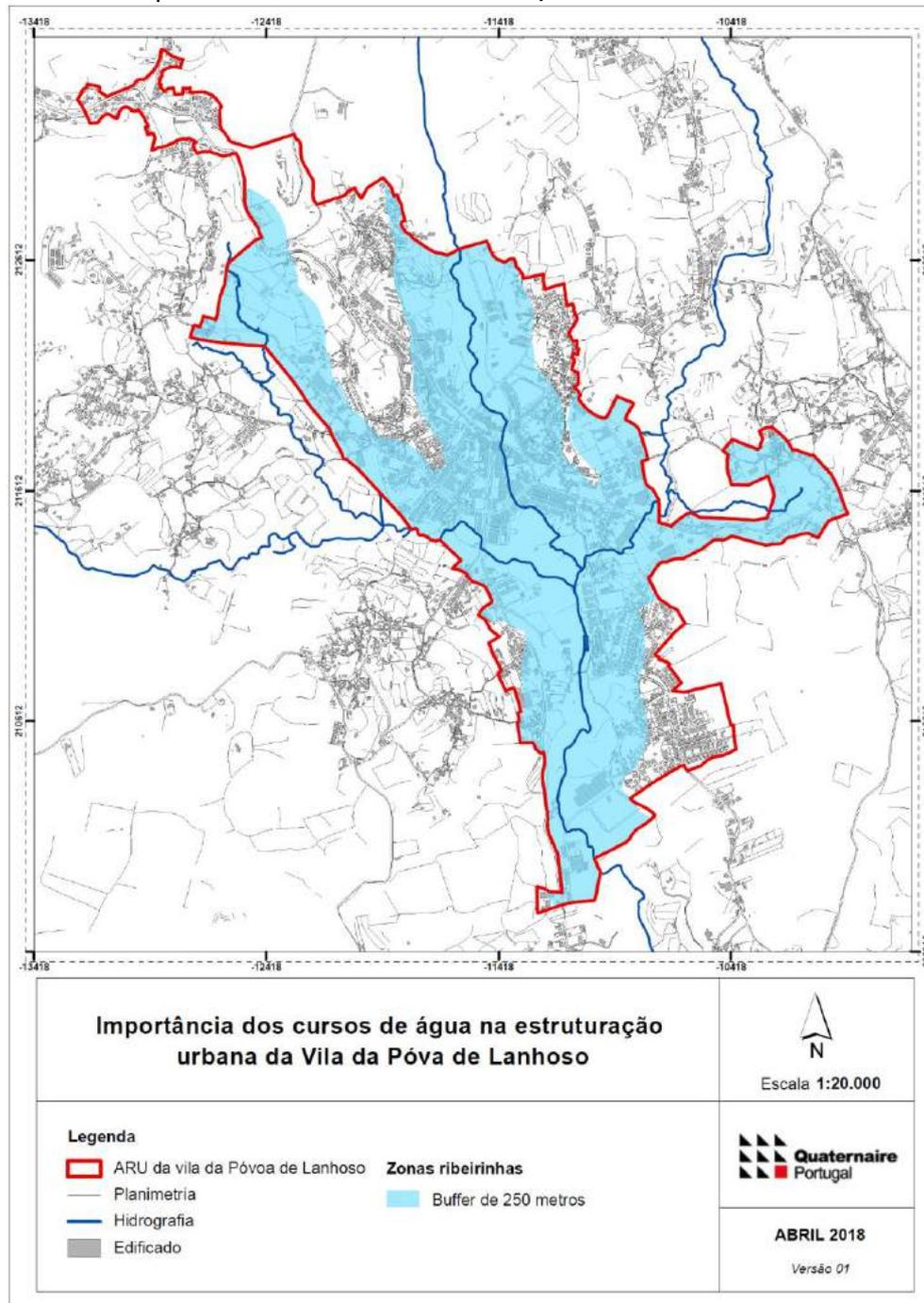
FIGURA 7 | PERSPETIVA HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA DA ÁREA D INTERVENÇÃO (1948 E 1997)



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

O território da Vila da Póvoa de Lanhoso é ainda muito marcado pela sua envolvente natural. Como se comprova com o cartograma seguinte, a Ribeira do Pontido, seus efluentes e espaços naturalizados envolventes assumem estruturam a ocupação urbana da vila. Aplicando um *buffer* de 250 metros envolvente aos cursos de água em presença na ARU, constata-se de facto a importância destes elementos naturais na área urbana em análise.

FIGURA 8 | IMPORTÂNCIA DOS CURSOS DE ÁGUA NA ESTRUTURAÇÃO URBANA DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU

De acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População (2011) residem 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.

O número de alojamentos existentes, segundo os Censos de 2011, representavam, por sua vez, 26,72% dos alojamentos presentes a nível concelhio.

QUADRO 2 | CARACTERIZAÇÃO BASE DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

UNIDADE TERRITORIAL	SUPERFÍCIE (ha)	POPULAÇÃO (2011)	ALOJAMENTOS (2011)
Concelho	13.465	21.886	11.770
ARU da vila da Póvoa de Lanhoso	318	5.315	3.145

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011.

A evolução demográfica do concelho da Póvoa de Lanhoso, reflete o envelhecimento populacional verificado a nível nacional, com um visível acréscimo de população idosa e diminuição de população jovem, espelhando, entre outros fatores, uma redução da taxa de fecundidade, perceptível também na redução da dimensão média de indivíduos por família.

No período entre 2001 e 2011, segundo os dados dos Censos, a população residente no concelho diminuiu 3,9%, em contraciclo com o ligeiro aumento registado na ARU (1,25%).

QUADRO 3 | POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO E NA ARU E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011

UNIDADE TERRITORIAL	POPULAÇÃO RESIDENTE		
	2001	2011	VAR. (%)
Concelho	22.772	21.886	-3,9
ARU da vila da Póvoa de Lanhoso	5.249	5.315	1,25

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011.

A estrutura etária da população residente na ARU da vila 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 evidencias de rejuvenescimento.

QUADRO 4 | ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011

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)

Quanto à variação intercensitária, é de registar um decréscimo do número de crianças (5,1%) e jovens (3,4%) ao nível do concelho, acompanhado consequentemente de um aumento do número de adultos (5,9%) e de idosos (2,5%), refletindo a já referida tendência de envelhecimento demográfico nacional.

QUADRO 5 | VARIACÃO DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO

GRUPOS ETÁRIOS	2001	2011	VAR. (%)
Crianças (0-14 anos)	20%	14,9%	-5,1
Jovens (15-24 anos)	17%	13,6%	-3,4
Adultos (25-64 anos)	48%	53,9%	5,9
Idosos (mais de 64 anos)	15%	17,5%	2,5

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011

Neste mesmo período (de 2001 a 2011), a dimensão média das famílias diminuiu ligeiramente, tanto na ARU como no concelho, refletindo a diminuição da natalidade verificada nas últimas décadas, assim como alterações nas estruturas familiares.

QUADRO 6 | DIMENSÃO MÉDIA DAS FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO E SUA VARIACÃO

UNIDADE TERRITORIAL	DIMENSÃO MÉDIA DAS FAMÍLIAS	
	2001	2011
Concelho	3,3	3
ARU da vila da Póvoa de Lanhoso	3,23	2,9

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011.

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 vila 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 residiam aproximadamente $\frac{1}{4}$ do total de famílias clássicas do território concelhio, das quais 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.

No período entre 2001 e 2011, a ARU registou um aumento significativo de famílias residentes em relação ao concelho, representando quase o dobro do aumento verificado neste (13,6 % na ARU e 7,2% no concelho). Este aumento permite constatar que o território delimitado como ARU mantém um potencial de atração e renovação de residentes superior ao restante

território concelhio, que, como se verificou anteriormente tem vindo a sofrer um decréscimo de população.

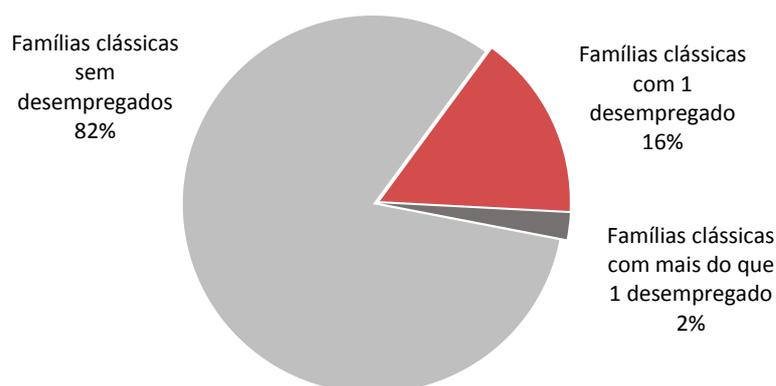
QUADRO 7 | FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011

UNIDADE TERRITORIAL	FAMÍLIAS RESIDENTES		
	2001	2011	VAR. (%)
Concelho	6.846	7.341	7,2
ARU da vila da Póvoa de Lanhoso	1.623	1.843	13,6

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011.

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 9 | FAMÍLIAS CLÁSSICAS NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO COM INDIVÍDUOS DESEMPREGADOS, EM 2011



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

Segundo os dados dos Censos 2011, cerca de 34% da população residente na ARU da vila 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.

QUADRO 8 | ATIVIDADE ECONÓMICA DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011

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%

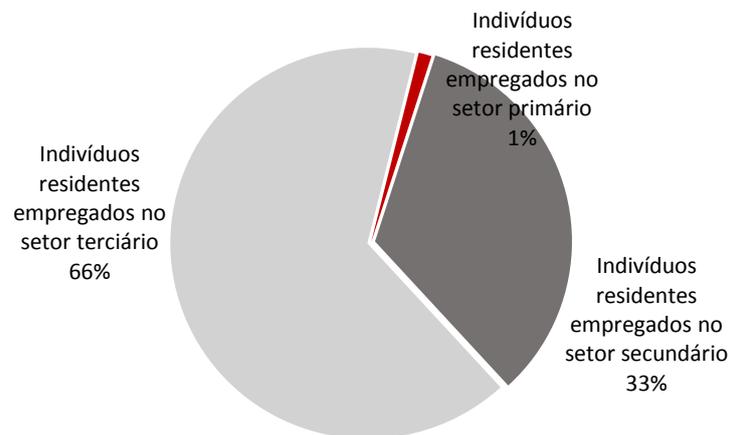
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

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

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 vila da Póvoa de Lanhoso, mais de $\frac{3}{4}$ encontrava-se à procura de novo emprego (77,39%) e quase $\frac{1}{4}$ estava à procura de novo emprego.

FIGURA 10 | DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011



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

Analisando as entradas/saídas efetuadas pela população residente na ARU da vila 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 vila 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 3.º ciclo do ensino básico e superiores na área da ARU.

Como é evidente, o baixo nível de escolaridade apresenta-se como um obstáculo à localização de atividades com maior necessidade de especialização e qualificação.

QUADRO 9 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011

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, a ARU da vila da Póvoa de Lanhoso era constituída, 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.

Apesar da redução de população a nível concelhio entre 2001 e 2011, o número de edifícios existentes aumentou 14,2% no mesmo período, aproximadamente o mesmo valor que na ARU, cujo aumento se fixou nos 14,7%. O número de alojamentos traduz o aumento dos edifícios, representando um acréscimo de 14,1% na ARU e de 12,3% ao nível do concelho.

QUADRO 10 | EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU E NO CONCELHO E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011

UNIDADE TERRITORIAL	EDIFÍCIOS		
	2001	2011	VAR. (%)
Concelho	8.535	9.750	14,2
ARU da vila da Póvoa de Lanhoso	1.327	1.523	14,7

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011.

QUADRO 11 | ALOJAMENTOS EM PRESENÇA NA ARU E NO CONCELHO E SUA VARIAÇÃO ENTRE 2001 E 2011

UNIDADE TERRITORIAL	ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS		
	2001	2011	VAR. (%)
Concelho	10.452	11.739	12,3
ARU da vila da Póvoa de Lanhoso	2.747	3.135	14,1

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011.

Quanto à forma de ocupação, importa começar por salientar que dos 3.145 alojamentos existentes na ARU, cerca de **8% se encontravam vagos**, o que se aproxima bastante do registado ao nível concelhio, em que a proporção de alojamentos vagos era de 7,5%.

Os restantes alojamentos familiares em presença na ARU são ocupados, na sua maioria, pelo seu proprietário (67,0%), revelando apesar disso uma dinâmica interessante do mercado de arrendamento (quando comparada com a média concelhia): 25,7% de alojamentos familiares arrendados. De facto, esta proporção é bastante superior à média concelhia, em que os alojamentos familiares clássicos com proprietário ocupante têm um peso de 77,8%, enquanto os alojamentos familiares clássicos arrendados representam 12,5% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual existentes.

As condições de habitabilidade dos alojamentos da ARU da vila 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 existentes na ARU, observa-se que cerca de metade destes possui uma área entre os 100 m² e os 200 m², igualando assim a média concelhia. Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 50 m² a 100 m² 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 m² (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 m² (5,1% na ARU e 5,5% a nível concelhio).

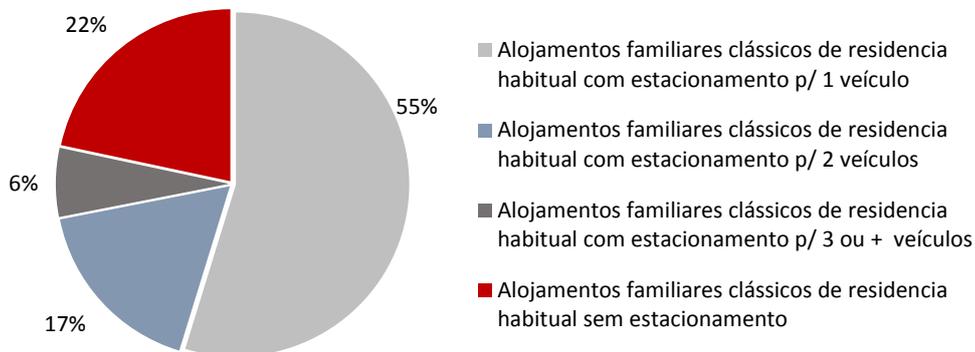
QUADRO 12 | ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO E NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011

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

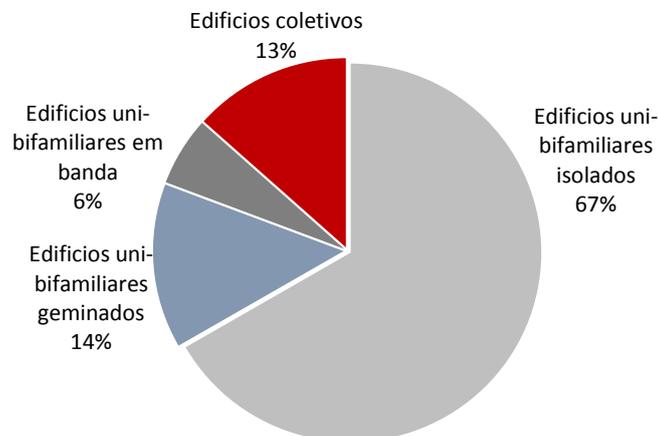
FIGURA 11 | ALOJAMENTOS FAMILIARES COM ESTACIONAMENTO NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011



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

Passando agora a analisar a tipologia dos edifícios presentes na ARU, 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 12 | TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011

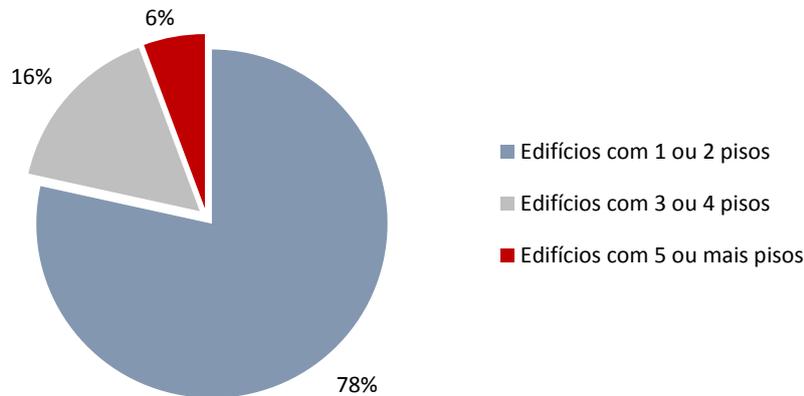


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que respeita à cércea dominante na ARU da vila 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, 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.

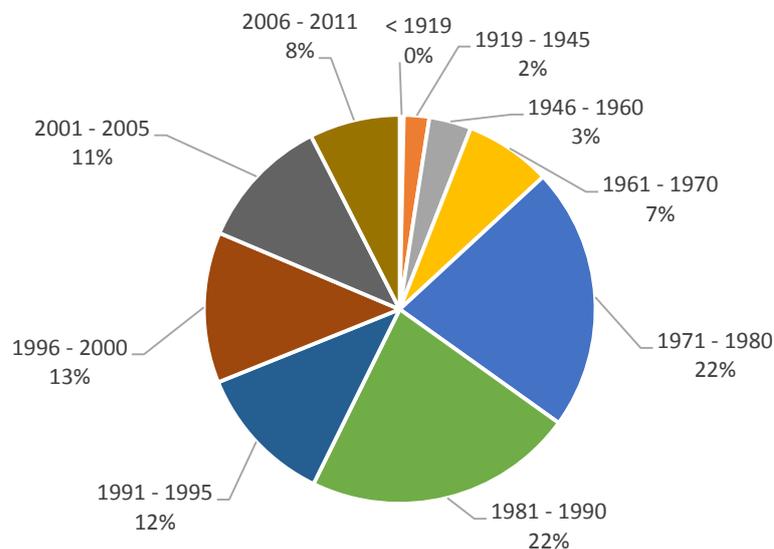
FIGURA 13 | NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011



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

Quanto à época de construção do parque edificado em presença na ARU da vila 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). É ainda importante referir o decréscimo na dinâmica construtiva após 2000, tanto na ARU como a nível concelhio.

FIGURA 14 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011

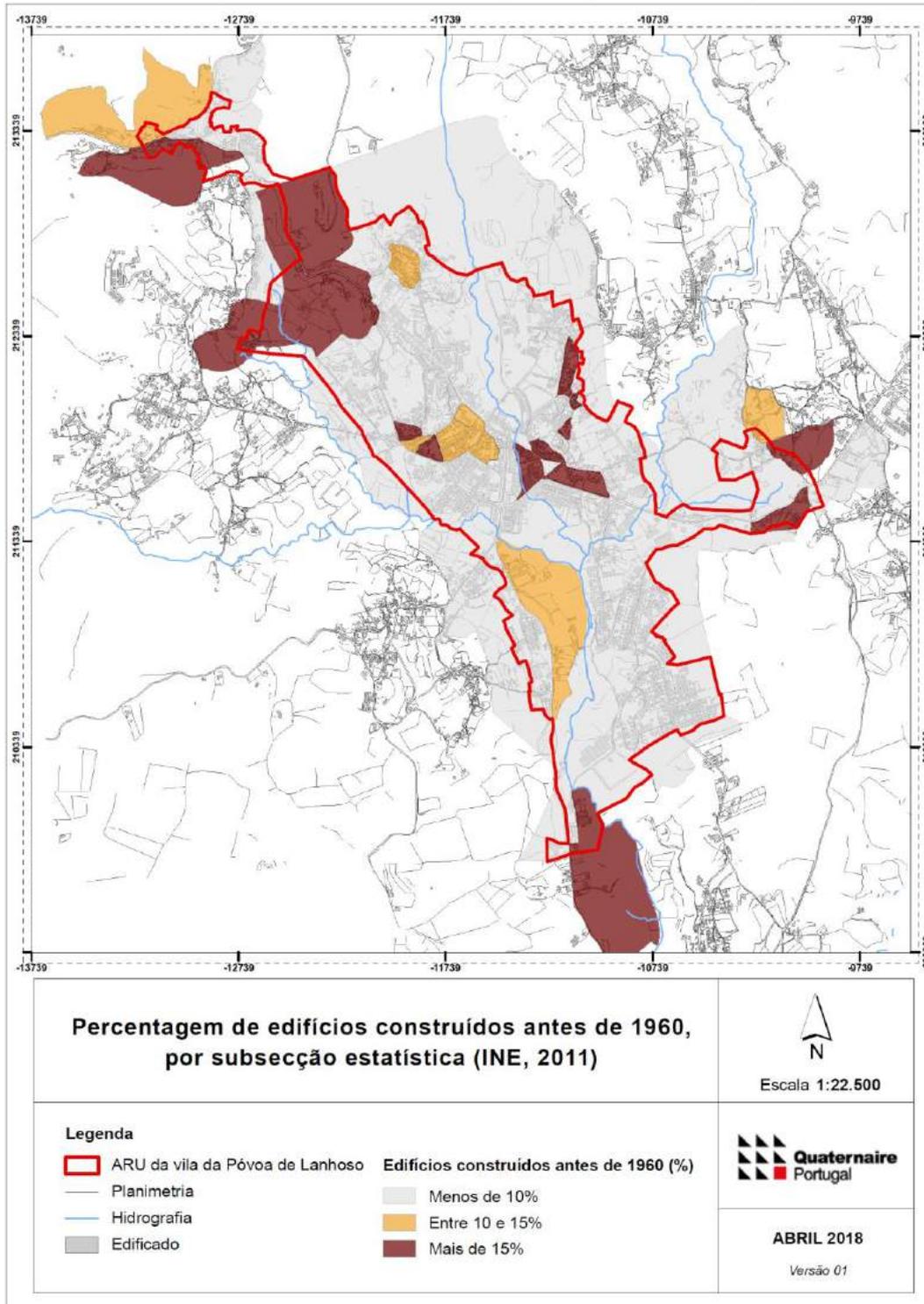


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Considerando as subsecções para fins estatísticos abrangidas pela ARU, constata-se que apenas cerca de 5% dos edifícios foram construídos antes de 1960 (cerca de 100 edifícios), havendo no entanto um número considerável de subsecções com percentagens de edifícios antigos muito superiores a 15%, como se verifica no cartograma seguinte. Importa clarificar que esta informação do Censo não engloba equipamentos e edifícios públicos e de usos não residenciais, que poderá deturpar a análise, principalmente em função do caráter central e polarizador da vila da Póvoa de Lanhoso. Aliás, como os cartogramas anteriores demonstram

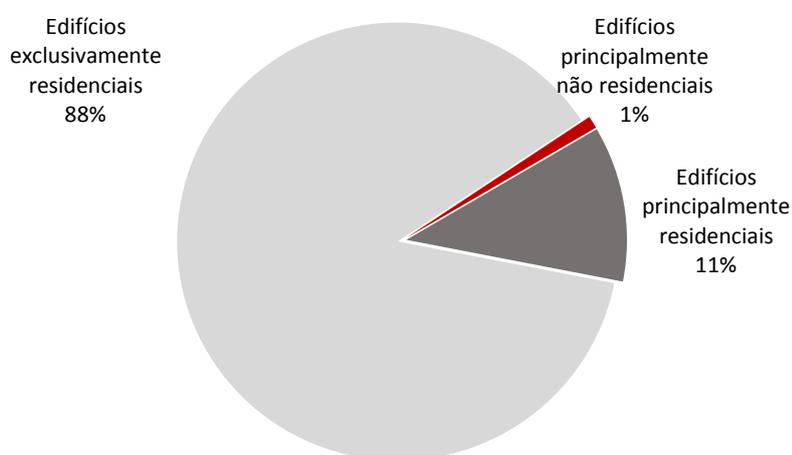
(cartas militares de 1948 e 1997), a ARU abarca um número muito superior aos cerca de 100 edifícios com mais de quase 60 anos identificados no último Censo, correspondendo de facto ao centro antigo e histórico da vila da Póvoa de Lanhoso.

FIGURA 15 | EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS ANTES DE 1960 (POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA DO INE, 2011)



Focando a atenção na estrutura funcional dos edifícios existentes na ARU da vila da Póvoa de Lanhoso, conclui-se que os edifícios exclusivamente residenciais se destacam com elevada preponderância relativamente aos edifícios principalmente residenciais e aos edifícios principalmente não residenciais. Com efeito, 88% dos edifícios que integram a ARU 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, 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 16 | ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011



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 com base na informação do Censo de 2011, complementada com a informação recolhida nas diversas visitas de terreno (aquando do projeto de delimitação da ARU, da preparação do Plano de Ação de Regeneração Urbana da Póvoa de Lanhoso – 2016 – e da atual fase de definição da ORU).

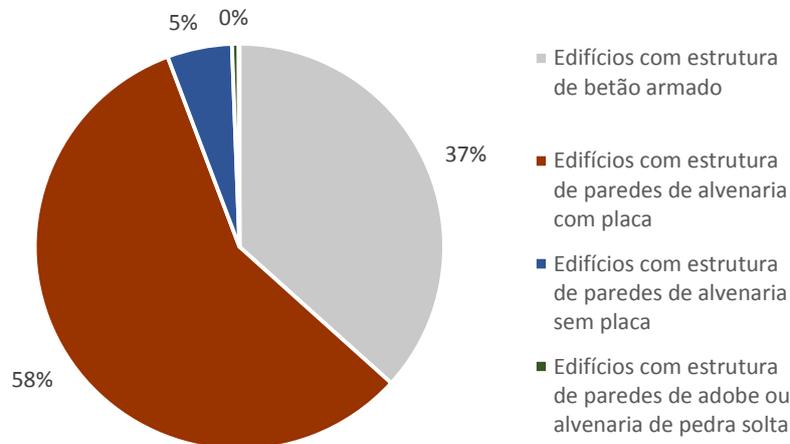
Conforme descrito anteriormente, observam-se relevantes diferenças tipológicas entre os edifícios incluídos na área mais histórica e consolidada da vila - onde coexistem os principais equipamentos públicos, edifícios de habitação e mistos de 1 a 2 pisos e empreendimentos recentes com maior volumetria 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 14). 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 17 | TIPOLOGIAS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011



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

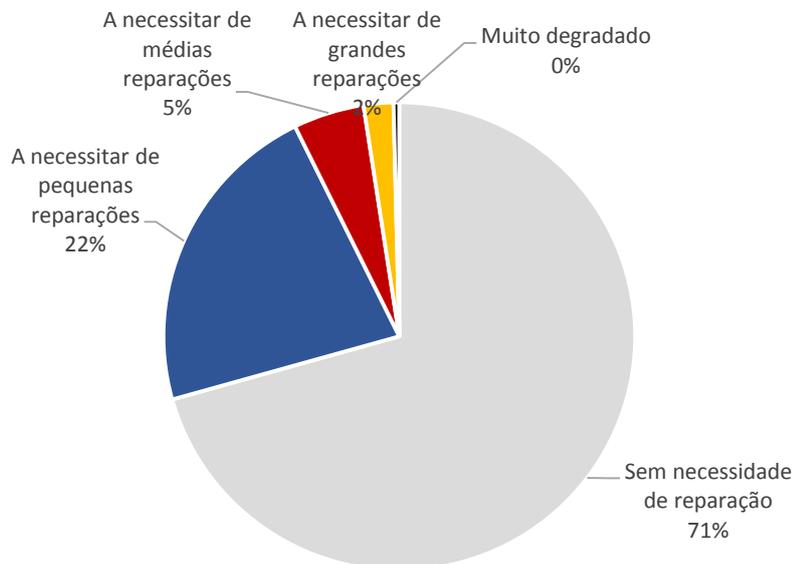
A abordagem à reabilitação urbana do edificado em presença na ARU da vila da Póvoa de Lanhoso deverá ser global, associando a reabilitação física dos edifícios, com melhoria ao nível do seu estado de conservação e condições de habitabilidade, à qualificação do espaço público e ambiente urbano, promovendo a regeneração social e económica deste núcleo.

Contudo, a informação estatística oficial disponível à escala do quarteirão, para além de se encontrar já desatualizada (Censo 2011), não permite identificar zonas de maior concentração de edifícios devolutos ou em mau estado de degradação, predominando as situações pontuais que carecem de intervenção mais profunda.

De facto, e apesar das diferentes épocas e tipologias construtivas, 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), como se pode confirmar pela leitura da tabela seguinte.

Porém, importa salientar que poderemos estar perante informação pouco rigorosa, decorrente de inquéritos não-técnicos, necessitando de uma validação mais técnica, de modo a poder aferir-se com maior rigor e critério as estimativas de reabilitação do edificado.

FIGURA 18 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA VILA PÓVOA DE LANHOSO, EM 2011

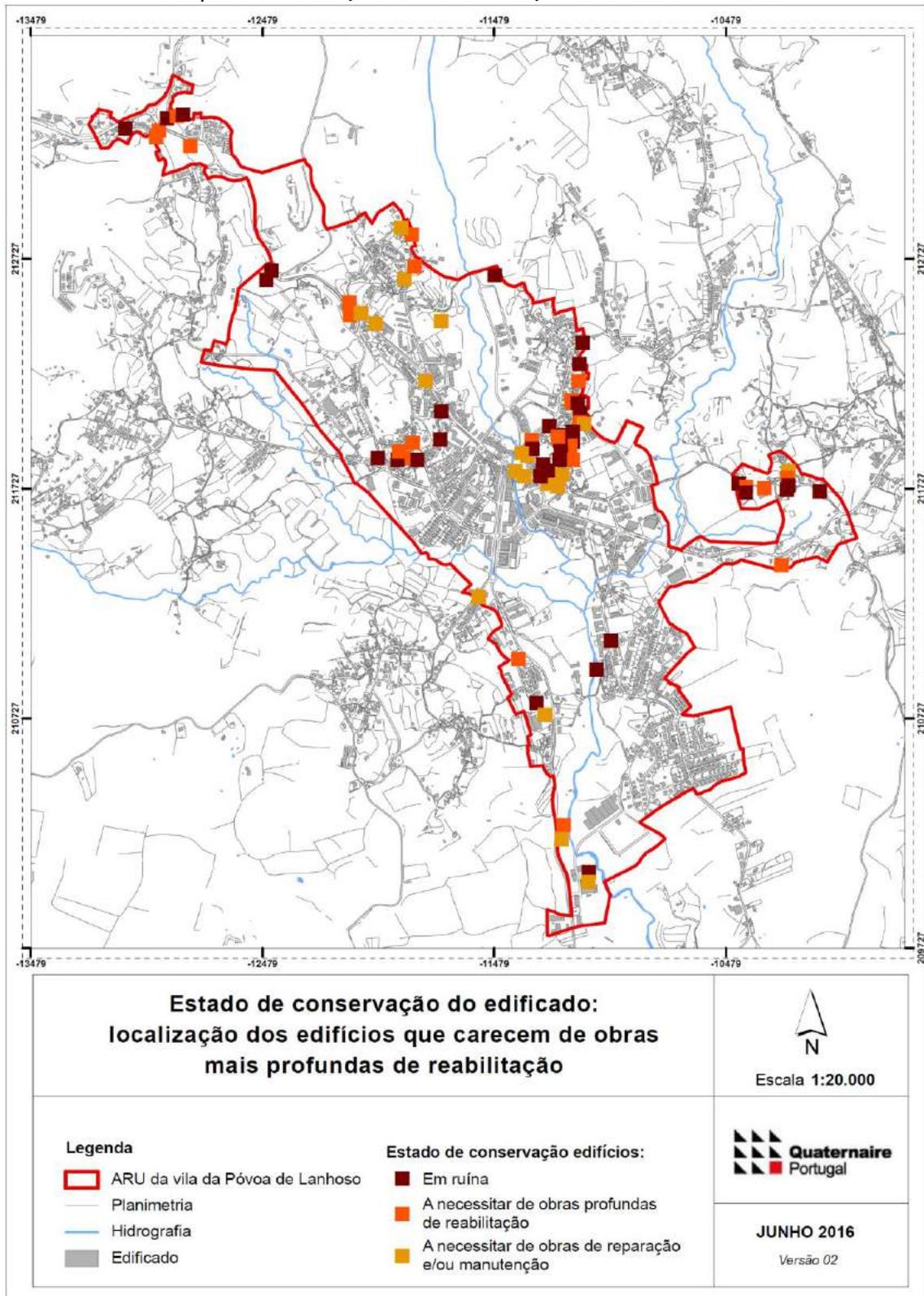


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Como complemento à informação estatística oficial apresentada na figura anterior, foram realizadas visitas de terreno (em maio de 2016, a propósito da elaboração da proposta de PARU do Município da Póvoa de Lanhoso), permitindo identificar as situações de maior degradação física do edificado que pontuam por todo o território delimitado como ARU, num total de 83 edifícios identificados como a necessitarem, pelo menos, de uma intervenção média de reabilitação: (i) edifícios identificados como estando em ruína, (ii) a necessitar de obras profundas de reabilitação e (iii) obras significativas de reparação e/ ou manutenção. Do ponto de vista da sua distribuição espacial, é possível identificar algumas zonas de maior concentração de edifícios com maiores necessidades de intervenção, concretamente (e como se pode ver pela figura seguinte):

- no aglomerado do Pinheiro
- na envolvente da Rua João Augusto Lopes Basto
- na zona do Alto da Bela
- no aglomerado de Aldeia

FIGURA 19 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



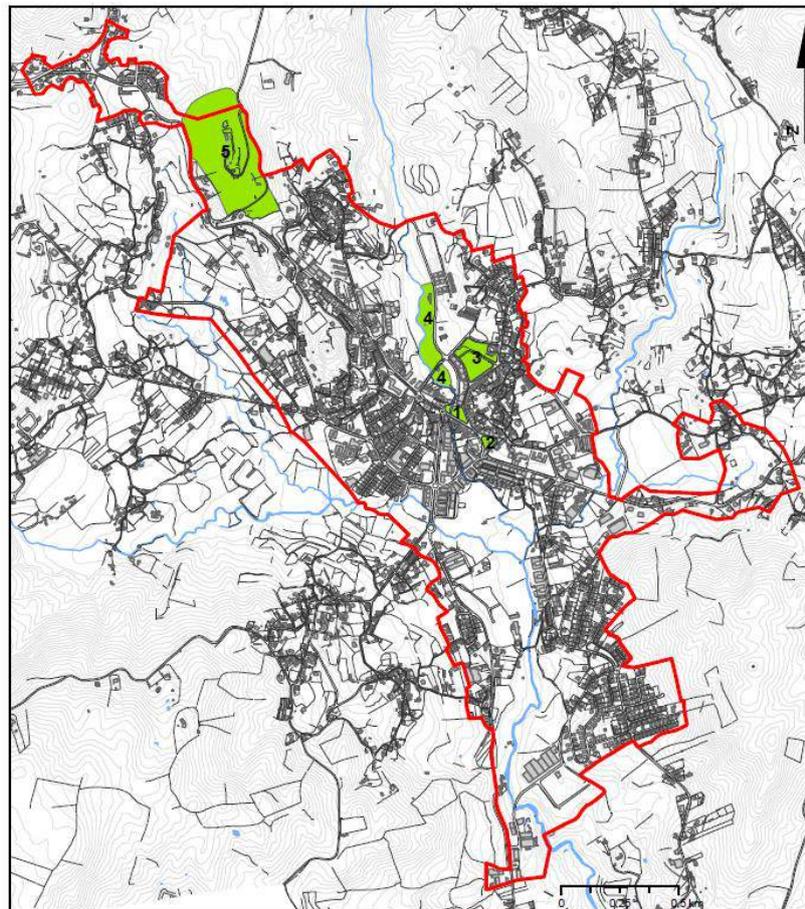
Fonte: PARU da Póvoa de Lanhoso, 2016. Levantamento de terreno QP.

ESPAÇO PÚBLICO E CENTRALIDADES

No que respeita ao espaço público, a ARU da vila da Póvoa de Lanhoso 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 20 | LOCALIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE ESPAÇO PÚBLICO DE LAZER



Legenda

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

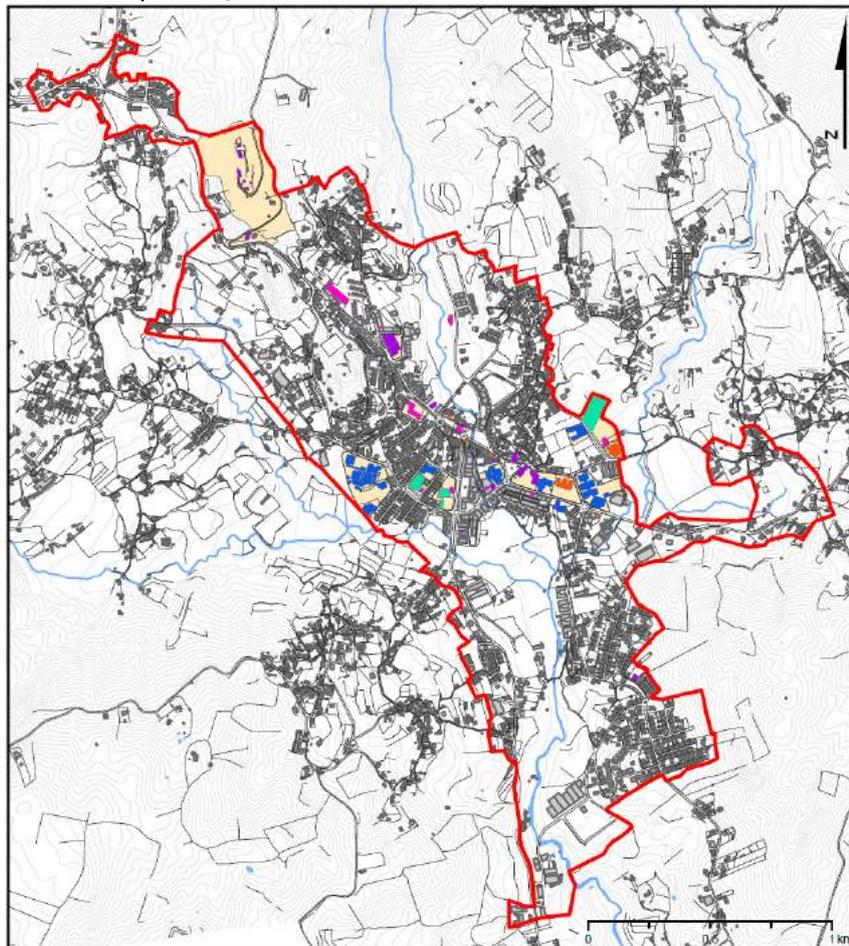
- 1 - Praça Engenheiro Armando Rodrigues
- 2 - Largo António Ferreira Lopes
- 3 - Largo da Feira
- 4 - Parque do Pontido
- 5 - Parque Florestal do Castelo

Fonte: Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso. Tratamento QP.

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 21 | LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS EXISTENTES NA ARU DA 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. Tratamento QP.

A este nível, a área em estudo concentra equipamentos coletivos de diversas tipologias (administrativos, sociais, de ensino, culturais ou desportivos), assumindo especial destaque, o edifício do 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 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

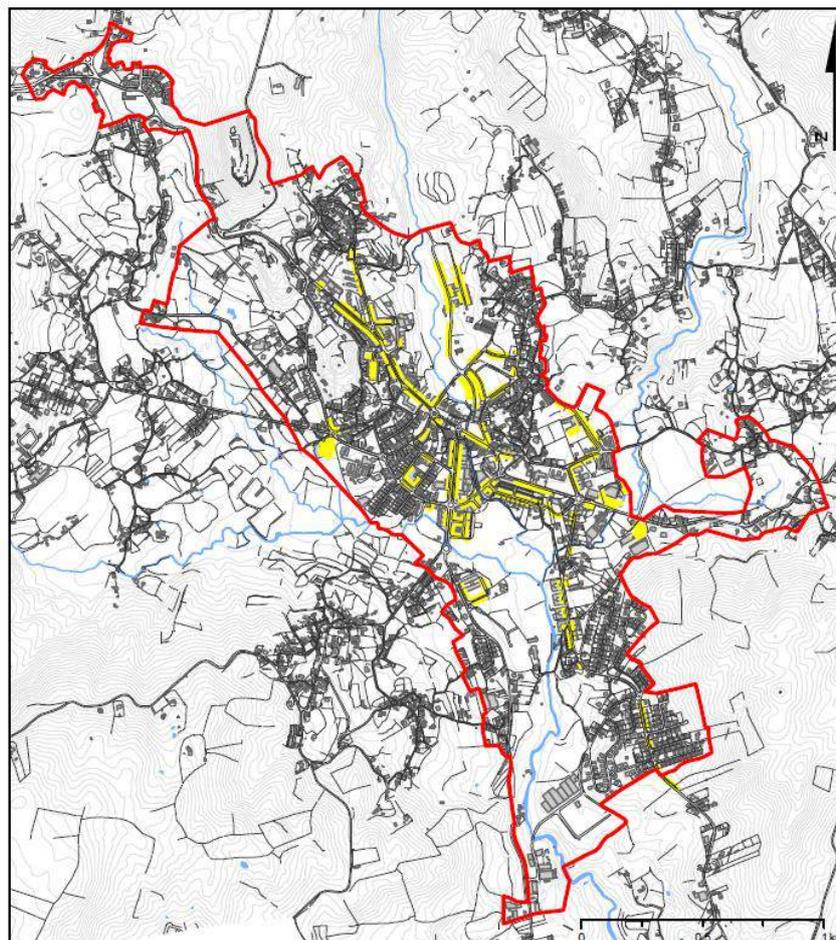
Ao nível de estrutura e circulação viária a Vila da Póvoa de Lanhoso centraliza 3 eixos viários de ligação extraconcelhias e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN 103, que liga Braga a Chaves, a ER 205, que liga Póvoa de Lanhoso a Vieira do Minho (Rossas) e a ER 310, 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 treços mais antigos para outros mais recentes.

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 22 | 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, principalmente após o esforço recente de melhorar os passeios pedonais no centro da vila, no entanto ainda são perceptíveis algumas situações com necessidade de correção, nomeadamente passeios 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.

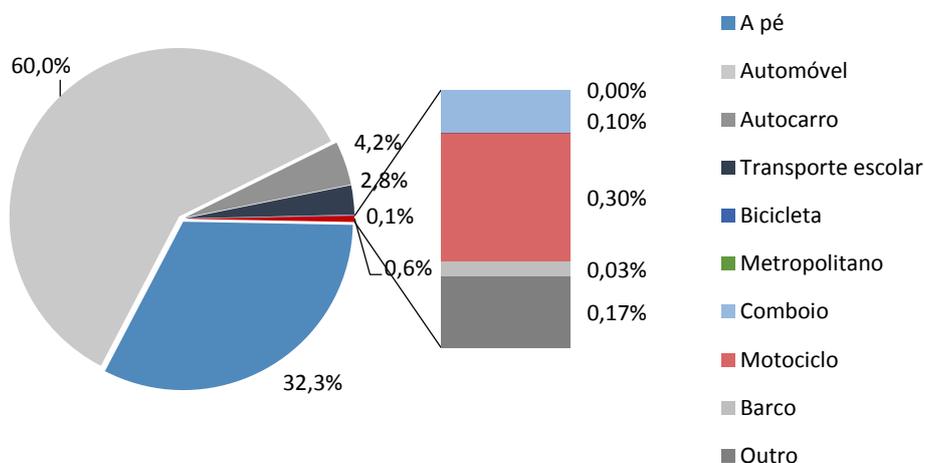
Os movimentos pendulares caracterizam os movimentos quotidianos das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo, assumindo uma importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das 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 vila 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 23 | 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 carácter 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.

2.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

PLANO DIRETOR MUNICIPAL E OUTROS IGT SEM EFICÁCIA LEGAL

As opções de desenvolvimento conhecidas para a ARU de Póvoa de Lanhoso decorrem, sobretudo, do **Plano Diretor Municipal**, publicado em 2015 (Aviso n.º 7886/2015, de 15 de julho), o único instrumento de gestão territorial (IGT) em vigor.

O **PDM da Póvoa de Lanhoso**, tendo como principal finalidade estabelecer o modelo da estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento a partir da classificação e qualificação do solo, definindo as estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das atividades humanas, estabelece igualmente um conjunto de objetivos estratégicos, concretamente:

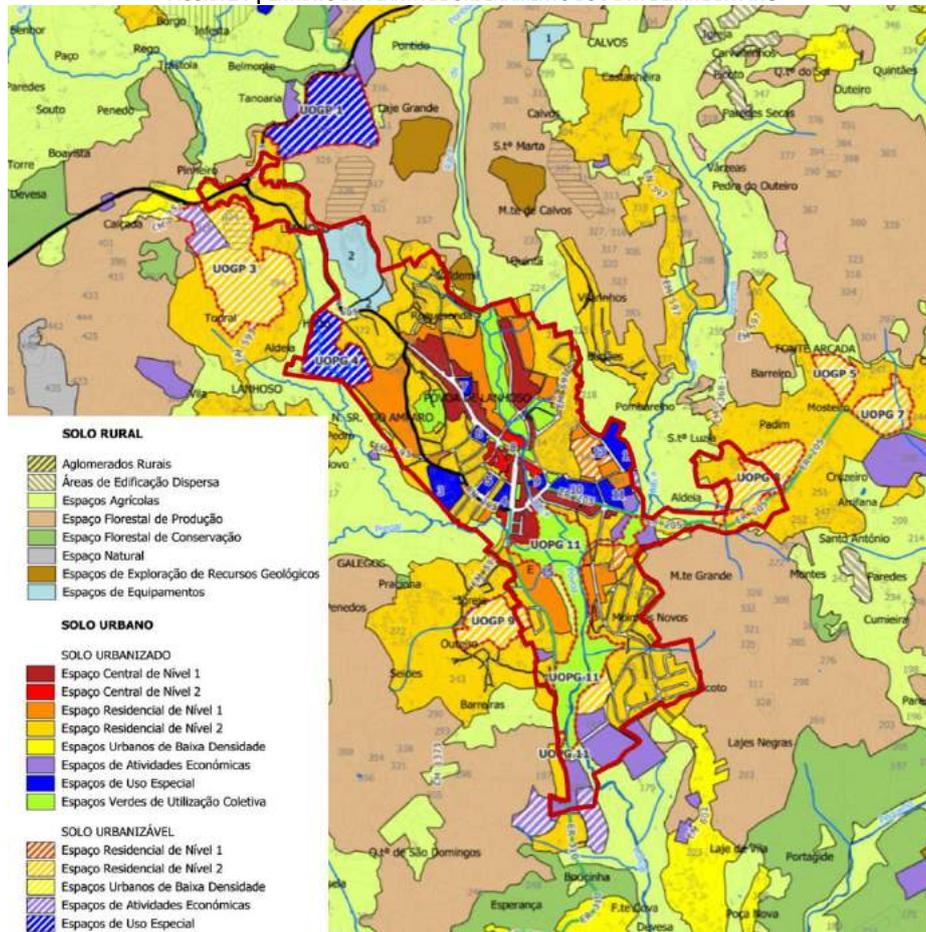
- Redefinição da estratégia de desenvolvimento municipal, integrando as opções de âmbito nacional e regional;
- Reformulação do modelo da estrutura espacial do território concelhio;
- Melhoria das condições de urbanidade do concelho, em defesa da qualidade de vida e da fixação populacional;
- Reclassificação do solo e reconfiguração de áreas urbanas e urbanizáveis que possibilitem maior resposta às solicitações de expansão e permitam criar condições para implementação das infraestruturas;
- Aposta na requalificação ambiental e paisagística do concelho, em defesa da qualidade de vida e da fixação populacional;
- Reforço do carácter polarizador do centro urbano da Póvoa de Lanhoso, com uma aposta clara nos equipamentos de índole escolar, sanitário e desportivo;
- Definição de uma estratégia atualizada para os espaços industriais e áreas destinadas à indústria extrativa, assim como as demais atividades económicas, numa perspetiva de crescimento sustentado.

A ARU abrange áreas quase exclusivamente classificadas como solo urbano, nomeadamente das seguintes categorias:

- Espaços centrais de nível 1 e 2, correspondendo à envolvente dos eixos Av. da República, Largo Barbosa e Castro, Praça Eng.º Armando Rodrigues, Av. dos Bombeiros Voluntários e Av. 25 de Abril;
- Espaços residenciais de nível 1 e 2, correspondendo ao restante tecido urbano da Vila;
- Espaços de uso especial, correspondendo aos diversos recintos afetos a equipamentos de utilização coletiva existentes na Vila;
- Espaços urbanos de baixa densidade, correspondendo a parte do núcleo de Pinheiro
- Espaços de atividades económicas, correspondendo às parcelas localizadas na periferia do núcleo urbano onde existe indústria e armazéns, com maior concentração no extremo sul da Vila;
- Espaços verdes de utilização coletiva, correspondendo ao conjunto de espaços públicos urbanos existentes, as envolventes das Ribeira do Pontido, do Pregal e de Pereiros, e a área de pedra localizada no setor noroeste da Vila.

Para além do perímetro urbano da Vila de Póvoa de Lanhoso, a ARU abrange, ainda, parte do perímetro urbano de Lanhoso, na zona do Pinheiro, e parte do perímetro de Fontarcada, na zona de Aldeia. Deste modo, a ARU abrange áreas do solo rural marginais aos espaços urbanos referidos, nas categorias de espaços agrícolas, espaços florestais, bem como a área correspondente ao Castelo de Lanhoso qualificada como espaço de equipamentos em solo rural.

FIGURA 24 | EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM E LIMITE DA ARU



Fonte: Plano Diretor Municipal da Póvoa de Lanhoso, 2015. Tratamento QP.

Do ponto de vista do desenvolvimento urbano, o modelo de ordenamento descrito expressa as seguintes intenções:

- A salvaguarda dos corredores ecológicos existentes, dotando-os de condições de fruição coletiva e qualificação do ambiente urbano;
- A densificação do eixo central da Vila, onde se admite a construção de edifícios com 4 ou 5 pisos, consoante se trate de espaços centrais de nível 1 ou 2; no caso dos primeiros, a volumetria máxima admitida é inferior à máxima preexistente (8/9 pisos); no caso dos segundos, onde ocorrem os edifícios com mais interesse patrimonial, a volumetria máxima admitida é superior à máxima preexistente (2/3 pisos);
- A densificação de espaços para expansão e densificação através da delimitação dos espaços residenciais de nível 1 onde se permite a construção de edifícios com 4 pisos, em vários locais da Vila, alguns dos quais com fraca vocação edificatória associada à orientação dos declives (zonas de sombra).

Assim, este modelo assume, por um lado, uma tendência de uniformização volumétrica dos espaços centrais, com riscos para o património edificado, e por outro lado, reforça a

fragmentação urbana e heterogeneidade das morfotipologias edificadas ao promover intensidades diferentes nos espaços residenciais.

Relativamente à expansão urbana, o PDM delimita algumas áreas urbanizáveis mas é revelador da carência de solos para expansão no interior da Vila, já que as áreas de expansão para funções residenciais mais relevantes se localizam em núcleos adjacentes à Póvoa de Lanhoso (Pinheiro, Lanhoso, Fontarcada). É ainda de destacar a delimitação de uma UOPG destinada a equipamentos desportivos no limite noroeste do perímetro urbano, o que manifesta uma estratégia de realocação de funções existentes no centro da Vila para a sua periferia, o que pode criar dificuldades de acesso aos seus utentes, retirando centralidade núcleo urbano.

No ano de 2007, o Município preparou uma **proposta de Plano de Urbanização para a Vila** (para uma área maior à da ARU), mas que nunca chegou a ser publicado e, por esse facto, as suas propostas não assumem poder vinculativo. No entanto, este documento assume importância no quadro de orientação estratégica em matéria de planeamento e ordenamento do território, já que expressa as intenções de desenvolvimento urbano para a Vila as quais foram posteriormente traduzidas, genericamente, no PDM de 2015.

Desta proposta, salienta-se o esforço de delimitação de zonas de expansão (limite preto na imagem seguinte), parte das quais não foi posteriormente traduzida no PDM, e que aponta para um desenvolvimento urbano da Vila em vários sentidos (norte, noroeste, nordeste, sul). Salienta-se, igualmente, a intenção de construção de uma via circular ao centro da Vila atravessando, sobretudo, espaços agrícolas (tracejado a amarelo na imagem seguinte).

FIGURA 25 | PLANTA DE ZONAMENTO DA PROPOSTA DE PU DA PÓVOA DE LANHOSO E LIMITE DA ARU (IGT NÃO EFICAZ)

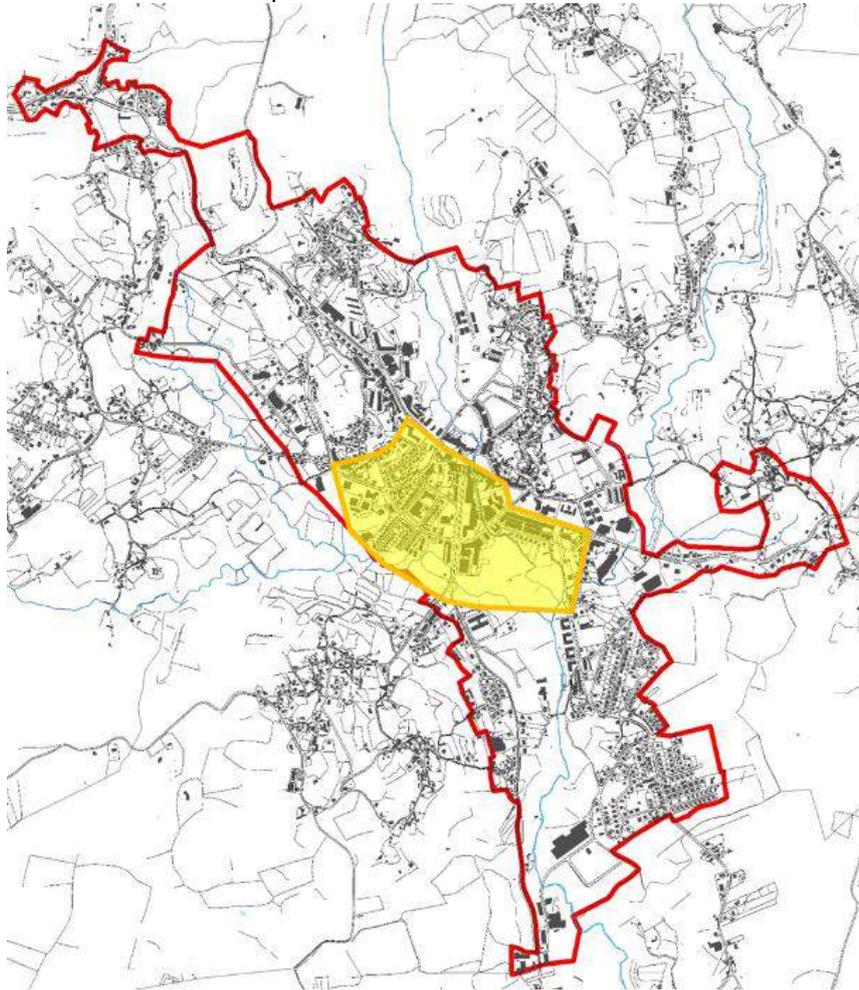


Fonte: Proposta de Plano de Urbanização da vila da Póvoa de Lanhoso, 2007 (não eficaz). Tratamento QP.

A problemática do desenvolvimento urbano num território difícil em termos geomorfológicos, como é o da Póvoa de Lanhoso, era já equacionada no **Plano de Urbanização elaborado em 1948**. Este plano foi responsável pela estruturação do setor central da Vila, a sul do seu principal eixo de atravessamento (ver figura seguinte). Neste documento, fazia-se referência à escassez de terrenos com boas condições para a edificação urbana na Vila devido aos declives existentes, tendo a área de intervenção do PU sido escolhida precisamente de acordo com esse fator.

Este plano veio, efetivamente, a ser executado mas não na sua totalidade, já que se previa a construção de uma via alternativa ao eixo principal da Vila, rematando o espaço urbano, que não chegou a ser concretizada. A via circular então esboçada neste setor serviu de base à proposta desenvolvida no PU de 2007, que estendeu essa via a outros setores.

FIGURA 26 | ÁREA ABRANGIDA PELO PU DE 1948 E LIMITE DA ARU

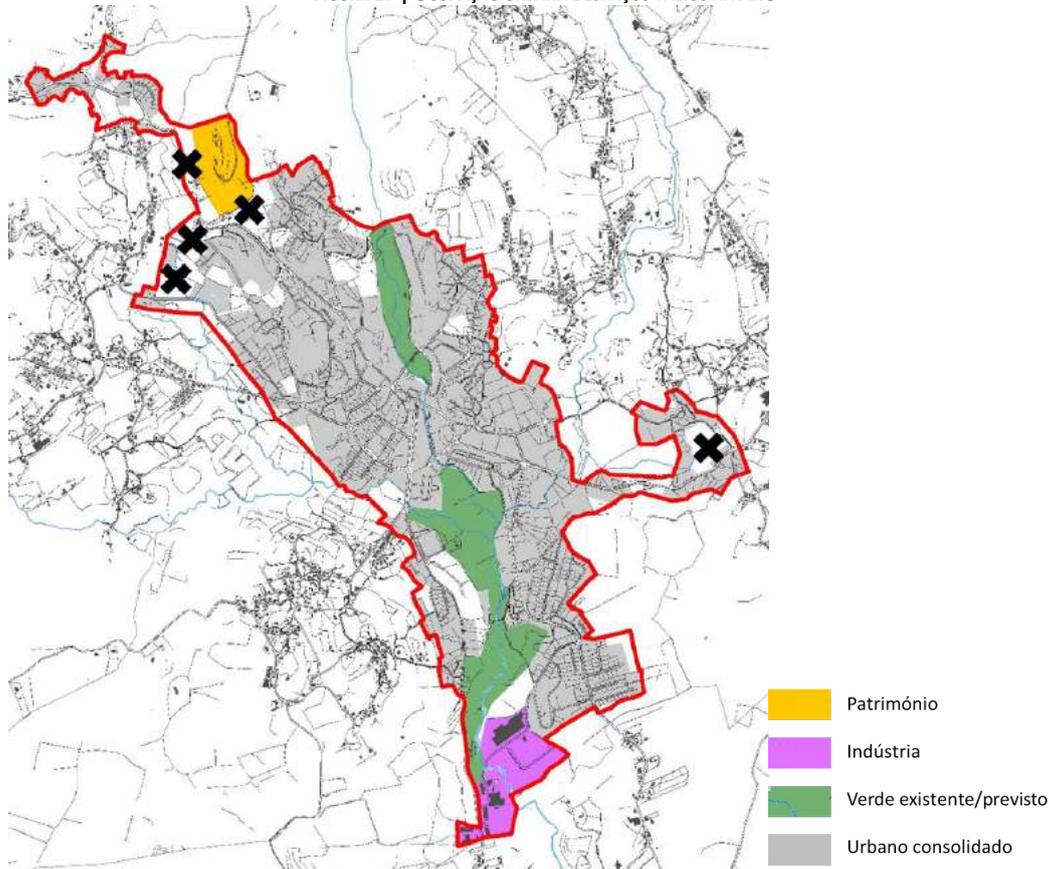


Fonte: Plano de Urbanização da vila da Póvoa de Lanhoso, 1948. Tratamento QP.

Hoje, a Vila da Póvoa de Lanhoso depara-se com escassez de solo para nova edificação, ainda que existam alguns loteamentos por preencher. A figura seguinte apresenta os espaços vazios do tecido urbano, que são escassos e se concentram, sobretudo, na envolvente ao corredor ecológico da Ribeira do Pontido. A área urbana, excetuando o espaço do Castelo e os grandes espaços verdes e destinados a atividades económicas delimitados no PDM, apresenta, de facto, um número reduzido de áreas disponíveis, sendo de evidenciar que alguns deles se encontram condicionados pelo PDM, ou por estarem classificados como solo rural, ou por estarem afetos a UOPG e, por isso, dependentes da realização de outros instrumentos de maior detalhe (áreas assinaladas com um X).

Por outro lado, os eixos principais da Vila, que têm previstos investimentos de requalificação dos espaços públicos, apresentam limitações no que se refere ao atravessamento viário, sendo já palco de congestionamentos em algumas horas do dia. Neste contexto, pode-se afirmar que mantém-se atual a intenção de construção de uma via circular, nem que seja parcial, rematando o tecido urbano desenhado pelo PU de 1948.

FIGURA 27 | OCUPAÇÃO URBANA E ESPAÇOS VAZIOS NA ARU



Fonte: QP.

Em suma, pode-se concluir que a Vila pode melhorar a sua política de planeamento urbano tornando-a mais objetiva do ponto de vista do sentido do seu desenvolvimento, ou seja, que identifique como e onde poderá este centro urbano garantir a oferta de habitação e acolher novos residentes e funções. Neste contexto, deverá ter-se em consideração as condições da envolvente do centro urbano, nomeadamente as condicionantes físicas e naturais (onde se inclui a presença de áreas abrangidas pelo regime das reservas agrícola e ecológica) e a estrutura do povoamento existente (correspondendo a áreas com significativos níveis de infraestruturação e acessibilidade que devem ser valorizados).

REGRAS E CRITÉRIOS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO

O património arquitetónico e arqueológico é objeto de proteção legal quando devidamente identificado nos instrumentos de planeamento vigentes e/ou pelas entidades da tutela. Assim, parece evidente que o PERU da vila da Póvoa de Lanhoso deva ter em consideração na sua estratégia a presença dos valores arquitetónicos e arqueológicos e as respetivos efeitos ao nível da intervenção urbana.

O património presente na ARU está abrangido pelo regime de proteção descrito no regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Póvoa de Lanhoso, Aviso nº 7886/2015 publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 137 de 16 de julho de 2015, no Capítulo VII - Espaços Culturais.

Estes Espaços Culturais integram as áreas onde existem valores arquitetónicos, arqueológicos e paisagísticos a proteger, conservar e valorizar e encontram-se identificados nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes e na Carta Municipal de Património Cultural.

De acordo com o Artigo 36º do Regulamento do PDM, todas as áreas que integrem os espaços culturais deverão ser alvo de medidas de proteção e promoção, concretamente:

- Nas Áreas de Valor Arqueológico, identificadas na Planta de Ordenamento, define-se como área de salvaguarda, 50 metros na envolvente do seu perímetro. Acresce que nas áreas assinaladas na Planta de Ordenamento com Nível I e Nível II quaisquer trabalhos ou obras, que envolvam revolvimento ou remoção de terras, serão sujeitos à apreciação dos órgãos competentes da administração municipal e precedidos de parecer prévio da entidade que tutela o bem cultural, o qual indicará as medidas de salvaguarda adequadas a cada caso, nos termos da lei em vigor;
- Nos Imóveis de Interesse Cultural devem ser respeitadas as características dos mesmos e ter-se presente a possibilidade da sua fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação às suas funções, devendo-se, nomeadamente: (i) respeitar quer a morfologia e as estruturas urbanas/rurais na sua interligação com o território envolvente, quer as características arquitetónicas substanciais dos imóveis que contribuem para a continuidade urbana/rural, incluindo a morfologia, a volumetria, a altura das fachadas, o cromatismo e os revestimentos; (ii) respeitar o critério da autenticidade, no reconhecimento de cada época de construção presente no imóvel em causa; (iii) respeitar, nos casos de adaptação a novas funcionalidades, o significado histórico do imóvel ou do conjunto, o estudo estrutural do edificado, a compatibilização de materiais e a utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente; (iv) respeitar, nos casos de restauro de elementos patrimoniais, as estruturas preexistentes, nomeadamente os materiais, os sistemas construtivos e o desenho arquitetónico, tendo em vista a sua conservação a longo prazo.

De salientar ainda que o referido regulamento postula que o aparecimento de vestígios arqueológicos fortuitos em quaisquer trabalhos ou obras, obriga à imediata suspensão dos trabalhos e à comunicação do facto, à entidade que tutela o bem cultural e à Câmara Municipal, só podendo os trabalhos prosseguir após ser dado parecer pela entidade que tutela o bem cultural e que perante o possível aparecimento de enterramentos e ossadas humanas, quaisquer obras realizadas em Igrejas, Ermidas e Capelas e na sua envolvente, devem recolher o parecer prévio da entidade que tutela o bem cultural.

Percebe-se assim que o Plano Diretor Municipal aponta precisamente no sentido da proteção e valorização do património construído, afirmando-se como um dos seus pilares estratégicos.

Complementarmente, e de forma a promover a salvaguarda e a proteção do património cultural municipal, o município da Póvoa de Lanhoso elaborou o Regulamento de Inventariação e de Classificação de Património Histórico-Cultural como de Interesse Municipal, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 199 de 15 de outubro de 2014 com o Aviso n.º 11473/2014.

Este regulamento, aplicável a toda a área geográfica do Município da Póvoa de Lanhoso, estabelece a metodologia da inventariação, adapta e complementa o procedimento de

classificação, como formas de proteção de bens histórico-artísticos e culturais como de interesse municipal, pretendendo ainda almejar uma gestão procedimental eficaz no âmbito do relacionamento dos cidadãos com a administração municipal.

O inventário e a classificação, como bens de interesse municipal, tem como objetivos:

- i) conhecer, conservar e valorizar os referidos bens, assim como os respetivos contextos;
- ii) desenvolver ações tendentes à salvaguarda dos valores culturais, ambientais e paisagísticos;
- iii) promover o bem-estar cultural, social, económico e o desenvolvimento da qualidade de vida da população;
- iv) implementar o estudo e a investigação científica e pedagógica dos bens inventariados e/ou classificados como de interesse municipal, de modo a salvaguardar a identidade e a memória coletiva do Município da Póvoa de Lanhoso.

Atendendo aos critérios gerais discriminados no artigo 17.º da Lei de Bases do Património Cultural, bem como aos domínios subjacentes ao interesse cultural, indicados no artigo 21.º do DL n.º 309/2009, de 23 de Outubro, podem identificar-se, consoante a sua natureza, diversas valências de bens culturais: história e história da arte, arte e arquitetura, paisagem e cultura.

No caso do território da Póvoa de Lanhoso, a história e a história da arte caracterizam-se pela importância histórica e/ou histórico-artística de um determinado bem ou conjunto para o Município de Póvoa de Lanhoso, pela relação significativa do bem com personalidades de relevo ou com organismos ligados à história, pela tipologia e/ou qualidade estética e formal do bem que constitua exemplo relevante e pela importância do bem do ponto de vista da investigação histórica ou científica. Por seu turno, a arte e a arquitetura caracterizam-se pela revelação do génio do autor na criação do bem, pela relevância da conceção ou simbologia ao nível artístico ou arquitetónico do bem, pelo valor estético, técnico ou material intrínseco do bem. Já a paisagem caracteriza-se pelo valor natural que se destaque pela sua morfologia, coberto vegetal e/ou fauna, pela intervenção humana no meio natural do qual resulte o bem paisagístico e pela relação simbiótica com o meio envolvente, do qual se destaque ou se integre o bem. Por fim, a cultura caracteriza-se pelo valor, material ou imaterial, que constitua testemunho da fixação humana e respetiva memória coletiva, pelo bem, material ou imaterial, que constitua elemento valorativo da identidade e ainda pelo bem, material ou imaterial, cuja herança social seja relevante, assim como os respetivos contextos.

Neste regulamento municipal avançam-se ainda critério complementares de apreciação dos bens culturais.

Estes critérios complementares correspondem a uma aferição supletiva resultante das seguintes considerações:

- integridade;
- exemplaridade;
- autenticidade.

O critério de **integridade** caracteriza-se pela manutenção, ao longo do tempo, de valores originais ou cujos restauros, campanhas de conservação ou de eventual conclusão não se

tenham sobreposto à edificação, função ou enquadramento originários, pela existência de um testemunho civilizacional relativamente ao bem em causa, o qual, embora atualmente desprovido de função, se tenha conservado, no seu todo ou em parte. Por seu turno, o critério de **exemplaridade** caracteriza-se pela singularidade ou excecional interesse do bem cultural, pela relevância do valor cultural no contexto espacial e/ou temporal, em que o bem se insere. Finalmente, o critério de **autenticidade** caracteriza-se pela identidade do bem e sua representação na memória coletiva e pela contextualização do bem de interesse cultural relevante, que pelo seu valor de testemunho, cumpra uma função interpretativa e informativa.

De acordo com a informação disponível, o património classificado em presença na Póvoa de Lanhoso é o que consta do quadro seguinte.

QUADRO 13 | LISTA DO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO NO CONCELHO DA PÓVOA DE LANHOSO

Designação	Categoria de Proteção
Igreja de Fonte Arcada	Monumento Nacional
Ponte Mem Gutierres, sobre o Ave	Monumento Nacional
Castelo de Lanhoso	Monumento Nacional
Theatro Club da Póvoa de Lanhoso	Monumento de interesse público
Estrada lusitano-romana	Interesse Público
Dependência do Hospital da Misericórdia da Póvoa de Lanhoso, designada por “Portaria principal”	Interesse Público
Estação lusitano-romana situada na estrada do castelo da Póvoa de Lanhoso	Interesse Público
Casa Solarenga	Interesse Público
Santuário de Nossa Senhora de Porto D’ave	Interesse Público
Igreja Paroquial de São João Batista de Rei	Interesse Público
Pelourinho de Monsul (fragmentos na povoação)	Interesse Público
Pelourinho de Moure	Interesse Público
Villa Beatriz – incluindo a casa e jardins	Interesse Público
Edifícios que compõem o Largo António Lopes	Interesse Municipal

Fonte: DGPC, 2018

Pretendeu-se neste ponto evidenciar que o património construído existente no território abrangido por esta ARU está sujeito a um conjunto de regras específicas que visam a sua proteção e valorização, não só ao nível físico, mas também imaterial, assumindo-o como um pilar da identidade cultural dos povoenses.

3. A ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO: TIPOLOGIA E JUSTIFICAÇÃO

Como foi referido no capítulo primeiro, 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 o regime jurídico da reabilitação urbana (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 ARU da vila da Póvoa de Lanhoso não se resumirá apenas à reabilitação física dos edifícios em deficiente estado de conservação e de habitabilidade (públicos e privados), o Município da Póvoa de Lanhoso considerou como mais ajustada a **opção pela ORU Sistemática a ser aprovada através de instrumento próprio**, permitindo uma abordagem mais abrangente e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física, a funcional, a económica, a social, a histórico-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.

Ao optar por este tipo de ORU, a entidade gestora da operação (que neste caso será o Município da Póvoa de Lanhoso) fica obrigada a desenvolver o correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. O documento que agora se apresenta procura dar resposta a esta exigência, apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes (com distinção entre o que é de iniciativa pública e privada), determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

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 ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1. VISÃO DE MÉDIO PRAZO

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.

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

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

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

O município da Póvoa de Lanhoso, dando continuidade à sua intervenção em matéria de desenvolvimento urbano, considerou pertinente estruturar a sua política de incentivo e estímulo à reabilitação urbana em torno do centro da sede de concelhos, entendido como principal espaço de memória e identidade local, com relevo patrimonial no contexto municipal e sub-regional, e com potencial de atração de investimento privado, acompanhado de um forte investimento público em projetos estruturantes de requalificação e revitalização desta área urbana do concelho.

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 presente estratégia de reabilitação urbana:

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

4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA

Como foi por diversas vezes salientado, 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 tem que atender a estas questões. 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:

- ➔ 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;
- ➔ Reforçar o sistema de espaços públicos da Vila, ampliando as áreas pedonais, verdes e de recreio e lazer, garantindo a sua interconectividade e a adoção de uma linguagem arquitetónica comum, em articulação com as intervenções de reabilitação do edificado envolvente;
- ➔ Qualificar o sistema de espaços públicos da Vila do ponto de vista ambiental e paisagístico, dotando-os 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;

- ➔ 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.

4.3. SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES

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

FIGURA 29 | ROTEIRO METODOLÓGICO PARA A DEFINIÇÃO DO QUADRO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



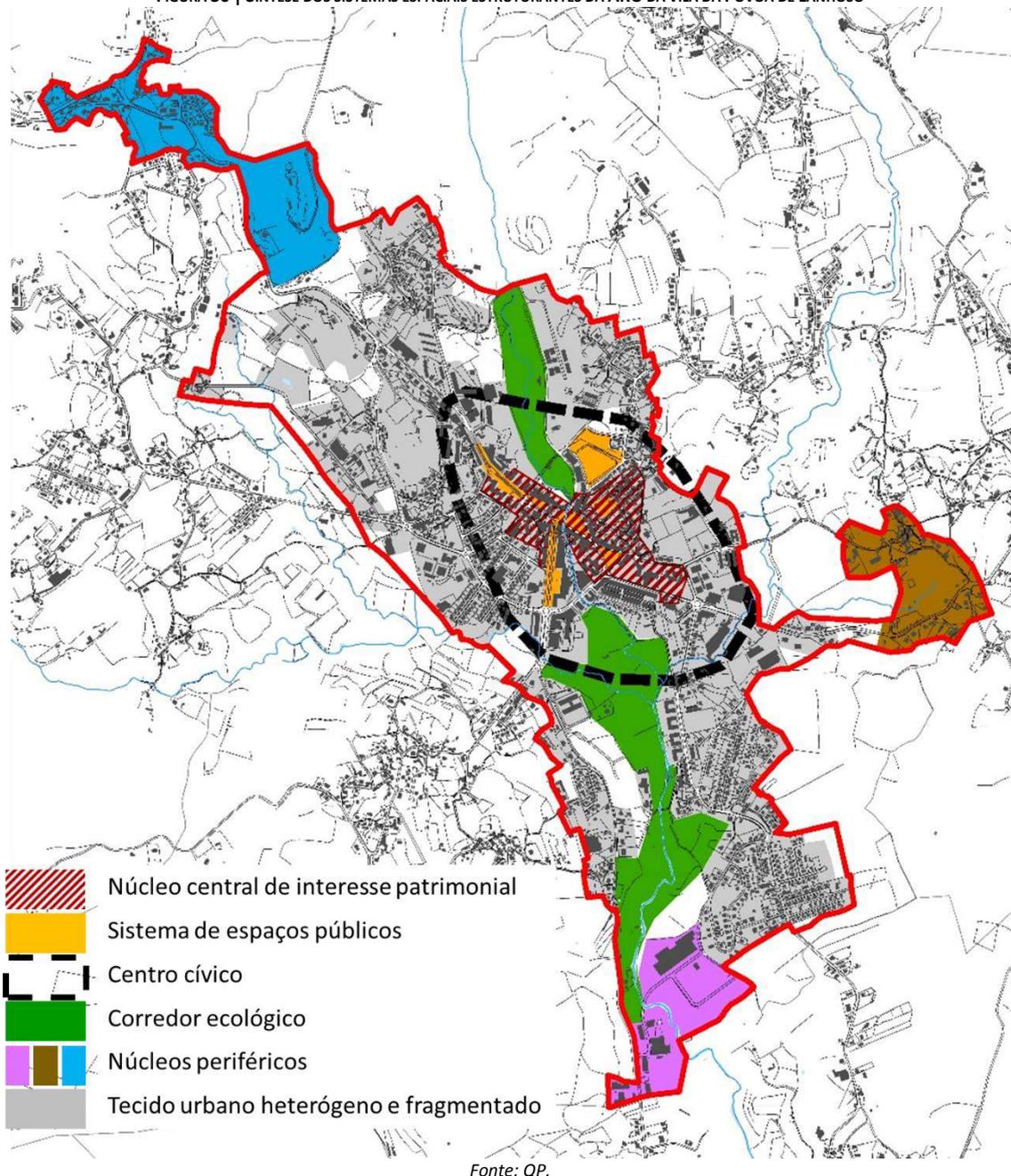
Fonte: QP.

Assim, resulta deste exercício a definição de seis grandes sistemas espaciais estruturantes que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos definidos de forma pormenorizada no próximo capítulo:

- A. Núcleo central de interesse patrimonial
- B. Sistema de espaços públicos
- C. Centro cívico
- D. Corredor ecológico
- E. Núcleos periféricos
- F. Tecido urbano heterógeno e fragmentado

O cartograma seguinte apresenta uma leitura territorial de síntese destes seis sistemas espaciais estruturantes, sendo cada um deles descrito com mais pormenor em seguida.

FIGURA 30 | SÍNTESE DOS SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



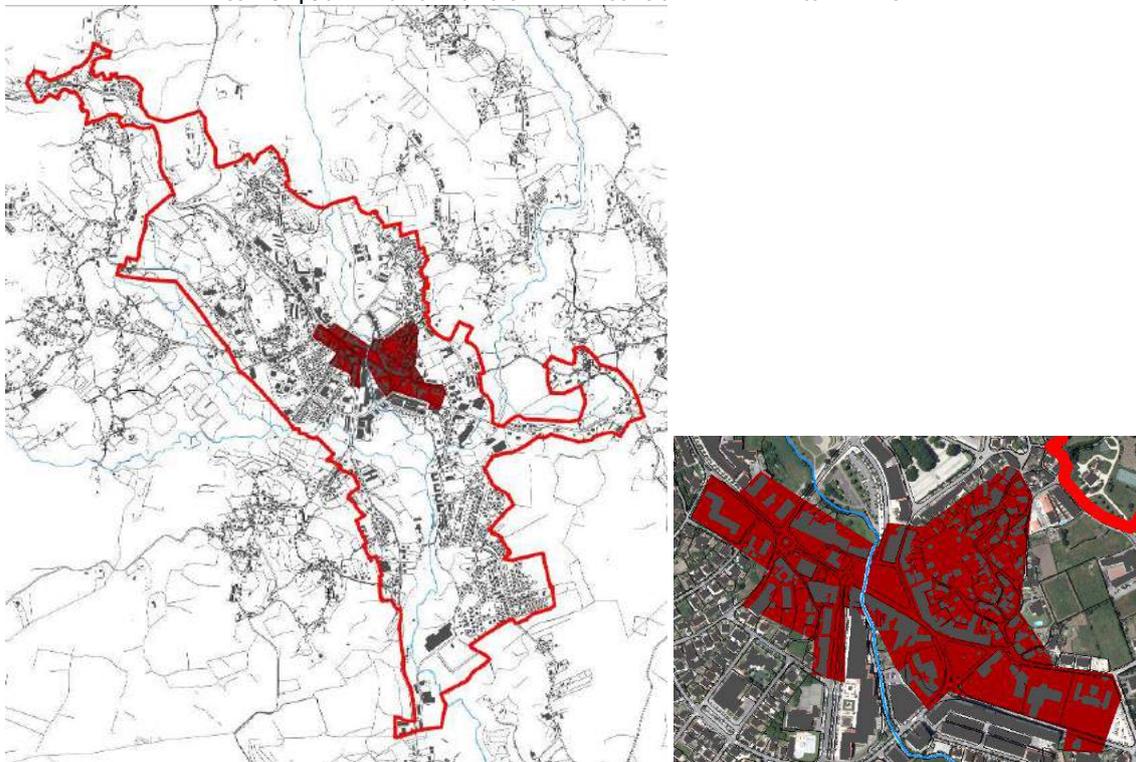
A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL

Trata-se da área central da Vila onde estão presentes os edifícios com maior interesse patrimonial situados em torno dos espaços públicos de carácter histórico, associados à génese

do aglomerado. Corresponde, genericamente, à categoria de espaço definida no PDM como espaço central de nível 2 alargada de modo a abranger os edifícios com valor patrimonial identificados na carta do património.

Para esta zona, deve apostar-se na preservação do edificado e da malha urbana preexistente, admitindo apenas a colmatação de vazios através de edifícios de respeitem as volumetrias da envolvente e as características arquitetónicas presentes, evitando dissonâncias, assim como intervenções nos edifícios existentes que não destruam o património existente. Pretende-se, como estas medidas, garantir que a imagem urbanística do centro da Vila mantém o seu carácter histórico e que os seus ativos patrimoniais – individuais e de conjunto, os quais constituem elementos diferenciadores da Vila relativamente a outros territórios, são preservados e valorizados.

FIGURA 31 | SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE A: NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL



Fonte. QP.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação: i) levantamento e caracterização dos ativos patrimoniais; ii) identificar regras específicas a inserir em PDM que permitam garantir os objetivos acima definidos; iii) divulgação de informação associada a i) e ii), iv) reabilitação do edificado.

B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

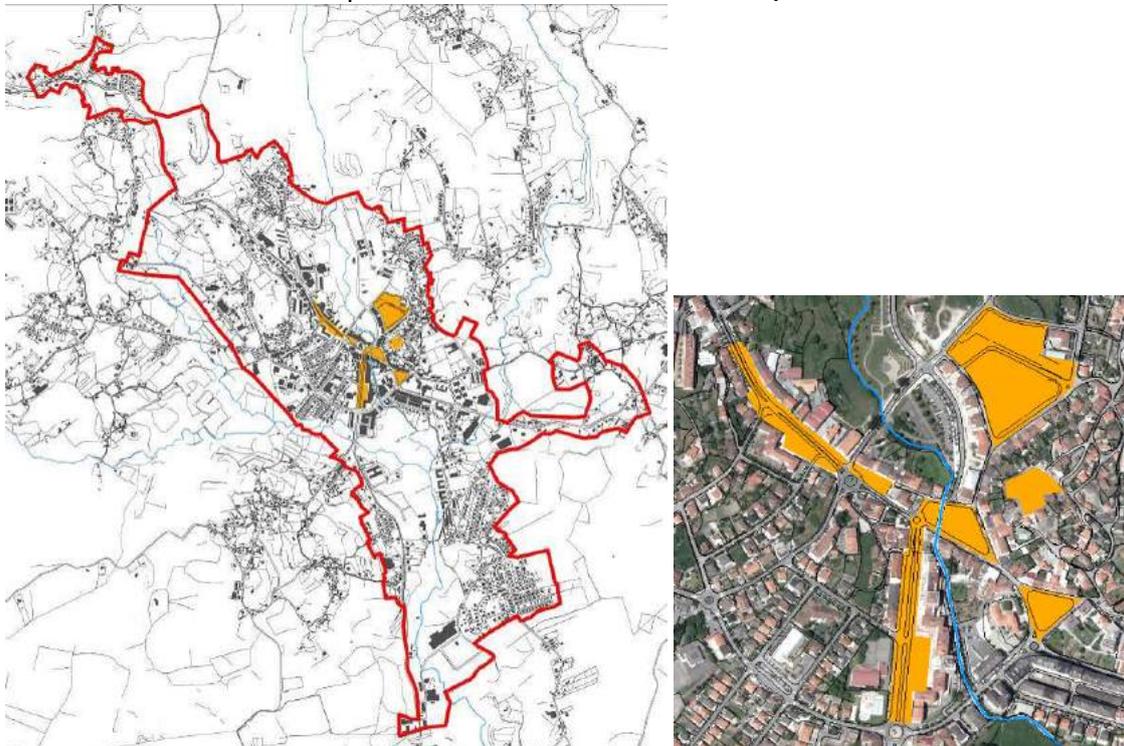
A Vila dispõe de um conjunto de espaços públicos localizados no seu centro, uns mais formais, outros informais, outros em processo de transformação, que importa constituem uma mais-valia em termos da qualidade urbanística e da atratividade da Vila. São eles: o troço sul da Av.

da República, o Largo Barbosa e Castro, a Praça Eng.º Armando Rodrigues, o Largo António Ferreira Lopes, a Av. 25 de Abril, o extremo poente da Rua Alto da Bela e o Campo da Feira.

A aposta neste domínio envolve assumir estes espaços como um sistema, garantindo inter-relações e complementaridades. Neste sentido, às intervenções programadas devem ser associadas outras que promovam uma maior articulação entre estes diversos espaços, nomeadamente ao nível da acessibilidade, continuidade física, sinalética, linguagem a nível dos materiais e mobiliário urbano, idêntico nível de conforto e qualidade, entre outros aspetos. Relativamente ao espaço informal existente na Rua do Alto da Bela, entende-se que o mesmo merece um tratamento mais consentâneo com a originalidade e enquadramento especial que o mesmo revela, ainda que a intervenção a realizar deva ser ligeira, de modo a garantir apenas o reconhecimento deste local como espaço público de estadia e contemplação e garantir uma maior conetividade em relação aos demais. No que respeita aos espaços do sistema que constituem arruamentos, importa, sobretudo, garantir uma predominância dos espaços destinados ao peão em detrimento dos espaços destinados ao automóvel, de acordo com o que já vem sendo feito em algumas intervenções recentes (esta mudança terá maior impacto na Av. da República).

A melhoria das condições de conforto pedonal neste sistema de espaços públicos está profundamente associado à intenção de promover a concentração de comércio e serviços nos edifícios serviços por estes espaços (exceto na Rua Alto da Bela), conforme referido no sistema C.

FIGURA 32 | SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE B: SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS



Fonte: QP.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação: identificar as intervenções previstas nos vários espaços e acrescentar novas, destacando as intervenções na Praça Eng. Armando

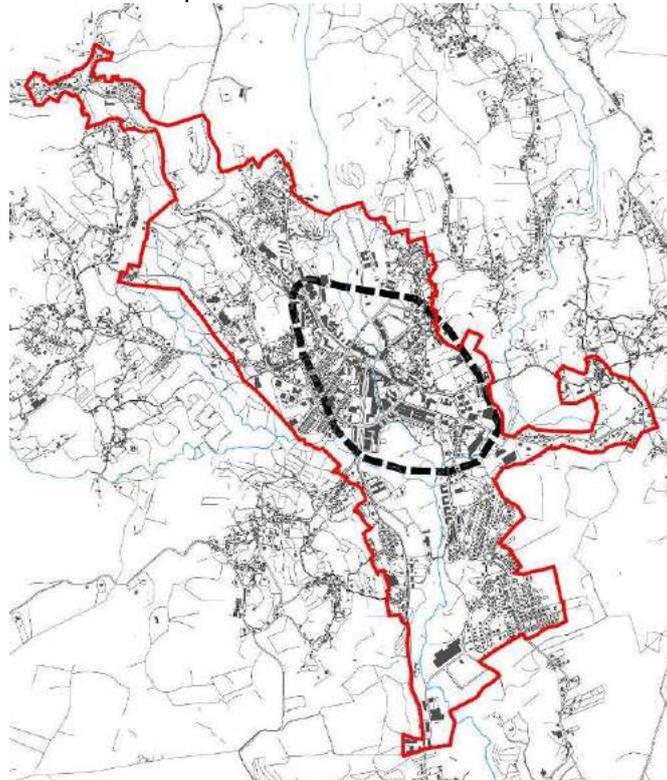
Rodrigues e o Campo da Feira, assim como todas as intervenções previstas no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável.

C. CENTRO CÍVICO

O espaço designado por centro cívico corresponde à centralidade da Vila, núcleo onde se concentram os espaços públicos principais, os valores patrimoniais, o comércio e serviços de rua e alguns dos equipamentos coletivos do concelho. A aposta para este sistema corresponde à assunção do seu papel não só no contexto da Vila, mas no contexto municipal. Trata-se, com efeito, de um núcleo edificado para onde convergem interesses diversos que importa contabilizar. Por outro lado, há que garantir que este núcleo reforça a sua relevância, através da atração de novas atividades compatíveis com a função habitacional. Acresce, ainda, a necessidade de promover uma maior utilização dos espaços públicos, através da animação associada às atividades instaladas nos edifícios.

Programar eventos culturais, instalar esplanadas, garantir a fluidez do trânsito e a capacidade de estacionamento necessárias constituem algumas das ações que concorrem para a regeneração urbana da Vila e para o seu reconhecimento. Reduzir a dispersão pela ARU de comércio/serviços e de equipamentos de utilização coletiva (exceto os que exijam áreas não compatíveis com o tecido urbano do centro cívico).

FIGURA 33 | SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE C: CENTRO CÍVICO



Fonte. QP.

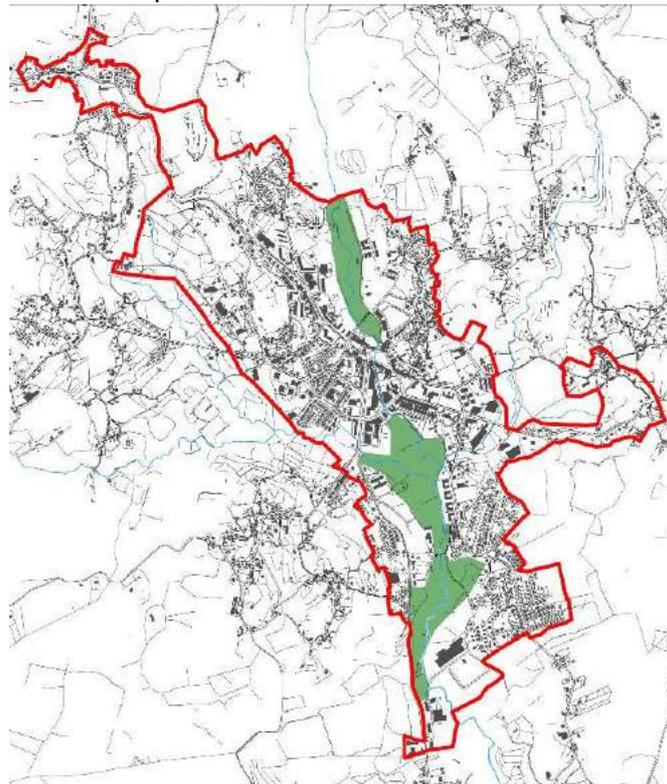
Dimensões estratégicas do programa de reabilitação: reabilitação do edificado privado, ações de animação urbana, melhoria das condições de circulação, aposta nas amenidades urbanas, incentivo à densificação e colmatação

D. CORREDOR ECOLÓGICO

A área prevista em instrumentos de planeamento a afetar a espaços verdes é muito significativa e ocupa uma posição central na Vila, aspetos que devem ser assumidos como oportunidades de qualificação e valorização urbana e ambiental. Nesse sentido, a construção do Parque do Pontido, parte norte deste corredor ecológico urbano, foi um primeiro e importante passo na medida em que veio preencher um vazio na oferta de recreio e lazer da Vila e, ao mesmo tempo, valorizar as características de uma área de expansão urbana atualmente em construção.

O prolongamento deste parque para sul, ainda que com características diferentes, assume-se como muito relevante na qualificação da Vila, nomeadamente porque poderá acompanhar a densificação de bolsas disponíveis para edificação existentes no interior do perímetro urbano, tornando-as mais atrativas. Por outro lado, entende-se que o corredor verde previsto tem também um importante papel a desempenhar na relação urbano-rural, isto é, garantindo uma transição paisagística adequada entre o espaço urbano e a sua envolvente rural, mas permitindo que neste local sejam instalados equipamentos de recreio e lazer ou desporto de que a Vila e o concelho carecem, desde que compatíveis com a fragilidade ambiental destes espaços.

FIGURA 34 | SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE D: CORREDOR ECOLÓGICO



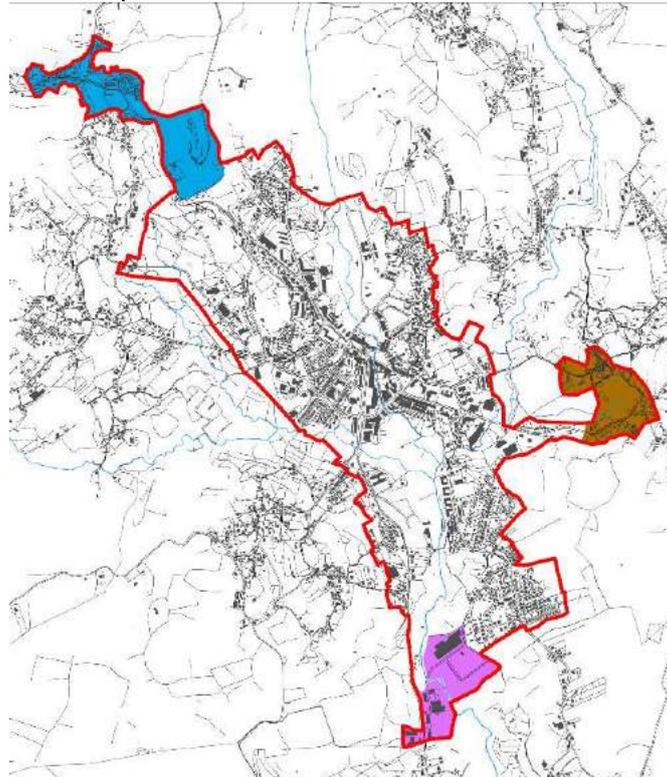
Fonte: QP.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação: Requalificação da Ribeira do Pontido, e seu prolongamento para sul (Ribeira da Póvoa), ligação pedonal ribeirinha através da Praça Eng. Armando Rodrigues, estação de caravanismo, zonas de lazer e recreio, animação urbana.

E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS

Atendendo a que a ARU não constitui um contínuo urbano e homogéneo, foram identificados espaços relativamente autónomos que, pelas suas características diferenciadas face ao núcleo urbano central da Vila, revelam necessidades de intervenção distintas e vocações também diferentes no conjunto da sede de concelho. Assim, foram identificadas 3 núcleos periféricos, nomeadamente, o núcleo de Pinheiro (que inclui o Castelo de Lanhoso), o núcleo da Aldeia e o extremo sul da ARU que corresponde à zona empresarial/industrial do Mirão.

FIGURA 35 | SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE E: NÚCLEOS URBANOS PERIFÉRICOS



Fonte. QP.

O núcleo de Pinheiro evidencia-se como “porta de entrada” na Vila e, como tal, deve ser objeto de medidas que:

- i) qualifiquem este espaço de acesso à Vila em consonância com a imagem qualificada que a mesma pretende promover;
- ii) promovam a paragem de visitantes criando oportunidades para a visita à Vila.

No núcleo da Aldeia, que apresenta ainda características de aldeia rural, embora se assuma como possível espaço de expansão da Vila, pela sua proximidade a esta, revela uma vocação eminentemente turística pela presença de espaços devolutos de dimensão suficiente para que neles sejam desenvolvidos projetos de alojamento turístico, oferta na qual a Vila é bastante carente. No entanto, tais operações urbanísticas devem ser coerentes com o carácter rural do povoamento.

Por fim, a zona empresarial/industrial do Mirão deve manter-se como tal, promovendo-se a fixação de novas unidades empresariais de forma a tirar partido do investimento efetuado em

infraestruturas e a criar emprego no interior da Vila, criando assim condições para reforço do seu papel no contexto sub-regional. Caberá ao processo de revisão do PDM uma ponderação sobre a necessidade e a oportunidade de ampliação desta zona.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação: desenvolver um programa de qualificação urbana para cada um dos três núcleos identificados, para além da reabilitação do parque edificado privado.

F. TECIDO URBANO HETERÓGENO E FRAGMENTADO

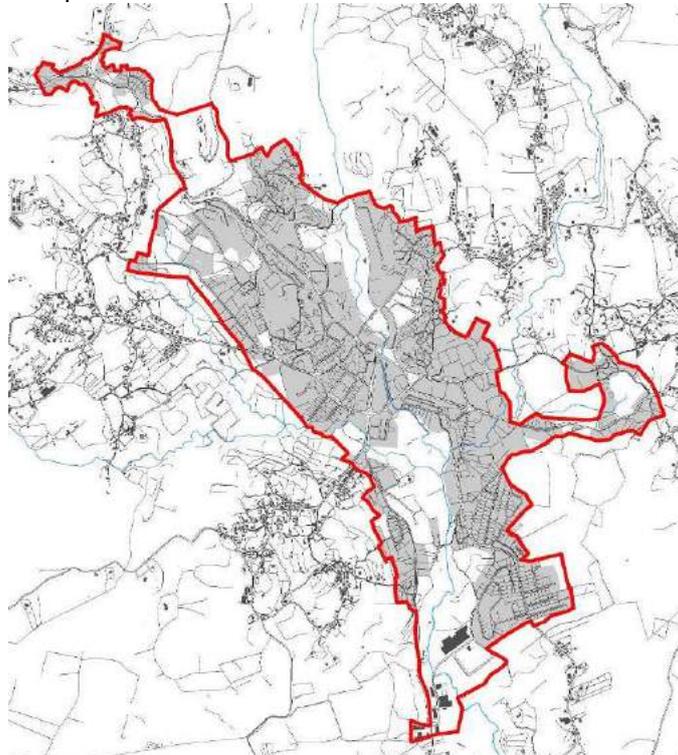
Trata-se do conjunto de áreas efetivamente urbanizadas e ocupadas no interior da ARU, as quais consubstanciam uma mancha heterogénea e com algum nível de descontinuidade. Com efeito, o forma como o povoamento ocorreu, associado à topografia do solo, deu origem a uma ocupação urbana com um certo grau de fragmentação. Paralelamente, a Vila apresenta hoje falta de oferta de habitação adequada à procura existente e carece de um estratégia de desenvolvimento urbano objetiva, que identifique o sentido de crescimento a promover e que possa fundamentar o planeamento ao nível das infraestruturas e dos equipamentos.

Neste contexto, a aposta da ORU vai no sentido de 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. Não obstante a densificação e a ocupação dos vazios existentes, uma estratégia de crescimento de longo prazo deverá assentar no reforço da estrutura policêntrica da sede do concelho, isto é, concentrando as novas edificações nos pequenos núcleos localizados em torno da vila e nas ligações entre estes e a vila.

No interior da Vila, emergem duas questões a registar: a pedreira e a via circular. A primeira, que ainda está ativa, por se tratar de um passivo ambiental e de uma atividade incompatível com o meio urbano eminentemente residencial. Temos consciência da dificuldade da resolução deste passivo, pelo que merecerá uma atenção especial no futuro. A segunda, conforme já referido no capítulo relativo às opções de desenvolvimento urbano municipal, é essencial para retirar o trânsito de atravessamento do centro e rematar o tecido urbano a oeste deste.

Por fim, importa referir que a regulação da edificabilidade na ARU deve ser ajustada de forma a compatibilizar-se com as opções em matéria de reabilitação do edificado referidas no sistema A, garantindo a qualificação urbana das novas intervenções.

FIGURA 36 | SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE F: TECIDO URBANO HETERÓGENO E FRAGMENTADO



Fonte. QP.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação: incentivo à reabilitação urbana e à densificação urbanística; programa de mitigação do passivo ambiental (pedreira); programa-base da circular rodoviária (anel sul).

5. PLANO DE AÇÃO DA ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

5.1. AÇÕES DE BASE TERRITORIAL

Como referido no capítulo anterior, de modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro operativo territorial com base nos seis sistemas espaciais estruturantes (SEE) apresentados, convergindo nos contributos diversos que aportam para os objetivos estratégicos enunciados.

Assim, e de acordo com a metodologia, apresenta-se, para cada um dos seis sistemas espaciais um quadro de ações infraestruturais previstas (de iniciativa pública e privada), contendo a designação de cada um dos investimentos, as entidades responsáveis pela sua concretização e uma estimativa orçamental (quando possível).

Os projetos e ações de natureza essencialmente infraestrutural e de base territorial que compõem o plano de ação, e que neste capítulo se apresentam, 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.

Como se poderá depreender da análise do programa de ação da ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso, e uma vez que estamos perante uma estratégia que pretende, entre outras coisas, estimular os proprietários privados a reabilitarem os seus edifícios, uma parte significativa do investimento previsto diz respeito às ações privadas de reabilitação urbana. Deste modo, e antes de se entrar com detalhe no quadro operativo de cada um dos sistemas espaciais estruturantes, importa apresentar a metodologia utilizada, e discutida tecnicamente com o Município, para o cálculo das estimativas do potencial de reabilitação e transformação do edificado privado em presença na ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso (quantificação das ações de reabilitação de iniciativa privada).

O primeiro passo neste procedimento foi o da atualização do levantamento do estado de conservação do edificado (recorrendo apenas a observação exterior), elaborado pela equipa de engenharia aquando da preparação do PARU da Póvoa de Lanhoso 2020 (em 2016). Esta atualização revelou-se pertinente, uma vez que a única informação proveniente de fonte oficial (Censo 2011) se poderia revelar algo desatualizada. De facto, de acordo com o último Recenseamento, existiriam na ARU da vila da Póvoa de Lanhoso cerca de 105 edifícios a necessitar, pelo menos, de médias intervenções de reabilitação/ reparação, tendo este valor sido apurado em 2016, em sede de atualização de levantamento por parte da equipa técnica,

para um universo de 83 edifícios (contabilizando apenas edifícios de propriedade privada, o que representa cerca de 5,5% do total dos edifícios em presença).

Deste modo, para a aferição das estimativas de intervenção foram apenas considerados os edifícios que se encontravam em ruína, mau e médio estado de conservação, num total de 83 edifícios. Isto não significa que os edifícios que se encontrem em bom e muito bom estado de conservação não prevejam, pelo menos a médio prazo, obras de manutenção e pequenas obras de reparação, até para que sejam evitadas intervenções mais profundas a longo prazo. o quadro seguinte sistematiza esta informação.

QUADRO 14 | NÚMERO DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ACORDO COM O LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EDIFÍCIOS (Nº)
MÉDIO / RAZOÁVEL	19
MAU	27
RUÍNA	37
TOTAL	83

Fonte: Quatenaire Portugal, 2016.

Tendo em conta o estado de conservação dos imóveis foram então definidos diferentes tipologias de intervenção, aos quais correspondem por seu turno diferentes custos médios por área bruta de construção. No quadro seguinte explicita-se estas correlações.

QUADRO 15 | CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

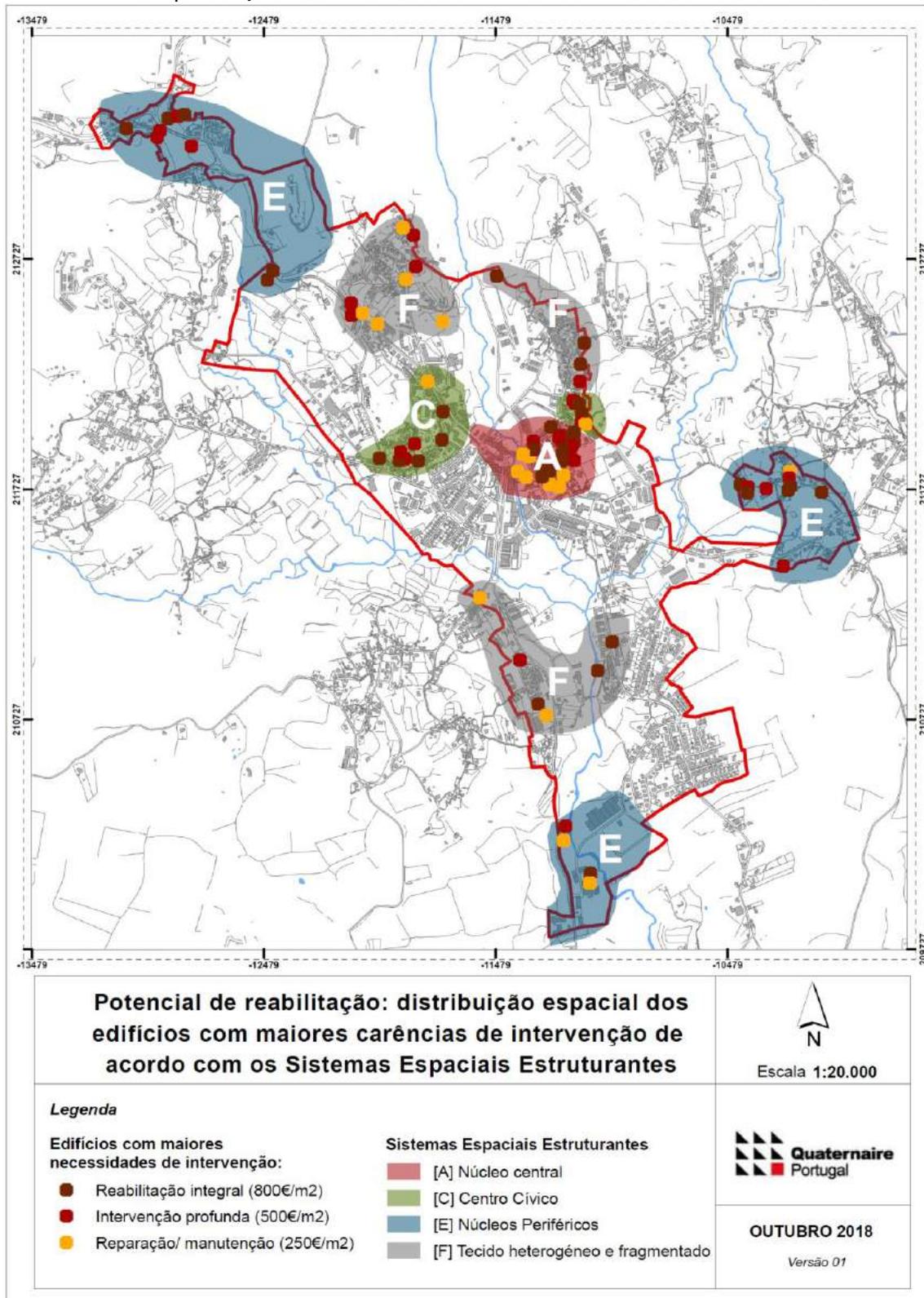
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	CUSTO MÉDIO POR ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA
MUITO BOM	Não aplicável	0€/m ²
BOM	Não aplicável	0€/m ²
MÉDIO / RAZOÁVEL	A necessitar de obras de reparação e/ou manutenção	250€/m ²
MAU	Intervenção de reabilitação profunda	500€/m ²
RUÍNA	Intervenção de reabilitação integral	800€/m ²

Fonte: Quatenaire Portugal, 2016.

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

Finalmente, e para se aferir os valores de acordo com cada um dos seis sistemas espaciais estruturantes apresentados no capítulo anterior, procedeu-se a uma distribuição espacial destes edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação mais profundas, conforme cartograma seguinte.

FIGURA 37 | DISTRIBUIÇÃO DOS EDIFÍCIOS MAIS DEGRADADOS POR CADA UM DOS SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES



Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

Em anexo apresenta-se o quadro com a identificação de cada um dos edifícios em presença na ARU (e sua afetação a cada um dos sistemas espaciais estruturantes), a sua área de implantação, o número de pisos respetivo, a área bruta de construção, o seu estado de conservação e o custo estimado para a sua reabilitação. Remete-se igualmente para anexo a consulta do mapa com a identificação/ codificação de cada um dos edifícios.

A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL

Conforme descrito anteriormente, o quadro operativo de base territorial deste primeiro sistema espacial estruturante assenta numa dupla dimensão estratégica, nomeadamente: (i) na concretização de um programa de valorização da paisagem histórica e simbólica do núcleo central da vila, e (ii) num conjunto de ações de reabilitação do edificado, de natureza pública, mas essencialmente privada.

Como se conclui pela análise do quadro abaixo, para este primeiro SEE prevê-se um investimento de **4.213.137€**, sendo cerca de 85% de natureza privada.

QUADRO 16 | QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE "A"

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 Theatro 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 €	

Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICO

O segundo sistema espacial estratégico congrega investimentos na ordem dos **4.900.000€**, sendo assumido na sua totalidade pelo Município da Póvoa de Lanhoso e prolongando-se até ao final do prazo estipulado para esta ORU. De facto, tratando-se de intervenções focadas na requalificação do espaço público e de promoção da mobilidade suave, será sem surpresa que seja o município a assumir ónus da concretização das duas dimensões estratégicas do programa de reabilitação de base territorial deste sistema, concretamente:

- Realização de um programa municipal de requalificação e modernização dos espaços públicos centrais da vila, programa que tem vindo a ser executado desde a aprovação do PARU da Póvoa de Lanhoso 2020;
- Implementação de novas soluções ao nível da mobilidade urbana sustentável, também estas previstas no PAMUS do Ave.

QUADRO 17 | QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE "B"

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"				4.813.881 €	

Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

C. CENTRO CÍVICO

O quadro operativo do sistema espacial estruturante "C", designado Centro Cívico, apresenta um investimento de 4.643.793€, sendo a maior fatia do investimento de natureza privada.

QUADRO 18 | QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE "C"

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
		Requalificação da Avenida de São José	JFPL	158.443 €	Concluída
	Medidas de qualificação do ambiente urbano	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 apoio 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 €	

Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

Como de pode concluir da análise do quadro operativo apresentado anteriormente para o terceiro sistema espacial estruturante, os projetos e ações previstos concentram-se em três grandes dimensões estratégicas:

- Ações de reabilitação do edificado
- Medidas de qualificação do ambiente urbano
- Ações de gestão e animação urbana

D. CORREDOR ECOLÓGICO

O quarto sistema espacial estruturante assenta numa única dimensão estratégica, que vem sendo perseguida nos últimos tempos pela autarquia: a da valorização do corredor ecológico urbano, muito centrado na requalificação das ribeiras do Pontido e da Póvoa, estando todo o investimento previsto a cargo do município, num total de **quase 3.500.000€**.

QUADRO 19 | QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE "D"

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 €	

Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS

Para o quinto sistema espacial estruturante prevê-se um investimento de **5.785.500€**.

QUADRO 20 | QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE "E"

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 €	

Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

Este investimento, sendo na sua maioria da responsabilidade dos proprietários privados, reparte-se por cada um dos três núcleos periféricos com alguma dimensão, identidades próprias e vocações distintas e que condicionaram e permitiram estruturar o desenvolvimento urbano da vila: (i) o núcleo de Pinheiro (e envolvente ao castelo de Lanhoso), (ii) o núcleo rural de Aldeia e (iii) a zona empresarial do Mirão.

F. TECIDO URBANO HETEROGÉNEO E FRAGMENTADO

Por fim, o sexto sistema espacial estruturante é o que assume a maior proporção do investimento previsto com a implementação da ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso, num **montante de 16.674.450€** (cerca de 43% do total do investimento previsto neste PERU).

Abarcando este sistema um território muito alargado, não se revela surpreendente o facto de o investimento privado em ações de reabilitação do edificado ser igualmente muito elevado.

O quadro operativo de base territorial deste último sistema espacial assenta em duas dimensões estratégicas programáticas: (i) a promoção da estruturação e consolidação da malha urbana intersticial e (ii) a mitigação de passivos ambientais em presença no centro da vila.

QUADRO 21 | QUADRO OPERATIVO DE BASE TERRITORIAL DO SISTEMA ESPACIAL ESTRUTURANTE "F"

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Calendarização
F. TECIDO URBANO HETEROGÉNEO 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 €	

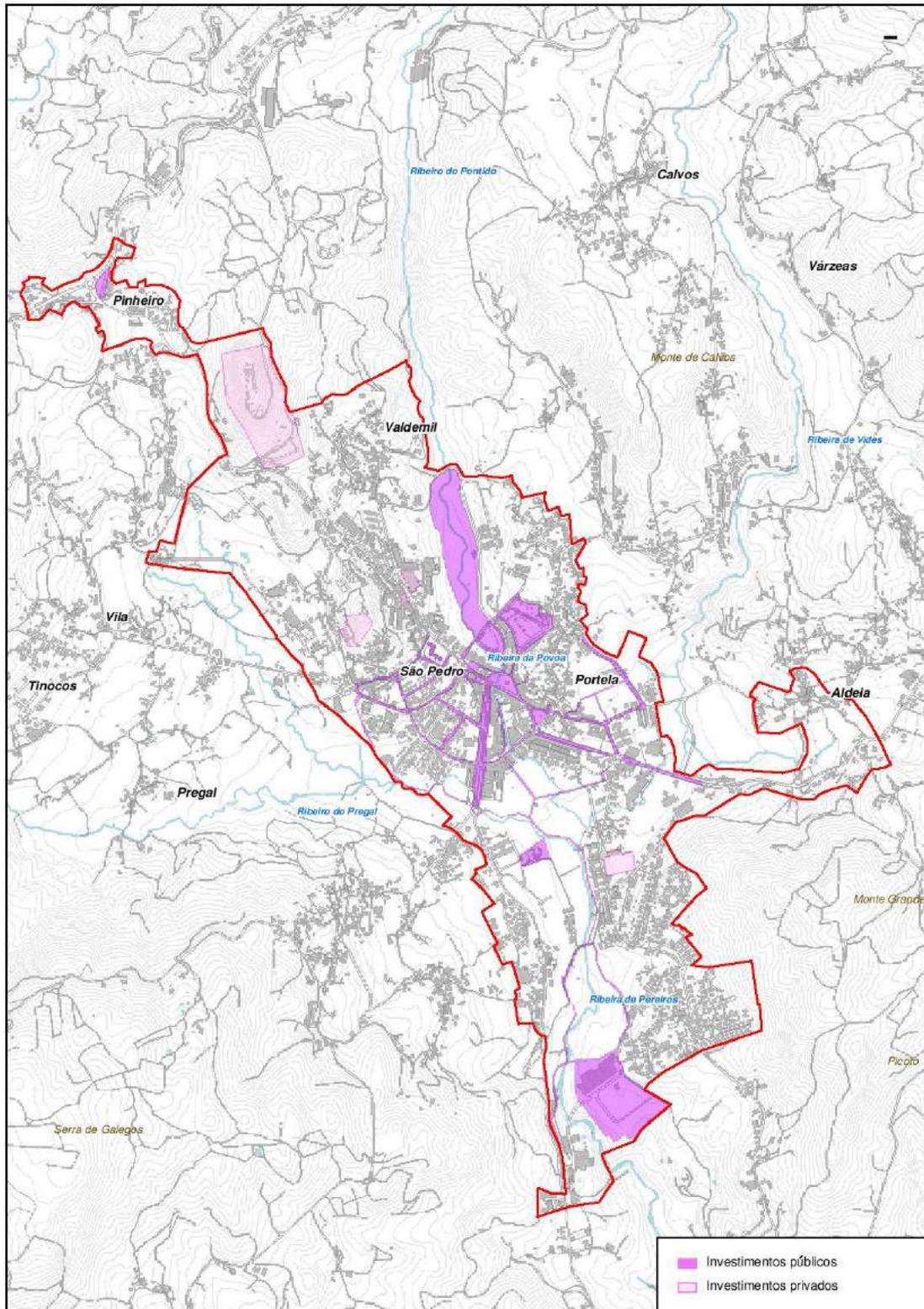
Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

SÍNTESE

Em jeito de 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 (na figura seguinte apresenta-se a espacialização do Plano de Ação com indicação dos investimentos públicos e privados em separado):

- 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).

FIGURA 38 | ESPACIALIZAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO – REPRESENTAÇÃO DOS INVESTIMENTOS NO TERRITÓRIO DA ARU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO



Fonte: Município da Póvoa de Lanhoso, 2018.

5.2. INSTRUMENTOS E 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.

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

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

Cabe assim ao Município 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 e ainda medidas complementares de política urbana municipal de incentivo à reabilitação urbana. É sobre estes distintos instrumentos que versará o presente subcapítulo.

5.2.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

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

Resulta deste facto a necessidade de o Município 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 da Vila da Póvoa de Lanhoso, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

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

INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

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

Se anteriormente a esta revisão do EBF cada um dos Artigos (45.º e 71.º) apresentava uma definição distinta de “*reabilitação*” (nenhuma das quais coincidente com a legislação existente), agora este conceito foi mais claramente balizado, com o intuito de restringir os benefícios fiscais ao que seja, de facto, reabilitação, sendo remetido para o **conceito de “reabilitação de edifício” previsto no RJRU** (alínea f) do Artigo 2.º): “*a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com*

padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

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

Deste modo, **com a aprovação da ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso** (e sua publicação em sede de Diário da República, em dezembro de 2015), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte.**

QUADRO 22 | INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO EBF

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 de 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 arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, tendo de ser requerida pelo proprietário; ▪ 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.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p align="center">IMT</p>	<p align="center">Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p align="center">Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
<p align="center">IMT</p>	<p align="center">Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p align="center">Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, se localizado em ARU, também a habitação própria e permanente; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	Tributação de mais-valias à <u>taxa autónoma de 5%</u> , decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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).
Taxas	Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	<u>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel</u> (de acordo com o MAEC)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 do Município 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, cabará à Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso reembolsar da totalidade do valor da segunda vistoria.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) “Incentivos à reabilitação urbana”	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€	<ul style="list-style-type: none"> ▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram uma das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ▪ 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.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) “Incentivos à reabilitação urbana”	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), <u>que cumpram umas das seguintes condições:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ▪ 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.

Fonte: Estatuto dos Benefícios Fiscais, 2018. Adaptação Quatenaire Portugal.

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

De facto, **o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação**, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das obras de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes, a pedido do promotor, certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

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

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

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

QUADRO 23 | NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS UTILIZADO 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 3.º 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 7.º 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.

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.

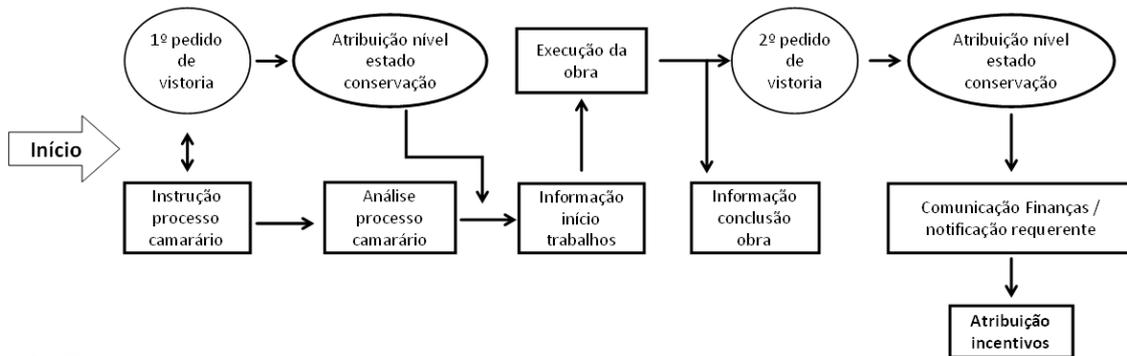
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal.

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

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

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

FIGURA 39 | SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: Quatenaire Portugal.

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

- ➔ **1º Passo – Instruir processo camarário:** o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei 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 e seja obtida a classificação mínima de “bom”, a entidade gestora comunica, num prazo de 20 dias após a conclusão da obra e determinação do estado de conservação final, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- ➔ **6º Passo – Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

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

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

QUADRO 24 | INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) "Taxas do imposto"	Aplicação da taxa reduzida 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

Fonte: Código do IVA, 2018. Adaptação Quatenaire Portugal.

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, **os interessados deverão requerer uma certidão**, 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 da ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso.

A este propósito convém ainda clarificar que, neste caso específico, o legislador remete para o RJRU o entendimento de "empreitada de reabilitação urbana". No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de "**Reabilitação Urbana**", entendendo-a como a "forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios".

Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa pré-existência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas na ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso, no entanto importa referir que embora seja nosso entendimento, nestes casos em específico, devem sempre consultar os Serviços de finanças locais.

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).

5.2.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR

ALTERAÇÕES E SIMPLIFICAÇÕES REGULAMENTARES

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, obrigando 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 existente.

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%.

REGIME ESPECIAL DE TAXAS

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.

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.

No âmbito deste PERU, consideramos ser ainda extemporâneo avançar com uma proposta concreta de alteração do atual Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais (com valores atualizados de 2018), ficando por isso alguns exemplos de reduções ou isenções que importará discutir e avaliar posteriormente. Neste sentido, 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.

5.2.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Como foi já salientado em ponto anterior, a estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso, integra 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) Outras 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.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio

ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020); (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 Urbanas; (v) instrumentos de apoio à promoção de uma nova política de habitação e reabilitação, previstos na Nova Geração de Políticas de Habitação; e (vi) 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** disponíveis a beneficiários públicos, mas também, e acima de tudo, a privados (combinando fontes de financiamento: Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEL e banca a retalho), a saber:

- **IFRRU 2020 - 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 de cerca de 1.400M€ (fundos públicos e privados);
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**, Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Este instrumento estará disponível, em primeira estância, para as Entidades públicas do Estado, para os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares - 1.400M€;
- **Programa Casa Eficiente**, para obras em casas de particulares, destinadas à habitação própria, financiado com verbas do Plano Juncker, para a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias de edifícios ou da instalação de equipamentos mais eficientes (como painéis solares térmicos). Este programa terá uma dotação inicial de 100 M€ (via Banco Europeu de Investimento), e consistirá num financiamento, a uma taxa muito competitiva, de uma obra que não exceda o montante máximo de 50.000€;
- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, gerido pelo IHRU, 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€.

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

Finalmente, importará ainda destacar o mais recente “pacote” de instrumentos de política pública disponibilizados pelo Governo no âmbito da **Nova Geração de Políticas de Habitação** (lançado em outubro de 2017). Alguns destes instrumentos encontram-se já em implementação, enquanto que outros estão em fase de lançamento ou preparação. São eles:

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Direito à Habitação:** programa considerado central no âmbito das políticas de habitação, e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional. Assentará na concessão de apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de

um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na renda apoiada) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado, cobrindo: (i) reabilitação de imóveis de que são proprietários, (ii) aquisição e reabilitação de imóveis para habitação, (iii) arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação e (iv) aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais;

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

acessibilidade às habitações disponibilizadas no âmbito do programa aos agregados familiares para os quais os valores praticados de “renda acessível” ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais;

- **Projeto Reabilitar como Regra:** revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação. Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade;
- **Programa “Da Habitação ao Habitat”:** visa promover a coesão e integração sócio-territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais. O programa terá como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local);
- **Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação:** visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: (i) **Plataforma de Apoio ao Acesso à Habitação** - criação de uma plataforma digital que funcione como uma “porta de entrada única” para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços; (ii) **Linha de Apoio ao Acesso à Habitação** - linha telefónica de apoio, que terá um primeiro nível de resposta que funcionará como um serviço informativo e, caso se justifique, de “triagem” e encaminhamento para o segundo nível de resposta (este segundo nível consistirá no direcionamento para uma resposta urgente); (iii) **Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade** - pretende-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social;
- **Programa de mobilidade habitacional:** visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade

de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores (será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos).

5.2.4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO, DIVULGAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Este último grupo de ações do Plano de Ação complementam o programa de intervenções de investimento na ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso, concentrando-se, no essencial, em medidas de política que o Município, sozinho ou em parceria com outras entidades relevantes para o processo de reabilitação em questão, poderá vir a configurar e a adotar. Não se incluem contudo neste grupo de instrumentos de política pública orientados para o fomento da reabilitação urbana, as matérias relacionadas com apoios financeiros, incentivos fiscais e de natureza regulamentar apresentados nos pontos anteriores. Trata-se assim, e no essencial, de instrumentos de iniciativa predominantemente municipal, que tem por finalidade:

- ➔ a **qualificação dos processos e dos agentes da reabilitação urbana** – de facto, as tendências recentes do mercado de reabilitação do edificado e as transformações sentidos nos últimos anos em matéria do investimento feito pelas empresas do setor da construção civil e imobiliário no mercado da reabilitação, restauro e renovação do património edificado, vieram acentuar as necessidades de qualificação ao nível de competências profissionais, organizativas e comerciais. Os Municípios, enquanto líderes dos processos de reabilitação e regeneração urbana e promotores e incentivadores da reabilitação do património edificado, seja ele de grande valor arquitetónico e construtivo, ou de tipologias menos exemplares, podem contribuir de várias formas para fomentar a qualidade das intervenções e das soluções adotadas e para reforçar a sustentabilidade ambiental e urbana
- ➔ a **divulgação e comunicação do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso**, tendo em vista a divulgação e comunicação da estratégia, das ações de base territorial, das medidas de política complementares e transversais e de resultados;
- ➔ 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**. O Artigo 20º-A do RJRU estabelece a necessidade de se definirem mecanismos de acompanhamento e avaliação de uma operação de reabilitação urbana. Assim, importa que a entidade gestora exerça com competência as funções de monitorização e avaliação da ORU. De acordo com o RJRU, o Município da Póvoa de Lanhoso será responsável pela: (i) elaboração de um **relatório anual de monitorização** da ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal; (ii) elaboração de 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; (iii) **divulgação** na página eletrónica do Município dos relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

No quadro seguinte apresentam-se as medidas específicas de qualificação dos processos e dos agentes da reabilitação urbana, de divulgação e comunicação, assim como de apoio à gestão, monitorização e avaliação do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso.

QUADRO 25 | MEDIDAS E INSTRUMENTOS DE APOIO À GESTÃO, DIVULGAÇÃO, COMUNICAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DO PERU

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

6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

6.1. 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.

Perante estas alternativas, cabe ao município da Póvoa de Lanhoso optar por um dos modelos. Ora, em função da inexistência de uma empresa do setor empresarial 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.**

A designação do Município como entidade gestora desta ORU obriga a que os serviços técnicos da Câmara Municipal possuam a experiência, os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução dos objetivos e metas do presente programa estratégico de reabilitação urbana.

No mais recente Regulamento de Organização dos Serviços Municipais, Estrutura e Competências (fevereiro de 2018) o município da Póvoa de Lanhoso adota o modelo de estrutura orgânica hierarquizada com o número máximo de unidades orgânicas flexíveis, fixado em cinco, e duas equipas de projeto, com possibilidade de alargamento.

De facto, e de acordo com os artigos 9.º e 11.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro (que estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais), os municípios podem constituir equipas de projeto, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente, as quais constituem unidades orgânicas integradas na estrutura hierarquizada, com vista à eficácia na gestão dos serviços municipais e à flexibilidade

na prossecução das competências das autarquias locais. Consagra ainda este diploma que se opte pela criação destas equipas de projeto “*quando esteja em causa o desenvolvimento e prossecução de projetos com objetivos especificados que justifiquem a constituição duma equipa especializada para a prossecução de determinada missão*”.

As equipas de projeto caracterizam-se, também, pela temporalidade, ou seja, além da especialização das funções, as equipas de projeto são constituídas quando se prevê que o seu objeto se concretize num período de tempo delimitado.

Assim, considerando o disposto no diploma legal habilitante e atendendo à natureza específica e temporária da ORU agora apresentada, a **Equipa de Projeto** parece ajustar-se às necessidades de gestão de uma intervenção desta natureza.

Deste modo, propõe-se que o modelo de gestão da ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso se estruture do seguinte modo:

- ➔ **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) e a quem cabe assegurar a qualidade urbanística do concelho, quer seja através da elaboração de estudos urbanísticos quer seja através da sensibilização dos técnicos e particulares, 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, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados*” (conforme regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais);
- ➔ **Equipa a afetar:** Coordenador Técnico + Estrutura técnica pluridisciplinar (com competências nas áreas da arquitetura, da engenharia, do planeamento e do direito). Os técnicos a afetar ao Gabinete da Reabilitação Urbana deverão ser nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) para a missão em regime de prioridade, mas, pelo menos num primeiro momento, não em regime de exclusividade (regime de afetação a tempo parcial).

A figura seguinte procura esquematizar-se a integração do Gabinete da Reabilitação Urbana na orgânica municipal da Póvoa de Lanhoso.

FIGURA 40 | ENQUADRAMENTO DO GABINETE DA REABILITAÇÃO URBANA NA MACROESTRUTURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA PÓVOA DE LANHOSO



Fonte: Organigrama do Município da Póvoa de Lanhoso, Regulamento de organização dos serviços municipais, estrutura e competências (2018). Adaptação QP.

Esta nova Equipa de Projeto deverá assumir as seguintes **competências**:

- assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana previstos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso e de novos que venham a ser aprovados para outras áreas do concelho, que permitam concretizar as respetivas visões enunciadas;
- elaborar, colaborar, acompanhar, apreciar e/ou divulgar documentos relativos a novos projetos de Operações de Reabilitação Urbana a serem propostos pelo município ou por entidades privadas;
- acompanhar e promover os planos de ação previstos neste e em futuros PERU, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas nas ORU e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e

benefícios fiscais previstos (incluindo as vistorias de acordo com o MAEC- Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios);

- cumprir as solicitações quotidianas, bem como a emissão de informações internas;
- assegurar a constituição e manutenção de uma base de dados territorial (em plataforma SIG – Sistema de Informação Geográfica), que contenha a localização das pretensões de reabilitação privadas e públicas e a respetiva ligação aos processos de licenciamento urbanístico;
- estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados;
- gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização desta e de futuras Operações de Reabilitação Urbana;
- avaliar e monitorizar a implementação da Operação de Reabilitação Urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso e de eventuais novas ORU para outros territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias;
- estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbana e prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património;
- prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma

6.2. PRAZO DE VIGÊNCIA DA ORU

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.

Para que uma política municipal de estímulo à reabilitação urbana seja eficaz será necessário comunicar de forma clara e simples com os cidadãos, enquanto principais agentes e dinamizadores deste processo, quer se tratem de proprietários, investidores, ou simples utentes deste território. Neste sentido, e findo este processo de definição da ORU da Vila da Póvoa de Lanhoso, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos incentivos e benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta Área de Reabilitação Urbana.

6.3. SÍNTESE DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

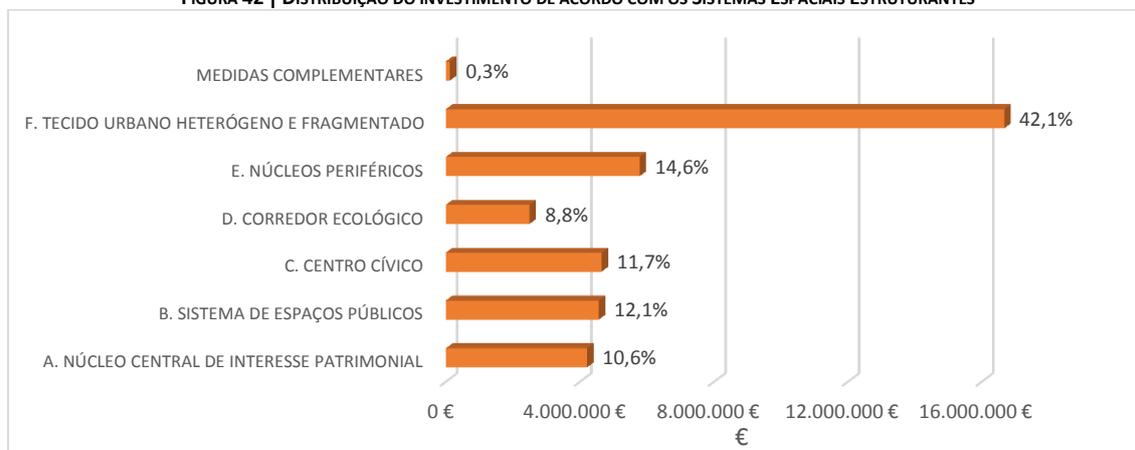
Neste último capítulo do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso apresenta-se o quadro global dos investimentos previstos para a execução da ORU, destriçando o que é investimento público e privado, apontando as possíveis fontes de financiamento e o respetivo cronograma de execução.

Deste modo, **o investimento global previsto para o PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso é de 39.628.650 €**, dos quais 32,7% são investimento de natureza pública (correspondendo a cerca de 13 milhões de euros), sendo os restantes 67,3% da responsabilidade da iniciativa privada (cerca de 27 milhões euros).

De referir que o montante de investimento privado representa o potencial de reabilitação urbana existente no território delimitado pela ARU da Vila da Póvoa de Lanhoso, não significando que seja executado na sua totalidade, uma vez que ele dependerá sempre da iniciativa privada. Cabe, no entanto, ao município tentar captar e incentivar os proprietários e potenciais investidores a concretizarem estes investimentos, sendo o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana um instrumento e um primeiro passo decisivo para se alcançar esse objetivo.

Atentando à distribuição dos investimentos pelos seis sistemas espaciais estruturantes e medidas complementares previstos (conforme figura seguinte), constata-se que o investimento assume maiores proporções no sistema F “*Tecido Urbano Heterogéneo e Fragmentado*”, representando mais de 40% do investimento global previsto. As medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana são as que representam a menor fatia do investimento, com 0,1%.

FIGURA 42 | DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO DE ACORDO COM OS SISTEMAS ESPACIAIS ESTRUTURANTES



Finalmente, no quadro seguinte apresenta-se a globalidade dos investimentos previstos neste PERU, distribuídos por cada um dos seis Sistemas Espaciais Estruturantes, sem esquecer as medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana, evidenciando a natureza do investimento, o promotor de cada ação e a possível fonte de financiamento para a sua concretização, bem como a respetiva calendarização (tendo como horizonte o âmbito temporal definido no ponto anterior – 15 anos).

Importa referir que as fontes de financiamento indicadas são, a esta altura, possibilidades de enquadramento em função da tipologia e promotor de cada uma das ações. Logicamente que se procurou enquadrar os investimentos nas fontes de financiamento mais favoráveis para o promotor do projeto, privilegiando o enquadramento em instrumentos previstos no PT2020, sendo no caso do investimento público tendencialmente cofinanciamento não reembolsável, e reembolsável no caso dos investimentos privados, se bem que em condições mais atrativas do que aquelas que poderão ser encontradas no mercado (como são os casos do IFRRU 2020, do FNRE, do Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, entre outros).

QUADRO 26 | QUADRO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DO PERU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	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	Identificar regras específicas a inserir no PDM que favoreçam a preservação do edificado e da malha urbana preexistente	CMPL	30.000 €	Orçamento Municipal	2019-20
		Ações de divulgação e promoção do património edificado	CMPL	15.000 €	Orçamento Municipal	2020
		Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	CMPL	10.000 €	Orçamento Municipal	2020-21
	Ações de reabilitação do edificado	Reabilitação de edifício público no Largo António Lopes (anexo ao Teatro Club)	CMPL	324.910 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluído
		Reabilitação de edifício público no Largo António Lopes (anexo ao Teatro Club)	CMPL	292.702 €	FNRE Orçamento Municipal	2021-25
		Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 25 edifícios mais degradados)	Proprietários e investidores privados	3.540.525 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Reabilitar para Arrendar	2018-33

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	Calendarização
B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS						
Programa municipal de requalificação e modernização dos espaços públicos centrais	Requalificação da Praça Eng. Armando Rodrigues e envolvente	Requalificação da Praça Eng. Armando Rodrigues e envolvente	CMPL	613.900 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluído
		Reabilitação do Largo da Feira e envolvente	CMPL	823.005 €	PARU Póvoa de Lanhoso	2019-2020
		Reformulação dos Largos do Amparo e da Alegria	CMPL	156.195 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluído
		Beneficiação do Largo Barbosa de Castro	CMPL	38.690 €	Orçamento Municipal	Concluído
		Beneficiação do Largo António Ferreira Lopes	CMPL	125.000 €	Orçamento Municipal	2025-29
	Implementação de novas soluções ao nível da mobilidade urbana sustentável	Requalificação da Avenida 25 de Abril	CMPL	500.000 €	Orçamento Municipal	2020-22
		Qualificação do Alto da Bela e conexão com a Praça Eng. Armando Rodrigues	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	2021-25
		Rede urbana ciclável "Póvoa de Lanhoso Ciclável" (ligações entre os principais pólos geradores de viagens na vila)	CMPL	934.920 €	PAMUS do Ave	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 de circulação 30 km/h)	CMPL	297.655 €	PAMUS do Ave	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 €	PAMUS do Ave	2020
Ações de gestão e animação urbana	Requalificação de redes pedonais na zona central da vila da Póvoa de Lanhoso: - Grupo A: Rua 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 1ª 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 €	PAMUS do Ave	2019	
	Promoção da Mobilidade Elétrica na vila da Póvoa de Lanhoso (instalação de 3 postos de carregamento)	CMPL	18.500 €	PAMUS do Ave	2019	
	Promoção de deslocações em viatura privada partilhada "Carpoolanhoso" (com previsão de construção de 10 lugares de estacionamento para o efeito)	CMPL	33.500 €	PAMUS do Ave	2020	
C. CENTRO CÍVICO						
Ações de reabilitação do edificado	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 16 edifícios mais degradados incluindo o Cine Forum da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários da Povo de Lanhoso)	Proprietários e investidores privados	3.820.350 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Reabilitar para Arrendar	2018-33	
	Requalificação da Avenida de São José	JFPL	158.443 €	Orçamento Junta de Freguesia	Concluída	
Medidas de qualificação do ambiente urbano	Instalação de mobiliário urbano	CMPL	40.000 €	Orçamento Municipal	2021-23	
	Apoio municipal à instalação de esplanadas (isenção da taxa de esplanada - 650€/anuais)	CMPL	10.000 €	Orçamento Municipal	2020	
	Programa municipal de apoio à modernização do comércio de rua (taxas municipais, apoio técnico ao projeto)	CMPL	a definir	Orçamento Municipal	2020	
Ações de gestão e animação urbana	Moda Lanhoso (evento anual a realizar no centro da vila)	CMPL	90.000 €	Orçamento Municipal	2019-2033	
	Programação cultural diversa de animação do centro urbano da vila	CMPL	450.000 €	Orçamento Municipal	2019-33	
	Mercado da Terra - Promoção dos Recursos Endógenos (a repetir anualmente)	CMPL	75.000 €	Orçamento Municipal	2019-33	
D. CORREDOR ECOLÓGICO						
Valorização do corredor ecológico urbano	Requalificação da Ribeira do Pontido - Fase 1	CMPL	427.971 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluída	
	Requalificação da Ribeira do Pontido - Fase 2	CMPL	552.690 €	Orçamento Municipal	2021-23	
	Construção da estação de caravanismo	CMPL	17.229 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluída	
	Requalificação da Ribeira da Póvoa	CMPL	750.000 €	Orçamento Municipal	2025-29	
	Requalificação e refuncionalização do tanque da antiga ETAR da vila da Póvoa de Lanhoso	CMPL	500.000 €	Orçamento Municipal	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 €	Orçamento Municipal	2025-29	
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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Reabilitar para Arrendar	2018-33	
	Requalificação do espaço público em torno da EN103	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	2025-27	
	Valorização do Castelo de Lanhoso e sua envolvente urbanizada (programação artística e cultural, sinalética)	Confraria NSP	250.000 €	Recursos próprios	2019-2022	
	Valorização do parque florestal do Monte do Pilar e do Santuário de Nossa Senhora do Pilar	Confraria NSP	250.000 €	Recursos próprios	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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente 2020 Reabilitar para Arrendar	2018-33	
	Requalificação das infraestruturas urbanas e do espaço público	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente 2020 Reabilitar para Arrendar Sistema Incentivos Empresas	2018-33	
	Requalificação do espaço público envolvente	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	2025-27	

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente 2020 Reabilitar para Arrendar	2018-33
		Requalificação das infraestruturas urbanas e do espaço público (fecho de malha)	CMPL	250.000 €	Orçamento Municipal	2025-27
		Programa-base da circular rodoviária (ligação da rotunda do Lidl à rotunda do Escola Secundária da PL)	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	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 €	Orçamento Municipal	2029-2033
		Construção do Complexo Desportivo do Sport Clube Maria da Fonte	SCMF	2.000.000 €	Recursos próprios	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 €	Recursos próprios	Final da concessão
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

No quadro seguinte apresenta-se uma síntese do investimento previsto, distribuído por SEE e natureza do promotor (público e privado).

QUADRO 27 | SÍNTESE DO INVESTIMENTO PREVISTO COM O PERU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

Distribuição do investimento por SEE	Investimento previsto	
	€	%
A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL	4.213.137 €	10,6%
B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS	4.813.881 €	12,1%
C. CENTRO CÍVICO	4.643.793 €	11,7%
D. CORREDOR ECOLÓGICO	3.497.890 €	8,8%
E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS	5.785.500 €	14,6%
F. TECIDO URBANO HETERÓGENO E FRAGMENTADO	16.674.450 €	41,9%
MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	126.500 €	0,3%
INVESTIMENTO TOTAL	39.755.150 €	100,0%
INVESTIMENTO PÚBLICO	13.084.325 €	32,9%
INVESTIMENTO PRIVADO	26.670.825 €	67,1%

ANEXOS

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

ANEXO 2 | QUADRO SÍNTESE DE AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO E MAPA DE IDENTIFICAÇÃO/CODIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

ANEXO 3 | PLANO DE AÇÃO DA ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

ANEXO 4 | MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS [CF. PORTARIA 1192-B/2006]

7708-(14)

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



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
 Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____|_____
 código do técnico número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:
 Número: Andar: Localidade: Código postal:
 Distrito: Concelho: Freguesia:
 Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
_ _	_ _			_ _	

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

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

(a)
 (b)
 (a/b)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 2006

7708-(15)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
-----	-----

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
 Excelente Bom Médio Mau Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:..... Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)
 Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: ____, ____

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)

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

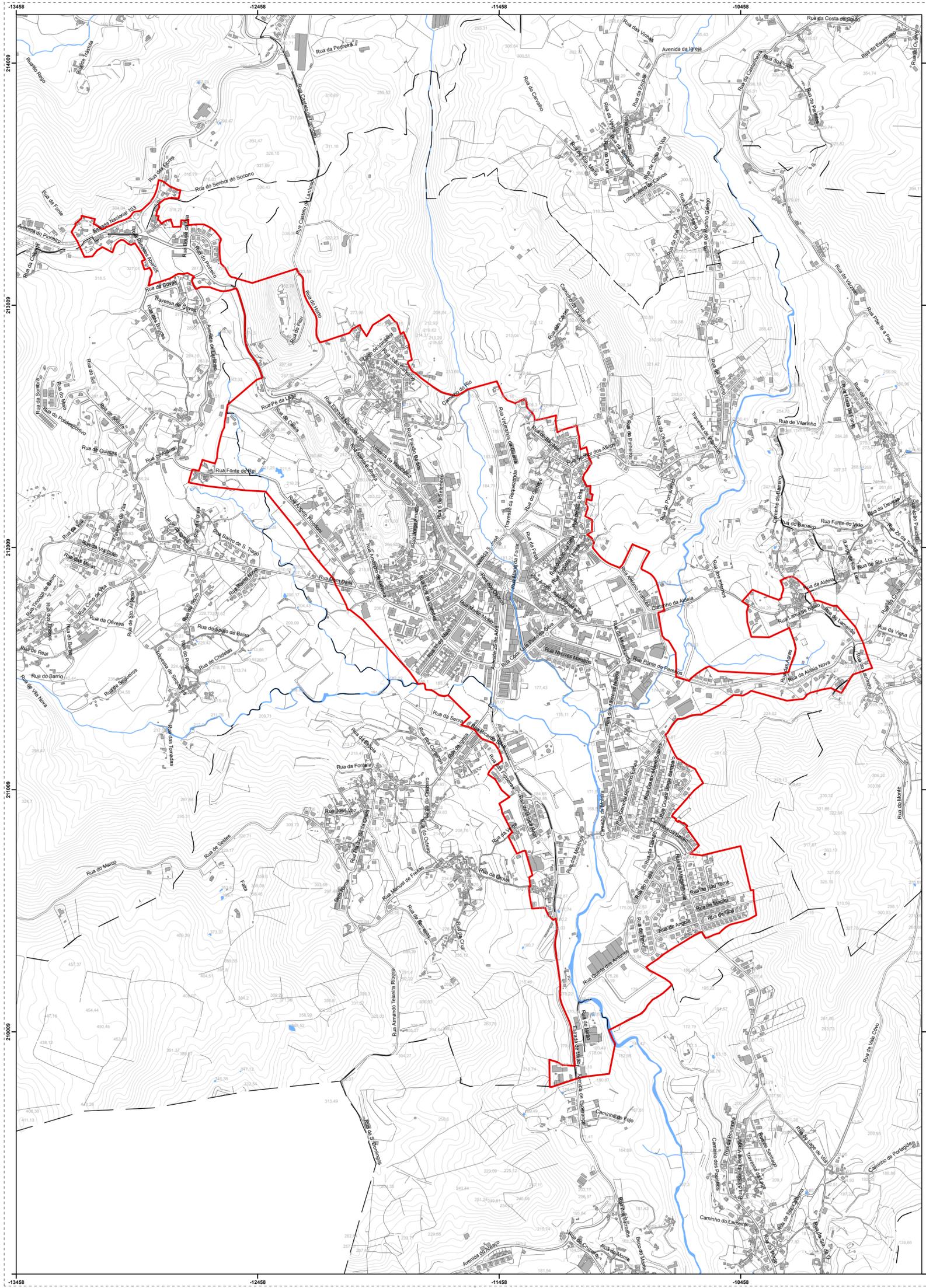
Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159
porto@quaternaire.pt

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

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

www.quaternaire.pt

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



LEGENDA

-  Limites Administrativos das Freguesias - CAOP2014
-  Planimetria
-  Hidrografia
-  Curvas de Nível
-  Edificado

- Área de Reabilitação Urbana**
-  Proposta de Delimitação [318,05 ha]

Identificação da Cartografia de Referência:
 Entidade proprietária e entidade produtora: IGeoE, 1998
 Série Cartográfica Nacional: Carta Militar de Portugal Série M888
 Folhas: 57, 71
 Sistema de referência e Datum: Geodetic Reference System 980, ETRS 89/PTM06
 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator
 Exatidão posicional: inferior a 5m
 Exatidão temática: 90%



Escala 1:10 000

MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO



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

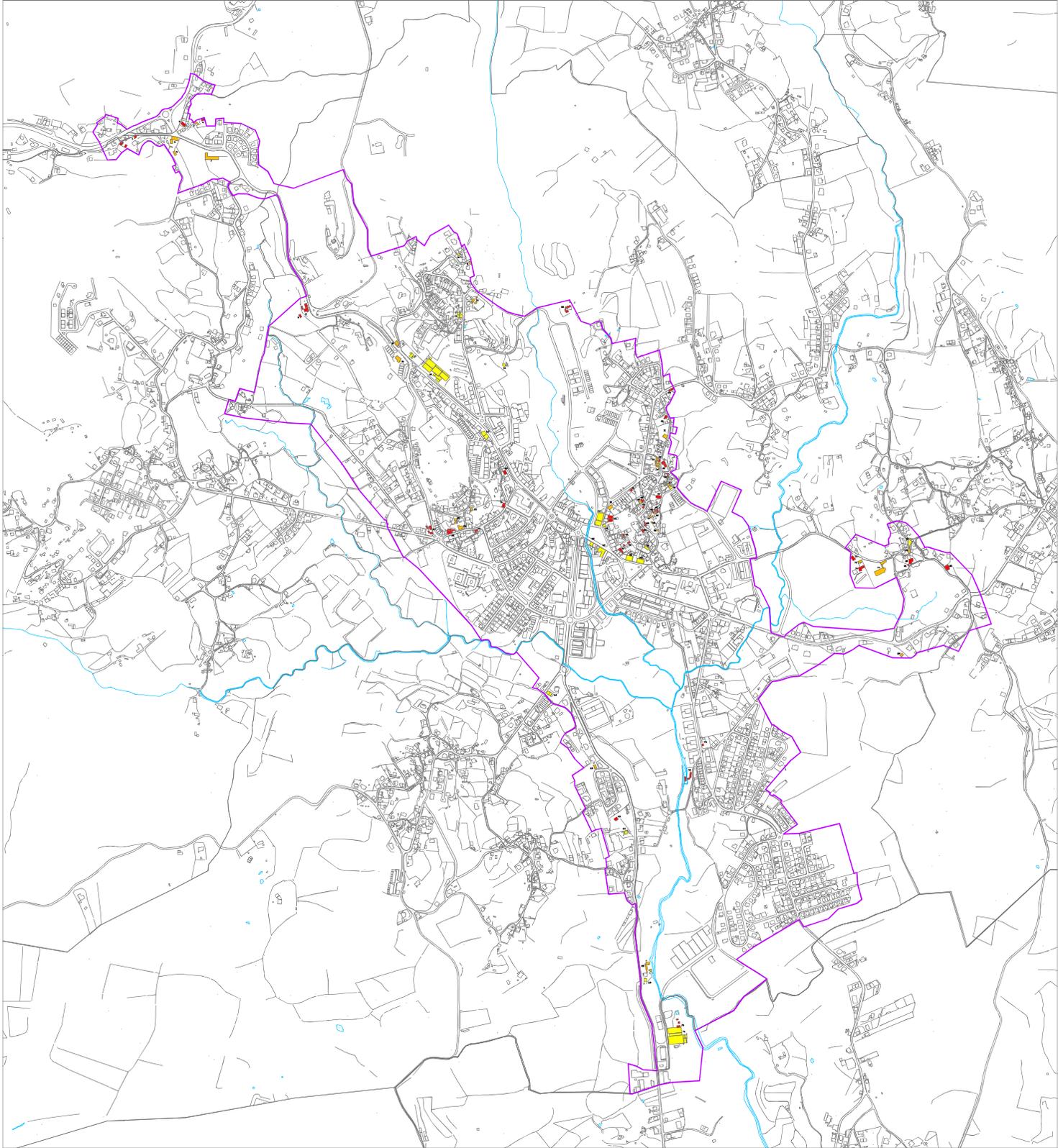
SETEMBRO 2015
 versão 03

ANEXO 2 | QUADRO SÍNTESE DE AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO E MAPA DE IDENTIFICAÇÃO/CODIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Quadro síntese de aferição das estimativas de reabilitação do edificado privado

Edifícios	Área (m2)	Pisos	Area Bruta (m2)	Estado	Custo/m2	Custo p/ Edifício	Estado			Custos de referência		Edifícios	SEE
							mau	ruína	médio				
1	246,0	1,5	369,0	ruína	800 €	295.200 €	0	1	0	medio	250 €	1	E
2	174,0	2,0	348,0	ruína	800 €	278.400 €	0	1	0	mau	500 €	2	E
3	95,0	1,0	95,0	mau	500 €	47.500 €	1	0	0	ruína	800 €	3	E
4	64,0	1,0	64,0	ruína	800 €	51.200 €	0	1	0			4	E
5	432,0	2,0	864,0	mau	500 €	432.000 €	1	0	0			5	E
6	131,0	1,0	131,0	mau	500 €	65.500 €	1	0	0			6	E
7	653,0	1,0	653,0	mau	500 €	326.500 €	1	0	0			7	E
8	371,0	1,5	556,5	ruína	800 €	445.200 €	0	1	0			8	E
9	65,0	1,0	65,0	ruína	800 €	52.000 €	0	1	0			9	E
10	56,0	2,0	112,0	medio	250 €	28.000 €	0	0	1			10	F
11	62,0	1,0	62,0	mau	500 €	31.000 €	1	0	0			11	F
12	209,0	1,5	313,5	mau	500 €	156.750 €	1	0	0			12	F
13	254,0	2,0	508,0	medio	250 €	127.000 €	0	0	1			13	F
14	90,0	2,0	180,0	medio	250 €	45.000 €	0	0	1			14	F
15	174,0	1,5	261,0	mau	500 €	130.500 €	1	0	0			15	F
16	285,0	1,0	285,0	mau	500 €	142.500 €	1	0	0			16	F
17	204,0	1,0	204,0	medio	250 €	51.000 €	0	0	1			17	F
18	3.540,0	11,0	38940,0	medio	250 €	9.735.000 €	0	0	1			18	F
19	458,0	7,0	3206,0	medio	250 €	801.500 €	0	0	1			19	C
20	140,0	1,0	140,0	ruína	800 €	112.000 €	0	1	0			20	C
21	135,0	1,5	202,5	ruína	800 €	162.000 €	0	1	0			21	C
22	94,0	1,0	94,0	mau	500 €	47.000 €	1	0	0			22	C
23	68,0	1,0	68,0	ruína	800 €	54.400 €	0	1	0			23	C
24	203,0	2,0	406,0	mau	500 €	203.000 €	1	0	0			24	C
25	119,0	1,0	119,0	mau	500 €	59.500 €	1	0	0			25	C
26	343,0	1,5	514,5	ruína	800 €	411.600 €	0	1	0			26	C
27	262,0	2,0	524,0	ruína	800 €	419.200 €	0	1	0			27	C
28	205,0	1,5	307,5	ruína	800 €	246.000 €	0	1	0			28	F
29	111,0	1,0	111,0	ruína	800 €	88.800 €	0	1	0			29	F
30	107,0	1,0	107,0	ruína	800 €	85.600 €	0	1	0			30	F
31	173,0	1,0	173,0	mau	500 €	86.500 €	1	0	0			31	F
32	156,0	1,0	156,0	ruína	800 €	124.800 €	0	1	0			32	C
33	41,0	1,0	41,0	mau	500 €	20.500 €	1	0	0			33	C
34	176,0	1,0	176,0	mau	500 €	88.000 €	1	0	0			34	C
35	206,0	1,0	206,0	ruína	800 €	164.800 €	0	1	0			35	C
36	61,0	1,0	61,0	ruína	800 €	48.800 €	0	1	0			36	C
37	171,0	1,0	171,0	mau	500 €	85.500 €	1	0	0			37	C
38	71,0	1,0	71,0	medio	250 €	17.750 €	0	0	1			38	C
39	154,0	1,0	154,0	ruína	800 €	123.200 €	0	1	0			39	A
40	59,0	2,0	118,0	ruína	800 €	94.400 €	0	1	0			40	A
41	70,0	1,0	70,0	mau	500 €	35.000 €	1	0	0			41	A
42	103,0	1,0	103,0	ruína	800 €	82.400 €	0	1	0			42	A

Edifícios	Área (m2)	Pisos	Area Bruta (m2)	Estado	Custo/m2	Custo p/ Edifício	mau	ruína	médio	Custos de referência	Edifícios	SEE
43	40,0	1,0	40,0	ruína	800 €	32.000 €	0	1	0		43	A
44	82,0	1,5	123,0	ruína	800 €	98.400 €	0	1	0		44	A
45	91,0	1,0	91,0	ruína	800 €	72.800 €	0	1	0		45	A
46	55,0	1,0	55,0	mau	500 €	27.500 €	1	0	0		46	A
47	52,0	1,0	52,0	mau	500 €	26.000 €	1	0	0		47	A
48	87,0	1,0	87,0	ruína	800 €	69.600 €	0	1	0		48	A
49	20,0	1,0	20,0	mau	500 €	10.000 €	1	0	0		49	A
50	36,0	1,0	36,0	mau	500 €	18.000 €	1	0	0		50	A
51	181,0	2,0	362,0	mau	500 €	181.000 €	1	0	0		51	A
52	1.027,0	4,5	4621,5	medio	250 €	1.155.375 €	0	0	1		52	A
53	375,0	1,0	375,0	ruína	800 €	300.000 €	0	1	0		53	A
54	99,0	2,0	198,0	medio	250 €	49.500 €	0	0	1		54	A
55	31,0	1,0	31,0	ruína	800 €	24.800 €	0	1	0		55	A
56	79,0	2,0	158,0	ruína	800 €	126.400 €	0	1	0		56	A
57	170,0	1,0	170,0	ruína	800 €	136.000 €	0	1	0		57	A
58	395,0	2,0	790,0	medio	250 €	197.500 €	0	0	1		58	A
59	375,0	2,0	750,0	medio	250 €	187.500 €	0	0	1		59	A
60	68,0	1,0	68,0	ruína	800 €	54.400 €	0	1	0		60	A
61	118,0	2,0	236,0	medio	250 €	59.000 €	0	0	1		61	A
62	149,0	3,0	447,0	medio	250 €	111.750 €	0	0	1		62	A
63	536,0	2,0	1072,0	medio	250 €	268.000 €	0	0	1		63	A
64	213,0	2,0	426,0	medio	250 €	106.500 €	0	0	1		64	F
65	103,0	1,0	103,0	mau	500 €	51.500 €	1	0	0		65	F
66	115,0	2,0	230,0	ruína	800 €	184.000 €	0	1	0		66	F
67	140,0	2,0	280,0	medio	250 €	70.000 €	0	0	1		67	F
68	287,0	1,0	287,0	mau	500 €	143.500 €	1	0	0		68	E
69	102,0	2,0	204,0	medio	250 €	51.000 €	0	0	1		69	E
70	128,0	1,0	128,0	ruína	800 €	102.400 €	0	1	0		70	E
71	3.464,0	1,0	3464,0	medio	250 €	866.000 €	0	0	1		71	E
72	224,0	1,0	224,0	ruína	800 €	179.200 €	0	1	0		72	F
73	37,0	1,0	37,0	ruína	800 €	29.600 €	0	1	0		73	F
74	159,0	1,0	159,0	ruína	800 €	127.200 €	0	1	0		74	E
75	121,0	1,0	121,0	mau	500 €	60.500 €	1	0	0		75	E
76	237,0	1,0	237,0	ruína	800 €	189.600 €	0	1	0		76	E
77	862,0	2,0	1724,0	mau	500 €	862.000 €	1	0	0		77	E
78	208,0	1,0	208,0	medio	250 €	52.000 €	0	0	1		78	E
79	86,0	1,0	86,0	mau	500 €	43.000 €	1	0	0		79	E
80	237,0	1,0	237,0	ruína	800 €	189.600 €	0	1	0		80	E
81	18,0	1,0	18,0	ruína	800 €	14.400 €	0	1	0		81	E
82	251,0	1,0	251,0	ruína	800 €	200.800 €	0	1	0		82	E
83	90,0	2,0	180,0	mau	500 €	90.000 €	1	0	0		83	E
Média	1,6		839,7			22.920.825 €	27	37	19			



ANEXO 3 | PLANO DE AÇÃO DA ORU DA VILA DA PÓVOA DE LANHOSO

Plano de Ação do PERU da Vila da Póvoa de Lanhoso

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	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	Identificar regras específicas a inserir no PDM que favoreçam a preservação do edificado e da malha urbana preexistente	CMPL	30.000 €	Orçamento Municipal	2019-20
		Ações de divulgação e promoção do património edificado	CMPL	10.000 €	Orçamento Municipal	2020
		Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	CMPL	324.910 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluído
	Ações de reabilitação do edificado	Reabilitação de edifício público no Largo António Lopes (anexo ao Theatro Club)	CMPL	292.702 €	FNRE Orçamento Municipal	2021-25
		Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 25 edifícios mais degradados)	Proprietários e investidores privados	3.540.525 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Reabilitar para Arrendar	2018-33
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 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluído	
	Reabilitação do Largo da Feira e envolvente	CMPL	823.005 €	PARU Póvoa de Lanhoso	2019-2020	
	Reformulação dos Largos do Amparo e da Alegria	CMPL	156.195 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluído	
	Beneficiação do Largo Barbosa de Castro	CMPL	38.690 €	Orçamento Municipal	Concluído	
	Beneficiação do Largo António Ferreira Lopes	CMPL	125.000 €	Orçamento Municipal	2025-29	
	Requalificação da Avenida 25 de Abril	CMPL	500.000 €	Orçamento Municipal	2020-22	
Implementação de novas soluções ao nível da mobilidade urbana sustentável	Qualificação do Alto da Bela e conexão com a Praça Eng. Armando Rodrigues	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	2021-25	
	Rede urbana ciclável "Póvoa de Lanhoso Ciclável" (ligações entre os principais pólos geradores de viagens na vila)	CMPL	934.920 €	PAMUS do Ave	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 €	PAMUS do Ave	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 €	PAMUS do Ave	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 €	PAMUS do Ave	2019	
	Promoção da Mobilidade Elétrica na vila da Póvoa de Lanhoso (instalação de 3 postos de carregamento)	CMPL	18.500 €	PAMUS do Ave	2019	
Promoção de deslocações em viatura privada partilhada "Carpoolanhoso" (com previsão de construção de 10 lugares de estacionamento para o efeito)	CMPL	33.500 €	PAMUS do Ave	2020		

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	Calendarização
C. CENTRO CÍVICO						
	Ações de reabilitação do edificado	Reabilitação do parque edificado privado (estimativa para 16 edifícios mais degradados incluindo o Cine Forum da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários da Póvoa de Lanhoso)	Proprietários e investidores privados	3.820.350 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Reabilitar para Arrendar	2018-33
	Medidas de qualificação do ambiente urbano	Requalificação da Avenida de São José	JFPL	158.443 €	Orçamento Junta de Freguesia	Concluída
		Instalação de mobiliário urbano	CMPL	40.000 €	Orçamento Municipal	2021-23
		Apoio municipal à instalação de esplanadas (isenção da taxa de esplanada - 650€/anuais)	CMPL	10.000 €	Orçamento Municipal	2020
		Programa municipal de apoio à modernização do comércio de rua (taxas municipais, apoio técnico ao projeto)	CMPL	a definir	Orçamento Municipal	2020
	Ações de gestão e animação urbana	Moda Lanhoso (evento anual a realizar no centro da vila)	CMPL	90.000 €	Orçamento Municipal	2019-2033
		Programação cultural diversa de animação do centro urbano da vila	CMPL	450.000 €	Orçamento Municipal	2019-33
		Mercado da Terra - Promoção dos Recursos Endógenos (a repetir anualmente)	CMPL	75.000 €	Orçamento Municipal	2019-33
D. CORREDOR ECOLÓGICO						
	Valorização do corredor ecológico urbano	Requalificação da Ribeira do Pontido - Fase 1	CMPL	427.971 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluída
		Requalificação da Ribeira do Pontido - Fase 2	CMPL	552.690 €	Orçamento Municipal	2021-23
		Construção da estação de caravanismo	CMPL	17.229 €	PARU Póvoa de Lanhoso	Concluída
		Requalificação da Ribeira da Póvoa	CMPL	750.000 €	Orçamento Municipal	2025-29
		Requalificação e refuncionalização do tanque da antiga ETAR da vila da Póvoa de Lanhoso	CMPL	500.000 €	Orçamento Municipal	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 €	Orçamento Municipal	2025-29
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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente Reabilitar para Arrendar	2018-33
		Requalificação do espaço público em torno da EN103	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	2025-27
		Valorização do Castelo de Lanhoso e sua envolvente urbanizada (programação artística e cultural, sinalética)	Confraria NSP	250.000 €	Recursos próprios	2019-2022
		Valorização do parque florestal do Monte do Pilar e do Santuário de Nossa Senhora do Pilar	Confraria NSP	250.000 €	Recursos próprios	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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente 2020 Reabilitar para Arrendar	2018-33
		Requalificação das infraestruturas urbanas e do espaço público	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente 2020 Reabilitar para Arrendar Sistema Incentivos Empresas	2018-33
		Requalificação do espaço público envolvente	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	2025-27

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	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 €	IFRRU 2020 Casa Eficiente 2020 Reabilitar para Arrendar	2018-33
		Requalificação das infraestruturas urbanas e do espaço público (fecho de malha)	CMPL	250.000 €	Orçamento Municipal	2025-27
		Programa-base da circular rodoviária (ligação da rotunda do Lidl à rotunda do Escola Secundária da PL)	CMPL	100.000 €	Orçamento Municipal	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 €	Orçamento Municipal	2029-2033
		Construção do Complexo Desportivo do Sport Clube Maria da Fonte	SCMF	2.000.000 €	Recursos próprios	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 €	Recursos próprios	<i>Final da concessão</i>

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 Excecional 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

SEE	Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	Calendarização
-----	--	-----------------	----------	-----------------------	---------------------	----------------

Distribuição do investimento por SEE	Investimento previsto	
	€	%
A. NÚCLEO CENTRAL DE INTERESSE PATRIMONIAL	4.213.137 €	10,6%
B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS	4.813.881 €	12,1%
C. CENTRO CÍVICO	4.643.793 €	11,7%
D. CORREDOR ECOLÓGICO	3.497.890 €	8,8%
E. NÚCLEOS PERIFÉRICOS	5.785.500 €	14,6%
F. TECIDO URBANO HETERÓGENO E FRAGMENTADO	16.674.450 €	41,9%
MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	126.500 €	0,3%
INVESTIMENTO TOTAL	39.755.150 €	100,0%
INVESTIMENTO PÚBLICO	13.084.325 €	32,9%
INVESTIMENTO PRIVADO	26.670.825 €	67,1%

Distribuição do investimento por promotor		Investimento previsto	
		€	%
Município da Póvoa de Lanhoso	Público	12.925.883 €	32,5%
Junta de Freguesia da Póvoa de Lanhoso	Público	158.443 €	0,4%
Confraria Nossa Senhora do Pilar	Privado	500.000 €	1,3%
Sport Clube Maria da Fonte	Privado	2.000.000 €	5,0%
Proprietários e investidores privados	Privado	24.170.825 €	60,8%