

**[RE]DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE  
REABILITAÇÃO URBANA  
DO CENTRO DE RIBA D'AVE E DO  
CENTRO DE OLIVEIRA S. MATEUS**

**2017**

Memória Descritiva e Justificativa



## EQUIPA TÉCNICA

Elaboração, acompanhamento e apoio técnico do Município de Vila Nova de Famalicão

Francisca Magalhães (supervisão global) | *Departamento de Ordenamento e Gestão urbanística*

Ana Pinto Tsou | *Gabinete de Apoio à Direção e Vereação*

Joana Mesquita | *Divisão de Gestão e Fiscalização Urbanística*

Carmo Gonçalves | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Francisco Jorge | *Divisão de Planeamento Estratégico e Empreendedorismo*

Assessoria no âmbito do DOERU: Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.

Daniel Miranda | coordenação operacional

Elisa Pérez Babo | coordenação metodológica global

## ÍNDICE

<b>Preâmbulo</b> .....	3
<b>1.Enquadramento</b> .....	5
1.1.Enquadramento legal .....	10
1.2. Enquadramento morfológico .....	15
1.3. Enquadramento analítico .....	19
1.3.1. Quadro das patologias urbanas determinantes .....	33
<b>2.Linhas gerais da estratégia</b> .....	34
2.1. Visão – primeira abordagem.....	35
2.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana .....	38
<b>3.Proposta</b> .....	41
3.1. Critérios subjacentes ao processo de delimitação.....	42
3.2. Área de Reabilitação Urbana publicada em 2015 .....	43
3.3. Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	44
<b>4. Incentivos à reabilitação urbana</b> .....	46
4.1. Níveis de conservação do edifício.....	47
4.2. Apoios e incentivos fiscais.....	49
4.3. Apoios e incentivos de natureza municipal.....	52
4.4. Quadro geral de incentivos .....	53
<b>5.Próximos passos</b> .....	54
5.1 Constituição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) .....	55
5.2. Manual de apoio .....	58
5.3. Implementação de uma oficina de reabilitação urbana .....	60

### **Anexos:**

- Anexo I - Planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)**
- Anexo II- Documentos orientadores para a identificação dos edifícios com características a valorizar**
- Anexo III – Ficha de vistoria**

## PREÂMBULO

O município de Vila Nova de Famalicão, considerando a pertinência atual da problemática da Reabilitação Urbana no contexto das políticas de ordenamento do território e de promoção do desenvolvimento e competitividade urbanos, quer ao nível municipal, mas particularmente, no quadro nacional, elegeu como prioridade de ação neste domínio promover uma reflexão estratégica global sobre reabilitação urbana para a rede de centros urbanos do concelho. Esta reflexão pretende fazer convergir uma série de elementos técnico-científicos e de orientação política, externos e internos, para o processo de preparação de um programa de ação municipal no quadro da Reabilitação Urbana.

Nesse sentido, foram considerados neste processo diversos elementos referentes às políticas de cidades e de reabilitação urbana, a nível nacional e comunitário, bem como diversos instrumentos municipais de política de ordenamento do território e de política urbana.

No primeiro caso, referem-se as orientações políticas ao nível da Comissão Europeia que decorrem, nomeadamente, do Fórum Urbano (fevereiro 2012) e das propostas da Comissão relativas à política de coesão para 2014-2020 (Territorial Agenda of the European Union 2020, maio de 2011), com o objetivo de promover e apoiar, junto dos Estados-Membros, a coordenação estratégica das políticas urbanas. Estas orientações da Comissão Europeia norteiam-se pelo reforço da afetação dos fundos estruturais (FEDER) para o apoio a ações que visem o desenvolvimento urbano sustentável e integrado, incluindo o apoio de ações urbanas inovadoras e, complementarmente, pela promoção do intercâmbio e diálogo direto entre os responsáveis das cidades e destes com a Comissão Europeia, com base numa Plataforma de Desenvolvimento Urbano de âmbito europeu.

No quadro nacional, as orientações de política para a reabilitação urbana conjugam-se com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, de modo articulado com a reforma do Regime do Arrendamento Urbano.

De acordo com as propostas do atual governo, as prioridades estabelecidas tem como objetivo estimular a criação da Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) através de maior simplificação e flexibilização dos respetivos processos e procedimentos.

Ainda no âmbito macro, distingue-se o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. Trata-se de um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelo Município:

- Reabilitação integral de 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 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

## 1. ENQUADRAMENTO

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 das cidades. Essa consciência traduziu-se no estímulo dado à reabilitação através do lançamento de programas e publicação sucessiva de legislação, numa permanente adequação às necessidades atuais.

O crescente relevo dado à reabilitação urbana é acompanhado pelo entendimento de que a estratégia que orienta as suas intervenções não pode focar unicamente a estrutura física da cidade, 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.

O presente documento pretende concretizar o processo formal de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), tendo como horizonte temporal o médio prazo, ou seja, é expectável que a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) decorrente se tenha concretizado no período de programação de Fundos Estruturais, o Quadro Estratégico Comum 2014 - 2020.

No seguimento do trabalho preconizado no âmbito do Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU), tendo em vista a concretização de uma estratégia de reabilitação urbana, selecionaram-se áreas de intervenção consideradas prioritárias numa rede urbana concelhia, de leitura por vezes pouco clara.

A seleção das unidades de análise ficou a dever-se à necessidade de identificar as áreas prioritárias de intervenção em matéria de reabilitação urbana, de modo a concentrar esforços em áreas específicas, promovendo o reforço do seu desempenho e qualificando deste modo o sistema urbano e a rede urbana concelhia.

A delimitação das unidades de análise pode ser explicada através do sistema urbano concelhio e dos núcleos de condensação de atividades, podendo ser divididos segundo o caráter e a dependência das atividades que suportam, criando assim um conjunto de relações dentro e fora do concelho. Desta forma, encontra-se para cada uma das unidades de análise consideradas, núcleos com as características, que a seguir se descrevem e que permitem perceber a identidade própria de cada unidade, assim como a sua complementaridade:

-Núcleos urbanos consolidados com grande atração, como é o caso do centro da cidade de **Vila Nova de Famalicão – Centro Urbano** e que apresenta uma grande oferta a nível de comércio e dos serviços, nomeadamente, os mais representativos que se encontram no perímetro urbano da cidade e de forma inicial nalguns centros das localidades. Para além do centro urbano consolidado, inclui-se também o centro urbano em consolidação, como é o caso do **Parque da Devesa e parte da localidade de Gavião**, que apresenta uma grande oferta de equipamentos com grande atração, como a Casa das Artes, a Biblioteca Municipal e o Tribunal, e que correspondem a quarteirões mais ou menos consolidados, ainda que frequentemente não constituam frente continua. Verifica-se que nestes núcleos, o espaço público parece mais consolidado e consegue alguma continuidade.

-Núcleo urbano singular que se encontra no **centro da vila de Riba d’Ave englobando também o centro de Oliveira S. Mateus**. A sua natureza e grau de consolidação não podem dissociar-se da sua origem industrial e de todo o processo de desenvolvimento associado, relacionado com habitação para os operários e equipamentos afins.

-Núcleos urbanos em consolidação, concretamente nas **vilas de Joane e de Ribeirão/ Lousado**. Nos últimos anos têm visto consolidar o seu centro devido às boas acessibilidades e à sua influência em áreas que extravasam os limites concelhios, permitindo fixação de pessoas que se traduz em áreas urbanas em consolidação.

-Núcleos urbanos com potencialidade como é o caso do **centro de Nine** com possibilidade de se tornar num polo importante por suportar o desdobramento da linha do Minho com o ramal de Braga.

-Núcleos urbano-rurais nas localidades de **Gondifelos, Bairro/ Delães, Vermoim, Landim e Seide S. Miguel**. Os três primeiros são polos com um caráter diferente, associados a atividades mais locais, permitindo estruturar ainda grandes áreas com

características agrícola-urbanas. Landim e Seide S. Miguel, ao mesmo tempo que desempenham estas funções têm um maior ativo cultural e turístico, o que lhes confere uma projeção supramunicipal.

Ainda é possível identificar um nível inferior que corresponde aos pequenos polos dispersos pelo concelho que têm um papel fundamental na agregação coletiva da identidade. Geralmente suportam equipamentos muito locais, nomeadamente as juntas de freguesia, paróquias ou pequenas áreas de comércio.

Esta hierarquia relaciona-se claramente com a consolidação do sistema urbano, apresentando coesão urbana, espaços públicos e malhas consolidadas, criando mobilidades e dependências maiores, seja dentro do concelho ou fora dele.

Num território disperso, estas unidades também têm um papel fundamental na agregação coletiva da identidade e na legibilidade do território, não podendo ser descuradas numa estratégia de reabilitação abrangente, que deverá também integrar os territórios do “difuso em perda”.

Destacam-se, assim, os núcleos rurais com interesse patrimonial, os núcleos associados a instalações industriais relevantes com interesse patrimonial e as ocupações lineares ao longo de linhas de água, trilhos ou caminhos onde o património temático associado e a componente ambiental são preponderantes.

Assim, pode-se considerar que a escolha das unidades de análise parte de uma análise estruturada do sistema urbano concelhio e da necessidade de qualificar e conservar os núcleos urbanos principais e revitalizar os aglomerados que contribuem para o reforço da rede urbana complementar, incentivando de forma particular:

- a) A reabilitação do edificado nos centros urbanos e nas áreas urbanas consolidadas mais degradadas;
- b) Qualificação de periferias;
- c) Vincular as grandes opções de transformação urbana a objetivos de carácter ambiental e social;
- d) Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos;
- e) Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades;



Famalicão ao delimitar a Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus (ARU\_RdA-OSM) está melhor preparado para a implementação sistematizada e coerente das orientações estratégicas nesta matéria, respondendo de forma cabal ao duplo desafio que esteve na génese do trabalho desenvolvido e que resultou no Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana. Pretende-se pois, em primeiro lugar, que o município se posicione face a eventuais perspetivas de financiamento comunitário a projetos de reabilitação urbana, e em segundo lugar que se dê início a um debate e reflexão alargada em torno desta temática no concelho de Vila Nova de Famalicão, debate este que deverá ter em linha de conta as especificidades deste território – um território polinucleado, difuso e densamente ocupado, posicionando-se o território de Vila Nova de Famalicão como campo de experimentação e a génese desta discussão e reflexão em Portugal.

## 1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

Antes de se avançar para a definição e enquadramento legal de Área de Reabilitação Urbana (ARU), pretende-se esclarecer as definições de enquadramento que são dadas aos conceitos de *Reabilitação de Edifícios* e de *Reabilitação Urbana*.

É importante esclarecer o que, à luz do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), resulta para que se possa usufruir dos benefícios.

Posteriormente, far-se-á o enquadramento legal alargado que contextualiza a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana.

Nos termos da alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de setembro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), entende-se por *Reabilitação de Edifícios* 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.

Nos termos da alínea j) do regime supra citado entende-se por *Reabilitação Urbana* 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. Dentro deste campo de ação,

entende-se por *modernizado* as obras que confiram aos edifícios e ao espaço envolvente características inovadoras e sustentáveis.

Relativamente às *obras de demolição*, estas apenas serão aceites no caso de libertação dos miolos de quarteirão e em situações em que o edificado apresente uma situação estrutural e patologicamente irreversíveis.

Para efeitos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) importa reter o conceito definido pela alínea a) do ponto 22 do artigo 71.º, relativamente ao que se entende por *Ações de Reabilitação*. As *Ações de Reabilitação* são as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Pode-se concluir que, o conceito de *Reabilitação de Edifícios* e o de *Ação de Reabilitação* é praticamente o mesmo. A grande diferença é que, para que se considere o direito aos incentivos fiscais é necessário que o ato se traduza numa real *Ação de Reabilitação*, ou seja, que a avaliação ao estado de conservação no final da obra resulte na atribuição de dois níveis acima do nível inicial.

Quanto ao entendimento sobre o conceito de Reabilitação Urbana, verifica-se que se trata de uma ação alargada no tecido e não apenas a reabilitação física do edificado de forma pontual.

Relativamente ao enquadramento e aos pressupostos de delimitação de uma *Área de Reabilitação Urbana (ARU)* tal como é enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, é o primeiro ato para que o Município assuma a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à proteção do património edificado e ao desenvolvimento sustentável de uma determinada zona urbana.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU, consiste numa “*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, através de uma operação de reabilitação urbana...*”.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus (ARU\_RdA-OSM) obedece ao previsto no artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), sendo constituída por:

- a) Memória Descritiva e Justificativa, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais, a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do artigo citado.

No seguimento do que foi sugerido no âmbito do Documento de Orientação Estratégica de Reabilitação Urbana (DOERU), e da legislação, neste âmbito, atualmente em vigor, o Município de Vila Nova de Famalicão propõe:

1. Delimitar esta nova ARU designada por Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus (ARU\_RdA-OSM);
2. Avançar com o processo formal de delimitação da Área de Reabilitação Urbana desde a deliberação em Reunião de Câmara Municipal, passando pela aprovação em Assembleia Municipal, até à sua publicação em Diário da República. Importa referir que o Município dispõe de duas possibilidades para a formalização das ARU, (de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), parecendo a primeira a mais adequada à abordagem metodológica proposta no Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU):
  - a) A delimitação da Área de Reabilitação Urbana “a dois tempos”, isto é, sem a aprovação em simultâneo da Operação de Reabilitação Urbana. Esta opção implica, num primeiro momento, a apresentação de uma memória descritiva e justificativa para a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana da planta com a delimitação da área abrangida e do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (IMI e IMT). No prazo máximo de três anos a partir do ato de aprovação da delimitação da ARU, a entidade gestora terá que apresentar e aprovar (em Assembleia Municipal) a Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver para esta área, sob pena de caducar a sua delimitação;
  - b) De acordo com o artigo 9.º conjugado com o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de

agosto, as Operações de Reabilitação Urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora. No presente caso será o município a assumir essa gestão.

3. Elaborar um diagnóstico da situação de partida da Área de Reabilitação Urbana atual e rigoroso, focado no levantamento e caracterização das patologias urbanas;
4. Postular uma visão de conjunto para a cidade e principais aglomerados;
5. Conceber uma estratégia integrada, territorializada e programada de reabilitação urbana da ARU, e consequente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).
6. Decidir sobre o alcance do pacote de benefícios fiscais a propor aos proprietários e titulares de outros direitos e ónus e encargos sobre edifícios ou frações, bem como de outros eventuais apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana em ARU, nomeadamente de natureza administrativa (p.ex. taxas municipais), ou seja, obriga à definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), assim como confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
7. Equacionar e refletir sobre as implicações de diferentes modelos de gestão para a execução das diversas Operações de Reabilitação Urbana. No entanto, o Município fica comprometido a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
8. Permitir o acesso excecional e temporário no que respeita à observância de norma legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação (nos termos de Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril de 2014).

## Quadro Jurídico relevante para a Reabilitação Urbana

Enquadramento Jurídico	Diploma Legal	Sumário
<b>Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU)</b>	Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro	No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de Setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana. Revoga o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.
	Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto	Procede à primeira alteração e à republicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
	Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro	Altera os artigos 53.º-C, 53.º-F e 53.º-G do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.
<b>Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU)</b>	Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril	Vem estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional e desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.
<b>Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro,</b>	Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro	Este diploma estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.
	Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de Novembro	A presente portaria aprova a ficha de avaliação, publicada em anexo, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC).

## 1.2. ENQUADRAMENTO MORFOLÓGICO

Ao longo da sua história, Riba d'Ave permaneceu, durante séculos, uma pequena povoação rural. No entanto, as condições naturais da sua localização, o facto de se situar junto ao rio Ave, favoreceram o seu posterior desenvolvimento.

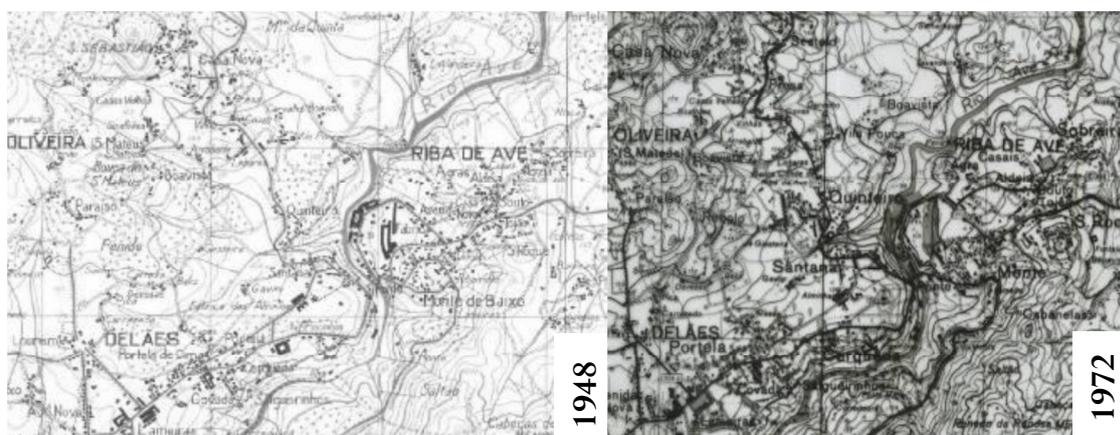
Em 1948, Riba d'Ave configura um núcleo relativamente concentrado, com uma estrutura de vias principais que rodeiam alguns edifícios de grande dimensão, onde se encontram instaladas as atividades industriais, essencialmente manufatureira, aproveitando a configuração do terreno, a proximidade ao rio Ave e a proximidade às propriedades agrícolas e fundiárias da família do principal investidor, Narciso Ferreira.

A evolução da vila na última década do século XIX e século XX está associada aos negócios na indústria têxtil protagonizados por Narciso Ferreira, que compra um terreno junto ao rio para aí instalar a sua primeira unidade fabril. A evolução do império industrial Ferreira – de Narciso Ferreira e de alguns dos seus filhos, vai então configurar um exemplo relativamente modelar da estrutura de ocupação fabril do território - construção das unidades fabris a que se associam construções de natureza social, como bairros operários, escola primária, hospital, mercado, quartel de bombeiros e posto de guarda e construções de prestígio, como o caso do Teatro Narciso Ferreira, para além da estalagem e café.

A configuração do conjunto de unidades associadas às empresas de Narciso Ferreira aproveitam o vale do rio para favorecer o acesso das unidades industriais à água – nos últimos anos do século XIX foi construído um açude no rio Ave que permitia mover os teares mecânicos instalados na nova unidade fabril da empresa Sampaio Ferreira & Lda.

A densificação do território envolvente às unidades fabris, localizadas sobre o rio ou na parte mais elevada (conforme manchas visíveis nas sucessivas cartas) configura uma malha urbana irregular, de perfil bastante orgânico, que acompanha quer as curvas de nível (configuração

morfológica do terreno) quer as artérias de circulação e de acesso aos equipamentos sociais então construídos.



Até 1974 mantinham-se praticamente apenas dois núcleos mais densos. Um primeiro, de maior dimensão, na encosta poente sobre o rio Ave, na margem de Riba d’Ave, entre o topo, onde se localizava o hospital e a parte baixa, junto à ponte de atravessamento, e onde se localizavam alguns equipamentos, como o mercado, o quartel de bombeiros e o teatro. O eixo viário principal, que servia as unidades fabris, desenvolve-se também e progressivamente como eixo de serviços (comércio e outros serviços locais). Um segundo, do outro lado do rio, entre Santana e Quinteiro, onde é construído o bairro dos operários, a igreja e outras unidades sociais.

Entre a década de 70 e os últimos anos desse século o crescimento de Riba d’Ave é bastante intenso, expandindo-se ao longo das vias principais, nos vários sentidos, configurando quase uma estrela radial a partir do polo de ocupação predominantemente industrial, mas fundamentalmente, do ponto de atravessamento do rio (em direção a Santana / Quinteiro, na freguesia de Oliveira de S. Mateus, a Delães / Bairro (freguesias respetivas), a Cabanelas, a Sobreira e a S. Roque / Penedo (na freguesia de Riba d’Ave).

A importância da via principal EN310, que atravessa o aglomerado e que adquire praticamente o perfil de Avenida entre o Hospital e o Teatro Narciso Ferreira (e a ponte), contrapõe contudo alguma linearidade no aglomerado (apesar do seu perfil sinuoso, de acompanhamento das curvas de nível), servindo como eixo de distribuição de circulação viária e de acesso a meio de transporte (rodoviário).



A configuração radial anteriormente referida é ainda corroborada pela forma aberta da rede e a presença de alguns núcleos mais densos associados aos cruzamentos principais – Santana /Quinteiro, Casas, Lameiras e Tojão/ Souto.

Em termos de densidade, a vila de Riba d’Ave apresenta áreas relativamente compactas entre as quais, também se incluem áreas de configuração mais dispersa ou difusa, predominantes no território envolvente (e em todo o Vale do Ave). A área da vila com estrutura mais compacta, e com densidades mais elevadas, concentra-se na zona alta da freguesia de Riba d’Ave, para além da Av. Narciso Ferreira, onde se localizam os principais equipamentos coletivos, públicos e privados, tais como o Hospital, a Didáxis - cooperativa de ensino (estrutura de educação privada que serve uma área extensa envolvente) e outros equipamentos educativos, de saúde e sociais.

Para além disso, sobressaem algumas células que se identificam pela sua configuração de bairro, inicialmente de perfil operário. Trata-se do núcleo de Santana / Quinteiro, centrada no “Bairro dos Pobres”, mandado construir por Narciso Ferreira, com uma tipologia de edifícios bastante homogénea a própria da época, que ainda se conserva, e onde se localizam também alguns equipamentos coletivos que servem o aglomerado – parque desportivo e piscina, e do núcleo junto ao rio, do lado de Riba d’Ave, entre a rua Conde de Riba d’Ave e a rua Joaquim Ferreira.

No que respeita à organização espacial, a vila carece de espaço abertos, do tipo largos ou praças, que assumam centralidade significativa e reforcem o sentido de urbanidade. A Av. Narciso Ferreira, possui uma frente urbana nascente de prédios plurifamiliares com comércio no piso térreo, os quais, pela sua tipologia e pelo acompanhamento que fazem ao edifício do Teatro Narciso Ferreira, lhe conferem um nível mais elevado de urbanidade. Na parte alta da vila, o núcleo envolvente à igreja incluindo o jardim de Riba d’Ave configura um espaço com alguma nobreza patrimonial e um espaço verde de grande qualidade. No núcleo de Santana / Quinteiro, em Oliveira S. Mateus, configuram igualmente espaços com desenho urbano o largo da Feira, a

rua Padre Cruz, com um perfil que se aproxima de praça e a área envolvente à igreja, incluindo o jardim de Nossa Senhora de Fátima.

A vila apresenta também, à semelhança de aglomerados de idêntico perfil nesta região do Ave, uma mistura de diversos elementos edificados e funcionais no espaço. De realçar a presença de estruturas industriais, de grande ou média dimensão, adjacentes a edifícios residenciais, sem uma diferenciação entre função industrial e residencial, que nalguns casos decorre do modelo de construção de bairros operários contíguos às fábricas, mas que na maioria dos casos, mais recentes, resulta de um processo de ocupação pouco ordenado. A presença de construções fabris de grande dimensão, na sua maior parte encerradas ou reocupadas com novas funções, é bastante marcante na estrutura urbana da via. Encontram-se, por outro lado, alguns exemplos de edifícios residenciais unifamiliares inseridos em quintas, alguns de significativa dimensão.

Em termos da tipologia de edificado e de habitação, a vila de Riba d'Ave é marcada pela sua história industrial, com presença de algumas unidades de bairro bastante marcadas e com origem operária, e por outro lado, com um crescimento populacional associado à pujança industrial de grande parte do século XX, que sustentou a construção de habitações unifamiliares nos principais eixos, de diversas tipologias, algumas das quais com elementos e perfis arquitetónicos mais nobres.

### 1.3. ENQUADRAMENTO ANALÍTICO

A vila de Riba d’Ave, constitui um dos núcleos urbanos do concelho que surge e se desenvolve de forma extremamente relacionada com a implantação de unidades industriais têxteis ao longo do século anterior. Trata-se de uma vila que, devido a essa sua matriz industrial, goza de alguma autonomia face à cidade de Vila Nova de Famalicão.

De largo âmbito geográfico, a freguesia de Riba d’Ave, confina com os concelhos de Guimarães e de Santo Tirso.

A vila constitui um núcleo relativamente consolidado que se prolonga por uma área extensa na direção poente, de ocupação difusa e menos densa, ao longo da EN 310, prolongando-se até ao aglomerado de Delães e de Bairro, estabelecendo ainda fortes relações históricas com a Vila das Aves (no concelho de Santo Tirso). A vila também estabeleceu durante o seu crescimento industrial uma forte relação com a outra margem do rio Ave, na freguesia de Oliveira (São Mateus), prolongando-se dentro dessa mancha de ocupação difusa, para o noroeste (ao longo das vias municipais 574 e 573).

A sua estrutura e morfologia urbana e as extensões que apresenta nas várias direções (ao longo dos principais eixos viários) conferem-lhe uma centralidade de referência para todo o médio Ave.

Ao nível da rede urbana concelhia, Riba d’Ave assume, juntamente com as restantes vilas do concelho, um papel central e polarizador de um território envolvente alargado, caracterizado por uma ocupação urbana difusa e pouco estruturada.

Apresenta-se se seguida, a leitura sobre o tecido urbano e os vários níveis de apreciação, que conduziram à proposta de delimitação.



**Dinâmicas económicas, sociais e demográficas.** A freguesia de Riba d’Ave não apresenta nesta última década um crescimento demográfico significativo (cerca de 0,9% entre 2001 e 2011).

Em termos económicos, a degradação da situação económica que tem afetado o setor têxtil tradicional, concentrado nesta região, tem vindo a afetar nas últimas décadas um número muito significativo das unidades industriais localizadas na vila e na freguesia (ou freguesias vizinhas), com repercussões significativas também ao nível do desemprego. A substituição da estrutura industrial tradicional não se tem, contudo, processado de forma representativa na maioria das freguesias do concelho, repercutindo-se também na capacidade de atrair investimento exterior.

A vila de Riba d’Ave possui uma estrutura de formação / educação muito importante a Didáxis, que oferece formação básica, secundária e profissional para uma área de influência bastante alargada. A sua rede de transporte própria e as condições infraestruturais que possui, tornam-na num importante polo de educação e formação da região, que representa alguma potencial de valorização deste núcleo urbano.



Didáxis

Teatro

Complexo desportivo

Por seu lado, a memória industrial, para além de estar presente na arquitetura e estrutura urbana da vila, mantém vivas algumas estruturas organizativas e alguns equipamentos, como são o caso da Fundação Narciso Ferreira e de alguns equipamentos que lhe estão associados, já recuperados ou com projeto de recuperação, como são o mercado e o teatro. Deste modo, a vila dispõe de um potencial interessante em termos de valorização das suas dinâmicas socioculturais.

Para este domínio contribuem igualmente a presença e as atividades promovidas pelo Museu da Indústria Têxtil da Bacia do Ave, bem como o projeto da Rota do Património Industrial do Vale do Ave, promovido pela Agência de Desenvolvimento do Vale do Ave (ADRAVE), que integra a empresa "Sampaio e Ferreira", fundada em 1896, tratou-se da primeira fábrica têxtil

moderna do concelho, tendo como primeira designação "Fábrica de Fiação, Tecidos e Tinturaria de Riba d'Ave".

**Presença de ativos culturais e simbólicos.** A vila de Riba d'Ave é marcada pela história industrial associada a Narciso Ferreira e seus filhos, protagonistas de diversas unidades fabris construídas a partir do último decénio do século XIX. Esta cultura industrial mantém-se hoje presente na estrutura edificada da vila, com a presença de diversos edifícios industriais com valor patrimonial e de arqueologia industrial muito significativo.

Também é significativo em termos de património arqueológico industrial o *Bairro dos Pobres*, mandada construir por Raúl Ferreira na freguesia de Oliveira de S. Mateus, na margem do rio Ave oposta a Riba d'Ave, empreendimento com 180 residências inaugurado em 1969. Este núcleo mantém hoje alguns sinais distintivos, como os obeliscos, a sinalização para circular a uma velocidade moderada, o largo de Nossa Senhora de Fátima e a igreja "granítica considerada de estilo clássico e um claustro ambulatório exterior à mesma".



Centro Residencial Conde de Riba d'Ave

Bairro residencial – Oliveira S. Mateus

Obeliscos – Oliveira S. Mateus

Ainda inserido no legado da família Ferreira, inscrevem-se os edifícios do Teatro Narciso Ferreira, construído nos anos 40 do século passado e que funcionou até ao final do século, com projeto de recuperação previsto, o mercado já recuperado, o quartel dos bombeiros, o edifício antigo do hospital, para além de outros.

De salientar também a igreja de Riba d'Ave e o conjunto envolvente com o jardim público.

No Centro urbano de Riba d'Ave, distinguem-se:

1. **Eixo central da Av. Narciso Ferreira**, concentra um conjunto de equipamentos centrais (Mercado, Bombeiros, Estação de Correios, antiga Fábrica Sampaio Ferreira e C<sup>a</sup>, atualmente inserida na Rota do Património Industrial Têxtil do Vale do Ave e centro de serviços / empresas; Fundação Narciso Ferreira; antigo Teatro Narciso Ferreira (devoluto); Escola Narciso Ferreira –

pré-primária e primária; Biblioteca; Centro Residencial Conde de Riba d’Ave; etc.), alguma estrutura comercial e uma forte relação com o rio (apesar da inacessibilidade devido à presença de edifícios de grande estrutura / industriais). Contiguamente a este eixo central da vila, encontra-se ainda um número significativo de estruturas fabris que, na sua maioria, estão encerradas e representam interessante património industrial. Ainda, de forma contígua, localiza-se uma área residencial (antigo bairro operário adjacente às fábricas) com grande transformação das tipologias originais de habitação (localizado entre a Rua Joaquim Ferreira e a Rua Conde de Riba d’Ave).



**Mercado**

**Biblioteca**

**Quartel dos Bombeiros**

- Eixo da Av. das Tílias (incluindo alguns equipamentos ensino e desportivos e Junta de Freguesia e ligação à Didáxis – Cooperativa de Ensino, na rua António Sérgio);
- Eixo da Av. 25 de Abril (incluindo Externato, Hospital Narciso Ferreira);



**Café Riba d’Ave**

**Junta de Freguesia de Riba d’Ave**

**Igreja de Riba d’Ave**

- Área residencial estruturada pela rua 5 de Outubro e rua Bernardino Machado, rua David António Alves e outras ruas transversais.

## 2. Núcleo urbano de Oliveira de S. Mateus, com dois núcleos:

- Campo da Feira / Largo de Sant'Ana, onde se localiza a Junta de Freguesia e equipamentos sociais (Lar de idosos e jardim infantil, do Instituto de S. José Santana) com proximidade grande ao rio Ave e ligado a sua margem (a nascente da rua de Santa Ana), com interesse em termos de espaço verde com potencial de qualificação porque fica em frente a Riba d'Ave.



Largo de Sant'Ana

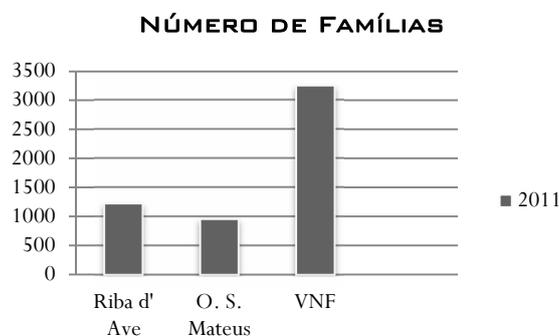
Piscinas Municipais

Igreja de Oliveira S. Mateus

- Núcleo (entre a rua General Humberto Delgado e rua de Angola) constituído por Parque Desportivo e Piscinas Municipais (que servem também Riba d'Ave), Igreja e sua envolvente constituída por antigo bairro operário – *Bairro dos Pobres*, com traçado interessante, para além de conjunto habitacional mais recente.

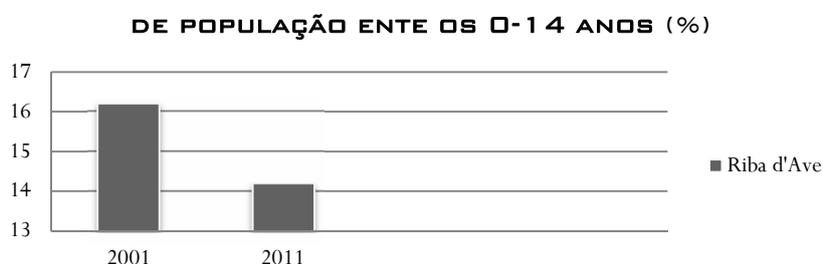
**Indivíduos e famílias.** A freguesia de Riba d'Ave apresenta, em 2011, 3.425 residentes e 1.226 famílias. A freguesia de Oliveira S. Mateus apresenta 2.699 residentes e 958 famílias. O crescimento da população na freguesia de Riba d'Ave nesta última década é de 0,8%.

Esta unidade apresenta uma população de 2.993 pessoas, num total de 1.100 famílias, apresentando em média 2,7 pessoas/família.



A estrutura da população da freguesia de Riba d'Ave por grupos etários confirma a tendência de envelhecimento acentuado da última década. O grupo de população com idade igual ou superior a 65 anos, que representava cerca de 12,8% da população residente em 2001 passa, em 2011 a representar cerca de 17,3% da população. Quanto ao peso relativo do grupo da população mais jovem, entre os 0 e 14 anos, desce de 16,2% em 2001 para 14,2% em 2011.

Comparando a estrutura etária da população desta freguesia com outras escalas territoriais, verifica-se que a freguesia tem um nível de envelhecimento superior à média do concelho e mesmo da região do Norte (Riba d'Ave apresenta em 2011 valores inferiores do peso relativos dos grupos etários mais jovens, entre os 0 e 14 anos e entre os 15 e 24 anos e percentagem superior da população na faixa etária dos 65 e mais anos).

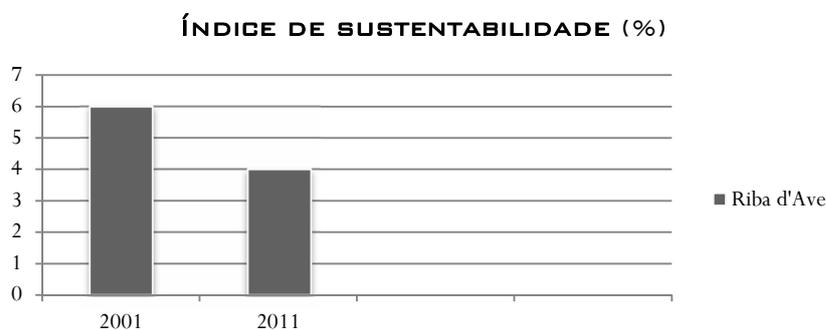


Analisando o nível de escolaridade, a população na freguesia de Riba d'Ave sem qualquer nível de escolaridade completo representava em 2011 cerca de 17,5% da população residente total, praticamente ao nível da média para todo o concelho. A grande maioria da população residente na freguesia nesse mesmo ano com um nível de escolaridade completo, não tinha atingido ao nível da atual escolaridade obrigatória, uma vez que 46,6% da população residente tinha apenas o 1º ou o 2º ciclo do ensino básico completo, percentagem esta ligeiramente superior à média do concelho. Por sua vez apenas 8,4% da população residente nesse mesmo ano tinha completado um nível de escolaridade superior (ligeiramente superior à média do concelho, com 8,2%) e cerca de 26,3% da população residente na freguesia tinha completado o 3º ciclo do ensino básico ou o nível secundário.

Os índices de dependência de idosos e de jovens na freguesia de Riba d'Ave eram em 2011, respetivamente de 25 e 21, no primeiro caso claramente superior ao índice para o concelho (de 20) e no segundo caso ligeiramente inferior (de 23).

Quanto ao índice de envelhecimento, esta freguesia apresentava, em 2011, um valor bastante superior ao valor para o concelho, respetivamente, 122 e 86, valor esse também superior ao do da região do Norte (de 114) e apenas inferior ao valor para o continente (de 131).

Finalmente em termos de índice de sustentabilidade, a situação da freguesia de Riba d'Ave passa do valor de 6 em 2001 para 4 em 2011.



**Edifícios e alojamentos.** A freguesia de Riba d'Ave apresenta, em 2011, 992 edifícios e 1.533 alojamentos e a freguesia de Oliveira S. Mateus apresenta 914 edifícios e 1.195 alojamentos.

Em 2011 a densidade populacional da freguesia de Riba d'Ave era de 1242 hab /km<sup>2</sup>, bastante superior à média do concelho (664 hab/km<sup>2</sup>) e das mais elevadas do concelho, excluindo a respetiva sede de concelho.

Na última década o crescimento dos edifícios na freguesia alcança os 24,6%, crescimento bastante mais elevado do que o da população residente para o mesmo período (0,8%).

A dinâmica de construção dos edifícios acentua-se na freguesia de Riba d'Ave a partir da década de 70 do século passado. Cerca de 50,3% dos edifícios existentes em 2011 foram construídos entre 1971 e 1990 e cerca de 21,4% entre os anos de 1991 e 2011 (ou seja quase  $\frac{3}{4}$  dos edifícios da freguesia foram construídos após 1970). Dos edifícios existentes apenas 0,6% foram construídos antes de 1919 e os edifícios construídos antes de 1945 representam apenas cerca de 4,5%.

No que respeita aos alojamentos da freguesia de Riba d'Ave, 79,6% dos alojamentos em 2011 eram de alojamentos familiares de residência habitual, cerca de 9,8% eram de residência secundária e a percentagem de alojamentos familiares vagos atingia os 10,4%, relativamente superior à média de alojamentos familiares vagos no concelho.

A unidade de análise apresenta 1.362 alojamentos em 853 edifícios, com uma média de 1,6 alojamentos por edifício.

**Dinâmica imobiliária** (construção e arrendamento). A freguesia de Riba d'Ave apresenta, na última década, um crescimento de 19,8% de edifícios e 8,7% de alojamentos. Oliveira S. Mateus apresenta um crescimento de 3,5% de edifícios e 4,4% de alojamentos.

Segundo dados de 2001, em Riba d'Ave existiam 29,1 % de alojamentos arrendados e em Oliveira S. Mateus cerca de 38,4% de alojamentos arrendados.

**Estrutura fundiária.** A estrutura da propriedade de matriz urbana apresenta dimensões e tipologias bastante diversas, sendo que a vila, quer no centro, quer em zonas mais limítrofes, ainda é bastante marcada pela presença de lotes de ocupação industrial, com dimensões bastantes consideráveis – Av. Narciso Ferreira, rua Joaquim Ferreira, rua da Estrada Nacional 310, rua Camilo Castelo Branco, rua Joaquim Ferreira Júnior, Av. das Tílias, entre outras.

A estrutura da propriedade com ocupação residencial e com edifícios unifamiliares é bastante diversa, percebendo-se nalguns núcleos que evoluíram de antigos bairros de operários a sua regularidade. No restante, a ocupação ao longo das artérias, que acompanham normalmente da topografia dos terrenos, apresenta um perfil de lotes muito variado, com provável ligação à estrutura fundiária rural anterior nalguns casos. Existe também um número significativo de lotes de maior dimensão, ocupados com residências unifamiliares, em que estas se encontram envolvidas por espaços de jardim privado significativos (alguns dotados de áreas que ainda preservam uma utilização agrícola).



Av. Narciso Ferreira

Rua São José

Travessa Pilares

Persistem alguns lotes de área significativa associados a algumas residências unifamiliares inseridas em quintas de dimensão mais significativa na estrutura de propriedade local, como é o caso das quintas localizadas na Av. da Cerqueda (EN 310) – Casa Conde de Riba D'Ave, logo a seguir à ponte sobre o Ave, na Av. Narciso Ferreira, uma a chegar à Av. das Tílias (junto à Junta de Freguesia de Riba de Ave) e outra em frente da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Riba d'Ave, na rua Conde de Riba d'Ave ou ainda no Quelho das Pombinhas.

Os quarteirões em geral têm formas também bastante irregulares, de características marcadamente orgânicas, fruto de uma evolução irregular da rede de arruamentos.

Persistem ainda no centro da vila, e no “miolo” de alguns quarteirões centrais, grandes áreas vazias ou com ocupação agrícola (casos dentro do quarteirão entre a Av. Narciso Ferreira e a rua Joaquim Ferreira) bem como uma faixa marginal do rio Ave, do lado da freguesia de Oliveira de S. Mateus, ladeada pela rua de Santana.

**Parque edificado.** Embora como se referiu, o edificado existente na freguesia tenha sido na grande maioria construído após 1970, a sua diversidade tipológica e arquitetónica é relevante.

A freguesia de Riba d’Ave mantém presentes exemplares com qualidade da arquitetura rural abastada – quintas já anteriormente referidas, da arquitetura industrial do princípio e decorrer do século passado, da arquitetura residencial e de edifícios sociais relacionados com a estrutura industrial e, naturalmente, exemplares de edifícios de residência unifamiliar e plurifamiliar muito díspares.

No caso dos edifícios industriais, a sua relativa obsolescência face à evolução mais recente do setor industrial têxtil tem justificado o seu abandono progressivo e só parcialmente a sua reabilitação e refuncionalização para outras atividades (como é exemplo de fábricas na Av. Narciso Ferreira atualmente ocupadas com empresas em diversas áreas de serviços). A freguesia possui atualmente um número significativo de edifícios degradados, de grandes empresas industriais abandonadas e em ruína. Sobressaem ainda, pelo seu interesse arquitetónico e pela ligação ao apogeu industrial da família Ferreira, o conjunto edificado da Av. Narciso Ferreira, fundamentalmente na sua faixa inicial nascente após o teatro Narciso Ferreira, constituído por edifícios plurifamiliares, com comércio e serviços no piso térreo e com cérceas contidas, representando uma época importante do desenvolvimento da vila.



Av. Narciso Ferreira



Av. Narciso Ferreira



Av. Narciso Ferreira

Este troço da avenida goza ainda hoje de uma marca histórica e de urbanidade relevante no seio da vila, favorecida pelos equipamentos que aí foram construídos no princípio do século XX. Por outro lado, também são de realçar outros edifícios isolados, associados a equipamentos coletivos e de valor arquitetónico significativo, como é o caso do hospital.

No lado da freguesia de Oliveira de S. Mateus como já foi realçado, os elementos edificados mais relevantes estão integrados no *Bairro dos Pobres*.

Considerando a idade do parque edificado, os problemas de degradação fora dos exemplares industriais relaciona-se em particular com a tipologia de baixos custos e de qualidade da construção e não com a sua vetustez.

**Espaço público.** Os espaços públicos na vila de Riba d'Ave apresentam situações muito diversas e padrões de qualidade também diversos.

A Av. Narciso Ferreira, que termina na rotunda junto ao hospital é sem dúvida uma via pública que se distingue na estrutura da vila, quer pelo traçado, pela sua urbanidade e presença de principais estruturas edificadas que marcaram o desenvolvimento da vila ao longo do século XX – edifícios industriais, quintas abastadas equipamentos coletivos como o mercado, o teatro, o quartel de bombeiros e a frente edificada no lado nascente da rua junto ao teatro Narciso Ferreira. Atualmente a utilização desta avenida como eixo principal de atravessamento e de ligação da Estrada Via Intermunicipal /VIM (e da A7, nó de saída para Riba d'Ave) à N105 que liga, por sua vez, à cidade de Santo Tirso.



Av. Narciso Ferreira

Av. Narciso Ferreira

Av. das Tílias

Para além deste eixo, estruturante no crescimento do núcleo urbano, a vila dispõe de outros eixos com perfil de avenida, como são os casos da Av. das Tílias ou a rua 25 de Abril.

Relativamente à restante rede de artérias pequenas, a tipologia do espaço público é bastante díspare. Existem arruamentos que dispõe de passeios e de mobiliário e sinalização

qualificados (incluindo por exemplo o caso das artérias do *Bairro dos Pobres* e outras), mas existem também bastantes arruamentos que mantêm um perfil marcado pela sua origem, de estradas secundárias ou estradas rurais, onde continua a faltar os passeios, o mobiliário e a iluminação adequados à sua vivência urbana.



Largo da Igreja de Riba d'Ave

Estrada Nacional 310

Estrada Nacional 310

A vila dispõe, no que se refere a espaços abertos – largos, praças ou jardins, uma carência de espaços que pontuem (contribuindo para formar micro centralidades) e lhe confirmam maior urbanidade. Existem várias rotundas que estão dominadas pela circulação automóvel e não foram construídas com a finalidade de proporcionar espaços de encontro, de estar ou de vivência urbana – casos como a rotunda da Av. das Tílias com a Av. Cidade Abreu e Lima, onde a proximidade à Didáxis poderia justificar uma praça ou largo com outro perfil, o largo do hospital, dominado pela circulação automóvel, ou o espaço da rua Padre Cruz e cruzamento com as vias municipais 574 e 573, do lado da freguesia de Oliveira de S. Mateus.



Rua Padre Cruz

Rua de Sant'Ana

Av. Narciso Ferreira

Existem alguns pequenos jardins públicos, como o jardim da Alameda Narciso Ferreira, junto à Alameda, o jardim de Riba d'Ave na rua Padre Narciso Melo, o jardim envolvente à igreja Florbela Espanca e o jardim da rua Nossa Senhora de Fátima, junto à igreja no Centro Residencial Conde de Riba d'Ave, na freguesia de Oliveira de S. Mateus. Nesta freguesia é ainda marcante a

presença do espaço do largo da feira da Sant’Ana, com uma tipologia completamente distinta mas que constitui um elemento significativo na estrutura urbana.

Realça-se o potencial que detém a margem poente do rio Ave, junto a Sant’Ana, como espaço verde inserido na vila e que lhe permitirá reativar uma ligação sustentada com o rio.

**Mobilidade e acessibilidade.** A vila de Riba d’Ave é atravessada pela EN 310 que permite o acesso direto à VIM, e desta à A7. A acessibilidade externa da vila é, desta forma, bastante boa, uma vez que esta ligação à A7 permite uma rápida ligação à A3 (Valença – Porto). A ligação de Riba de Ave pela EN310 e N105 à cidade de Santo Tirso e à Vila das Aves também reforçam a sua acessibilidade externa. A ligação à sede do município faz-se pela EN 310, Riba d’Ave – Landim – Famalicão.

Toda a área da vila, incluindo o núcleo de Oliveira de S. Mateus mantém uma hierarquia viária muito indefinida que contribui para uma acentuada “desorganização” do trânsito. Para além disso, a estrutura viária é marcada pelo atravessamento da EN310 que se sobrepõe, como já referido, à Av. Narciso Ferreira e continua depois do largo do Hospital.



O atravessamento do rio Ave tem também implicações na acessibilidade interna e na capacidade de circulação do tráfego (exterior) que atravessa a vila. Este estrangulamento dificulta uma maior relação entre as duas margens e entre a vila e o núcleo de Santana / Quinteiro, funcionalmente muito ligada a Riba d’Ave.

As freguesias de Riba d’Ave e de Oliveira de S. Mateus não são servidas por transportes públicos da rede dos TUF. A empresa ARRIVA faz a ligação Landim – Riba d’Ave, com 18 ligações diárias e ligação excecionais à quarta-feira devido à feira. Uma parte significativa da população utiliza o transporte privado para as deslocações pendulares diárias.

A empresa Didáxis, dispõe de uma frota privada para transporte dos seus utentes (alunos).

**Rede de equipamentos.** De entre os equipamentos mais significativos que a vila possui, destacam-se: o Hospital Narciso Ferreira, o teatro Narciso Ferreira (prevista a sua recuperação), o quartel bombeiros, o mercado, o posto da GNR, o edifício dos Correios, a Fundação Ferreira (quase todos, obra da família Ferreira).

Riba d’Ave possui ainda outros equipamentos meritórios de referência, nomeadamente o Externato Delfim Ferreira, a Didáxis – Cooperativa de Ensino, a Biblioteca, o Riba d’Ave Hóquei Clube, a Banda de Música, o Centro Popular de Trabalhadores, o Centro Paroquial e o Centro Social e Cultural, sendo que estas duas últimas obras contaram essencialmente com o apoio da população.



Hospital Narciso Ferreira

Riba d’Ave Hóquei

Oficina de Música

Possui ainda, a antiga Fábrica Sampaio, Ferreira e C<sup>a</sup>, atualmente inserida na Rota do Património industrial Têxtil do Vale do Ave e centro de serviços.

Na freguesia de Oliveira S. Mateus a piscina municipal e o parque urbano adjacente é um conjunto de equipamentos marcante da freguesia.

### 1.3.1. QUADRO DAS PATOLOGIAS URBANAS DETERMINANTES

As patologias urbanas foram identificadas segundo os parâmetros qualificadores do espaço urbano, traduzindo-se da seguinte forma:

<b>Parâmetros</b>	<b>Centros Urbanos de RdA-OSM</b>
<b>Insuficiências ao nível da coerência e do equilíbrio da malha urbana</b>	Subsistência de tensões entre os núcleos urbanos consolidados, de origem industrial e outras áreas urbanas mais recentes.
<b>Falta de articulação entre as zonas centrais (nomeadamente onde se localizam alguns dos principais equipamentos coletivos) e os espaços limítrofes (não urbanizados) ou as áreas de perfil marcadamente residencial</b>	Áreas de expansão e novas urbanizações residenciais sem coerência suficiente na relação com a malha urbana mais consolidada.
<b>Existência de espaços física ou funcionalmente dissonantes</b>	Novas urbanizações mal integradas na paisagem ou nas estruturas pré-existentes. Edifícios de habitação plurifamiliar mal inseridos na envolvente constituindo dissonâncias na imagem e desenho urbanos.
<b>Presença de vazios urbanos</b>	Existência de vazios urbanos, alguns deles ainda com matriz rural.
<b>Problemas de circulação e de estacionamento</b>	Tráfego intenso de atravessamento da via na Av. Narciso Ferreira que constitui uma das ruas com maior notoriedade. Deficiências ao nível da organização do estacionamento.
<b>Falta de hierarquia da rede de artérias secundária</b>	Estrutura viária interna sem hierarquia.
<b>Deficiente qualidade de algumas das artérias interiores</b>	Falta de passeios, de sinalização e de mobiliário urbano e condições de segurança insuficientes.
<b>Falta de espaços urbanos abertos que contribuam para reforçar o sentido de urbanidade e/ou qualificar as dinâmicas de sociabilidade e de convivalidade</b>	Poucos espaços abertos de praças, e os que existem estão relativamente secundarizados na vida da vila ou mantêm-se desqualificados. Espaços com traça rural, essencialmente nas margens do rio Ave, abandonados ou desqualificados.
<b>Presença de edifícios com necessidades de reabilitação e requalificação física nas áreas residenciais</b>	Abandono e ruína de edifícios indústrias de grande e média escala. Edifícios de habitação unifamiliar com nível e qualidade construtiva e arquitetónica muito baixos.

## 2. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA

A definição da presente Área de Reabilitação Urbana engloba o centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus. Estes dois centros apresentam maior potencial para se desenvolverem do ponto de vista económico e social, face à localização de passivos históricos, infraestruturas culturais e patrimoniais. Além destes aspetos importa referir o papel dos equipamentos de ensino de referência no concelho e nos concelhos vizinhos e ainda, o hospital de Riba d' Ave que desempenha, igualmente, uma função de inquestionável utilidade pública.

Num momento de decréscimo da atividade construtiva, em que a oferta imobiliária excede a procura e os municípios são obrigados a lidar com as consequências do recente crescimento disperso da habitação e das infraestruturas associadas, a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar este território como espaço privilegiado de ocupação e congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado e inverter um ciclo de esvaziamento populacional e segregação urbana.

## 2.1. VISÃO – PRIMEIRA ABORDAGEM

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), ao definir que a Área de Reabilitação Urbana (ARU), pode compreender “*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou vias de classificação e respetivas zonas de proteção*” e “*áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”, vai de encontro a um novo paradigma de urbanismo, que substitui o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação ou mesmo de renovação é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação do já edificado e dos espaços expectantes.

Ao dotar as estruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com o fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, é possível qualificar os imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável em relação à construção nova edificada.

No seguimento do exposto, importa salvaguardar que a definição de uma visão de médio prazo para a ARU do centro de Riba d’ Ave e do centro de Oliveira S. Mateus se baseie num conjunto sólido e maturado de linhas de intervenção de política urbana municipal, designadamente:

**Política de planeamento espacial e composição urbana.** Integrar e sustentar a futura Estratégia de Reabilitação Urbana na política de desenvolvimento territorial do concelho de Vila Nova de Famalicão, nomeadamente nas opções de ordenamento no novo Plano Diretor Municipal e no Plano Estratégico, assim como doutros trabalhos desenvolvidos, designadamente o plano de ação proposto no âmbito do Park Atlantic que, deverá verter algumas ações para este território. A abrangência desta política deverá:

- a) Concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível residencial;
- b) Concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível industrial;
- c) Contribuir para a colmatação de espaços vazios;
- d) Acentuar o caráter e a legibilidade da paisagem urbana;
- e) Alcançar soluções de urbanidade, ou seja, do modo como espaços deste território acolhem as pessoas;
- f) Promover ações que conduzam a soluções de sustentabilidade ambiental.

**Política social.** Potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa destes dois centros como espaço cultural e de participação social. Esta política deverá ser alcançada através de mecanismos, tais como:

- a) Apelar à intervenção cívica dos cidadãos no sentido de partilhar a corresponsabilização na tomada de decisão;
- b) Participação comunitária no desenvolvimento e gestão de espaço públicos;
- c) Desenvolver estratégias de comunicação com a comunidade transversal a todos os atores intervenientes na cidade;
- d) Promover atividades de reflexão sobre o território.

**Política de mobilidade urbana.** Dotar o espaço público de maior urbanidade, reforçando uma rede pedonal inclusiva. A utilização de modos suaves de transporte, onde se inclui a bicicleta, apresenta inúmeras vantagens contribuindo de forma inequívoca para a melhoria do ambiente e da qualidade de vida urbana. É necessário criar soluções de mobilidade urbana mais sustentável entre estes centros e potenciar percursos cicláveis ao longo do rio Ave.

**Política de economia urbana.** Assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à reabilitação urbana, dando origem a um tecido urbano requalificado. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação e manutenção de emprego. Garantir o princípio da sustentabilidade, através de intervenções que assentem num modelo de financiamento equilibrado com soluções inovadoras.

Em suma, para a concretização destas políticas, a delimitação desta ARU permite, de imediato, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivem a manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais.

Tendo consciência que a concretização da reabilitação urbana não pode ser responsabilidade única das entidades públicas, recai, contudo, sobre a sua alçada o estabelecimento de diretrizes orientadoras do investimento dos diferentes agentes, tanto privados como públicos. O objetivo é garantir uma ação concertada otimizadora da sua eficácia e impacto na renovação e na recuperação do espaço urbano e na melhoria da qualidade de vida dos utilizadores, assumindo o Município um papel dinamizador, regulador e facilitador da intervenção do privado.

Deste modo, remete-se para segunda fase deste processo (o projeto de ORU do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus consubstanciado no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) a enunciação da Visão a médio prazo para esta parcela significativa de território.

## 2.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A estratégia de reabilitação urbana a desenhar para a área proposta, tendo em conta as principais patologias urbanas e as linhas de intervenção de política urbana municipal anteriormente identificadas, deverá concorrer para o alcance dos seguintes **Objetivos Estratégicos**:

1. Enquadrar os **Planos de Estratégicos de Reabilitação Urbana** (PERU) ou outros programas mais específicos de intervenção urbana, em estratégias e planos (*masterplans*) de consolidação e de requalificação dos aglomerados urbanos.
2. Dinamizar condições e melhorar a **participação** e *governance* urbana no quadro das intervenções de regeneração e reabilitação urbana promovidas.
3. Garantir o princípio da **sustentabilidade**, através de intervenções que assentam num modelo financeiramente equilibrado e com soluções inovadoras do ponto de vista social, cultural e ambiental.
4. Fomentar a **reabilitação urbana** através:
  - a) Agilização da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;
  - b) Elaboração de um Manual de Apoio orientador para a reabilitação urbana de edifícios;
  - c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
  - d) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
  - e) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
  - f) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

- g) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- i) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- j) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- k) Promoção do mercado de arrendamento;
- l) Introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.

5. Promover **programas sistemáticos** de recuperação do edificado, com prioridade para o parque habitacional e industrial, que podem ser específicos para algumas das áreas propostas, pressupondo o levantamento e estudo de patologias mais frequentes e a formulação de soluções e de instrumentos de intervenção adequados.

6. Valorizar a **identidade cultural** como forma de afirmação urbana garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado:

- a) Definir prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património arquitetónico, monumental e vernacular e, sobretudo, o industrial, contribuindo para a requalificação da imagem e da identidade;
- b) Requalificar os espaços públicos e os espaços verdes, valorizando artérias e áreas com elevado impacto na perceção das qualidades paisagísticas dos dois centros;
- c) Promover a recuperação de áreas e edifícios de elevado valor e referência na cidade, quer públicos, quer privados – Complexo fabril Sampaio Ferreira, Teatro Narciso Ferreira, antigo Quartel de Bombeiros de Riba d’Ave, antigo Posto da GNR, largo da feira de Sant’Ana.

7. Promover e atrair **funções inovadoras e competitivas** com incentivo à coexistência de vários usos:

- a) Privilegiar a instalação de serviços e de comércio de carácter criativo e tradicional no principal eixo do centro de Riba d’Ave e no largo de Santa’Ana;
- b) Promover a criação de um cluster de indústrias criativas;
- c) Desenvolver um programa cultural e de feira para o largo da feira de Sant’Ana;
- d) Promover o turismo e lazer através de ações que devolvam o rio Ave à comunidade, criando percursos pedonais e cicláveis ao longo das suas margens.

8. Implementar **medidas fiscais** especiais:

- a) Acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacionais (IRS, IRC e IVA) para obras executadas, nos termos da estratégia de reabilitação urbana;
- b) Implementação de uma segunda via de avaliação de acesso a benefícios fiscais;
- c) Estabelecer medidas especiais relativamente às taxas administrativas e urbanísticas municipais;
- d) Agravamento do IMI de prédios ou frações declaradas devolutas e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor.

### 3. PROPOSTA

Vamos assistindo à degradação progressiva das estruturas urbanas, dos edifícios e dos espaços exteriores. Uma degradação decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajustamento da sua arquitetura aos novos modos de vida. Por isso, torna-se imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas que possam revelar-se insustentáveis a médio prazo.

Neste sentido, apresenta-se de seguida as principais motivações e critérios que levaram à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus.

### 3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

Ao delimitar-se a Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus, assume-se uma abordagem à reabilitação urbana que não se restringe à conservação das estruturas arquitetónicas, mas contempla a manutenção e a conservação do espaço e das infraestruturas públicas.

Com o fim de prosseguir a concretização dos Objetivos Estratégicos enunciados, a delimitação obedece aos seguintes **Critérios**:

1. **Centralidade.** Considerou-se a preponderância da área no sistema urbano do concelho e o seu nível nesta hierarquia. Por outro lado, também se teve em conta a natureza multifuncional da área (existência de comércio, serviços e equipamentos coletivos);
2. **Valor.** A presença de ativos culturais e simbólicos que fazem parte da história e da identidade local, assim como a existência de elementos patrimoniais relevantes e o valor paisagístico dos lugares foram fundamentais para a identificação destas áreas;
3. **Degradação e desadequação.** Identificaram-se sinais de degradação ambiental, do edificado e espaço público, o que levou a diagnosticar este tecido como “territórios em perda”. Por outro lado, também se considerou a existência de infraestruturas com níveis de desempenho deficientes ou desadequadas às novas solicitações, numa ótica de sustentabilidade;
4. **Perspetivas de projetos estruturantes.** Identificaram-se as zonas com maiores perspetivas de investimento (público e privado).

Ainda no âmbito do Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana, foi definida uma área que englobava o núcleo central da vila de Riba d'Ave que integra a estrutura urbana mais densa associada ao eixo da Av. Narciso Ferreira, integrando o núcleo residencial de malha mais apertada limitado pela rua Luís de Camões, a área sul entre a Av. de Cerqueda e a rua do Rio Ave, a nascente é limitada pela rua da Liberdade e a norte abrange a Didáxis e a zona ribeirinha. Em Oliveira São Mateus, a área desenvolve-se a partir da ponte do rio Ave, zona envolvente ao largo da feira de Sant'Ana e o núcleo consolidado, cuja implantação esteve ligada à presença e desenvolvimento das fábricas pertencentes a Narciso Ferreira e família no centro de Riba d'Ave.

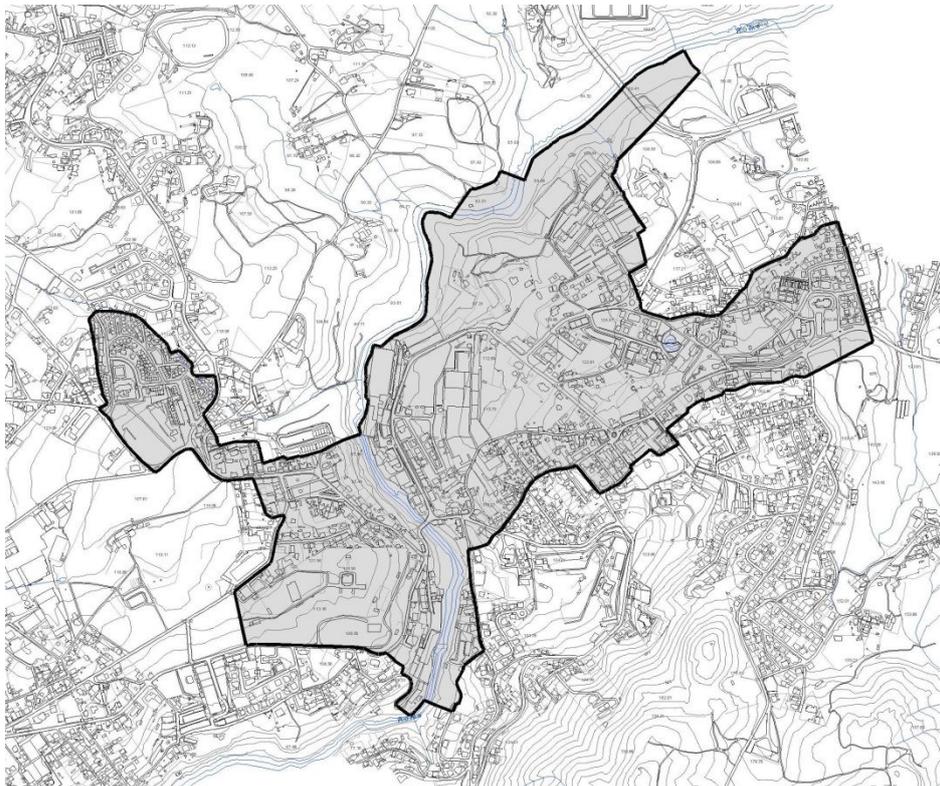
### 3.2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA PUBLICADA EM 2015

O resultado da aplicação dos critérios atrás expostos conduziu **uma proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus** (área com 104ha).

Em junho de 2015 a Assembleia Municipal votou, nos termos da proposta apresentada pela da Câmara Municipal, para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d'Ave e do centro de Oliveira São Mateus, tendo a mesma sido aprovada por maioria.

Em outubro de 2015, através do aviso n.º 11362/2015, foi publicada em Diário da República, 2.ª série, a delimitação Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d'Ave e do centro de Oliveira São Mateus, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d'Ave e do centro de Oliveira São Mateus, publicada em Diário da República através do aviso n.º 11362/2015



### 3.3. ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito do trabalho de campo para início da elaboração da operação de reabilitação urbana, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU.

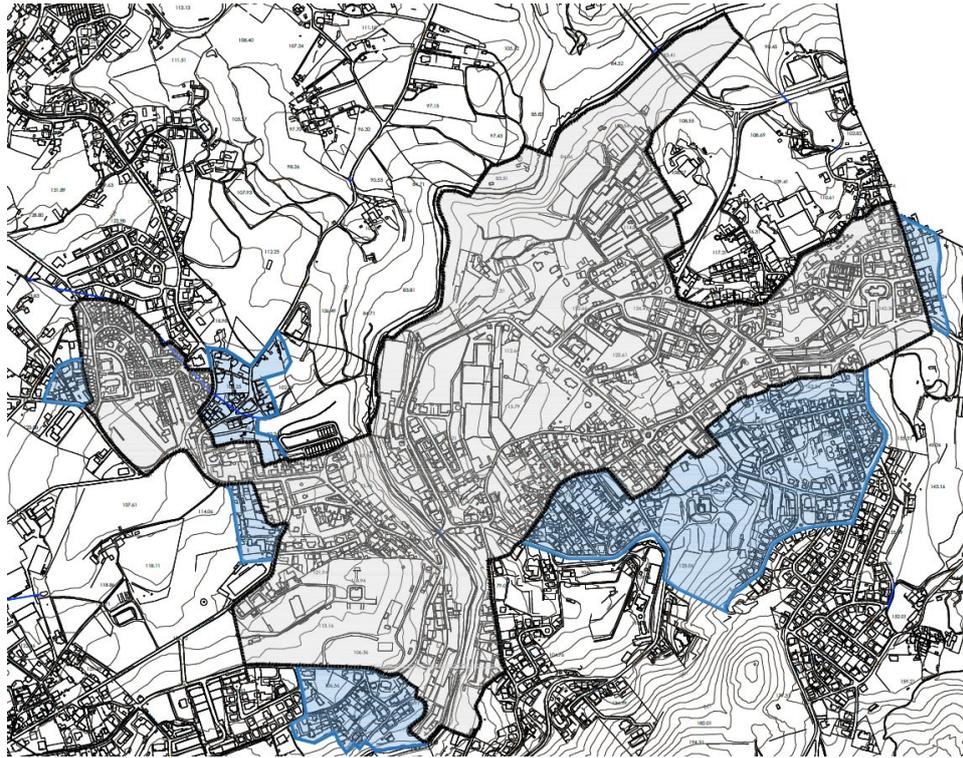
Na sequência da aprovação do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), e após a assinatura do contrato entre a Autoridade de Gestão do Programa Regional Norte 2020 e o Município de Vila Nova de Famalicão que ocorreu em maio de 2016, encontram-se criadas as condições para desenvolver as operações, neste território, enquadráveis nas prioridades de investimento 4.5 e 6.5. Esta oportunidade permite repensar uma estratégia de atuação mais abrangente e realista.

As áreas a integrar na ARU correspondem a zonas adjacentes à área inicialmente delimitada, designadamente:

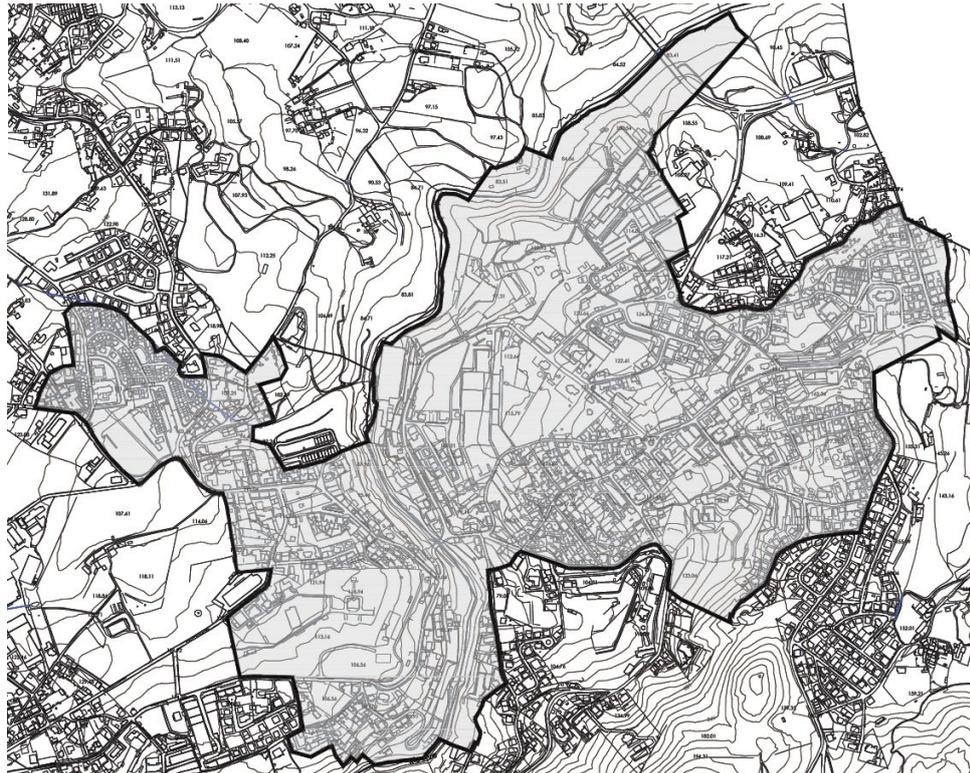
- Zona do Quinteiro;
- Zona da Travessa do Bocage;
- Zona da Rua do Rio Ave e zona nascente da Rua do Caminho Real;
- Zona de equipamentos (compreende o Externato Delfim Ferreira, edifício da Santa Casa da Misericórdia e a ampliação do Hospital Narciso Ferreira – Irmandade da Santa Casa da Misericórdia e espaços adjacentes);
- Zona do “Bairro do Careca”;
- Zona da capela de São Roque;
- Zona nascente da Rua da Liberdade;
- Zona da GNR – Posto Territorial de Riba d’Ave.

O resultado da aplicação dos critérios subjacentes e dos motivos referidos conduzem a **uma alteração delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d’Ave e do centro de Oliveira S. Mateus** (área com 136ha), que se traduz na figura seguinte.

Proposta de alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d'Ave e do centro de Oliveira São Mateus



[Re]Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d'Ave e do centro de Oliveira São Mateus



A planta com a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana é a que consta no ANEXO I do presente documento.

## 4. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6,5% do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37%. Acresce que, de acordo com os Censos 2011, existem cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.

Como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, o Governo entendeu oportuno consagrar um conjunto de benefícios fiscais.

Nos termos deste documento, os benefícios fiscais encontram-se traduzidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, mais concretamente no artigo 71.º.

A par dos benefícios dados e de uma simplificação de procedimentos, também é fundamental reforçar a identidade urbana evitando soluções que não atendam ao enquadramento urbanístico e arquitetónico, como por exemplo a substituição pura e simples de fachadas e a perda de referências.

Face ao exposto, há que atender a dois documentos, cuja referência se faz no ANEXO II, que nos orientam na identificação dos edifícios cujas características arquitetónicas devem ser valorizadas.

Esta conjugação de vontades e valores conduziram à definição, quer por parte do estado, quer por parte do município, a um conjunto de incentivos de interesse para os particulares.

## 4.1. NÍVEIS DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO

**P**ara efeitos do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) considera-se ‘ações de reabilitação’ as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Assim, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e **dependa necessariamente de uma avaliação**, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

Segundo a alínea c) do número citado, o estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto. A análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. As fichas de vistoria são as que constam do ANEXO III.

### Quadro dos Níveis de Conservação

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

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do Estado Conservação dos imóveis, **antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal**. A avaliação do Estado de Conservação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para uma melhoria de um mínimo de **2 níveis** face à avaliação inicial.

A análise do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma AVALIAÇÃO FÍSICA das obras, limitada quanto à observância do impacto e da relevância da ação de reabilitação e aos seus condicionamentos particulares.

Outro benefício fiscal que decorre do presente processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, é a aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, realizadas por particulares em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbanas, definidas nos termos da lei, com base no artigo 18º do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (CIVA) e do ponto 2.23 da Lista I anexa ao diploma em questão (na redação dada pela Lei nº64-A/2008). Este incentivo fiscal não depende do processo de vistorias mencionado anteriormente, mas de **uma declaração a emitir pela Câmara Municipal** a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

Demais se esclarece que, segundo a definição expressa no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a “reabilitação urbana” é “*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*”. Do qual se depreende, que a definição de obras de reabilitação urbana tem enquadramento nas operações urbanísticas discriminadas nas alíneas b), c), d), e), f), g), h) e n) do artigo 2º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na sua atual redação.

## 4.2. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

O quadro global dos benefícios fiscais associados a processos de reabilitação urbana enquadrados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Lei 32/2012, de 14 de agosto) que de seguida se elenca, advém da obrigatoriedade que recai sobre a entidade gestora, que neste caso é o Município de Vila Nova de Famalicão, em definir e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos de natureza fiscal, financeira e administrativa à Reabilitação Urbana, ou seja, **o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património**, concretamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Mas o quadro dos benefícios fiscais de apoio à Reabilitação Urbana não se esgota nestes dois impostos municipais.

Com a publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação, o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008) foram consagrados benefícios fiscais e normativos, à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF), que passa a tornar mais duradouros os Benefícios Fiscais em causa.

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

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

\_ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de **isenção por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (nº 7 do Artigo 71º do EBF);

- \_ **IMT** – são passíveis de **isenção aquisições** de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão onerosa** do prédio reabilitado (nº 8 do Artigo 71º do EBF);
- \_ **IRS – dedução à coleta de 30%** dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (nº 4 do Artigo 71º do EBF);
- \_ **Mais-valias** – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando estas sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis reabilitados localizados em Área de Reabilitação Urbana** (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 5 do Artigo 71º do EBF);
- \_ **Rendimentos Prediais** – tributação à **taxa reduzida 5%** quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento de imóveis** localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 6 do Artigo 71º do EBF).

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

- \_ **Isenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- \_ **Tributação** das unidades de participação à **taxa especial de 10%**, em sede de **IRS e IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do Artigo 71º do Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF).

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana e no caso específico dos benefícios associados ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 12º da Lei das Finanças Locais).

Finalmente, e como referido no ponto anterior, outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o artigo 18º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- \_ **IVA** – será aplicada a **taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, **realizadas em imóveis ou em espaços públicos**

localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

### 4.3. APOIOS E INCENTIVOS DE NATUREZA MUNICIPAL

A atividade municipal rege-se por critérios dirigidos à promoção da gestão racional e eficiente dos recursos disponíveis.

A prestação de serviços a particulares, por parte do Município, obedece à regra da onerosidade, regendo-se a atribuição de benefícios a título gratuito por rigorosos critérios de aferição da existência de interesse municipal e de verificação do modo de utilização dos recursos disponibilizados e do cumprimento das obrigações correspondentemente assumidas.

Ainda que não detenha um carácter obrigatório nos termos da lei, decorrente da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, julga-se pertinente incluir no presente documento a proposta de alargamento da redução das taxas administrativas e urbanísticas municipais à área agora consagrada.

Para além dos apoios e incentivos de natureza fiscal, discriminados anteriormente, a nível municipal também se promove a reabilitação urbana para os edifícios ou frações que promovam ações de reabilitação, dentro da **Área de Reabilitação Urbana** através de incentivos de natureza municipal, designadamente:

1. **Isenção na Taxa de Apreciação de processo.** A isenção contempla:
  - a) Licenciamento de construção;
  - b) Comunicação prévia de construção;
  - c) Autorização de utilização, exceto os casos de aditamentos de autorização de utilização ou alteração com ou sem alterações sujeitas a comunicação prévia;
  - d) Ocupação do espaço público por motivo de obras, pelo período de 30 dias.
2. **Isenção de Taxa pela operação urbanística.** A isenção contempla:
  - a) Construção sujeita a licenciamento (alvará);
  - b) Construção sujeita a comunicação prévia (admissão);
  - c) Autorização de utilização (alvará);
  - d) Ocupação do espaço público para a realização de obras (alvará).
3. **Redução em 50% das Taxas pela realização de vistorias.** A redução contempla:
  - a) 1.<sup>a</sup> Vistoria para verificação do estado de conservação do edifício ou fração (antes da realização da obra de reabilitação);
  - b) Vistoria final para verificação do estado de conservação do edifício ou fração (depois da realização da obra de reabilitação).

#### 4.4. QUADRO GERAL DE INCENTIVOS

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana **do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus** obedece ao previsto na alínea c) do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), sobre a necessidade de apresentar o quadro dos Benefícios Fiscais e os de natureza municipal.

##### Quadro geral de incentivos

Taxa/Imposto	Incentivo
<b>IMI</b> (nº 7 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos.</li> </ul>
<b>IMT</b> (nº 8 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na 1.ª transmissão onerosa do prédio reabilitado.</li> </ul>
<b>IRS*</b> (nº 4 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€.</li> </ul>
<b>IRC*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isenção desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU).</li> </ul>
* Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do Artigo 71º do Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF).	
<b>IVA</b> (Artigo 18º do CIVA, verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</li> </ul>
<b>Mais-valias</b> (nº 5 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana;</li> </ul>
<b>Rendimentos Prediais</b> (nº 6 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana;</li> </ul>
<b>Taxas de apreciação de processos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isenção de pagamento para os imóveis sujeitos ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU).</li> </ul>
<b>Taxa pela operação urbanística</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isenção de pagamento para os imóveis sujeitos ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU).</li> </ul>
<b>Taxa pela realização de vistorias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redução de 50% na primeira e na última vistoria para os imóveis sujeitos ações de reabilitação localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU).</li> </ul>

## 5. PRÓXIMOS PASSOS

A reabilitação urbana é, mais do que nunca, uma prioridade transversal a todos os quadrantes da sociedade. É um eixo essencial para alavancar o crescimento económico e a criação de emprego e para revitalizar atividades económicas.

Pretende-se que esta etapa sirva, sobretudo, como campo de reflexão de um processo e de discussão sobre o futuro a trilhar. No cenário atual, onde o investimento privado ganha responsabilidades e onde as questões materiais se integram com as imateriais, impõe-se agilizar novas estratégias e promover a implementação das mesmas.

Nos pontos que se seguem, pretende-se elencar algumas ferramentas que irão contribuir para a sustentação deste novo processo de abordagem aos dois centros urbanos e em matéria de reabilitação urbana.

## 5.1 CONSTITUIÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana visa o futuro estabelecimento de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana, através do compromisso da definição de uma Operação de Reabilitação Urbana e criando à partida um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Uma Operação de Reabilitação Urbana consiste num “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. A sua implementação passa pela definição de diferentes componentes, desde do responsável pela sua elaboração, a tipologia, a entidade gestora, o modo de aprovação e o modelo de execução, entre outros.

O município pode optar pela realização de uma Operação de Reabilitação simples ou sistemática. A *Operação de Reabilitação Urbana simples* consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. **A Operação de Reabilitação Urbana sistemática, 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.**

As Operações de Reabilitação Urbana simples e *sistemática* são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.**

O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa ARU é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana (ORU simples) ou no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (ORU sistemática).

No caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Esclarece-se que, todas as opções enunciadas no presente documento relativamente à ORU são destituídas de qualquer vínculo legal e poderão ser alvo de retificação.

A **ORU Sistemática** contempla uma intervenção dirigida não só à reabilitação do edificado mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Este tipo de operação distingue-se, nos modelos de execução, com a ORU Simples que, determina que as ações de reabilitação sejam realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ao contrário da **ORU Sistemática, que pressupõe que a execução das suas intervenções seja ativamente promovida pela entidade gestora**, que neste caso será o Município de Vila Nova de Famalicão.

A ORU Sistemática obriga à definição de um **programa de financiamento** e de **investimento público e permite um acesso alargado a mecanismos de atuação, nomeadamente através dos instrumentos de política urbanística**. Aos instrumentos de execução como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência e arrendamento forçado, disponíveis para uma ORU Simples, na Sistemática acrescem ainda a possibilidade da constituição de servidões, imposição de expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade.

A ORU aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação. No entanto, nada obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova Operação de Reabilitação Urbana que abranja a mesma área.

Convém ainda salientar que cabe à entidade gestora, elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

A cada cinco anos de vigência da Operação de Reabilitação Urbana a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios acima referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

À alteração do tipo de Operação de Reabilitação Urbana aprovada através de instrumento próprio é aplicável o disposto no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação, não havendo lugar a discussão pública se se tratar de alteração de operação de sistemática para simples. Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.

A alteração dos instrumentos de programação é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

## 5.2. MANUAL DE APOIO

**D**e forma a sistematizar procedimentos e a levar a cabo um trabalho de comunicação externa, cujo alvo serão os proprietários dos edifícios degradados e devolutos e os promotores imobiliários, será elaborado um Manual de Apoio à Reabilitação Urbana (MARU).

O MARU conterà informação técnica e de acompanhamento ao particular, auxiliando-o ao longo do processo de reabilitação urbana. Deste manual constará informação fundamental, de orientação para a instrução deste processo, tal como:

O processo de reabilitação urbana pressupõe que a Câmara tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento/comunicação à Câmara Municipal.

O proprietário deve comunicar à Câmara Municipal as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de edifícios ou frações.

A Câmara Municipal terá um grupo/comissão especificamente dedicado ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação, incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras permitindo confrontar o estado do prédio, articulação com o Serviço de Finanças, contribuindo para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos.

Estes processos serão simples, flexíveis, prioritários e céleres e os projetos devem cumprir um mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

### **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 de 31 de dezembro, para efeitos de reabilitação urbana.

### **2º Passo – análise do processo**

A Câmara Municipal 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 Câmara Municipal do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista, nos termos do art.º 80-A do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com

redação atualizada e executar a obra de acordo com o comunicado à câmara municipal e dentro do prazo estipulado (se for o caso).

#### **4º Passo – conclusão da obra**

O requerente deverá comunicar à câmara municipal a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação.

#### **5º Passo – comunicação ao Serviço de Finanças**

A Câmara Municipal comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao serviço de finanças que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse fato.

#### **6º Passo – aplicação dos incentivos de natureza fiscal e administrativa**

Do ponto de vista fiscal, o Serviço de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou mesmo isenção de alguns impostos (IVA, IMI, IMT, IRC e IRS), nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia.

Ao nível administrativo referimo-nos a procedimentos de licenciamento mais ligeiros ou flexíveis, a redução ou isenção de algumas taxas ou a compensações através de direitos de construção adicionais.

### 5.3. IMPLEMENTAÇÃO DE UMA OFICINA DE REABILITAÇÃO URBANA

O impulso à Reabilitação Urbana e o processo de delimitação e consequente elaboração da Operação de Reabilitação Urbana será acompanhado pela constituição de uma “Oficina de Reabilitação Urbana”, com o objetivo de criar, num único espaço físico, um local de promoção e divulgação do processo de reabilitação urbana do centro de Riba d’ Ave e do centro de Oliveira S. Mateus, para funcionar simultaneamente como:

- a) Apoio e esclarecimento aos processos administrativos inerentes à execução de obras de reabilitação na ARU;
- b) Informação sobre os incentivos disponíveis;
- c) Dinamização de concursos para projetos na ARU;
- d) Incentivos e acompanhar investimentos na ARU.

A criação da “Oficina de Reabilitação Urbana” está diretamente relacionada com a vontade de aproveitar os recursos disponíveis no concelho, através do estabelecimento de parcerias, com entidades públicas e privadas, como por exemplo com a Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão, na organização de “workshops”, conferências, prémios e outras atividades no âmbito da reabilitação urbana e ainda no desenvolvimento de estudos e projetos na área da investigação conducentes ao estabelecimento da Operação de Reabilitação Urbana.

## ANEXOS



## ANEXO II

### Documentos orientadores para a identificação dos edifícios com características a valorizar

<p>Tendo como objetivo promover o desenvolvimento harmonioso do conjunto urbano que constitui a Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira S. Mateus, é fundamental reforçar a identidade urbana evitando a substituição pura e simples de fachadas e a perda de referências.</p> <p>Face ao exposto, há dois documentos que nos orientam na identificação dos edifícios cujas características arquitetónicas devem ser valorizadas.</p>	
Carta do Património (pretende referenciar todo o património de interesse)	<b>Todos os edifícios abrangidos pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana que constem deste documento.</b>
Código Regulamentar de Atividades Particulares, Espaço Público e Urbanizado do Município	<b>Artigo 28.º.</b>

**ANEXOS III**  
(ficha de vistoria, frente)



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

_____	_____
código do técnico	número da ficha

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua / Av. / Pc.: \_\_\_\_\_

Número: \_\_\_\_\_ Andar: \_\_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_

Distrito: \_\_\_\_\_ Concelho: \_\_\_\_\_ Freguesia: \_\_\_\_\_

Artigo matricial: \_\_\_\_\_ Fração: \_\_\_\_\_ Código SIG (facultativo): \_\_\_\_\_

**B. CARACTERIZAÇÃO**

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

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

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

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações \_\_\_\_\_

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis \_\_\_\_\_

Índice de anomalias \_\_\_\_\_

(a)

(b)

(a/b)

(ficha de vistoria, verso)

**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 local 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 local 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.portaldahabilitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabilitacao.pt/nrau))