

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE  
REABILITAÇÃO URBANA  
DA VILA DE JOANE**

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 Vereação e Direção*

Emília Belém | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Joaquim Almeida | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Helena Coelho | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

Joana Pereira | *Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano*

## ÍNDICE

<b>Preâmbulo</b> .....	4
<b>1.Enquadramento</b> .....	6
1.1.Enquadramento legal .....	10
1.2. Enquadramento morfológico .....	13
1.3. Enquadramento analítico .....	17
1.3.1. Quadro das patologias urbanas determinantes .....	24
<b>2.Linhas gerais da estratégia</b> .....	25
2.1. Visão – primeira abordagem.....	27
2.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana .....	28
2.3. Principais ações de reabilitação urbana .....	29
<b>3.Proposta</b> .....	31
3.1. Critérios subjacentes ao processo de delimitação .....	31
<b>4.Incentivos à reabilitação urbana</b> .....	33
4.1. Níveis de conservação do edifício.....	33
4.2. Apoios e incentivos fiscais.....	34
4.3. Apoios e incentivos de natureza administrativa .....	36
4.4. Quadro geral de incentivos .....	37
<b>5.Próximos passos</b> .....	38
5.1 Constituição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) .....	38
5.2. Quadro de Iniciativas .....	40

Anexos:

Anexo I – Planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Anexo II – Documentos orientadores para a identificação dos edifícios a valorizar

Anexo III – Ficha de vistoria

Anexo IV – Prémio Januário Godinho

Anexo V - Boas práticas de Reabilitação de Edifícios

## 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, ao nível municipal e nacional, elegeu como prioridade de ação neste domínio promover uma reflexão estratégica 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 diversos elementos referentes às políticas das cidades e da Reabilitação Urbana, a nível nacional e comunitário, bem como diversos instrumentos municipais de ordenamento do território e de política urbana.

Neste contexto, o programa Portugal 2020, acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a Estratégia Europa 2020.

No âmbito das Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial (EIDT), foi lançado no Balcão 2020 a apresentação de candidaturas de Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

O PEDU é o instrumento de programação que suportará a contratualização com as Autoridades Urbanas. O PEDU constitui o elemento de integração de instrumentos de planeamento, que suportam cada uma dessas prioridades de investimento (PI):

- Plano de mobilidade urbana sustentável;
- Plano de ação de regeneração urbana;
- Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas.

Estes planos de ação, através da análise ao diagnóstico efetuado, traduzem a estratégia de atuação nas várias áreas e a vários níveis (materiais e imateriais).

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 e mais recentemente com a Política Nacional de Habitação.

De acordo com as propostas do 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. Por outro lado, tem-se verificado, a implementação de incentivos de natureza fiscal à reabilitação aplicável aos edifícios localizados em ARU e àqueles que tenham mais de 30 anos.

Além dos incentivos de natureza fiscal, também os de natureza financeira têm surgido com particular foco para investimentos a realizar em ARU. Exemplo disso é o IFRRU 2020, instrumento financeiro que concede empréstimos em condições mais vantajosas, para apoiar a reabilitação urbana. Estas condições, em termos de taxas de juro, maturidades e períodos de carência, resultam da combinação de fundos públicos (FEDER e Fundo de Coesão) e fundos privados disponibilizados pelas Entidades Gestoras Financeiras selecionadas para a concessão destes empréstimos.

Para as restantes áreas territoriais também têm surgido novos programas (ex.: Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente 2020, etc.) que estimulam a melhoria do património edificado no conforto e no acesso à habitação.

Todos estes *inputs* à mobilização do setor da construção, resultam numa oportunidade para a melhoria do património edificado, do espaço público, das atividades económica e de dinâmica humana nos centros urbanos.

## 1. ENQUADRAMENTO

As transformações sociais e económicas das últimas décadas vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta de negligência do edificado urbano existente em benefício da construção nova. No entanto, urge distinguir a Reabilitação Urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial.

O presente documento inicia o procedimento de delimitação de uma nova ARU, cujo horizonte temporal após a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) pode vigorar durante 15 anos.

No seguimento do trabalho preconizado no Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU), elaborado em 2013, tendo em vista a concretização de uma estratégia de reabilitação urbana, seleccionaram-se áreas de intervenção consideradas prioritárias no sistema urbano concelhio.

A seleção das unidades de análise deveu-se à necessidade de identificar as áreas a intervencionar em matéria de reabilitação urbana que, quer pela sua posição no sistema urbano, como pela oportunidade de reforço da sua matriz caracterizadora, poderão contribuir para a coesão territorial e para a sua atratividade.

Desta forma, para cada uma das unidades de análise consideradas, encontram-se núcleos com características específicas e identidade própria mas que se relacionam por complementaridade tal como a seguir se descrevem:

-Núcleos urbanos consolidados com grande atração, como é o caso do centro da cidade de **Vila Nova de Famalicão – Centro Urbano** que apresenta uma grande oferta a nível de comércio e de serviços, nomeadamente, os mais representativos.

Para além do centro urbano consolidado, inclui-se também o espaço 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.

-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

local, relacionado com a construção de habitação para os operários e de equipamentos públicos essenciais.

-Núcleos urbanos em consolidação, nas **vilas de Joane e de Ribeirão/ Lousado**. Nos últimos anos o centro destas vilas ganhou dimensão devido às boas acessibilidades e à sua influência em áreas que extravasam o limite concelhio, permitindo a fixação de maior número de pessoas.

-Núcleos urbanos com potencialidade como é o caso do **centro de Nine** com possibilidade de se tornar num polo mais importante por influência do 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, associados a dinâmicas 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.

É possível, ainda, identificar um nível inferior que corresponde aos pequenos polos dispersos pelo concelho. Geralmente suportam equipamentos muito locais, nomeadamente as juntas de freguesia, paróquias ou pequenas áreas de comércio.

Estes núcleos apresentam malhas consolidadas ou em consolidação de morfologias variáveis, necessidade de mobilidade de múltiplas hierarquias e dependências funcionais, seja dentro do concelho ou fora dele, definindo em conjunto um quadro relacional que caracteriza o sistema urbano.

Num território disperso, estas unidades têm claramente um papel fundamental na agregação da identidade coletiva e na legibilidade do território, não podendo ser descuradas numa estratégia de reabilitação abrangente, que tenha em conta a assimilação das características do território “difuso em perda”.

É neste contexto que se destacam 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.

Estas escolhas partiram de uma análise estruturada do sistema urbano concelhio tendo por base o referido anteriormente tendo em vista incentivar de forma particular:

- a) A reabilitação do edificado e das áreas urbanas mais degradadas;
- b) A qualificação de periferias;
- c) A vinculação das grandes opções de transformação urbana a objetivos de carácter ambiental e social;
- d) A associação do desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos;
- e) A associação do desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades;
- f) A regeneração das zonas urbanas e territórios afetados por fenómenos de segmentação socioeconómica;
- g) A valorização das frentes ribeirinhas como espaços de identidade com vocação para atividades de lazer e recreio.



Localização das unidades de análise estruturantes e complementares (DOERU 2013)

Assim, o Município de Vila Nova de Famalicão elaborou a terceira proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, desta vez para a vila de Joane.

Esta proposta vai ao encontro dos pressupostos e objetivos enquadrados noutros instrumentos de âmbito municipal, designadamente, no Plano Diretor Municipal e no Plano Estratégico “Famalicão Visão’25”.

A política de reabilitação urbana está, necessariamente, em articulação com outros instrumentos estratégicos para a sustentabilidade e mobilidade, designadamente, os planos que integram o PEDU e a nova regulamentação municipal que se focará na paisagem urbana, visando o enquadramento das obras de reabilitação de edifícios.

Estes mecanismos, conjugados com os instrumentos de natureza financeira, atuam no território abrangendo os domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças, contribuindo deste modo para a construção de um novo paradigma na forma de fazer a urbanidade.

O Município de Vila Nova de Famalicão ao definir esta Área de Reabilitação Urbana, estará melhor preparado para a implementação sistematizada e coerente das orientações estratégicas nesta matéria, para que possa responder de forma cabal ao desafio que esteve na génese do trabalho desenvolvido no âmbito do DOERU.

Pretende-se pois, que o Município se posicione face a eventuais perspectivas de financiamento comunitário a projetos de Reabilitação Urbana e que dê início a um debate e reflexão alargada em torno da temática da Reabilitação Urbana no concelho de Vila Nova de Famalicão, que tenha em conta as especificidades deste território – um território polinucleado, difuso e densamente ocupado.

## 1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

Antes de se avançar para a definição e enquadramento legal de Área de Reabilitação Urbana, é útil esclarecer as definições de enquadramento que são dadas aos conceitos de Reabilitação de Edifícios e de Reabilitação Urbana.

Nos termos da alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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.*

Ou seja, a reabilitação de um edifício pressupõe uma intervenção numa preexistência que pode abranger uma ou mais operações urbanísticas, nos termos do definido pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), nomeadamente: obras de reconstrução, obras de alteração, obras de ampliação e obras de conservação.

Nos termos da alínea j) do RJRU 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 confirmam aos edifícios e ao espaço envolvente funcionalidade, segurança e conforto, de forma inovadora, integrada e sustentável.

As obras de demolição, apenas serão aceitáveis em circunstâncias específicas, designadamente para efeito de libertação do miolo dos quarteirões, sempre que o edificado apresente uma degradação estrutural e patológica irreversível e no caso de edifícios, ou parte destes, objetivamente desqualificados.

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 verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana...*”. (RJRU)

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Joane obedece ao previsto no artigo 13º do 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 DOERU, e tendo em conta a legislação específica atualmente em vigor, o Município de Vila Nova de Famalicão propõe:

1. Estabelecer uma Área de Reabilitação Urbana da Vila de Joane;
2. Avançar com o processo formal de delimitação da Área de Reabilitação Urbana subtendo-o a Reunião de Câmara Municipal, à Assembleia Municipal e à publicação em Diário da República.

O Município opta, em primeiro lugar por delimitar a ARU e posteriormente proceder, dentro do prazo legal de 3 anos, à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (metodologia proposta no DOERU).

3. De acordo com o artigo 9.º, conjugado com o artigo 10.º do RJRU, as ORU são coordenadas e geridas pelo Município que levará a cabo as seguintes ações:
  - a. Diagnóstico rigoroso da situação atual da Área de Reabilitação Urbana, focado no levantamento e caracterização das patologias urbanas;
  - b. Visão de conjunto para a Vila;
  - c. Estratégia integrada, territorializada e programada.

## Quadro Jurídico relevante para a Reabilitação Urbana

Enquadramento Jurídico	Diploma Legal	Sumário
<p><b>Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU)</b></p>	<p>Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro</p>	<p>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.</p>
	<p>Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto</p>	<p>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.</p>
<p><b>Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU)</b></p>	<p>Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril</p>	<p>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.</p>
<p><b>Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro,</b></p>	<p>Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro</p>	<p>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.</p>
	<p>Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de Novembro</p>	<p>A presente portaria aprova a ficha de avaliação, publicada em anexo, a qual integra os elementos relevantes do locado 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).</p>

## 1.2. ENQUADRAMENTO MORFOLÓGICO

O centro urbano de Joane tem registado nos últimos anos um processo progressivo de formação de uma certa centralidade, a partir da implantação de alguns equipamentos coletivos, que desempenham um papel estruturador numa área de território que ultrapassa o próprio lugar onde se insere, bem como da intervenção de requalificação de espaços públicos e de espaços verdes urbanos, que lhe permitiu adquirir um nível mais elevado de urbanidade.

Devido às boas ligações rodoviárias de que beneficia e à proximidade a três importantes cidades do sistema urbano regional – Vila Nova de Famalicão, Guimarães e Braga – Joane tem registado um forte crescimento demográfico e uma significativa dinâmica empresarial. A fixação de pessoas residentes tem contribuído para colmatar algumas áreas de ocupação mais recente e que representam uma tendência de expansão da área urbana central.

Considerando estes elementos, Joane pode ser considerada uma “rótula” na articulação e estruturação de um território envolvente, entre as cidades de Vila Nova de Famalicão e de Guimarães, que mantém uma ocupação predominantemente difusa.

De acordo com o quadro da estrutura urbana do concelho de Vila Nova de Famalicão, definido em sede de Plano Diretor Municipal, como um sistema polinucleado em rede, com nós de diversas escalas e extensões das suas áreas de influência, tal como Ribeirão e Riba d’Ave, a vila de Joane é assumida, como um aglomerado de nível 2 na hierarquia urbana municipal.

A análise da evolução de ocupação deste território na segunda metade do século passado, ver excertos de cartas militares apresentados de seguida e referentes às datas de 1948, 1972 e 1997, permite percecionar o desenvolvimento da vila de Joane que cresce, fundamentalmente, a partir de dois tipos de existências: os principais eixos viários presentes no território – a ER206 que liga Vila Nova de Famalicão à cidade de Guimarães e o eixo que cruza esta estrada e liga o lugar de Vau a Joane; a existência de um pequeno nó central – Largo 3 de Julho – associada à presença de edifícios de valor arquitetónico e cívico/social, designadamente a Igreja Paroquial e a Torre da Igreja Velha.

Entre as décadas de 40 e 70, conforme leitura de excertos das cartas militares, o desenvolvimento da ocupação concentra-se principalmente, na faixa a norte da ER206 e ao longo de artérias viárias já existentes.



Se o aumento da densidade de ocupação entre os anos 40 e 70 não é muito significativo, constata-se, no entanto, que entre os anos 70 e o final da década de 90 a vila de Joane cresceu significativamente, através de uma forma irregular, que se foi densificando em determinadas zonas, deixando muitos vazios urbanos que são, na maioria, terrenos expectantes.

Posteriormente, a expansão do aglomerado foi-se “amarrando” mais a sul acentuando discontinuidades no tecido urbano e criando duas polarizações separadas pelo eixo viário que atravessa a vila (ER 206).



Pese embora as características de linearidade ainda se encontrem presentes na malha viária da vila, verifica-se que se foi acrescentando à rede mais fina outra que se pretendeu mais estruturada.

De acordo com o modelo conceptual, a ocupação ao longo das vias é espaçada, mantendo-se áreas intersticiais frequentes e com alguma dimensão, que continuam a configurar espaços abertos com usos agrícolas ou florestais.



ER206 – Av. Mário Soares

O núcleo urbano mantém uma malha com densidade de ocupação relativamente reduzida, confirmando o modelo de ocupação dispersa predominante no território, disponibilizando espaços para preenchimento ainda muito significativos. É exatamente no sentido de preenchimento dos vazios, que se tem verificado na construção de novos equipamentos coletivos e a consequente tendência para a densificação da malha.



Novos Equipamentos e Parcelas expectantes

A malha urbana de Joane evidencia a presença de algumas “células”, associadas ao processo de ocupação do território, como o centro cívico de Joane, constituído pelo Largo 3 de julho, a rua de S. Bento, a Igreja e as ruas que lhe são envolventes, ou de formação mais recente, como o núcleo dos novos equipamentos – escola EB 23, escola secundária, centro escolar e piscinas

municipais, no topo nordeste da vila ou a área do Parque da Ribeira e envolvente localizada a poente.

Por sua vez, o eixo urbano da ER206, essencialmente na envolvente da Praça Zeca Afonso concentra o maior número de edifícios multifamiliares, partilhando a função residencial com a presença de atividades de comércio ou serviços de proximidade.

Esta diversidade espacial de atividades e tipologias de edificado é comum em todo o aglomerado, convivendo em certas situações de forma mal articulada com a ocupação original de morfologia e características semirrurais.

O núcleo mais antigo, envolvente à Igreja, onde se associam alguns pequenos largos e ruas mais estreitas, não tem dimensão suficiente e perfil urbanístico para configurar e afirmar plenamente o centro cívico da vila.

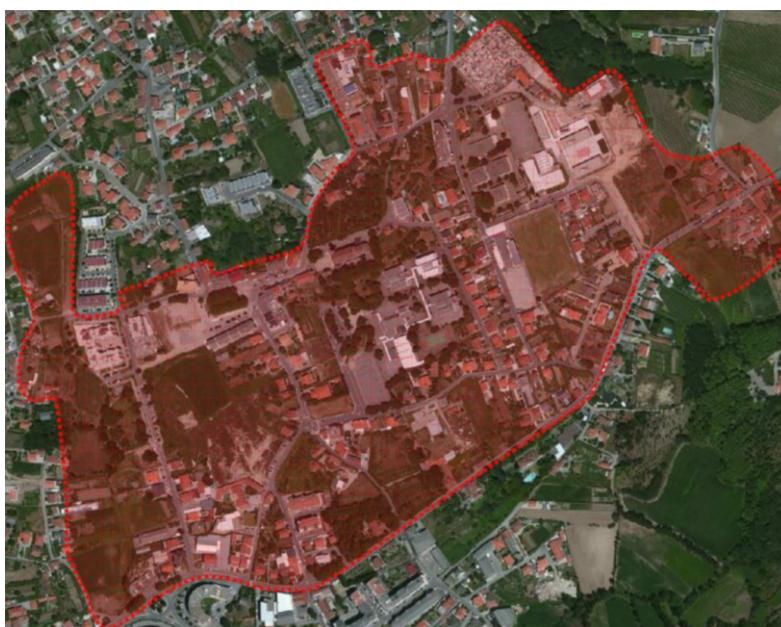


Centro Cívico e Envolvente

Ao nível do tipo de habitação, o crescimento do aglomerado tem acentuado a coexistência de tipologias de habitação diversas, umas arreigadas ainda à origem rural do aglomerado, designadamente moradias isoladas e independentes em parcelas que detêm pequenas áreas de terreno para cultivo e outras, que incorporam modelos de perfil marcadamente urbano, manifestando por vezes ruturas acentuadas no equilíbrio do tecido urbano.

### 1.3. ENQUADRAMENTO ANALÍTICO

A área inicial correspondente a esta unidade de análise abrangia o núcleo central e cívico da vila de Joane, estendendo-se para sul até ao eixo ER206, entre o Largo Zeca Afonso e o largo de Vila Boa, para poente abrangia o Parque da Ribeira e para nascente, as áreas de localização de novos equipamentos escolares e desportivos, que fecham a malha urbana principal e mais consolidada.



Proposta de limites da ARU em 2013

No Plano Diretor Municipal a área delimitada é substancialmente maior, crescendo para sul da ER 206 até ao curso de água e um pouco mais para norte e poente, tendo sofrido alguns ajustes.

Por um lado foram excluídas áreas com construções recentes e por outro, englobados edifícios com valor cultural e cujo incentivo à reabilitação pode viabilizar a valorização deste património.

Ou seja, a proposta contempla agora mais espaços com valor ambiental e patrimonial, designadamente a infraestrutura verde adjacente ao rio Pele a sul e os edifícios com valor cultural.

## **Dinâmicas de ocupação e construção**

As dinâmicas mais recentes de desenvolvimento da vila de Joane traduzem uma expansão das zonas onde o município interveio com a localização ou a beneficiação de estruturas ou equipamentos coletivos.

O alargamento do centro urbano através da criação do Parque da Ribeira, das novas instalações da GNR e do campo da feira deu o seu contributo, igualmente, para a expansão do aglomerado, pese embora, ainda se verifique a permanência de uma malha irregular bem como de áreas vazias que continuam por urbanizar e colmatar.

De igual modo na zona de concentração de equipamentos coletivos, também se verificou uma crescente ocupação predominantemente, com base em loteamentos de edifícios unifamiliares.

## **Dinâmicas económicas, sociais e demográficas.**

São perceptíveis dinâmicas de crescimento demográfico acentuado, tendo sido uma das freguesias que mais aumentou a população na última década.

Confirma-se a tendência de manutenção de emprego, que poderá estar associado a uma maior resiliência de algumas empresas, essencialmente do setor têxtil, localizadas nesta área do concelho.

## **Presença de ativos culturais e simbólicos.**

Ao nível do património edificado e arqueológico, dá-se relevo à Casa de Vila Boa, Imóvel de Interesse Municipal desde 1977 e ao conjunto agrícola adjacente (Planta de Ordenamento II – Património Edificado e Arqueológico do PDM).



Conjunto Patrimonial de Vila Boa

Do património religioso destacam-se a Igreja Paroquial, a Torre da Igreja Velha, o cruzeiro e a capela de Santo André.

No que respeita ainda à dimensão cultural, a vila de Joane revela algum dinamismo face à presença de estruturas com atividade regular, como é o caso da Associação Teatro Construção, uma instituição com grande prestígio e dinâmica para além do nível municipal, dinamizando o centro cultural e jardim-de-infância, ou ainda o Teatro da Didascália, outro exemplo de promoção cultural com uma programação regular, de forte interação com o público e dinâmica com redes culturais de projeção nacional.



Instalações da Associação Teatro Construção

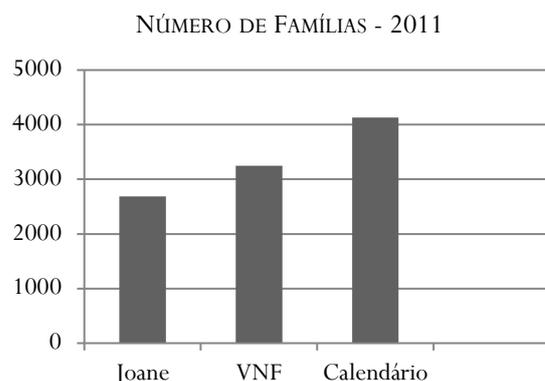


Teatro da Didascália

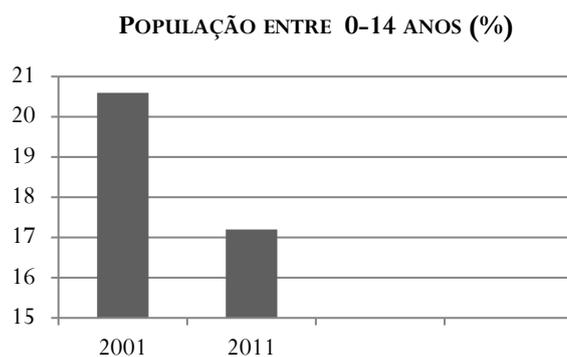
O Centro Social e Paroquial também constitui uma estrutura com vocação cultural, pertence à Fábrica da Paróquia, a qual detém o antigo edifício do centro paroquial, que se destaca pelo seu interesse arquitetónico.

### **Indivíduos e famílias.**

A freguesia de Joane em 2011 apresentava 8.076 residentes e 2.690 famílias. Na última década Joane teve um crescimento populacional de 7,3% e um crescimento de 15,6% do número de famílias.



A estrutura da população residente por grupos etários, na freguesia de Joane, confirma a tendência de envelhecimento da população na última década. O grupo de população com idade de 65 ou mais anos representava em 2001 cerca de 9,2% e passa em 2011 a representar, aproximadamente, 11,4% da população. O grupo de população com idade entre os 0 e 14 anos representava 20,6% da população em 2001 e em 2011 apenas 17,2% do total.



Os índices de dependência de idosos e de jovens, em 2011 na freguesia de Joane, eram de 16% e 24%, inferiores aos do concelho.

O índice de envelhecimento da freguesia em 2011 era de 66%, bastante baixo à média do concelho.

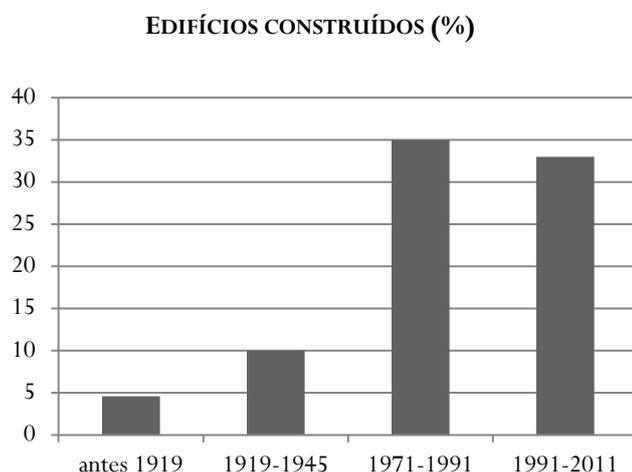
## Edifícios e alojamentos

Na freguesia de Joane em 2011, havia cerca de 2.044 edifícios e 3.232 alojamentos.

A densidade populacional nessa data era de 1.106 hab/km<sup>2</sup>, bastante superior à média do concelho (664 hab/km<sup>2</sup>) e das mais elevadas, se não contabilizarmos a freguesia de Vila Nova de Famalicão.

Na última década o crescimento de edifícios atingiu cerca de 12,4%, e o de alojamentos 17,2%, crescimento bastante mais elevado do que o da população residente (de 7,3%).

Cerca de 33% dos edifícios foram construídos nas últimas duas décadas (1991-2011) e 35% construídos entre 1971 e 1991. Apenas cerca de 4,6% dos edifícios foram construídos antes de 1919 e cerca de 10% antes de 1945.



Quanto aos alojamentos, em 2011, cerca de 83% eram de residência habitual, 10,3% de residência secundária e apenas 6,5% dos alojamentos se encontravam vagos.

## Estrutura fundiária

A estrutura urbana apresenta quarteirões com dimensões e morfologias muito variáveis coexistindo a malha estruturada com outra de características orgânicas, contornando parcelas de terreno afetas à atividade agrícola ou florestal.

## Parque edificado

Associada à estrutura da propriedade surgem diferentes tipologias de ocupação, designadamente edifícios unifamiliares isolados ou em banda, edificação multifamiliar, os grandes equipamentos bem como edifícios de atividades económicas.

Maioritariamente a edificação de unidades multifamiliares teve lugar nas duas últimas décadas do século anterior e princípio deste século.

Considerando a idade do parque edificado, cuja representatividade de edifícios construídos antes de 1919 e 1945 é diminuta, o problema de degradação do edificado e do espaço público adjacente não resulta da sua vetustez mas, relaciona-se sobretudo com a falta de qualidade da construção.

### **Espaço público**

Os espaços públicos evidenciam padrões de perfil e qualidade bastantes distintos.

De uma forma geral as vias não proporcionam níveis adequados e seguros de circulação para viaturas e peões por deficiente identificação e hierarquização e articulação dos diferentes troços de via e dos respetivos níveis de serviço que os diferentes tipos de ocupação implicam.

Surgem com alguma frequência problemas de articulação entre malhas e entre os espaços construídos e os espaços de praças e áreas verdes de descompressão e uso público, apelando a uma intervenção global que dê continuidade à qualificação do espaço de uso público e lhe proporcione, legibilidade, segurança, dignidade e harmonia.

A área tem poucos espaços abertos segundo um modelo de praça ou largo bem reconhecidos, com qualidade urbana e tradição de vivência coletiva. Para além do Largo 3 de Julho, o qual já foi objeto de intervenções urbanísticas de qualificação, justifica-se ainda uma intervenção ao nível do desenho urbano no espaço envolvente à Igreja, que carece de cuidados e atenção semelhante, que permitam ao conjunto adquirir um caráter urbano mais claro e harmonioso.

Mais recentemente foi criado na vila de Joane o Parque Urbano da Ribeira para utilização como espaço verde de permanência e passeio, assim como para realização de atividades culturais e recreativas.

O largo Zeca Afonso configura apenas um cruzamento, de intensa circulação viária, não permitindo uma utilização segura e atrativa para a população.

O largo de Vila Boa é um caso muito particular, pelo facto de ser limitado pelo atravessamento da ER206. Esta via, devido à intensidade de tráfego, provoca um impacto negativo e condiciona a possibilidade de qualificação e de valorização do conjunto patrimonial. A solução para a requalificação deste largo implica uma boa articulação com uma estratégia de mobilidade relativamente ao canal da ER206.

## **Acessibilidade e Mobilidade**

A vila de Joane beneficia de um conjunto de eixos viários importantes a nível regional, intermunicipal e local:

- A ER206 liga Vila Nova de Famalicão a Guimarães e permite uma boa acessibilidade externa;

- A A7, autoestrada com ligação à A3 (Valença-Porto), cujo nó de Seide (nº6) se encontra na proximidade da vila;

- A VIM (Via Intermunicipal construída no início dos anos 90 pela Associação de Municípios do Vale do Ave) ligando a ER206 em Joane à EN 106 em Vizela abrangendo os concelhos de Vila Nova de Famalicão, Guimarães, Santo Tirso e Vizela.

No que respeita às artérias municipais, manifestam-se algumas debilidades no que concerne à sua hierarquia e estrutura, pelos factos acima relatados.

Apesar da existência de uma rede viária extensa, esta carece de uma definição clara de hierarquia que possa contribuir para uma maior estruturação urbana e promoção da segurança e qualidade de vida.

Os modos de transporte utilizados são essencialmente o autocarro, que circula no eixo principal – ER206 e o automóvel particular.

Dentro da vila a circulação pedonal tem uma importância significativa, em virtude também da respetiva escala urbana. No entanto, o estacionamento ao longo das vias, por ausência de ordenamento e planeamento, provoca alguma perturbação e agrava as condições de segurança da circulação pedonal.

## **Rede de equipamentos**

Na vila de Joane reconhecemos que, nos últimos anos, se verificou um considerável incremento e qualificação da sua rede de equipamentos coletivos, nomeadamente nos setores da educação, do desporto e da cultura.

Destaca-se a construção e requalificação do Centro Escolar de Joane - 1º ciclo e jardim-de-infância, da EB 2-3, da Escola Secundária, da piscina municipal, do pavilhão gimnodesportivo, da biblioteca e do campo de futebol.

### 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>Vila de Joane</b>
<b>Insuficiências ao nível da coerência e do equilíbrio da malha urbana</b>	Malha urbana pouco consolidada e relativamente heterogênea, com predomínio de quarteirões de perfil orgânico pouco articulados entre si.
<b>Falta de articulação entre as zonas centrais, onde se localizam os principais equipamentos coletivos e os espaços limítrofes, parcialmente urbanizados, ou as áreas de perfil residencial</b>	Articulação entre o Centro Cívico de Joane (envolvente do largo 3 de julho e seu prolongamento até à igreja), o eixo urbanizado da Av. Dr. Mário Soares e o núcleo de novos equipamentos coletivos (educação e desporto), no topo nordeste da vila.
<b>Existência de espaços física ou funcionalmente dissonantes</b>	Edifícios multifamiliares mal integrados na envolvente provocando dissonâncias na imagem e desenho urbanos. Impacto negativo da via de atravessamento principal no núcleo patrimonial de Vila Boa.
<b>Presença de vazios urbanos</b>	Terrenos expectantes localizados em áreas centrais da vila
<b>Problemas de circulação e de estacionamento</b>	Deficiências de estacionamento mais acentuadas nas zonas centrais do aglomerado urbano.
<b>Falta de hierarquia na rede de artérias secundárias</b>	Falta de hierarquia da rede viária interna.
<b>Deficiente qualidade de algumas das artérias interiores</b>	Carência de passeios e mobiliário urbano e sinalização.
<b>Falta de espaços urbanos abertos que contribuam para reforçar o sentido de urbanidade e/ou qualificar as dinâmicas de sociabilidade e de convivialidade</b>	Falta de espaços abertos com valor simbólico e funcional.
<b>Presença de edifícios com necessidade de reabilitação e requalificação física nas áreas residenciais</b>	Pouco representativa, contudo verifica-se a necessidade de intervenção em alguns edifícios.
<b>Presença de funções industriais /manufatura em edifícios residenciais</b>	Ainda representativa

## 2. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA

**N**um momento em que atividade construtiva volta a ter dinamismo é necessário controlar o crescimento disperso e potenciar a ocupação de zonas já infraestruturadas através da reabilitação urbana, privilegiando-se a ocupação de espaços vazios expectantes, de acordo com princípios de sustentabilidade, promovendo, simultaneamente, a congregação social e atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado.

De acordo, ainda, com os princípios de sustentabilidade a definição da presente Área de Reabilitação Urbana engloba cinco subsistemas caracterizando-se cada um da seguinte forma:

**Eixo da Av. Mário Soares (ER206)**, onde se concentra um número significativo de unidades de comércio e de serviços associados a alguns segmentos industriais dominantes nesta zona.

A densidade de ocupação exerce uma maior pressão nas áreas adjacentes a este eixo, sugerindo a sua eventual transformação em via urbana. À falta de uma alternativa à criação de uma variante que permita retirar o trânsito de atravessamento na ER206, seria desejável que se criassem medidas de acalmia de trânsito que permitissem a introdução de condições de segurança e conforto mais adequadas.

**Centro Cívico de Joane**, abrangendo as áreas e as principais artérias entre o cruzamento da Rua da Devesa com a Rua Divino Salvador, onde se situa o edifício da Fábrica da Paróquia e a Av. 25 de Abril, com prolongamento para a Rua de S. Bento, no início do parque e rua da Ribeira.

Esta zona central da freguesia concentra alguns dos seus ativos socioculturais e patrimoniais mais significativos – Igreja, Largo e antigo espaço da Feira, Centro Cultural da Associação Teatro de Construção, bem como algumas novas estruturas urbanas, como o Parque Urbano da Ribeira.

A qualificação do espaço público já em curso nesta zona mais central, associada à presença de comércio de proximidade e serviços designadamente de restauração, potencia o seu perfil de centro cívico apelando à necessidade da sua valorização.

**Área de concentração de novos equipamentos**, particularmente os afetos aos setores da educação e do desporto, localizados a nordeste do centro urbano da Vila. Neste subsistema incluem-se alguns quarteirões mais recentemente intervencionados, no âmbito da construção ou requalificação das infraestruturas educativas – Centro Escolar, EB2,3 e Escola Secundária – e desportivas - Piscinas municipais.

Esta área tem características próprias e foi apoiada na melhoria das acessibilidades e condições de estacionamento.

Este agrupamento de equipamentos capta um fluxo diário de população, designadamente população jovem, que importa atrair e através de uma adequada articulação de espaços, relacionar com outras áreas da vila, particularmente com o seu centro cívico e o Parque Urbano da Ribeira.

**Núcleo rural da Vila Boa**, cuja estrutura e presença de alguns exemplares edificados de arquitetura rural abastada (casa solarenga ou casa rural abastada), justificam a sua preservação e valorização.

Apesar do interesse arquitetónico do conjunto, o facto de este núcleo ser atravessado pela estrada ER206, condiciona a qualificação do respetivo largo e a sua vocação como espaço de utilização pública.

**Zona ribeirinha do Pele**, localizada a sul da vila entre a Av. de Laborins e o rio, na continuidade de uma área de intervenção mais recente, abrange o recinto da feira semanal e toda a área adjacente ao curso de água, que integrando a estrutura ecológica municipal, implica uma atenção redobrada de qualificação ambiental. Toda esta zona representa uma mais-valia com grande potencial para uso da população e enquadramento urbano e paisagístico da vila em contraponto com as zonas mais densificadas localizadas a norte.

Perspetiva-se, através da valorização das margens como espaço público e a articulação dos diferentes contextos de matriz rural-natural-industrial, o reforço da identidade deste subsistema de grande potencial para o lazer. Além disso, promove a estratégia apontada pelo Plano Diretor Municipal para a estrutura ecológica e para o planeamento viário a sul da Vila.

Deste modo, a ARU da vila de Joane inscreve-se na Agenda Estratégica para o Desenvolvimento Sustentável, que articulada com o Programa-Estrela "B-Smart Famalicão", tem

como finalidade conduzir a paisagem diversa do concelho a uma paisagem que potencie a qualidade de vida.

## 2.1. VISÃO – PRIMEIRA ABORDAGEM

O 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 ao encontro de um novo paradigma de urbanismo, que substitui o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação e ao mesmo tempo de renovação é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação dos espaços expectantes dentro da vila.

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, a reabilitação urbana torna-se uma opção viável e desejável em relação à construção nova edificada fora do perímetro urbano.

No seguimento do exposto, a definição de uma visão de médio prazo para a ARU da vila de Joane baseia-se num conjunto de linhas de intervenção de política urbana municipal, a saber:

### **Política de planeamento espacial e composição urbana**

A abrangência desta política deverá:

- a) Concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível residencial e industrial;
- b) Contribuir para a colmatação dos espaços vazios;
- c) Alcançar soluções de urbanidade, acentuando o carácter e legibilidade da paisagem urbana;
- d) Promover ações que conduzam a soluções de sustentabilidade ambiental.

## 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. A assunção deste compromisso deverá interligar-se com opções de sustentabilidade que promovam um novo paradigma de desenvolvimento social e económico.

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

Deste modo, remete-se para segunda fase deste processo a constituição da ORU simples para a vila de Joane, consubstanciada na respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana.

## 2.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

**A** Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) 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 a ERU ou outros programas mais específicos de intervenção, em estratégias de consolidação e de requalificação dos aglomerados urbanos.
2. Dinamizar a **participação** e *governance* urbana no quadro das intervenções de regeneração e reabilitação.
3. Garantir o princípio da **sustentabilidade**, assente na adoção de um modelo financeiro equilibrado, 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;
  - b) Divulgação de Boas Práticas de reabilitação;

- c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
  - d) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
  - e) Promover o mercado de arrendamento;
  - f) Introduzir diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.
5. Valorizar a **identidade cultural** como forma de afirmação dos lugares:
- a) Definir prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património arquitetónico, vernacular e de outro património, contribuindo para a requalificação da imagem e da identidade.
6. Promover e atrair **funções múltiplas inovadoras e competitivas**:
- a) Privilegiar a instalação de serviços e comércio com carácter inovador;
  - b) Reforçar o comércio tradicional de proximidade;
  - c) Desenvolver sinergias com as indústrias instaladas na Vila e na proximidade.
7. Implementar **medidas de incentivo** à reabilitação:
- a) Promover o acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacional (IRS, IRC e IVA);
  - b) Estabelecer medidas especiais relativamente às taxas administrativas e urbanísticas municipais;
  - c) Divulgar programas nacionais de promoção à reabilitação;
  - d) Divulgar instrumentos financeiros de apoio à melhoria do parque edificado;
  - e) Agravamento do IMI de prédios ou frações degradadas, declaradas devolutas e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor.

### 2.3. PRINCIPAIS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

A área delimitada tem cerca de 153ha e abrange cinco subsistemas identificados no ponto 2. Atendendo às características de cada um dos subsistemas, às suas funções e relações sociais, foram identificadas as **principais ações** a desenvolver, consideradas como fundamentais para a requalificação e regeneração, designadamente:

1. Promover a criação de uma ARU e a elaboração da respetiva ERU, de acordo com o enquadramento jurídico existente para a reabilitação urbana;

2. Executar a UOPG 5.1 – **Charrueiras** de forma a dar seguimento aos objetivos programáticos definidos para este subsistema urbano, nomeadamente:
  - 2.1. Estruturar uma área de cerca de 65,5ha, tendo como objetivo, reorganizar, expandir e estruturar o aglomerado urbano a poente da vila de Joane;
  - 2.2. Requalificar o troço da ER206 junto ao aglomerado;
  - 2.3. Criar arruamentos que estabeleçam a ligação viária entre a ER 206 e a VIM, requalificando e articulando a rede viária existente, de acordo com a Planta de Ordenamento I — Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
  - 2.4. Localizar as áreas de cedências ao domínio municipal preferencialmente junto das linhas de água.
3. Executar a **UOPG 5.2 – Expansão da Área Central de Joane** de forma a dar seguimento aos objetivos programáticos definidos para este subsistema urbano, nomeadamente:
  - 3.1. Estruturar uma área com cerca de 26ha, destinada predominantemente a habitação unifamiliar e coletiva, incluindo comércio e serviços, com o objetivo de requalificar e estruturar a expansão residencial da Vila de Joane no sentido poente. Estabelecer uma conexão urbana entre esta UOPG e o centro de Joane;
  - 3.2. Requalificar o troço da ER206 junto ao aglomerado;
  - 3.3. Disponibilizar para o domínio público a área verde de proteção e requalificação da linha de água, valorizando o espaço verde de fruição pública;
  - 3.4. Assegurar ligações pedonais inseridas em estrutura verde contínua que estabeleçam a relação com o parque urbano da Ribeira.

## 3. PROPOSTA

**T**emos 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. Torna-se, por isso, 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, apresentam-se as principais motivações e critérios que levaram à delimitação da área que se pretende, nesta fase, priorizar para efeito de Reabilitação Urbana.

### 3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

**A**o delimitar-se a ARU da vila de Joane, assume-se uma abordagem à Reabilitação Urbana que não se restringe à conservação das estruturas arquitetónicas, mas contempla a manutenção, conservação e aumento do potencial urbano da vila.

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

1. **Centralidade**, considerou-se a preponderância do nível de hierarquia urbana do centro da vila, tendo em conta a necessidade do seu reforço e a multifuncionalidade subjacente nesta área;
2. **Canais físicos**, como é o caso da ER206 que se pretende dotar de características mais urbanas adequadas às funções que se desenvolvem na área de influência. Outro canal objeto de critério é o rio Pele, dada a dimensão ecológica, social e humana que pode desempenhar enquanto habitat natural de biodiversidade e como espaço de lazer e contemplação;
3. **Degradação e desadequação**, identificaram-se sinais de degradação ambiental, do edificado e sobretudo do espaço público, o que levou a diagnosticar este tecido como territórios a intervencionar. Por outro lado, também se considerou a existência de alguns

equipamentos e edifícios com valor cultural, cujo processo de abandono se pretende reverter e valorizar;

4. **Perspetivas de projetos estruturantes**, identificaram-se as zonas com maiores perspetivas de investimento (público, mas também privado).

No âmbito do DOERU, foi definida uma área que englobava quatro dos cinco subsistemas descritos.

De forma a equilibrar estes subsistemas e dando seguimento à estratégia apontada pelo Plano Diretor Municipal, considerou-se um quinto subsistema a sul da ER206 que abrange a área marginal ao rio Pele.

Do resultado da aplicação dos critérios atrás expostos e da experiência das duas ARU delimitadas em 2015 e redelimitadas posteriormente, a **proposta final de delimitação da ARU da vila de Joane** assume os limites que constam da planta abaixo.



A planta com a delimitação da ARU proposta encontra-se 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, existiam 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 decidiu consagrar um conjunto de benefícios fiscais.

A par dos benefícios previstos e da 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.

No ANEXO II, indicam-se os três documentos que servem de referência para identificar os edifícios cujas características arquitetónicas devem ser valorizadas.

Esta conjugação de vontades conduziu à definição, quer por parte do Estado, quer por parte do Município, de um conjunto de incentivos de interesse para os particulares.

### 4.1. NÍVEIS DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) – artigos 45.º e 71.º - 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 a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

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 avaliação do Estado de Conservação tem como objetivo verificar se as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de **2 níveis**, face à avaliação inicial, em que o mínimo tem de ser Bom.

A análise do MAEC, centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma AVALIAÇÃO FÍSICA das obras.

#### 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).

Este quadro 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, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o Governo introduziu medidas adicionais de estímulo às ações de Reabilitação Urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2018 (Lei n.º 114 /2018) foram consagrados benefícios fiscais e normativos, não apenas aos edifícios localizado em ARU mas a todos os que, com mais de 30 anos, preenchem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Com a aprovação de uma ARU, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação, passam a **usufruir dos seguintes benefícios fiscais:**

\_ **IMI** – Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (a) n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

\_ **IMT** – Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (b) n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

\_ **IMT** - Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (c) n.º 2 do artigo 45.º 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 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 ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 6 do Artigo 71º do EBF).

Este regime aplicado às ARU e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 12º da Lei das Finanças Locais).

Como referido anteriormente, 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.

Recentemente, têm surgido instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana, dos quais se destaca o Instrumento Financeiro para a Revitalização e Reabilitação Urbanas:

**\_ IFRRU 2020** - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas. Para o efeito a ARU e o PAICD (Plano de Ação para a Integração das Comunidades Desfavorecidas) são os territórios elegíveis.

#### **4.3. APOIOS E INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA**

**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 ARU, julga-se pertinente incluir no presente documento a proposta de alargamento da isenção e/ou redução das taxas administrativas e urbanísticas municipais à área agora consagrada.

#### 4.4. QUADRO GERAL DE INCENTIVOS

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila de Joane obedece ao previsto na alínea c) do artigo 13º do RJRU, sobre a necessidade de apresentar o quadro dos Benefícios Fiscais e os de natureza administrativa.

##### Quadro geral de incentivos

Taxa/Imposto	Incentivo
<b>IMI</b> (a) n.º 2 do Artigo 45.º do EBF)	Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
<b>IMT</b> (b) n.º 2 do Artigo 45.º do EBF)	Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
<b>IMT</b> (c) n.º 2 do Artigo 45.º do EBF)	Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
<b>Taxa pela realização de vistorias</b> (d) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF)	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF);
<b>IRS*</b> (n.º 4 do Artigo 71.º do EBF)	Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€;
<b>IRC*</b>	Isenção 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 71.º do Regime Extraordinário de apoio à reabilitação urbana (EBF).	
<b>IVA</b> (Artigo 18.º do CIVA, verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA)	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;
<b>Mais-valias</b> (n.º 5 do Artigo 71.º do EBF)	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;
<b>Rendimentos Prediais</b> (n.º 6 do Artigo 71.º do EBF)	Tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana;
<b>Taxas Administrativas</b>	Isenção e/ou redução do pagamento de taxas no âmbito do procedimento administrativo, para edifícios ou frações que se localizem em ARU, conforme o estipulado em regulamento municipal em vigor.

## **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 de forma sustentada o crescimento económico e a criação de emprego e para revitalizar as atividades económicas.

No cenário atual, onde o investimento privado ganha outras responsabilidades por necessidade de integrar as questões materiais com as imateriais, impõe-se agilizar novas estratégias e promover a implementação das mesmas.

São elencadas a seguir algumas ferramentas que irão contribuir para a sustentação deste novo processo de abordagem e intervenção urbanística na vila de Joane.

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

**A** presente proposta de delimitação da ARU 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 o 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, 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, 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).

Sempre que aprovação da delimitação de uma ARU não for, simultaneamente, acompanhada da aprovação da correspondente ORU, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, esta não for aprovada.

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.

Para a ARU da vila de Joane preconiza-se uma ORU simples, ou seja, os deveres de reabilitação de edifícios impendem essencialmente sobre os particulares.

Os **instrumentos de execução** para este tipo de ORU traduzem-se: na imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência e arrendamento forçado.

A ORU, quando aprovada através de instrumento próprio, vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo ultrapassar um 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 ORU que abranja a mesma área.

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 ORU 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, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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. QUADRO DE INICIATIVAS

**A**dvém da experiência acumulada que é necessário sistematizar procedimentos e levar a cabo um trabalho de comunicação externa, cujo alvo são os proprietários dos edifícios degradados e devolutos e os promotores. O quadro de iniciativas pretende ilustrar de que forma é que o Município tem procedido e irá continuar a desenvolver ações focadas nesta área que envolve, em permanência, um conjunto de atores técnicos.

O serviço de Reabilitação de Edifícios, criado no âmbito da reabilitação urbana, tem levado a cabo várias iniciativas, desde já a delimitação de novas ARU, e acompanhado o processo de reabilitação, prestando os esclarecimentos de natureza legal e das boas práticas no campo da reabilitação. O quadro que se segue, sintetiza as ações que se tem realizado e as que estão em desenvolvimento e podem, a curto prazo, vir a ser implementadas.

<b>Atendimento »</b>	Informação ao Requerente do percurso processual;
<b>Vistorias »</b>	São efetuadas as avaliações ao estado de conservação do edifício ou fração, para determinação do nível de conservação;
<b>Apreciação Arquitetónica »</b>	A análise arquitetónica afere a proposta na componente regulamentar e o valor cultural do edifício ou fração sobre o qual recai a operação urbanística;
<b>Instrumentos Municipais »</b>	Introdução, nos vários códigos municipais, de regras, orientações e procedimentos;
<b>Comunicação »</b>	Quer através de suportes físicos, quer através da permanente atualização do portal do Município, tem sido disponibilizada informação sobre a reabilitação urbana ( <a href="http://www.vilanovadefamalicao.org/_areas_de_reabilitacao_urbana">http://www.vilanovadefamalicao.org/_areas_de_reabilitacao_urbana</a> );
<b>Sessões de informação e esclarecimento »</b>	De âmbito público, têm sido realizadas sessões de esclarecimento sobre os incentivos à reabilitação urbana, sempre que haja matéria suficiente e de interesse público, envolvendo entidades e peritos externos;
<b>Colóquios e exposições »</b>	Têm-se realizado colóquios e exposições, perspetivando-se continuar a transmitir conhecimento e mostrar o património edificado do concelho através deste modelo de comunicação com o exterior e cujo contributo de especialistas tem-se demonstrado uma mais-valia para uma formação contínua;
<b>Divulgação de boas práticas »</b>	De forma a divulgar o que melhor se faz no concelho em termos de reabilitação de edifícios, foi reeditado, em 2017, o prémio Janeiro Godinho (Anexo IV).
<b>Monitorização »</b>	Através de um conjunto de indicadores será possível monitorizar o processo de reabilitação no concelho e reorientar estratégias de atuação, de forma a construir um quadro com maior equidade e de valorização do património edificado, paisagem urbana e qualidade de vida.

## ANEXOS

**ANEXO I**  
**(planta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana)**

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

<p>Tendo como objetivo promover o desenvolvimento harmonioso do centro urbano da vila de Joane, 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>	
<p><b>Carta do Património</b> (pretende referenciar todo o património de interesse)</p>	<p><b>Todos os edifícios abrangidos pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana que constem deste documento.</b></p>
<p><b>RMUE</b></p>	<p><b>Livro III - Reabilitação de Património Edificado</b></p>
<p><b>Fichas de Inventário</b></p>	<p><b>Gabinete do Património Cultural</b></p>

## ANEXO III

(ficha de vistoria, frente)



**NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**  
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(Portaria n.º 1152-B/2006, de 3 de Novembro)

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
código do técnico | número da ficha

### A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Po.: \_\_\_\_\_  
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				Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)				
<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 (a) \_\_\_\_\_  
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b) \_\_\_\_\_  
Índice de anomalias (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 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

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

**G. OBSERVAÇÕES**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico: ..... Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: \_\_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico [www.portaldahabitacao.pt/trau/](http://www.portaldahabitacao.pt/trau/))

## ANEXO IV

(Prémio Januário Godinho)

### MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

#### Aviso n.º 5430/2017

Faz-se público que, em cumprimento do disposto na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão, na sua reunião ordinária realizada em 24 de fevereiro de 2017, deliberou aprovar por unanimidade o “Regulamento Prémio Januário Godinho”, após deliberação da Câmara Municipal, na sua reunião ordinária realizada em 22 de dezembro de 2016, decorrido o prazo de consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, para apresentação de propostas de correção, alteração ou inovação.

Cumpridas todas as formalidades legais, a seguir se publica o citado Regulamento que entrará em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

19 de abril de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Paulo Alexandre Matos Cunha*.

#### Preâmbulo

Januário Godinho, figura incontornável da arquitetura moderna portuguesa, nasceu a 16 de agosto de 1910 no concelho de Ovar. Escolheu a cidade do Porto para viver e trabalhar e foi nesta cidade que faleceu a 13 de junho de 1990. Notabilizou-se pela expressão artística que refletia o seu entendimento do que seria o caminho da arquitetura moderna. Arquiteto eminentemente moderno, demarca-se dos seus pares, pela importância que prestou à tradição, ao contexto e ao património edificado, em toda a sua obra.

A vasta obra que Januário Godinho deixou no nosso território e a sua sensibilidade à relevância do património e tradição na memória das populações, constituem ensinamentos que merecem ser difundidos e homenageados através deste Prémio.

Ao longo do último século, o nosso concelho foi alvo de uma rápida expansão do edificado e de ocupação com novas construções, muitas vezes de forma pouco qualificada e informada, deixando para segundo plano o valor patrimonial dos edifícios. Esta conjuntura conduziu à existência de um número significativo de edifícios devolutos ou em avançado estado de degradação.

A intervenção sobre este património é fundamental e urgente, mas deve ser pautada por uma “ética de conservação” que garanta a salvaguarda dos seus valores essenciais. Não se pode considerar que qualquer intervenção sobre o edificado constitua uma mais-valia, apenas pela urgência de intervenção. É importante que estas representem, também, uma mais-valia à salvaguarda da memória coletiva.

A complexidade e emergência deste tema determinou que este constituísse, na contemporaneidade, um dos temas dominantes no âmbito da arquitetura e da sociedade, de um modo geral.

É fundamental inverter a realidade atual e consciencializar a população para a importância da salvaguarda do património edificado no território de Vila Nova de Famalicão, tanto ao nível do seu valor arquitetónico, como do seu valor construtivo ou histórico. A salvaguarda do património edificado constitui um imperativo para a sua continuidade, sendo necessário motivar para uma consciência patrimonial.

Entende-se que, para a prossecução deste objetivo, o reconhecimento pelos pares de intervenções exemplares é fundamental. Pretende-se que as intervenções premiadas tenham em comum a exemplaridade, de modo a que a sua divulgação potencie a disseminação de exemplos de “boas práticas” entre todos os intervenientes neste processo de valorização do património edificado.

O presente Regulamento é aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no disposto na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea *ccc*) do n.º 1 do artigo 33.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime Jurídico das Autarquias Locais) e do disposto no Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2005, de 7 de janeiro.

#### Regulamento Prémio Januário Godinho

Artigo 1.º

##### Objeto

A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão institui o Prémio Januário Godinho à melhor intervenção em reabilitação de edifício.

Artigo 2.º

## **Objetivo**

Constituem objetivos do Prémio Januário Godinho:

- a) Promover a salvaguarda e valorização do património edificado;
- b) Valorizar e promover a divulgação do trabalho desenvolvido por projetistas, construtores e promotores.

Artigo 3.º

### **Natureza do prémio**

- 1 — O Prémio Januário Godinho é de natureza pecuniária.
- 2 — Poderá atribuir-se uma ou duas menções honrosas, sem valor pecuniário.

Artigo 4.º

### **Periodicidade**

- 1 — O Prémio Januário Godinho é de frequência bienal, a atribuir à melhor intervenção em reabilitação de edifício.
- 2 — O Júri poderá não atribuir o prémio, nem tão pouco menções honrosas, se entender que nenhuma das intervenções a concurso se enquadra nos critérios definidos para a sua atribuição.

Artigo 5.º

### **Júri**

- 1 — A seleção das intervenções é efetuada por um Júri constituído para o efeito.
- 2 — O Prémio Januário Godinho é atribuído por um Júri presidido pela Direção do Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística e constituído por um representante ou elemento designado por cada um dos seguintes organismos:  
Divisão de Cultura e Turismo da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão (DCT);  
Secção Regional Norte da Ordem dos Arquitetos Portugueses (OA);  
Ordem dos Engenheiros, Região Norte (OE);  
Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN);  
Associação Portuguesa para a Reabilitação Urbana e Proteção do Património (APRUPP);  
Universidade Lusíada — Norte, Campus de Vila Nova de Famalicão — Faculdade de Arquitetura e Artes.
- 3 — No caso da impossibilidade da sua representação, os organismos de referência do Júri podem ser alterados.
- 4 — A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão indica a composição do Júri antes da abertura da fase de candidaturas, em cada edição, de modo a que os concorrentes a possam conhecer.
- 5 — Para uma análise mais rigorosa, os elementos do Júri devem deslocar-se aos edifícios onde as intervenções foram concretizadas.
- 6 — As decisões do Júri devem ser tomadas por maioria, e destas não há direito a recurso.
- 7 — De cada reunião é lavrada ata, que contém um resumo de tudo o que nela tiver ocorrido, indicando designadamente a data e o local da reunião, os membros presentes, os assuntos apreciados, as deliberações tomadas e a forma e resultado das votações.

Artigo 6.º

### **Organização**

- 1 — É da responsabilidade da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão a organização do Prémio Januário Godinho.
- 2 — Pode, contudo, a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão solicitar a colaboração de outras entidades públicas ou privadas para o cabal desempenho de todas as tarefas que se revelem necessárias à promoção do procedimento.

Artigo 7.º

### **Candidaturas e prazos**

- 1 — O prazo de entrega das candidaturas ao prémio decorre até ao dia 11 de junho do ano de atribuição, dia em que foi inaugurado o Edifício dos Paços do Concelho, da autoria do Arquiteto Januário Godinho.
- 2 — Caso o dia 11 de junho coincida com o sábado ou o domingo, a entrega deve ser no dia útil imediatamente a seguir.
- 3 — A par do descrito no ponto anterior, deve ser tido em conta o horário de funcionamento instituído.
- 4 — O anúncio dos resultados e a entrega do Prémio Januário Godinho realiza-se na primeira semana do mês de outubro, data em que se celebra o Dia Mundial da Arquitetura.

Artigo 8.º

### **Encargos**

1 — Constituem encargo da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão as despesas com a organização geral do evento.

2 — Não constituem encargos quaisquer da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão despesas que não decorram diretamente das atividades previstas no presente Regulamento, ainda que sejam decorrentes do Prémio Januário Godinho.

3 — É da exclusiva responsabilidade dos candidatos a organização da sua candidatura ao Prémio Januário Godinho, designadamente no que concerne aos encargos inerentes à apresentação do material de suporte de análise.

4 — É ainda da responsabilidade dos candidatos, o levantamento do material apresentado a concurso, no prazo de trinta dias úteis após a realização da exposição ou após a notificação que para o efeito lhes for endereçada.

Artigo 9.º

#### **Prémio**

1 — O Prémio Januário Godinho tem o valor de 7.000,00 euros, cabendo 2.000,00 euros ao promotor e 5.000,00 euros à equipa projetista, representada pelo coordenador dos projetos.

2 — Aos responsáveis pela intervenção distinguida com menções honrosas e ao construtor da obra premiada são entregues diplomas.

3 — Na fachada do edifício premiado será colocada uma placa com a menção do prémio e o ano em que foi atribuído.

Artigo 10.º

#### **Elegibilidade**

1 — Podem apresentar candidatura ao Prémio Januário Godinho todas as entidades privadas que tenham promovido intervenções de reabilitação de edifício.

2 — São admitidas a concurso as obras concluídas nos 2 anos anteriores ao ano civil de cada edição do Prémio Januário Godinho.

3 — Entende-se por Reabilitação de Edifícios o estabelecido pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

4 — O presente Regulamento aplica-se a qualquer edifício que seja reabilitado em área de reabilitação urbana.

5 — Nas restantes áreas do concelho, o presente Regulamento aplica-se aos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos.

Artigo 11.º

#### **Candidaturas**

1 — A abertura do procedimento para atribuição do Prémio Januário Godinho é objeto de adequada publicitação na comunicação social, no Portal e redes sociais do Município, a qual se assume como convite à apresentação de candidaturas.

2 — As candidaturas ao Prémio Januário Godinho podem ser efetuadas por iniciativa do proprietário do edifício intervencionado e/ou equipa de projeto, representada pelo coordenador dos projetos, desde que a candidatura seja acompanhada de autorização do proprietário.

3 — O processo de candidatura deve conter os seguintes elementos:

a) Nota histórica sobre o edifício;

b) Memória descritiva e justificativa da intervenção;

c) Planta de Localização;

d) Peças desenhadas do projeto, nas quais conste, no mínimo, levantamento do preexistente, bem como desenhos do projeto nas cores convencionais (vermelhos e amarelos), plantas dos vários pisos, dois cortes, alçados e telas finais;

e) Pormenores construtivos (facultativo);

f) Fotografias do edifício, antes e após a realização da obra;

g) Fotografias que permitam avaliar a integração do edifício na envolvente próxima;

h) Notas curriculares dos autores dos projetos;

i) Comprovativo da data de conclusão da obra;

j) Ficha de inscrição.

4 — Os trabalhos devem ser apresentados em suporte de papel na forma de dossier A4 com todos os elementos referidos anteriormente e em suporte de painel, de uma só face, formato A1 ao alto, por forma a possibilitar a exposição dos trabalhos.

5 — Nos painéis, 2 por concorrente, devem constar apenas desenhos e respetivas legendas, bem como fotografias e um resumo da memória descritiva e justificativa (máximo 200 palavras);

6 — Todo o material deve ser entregue devidamente embalado e identificado.

7 — Os dossiers e os painéis devem ser entregues em suporte físico, no Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística, e em suporte digital, juntamente com o dossier, ou através do e-mail: [reabilitacaourbana@vilanovadefamalicao.org](mailto:reabilitacaourbana@vilanovadefamalicao.org).

Artigo 12.º

#### **Critérios de avaliação**

Na apreciação das intervenções apresentadas a concurso o Júri dá privilégio aos seguintes critérios de avaliação:

- a) Conhecimento da preexistência — Diagnóstico do existente e recolha de informação histórica, arquitetónica e construtiva;
- b) Preservação do existente — Deve existir um aproveitamento máximo das suas características funcionais e construtivas — das técnicas e materiais —, dos seus valores, da sua imagem, ou seja, da sua essência.
- c) Adaptação ao existente — O contexto em que se insere o objeto de intervenção e também as suas características tipológicas e morfológicas devem ser respeitadas, naquilo que deve ser uma intervenção plenamente integrada;
- d) Integração com o existente — A integração harmoniosa deve prevalecer aquando da inserção de novos espaços e elementos, demonstrando o respeito pelas características funcionais — com a integração do novo no existente — e construtiva;
- e) Melhoria das condições existentes — A melhoria de qualidade em termos funcionais, construtivos, arquitetónicos e de conforto é imperativa, não sendo aceitável que em algum caso seja inferior à preexistente;
- f) Reversibilidade — A intervenção deve garantir um grau de reversibilidade tal que permita o retorno do valor patrimonial que eventualmente se tenha diminuído, através do regresso a soluções anteriores;
- g) Visibilidade (identidade) da intervenção — Sempre que haja a necessidade de introdução de novos elementos ou espaços, devem estes refletir a linguagem do seu tempo.

Artigo 13.º

#### **Entrega dos prémios**

O Prémio Januário Godinho é entregue pelo Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão na abertura da exposição que se realiza no dia estabelecido no ponto 4 do artigo 7.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

#### **Reserva de direito**

A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão reserva-se o direito de expor e/ou publicar, no todo ou em parte, o conteúdo dos projetos concorrentes, sempre com referência à respetiva autoria, como forma de servir aos fins para que foi instituído o Prémio Januário Godinho.

Artigo 15.º

#### **Disposições finais**

Em tudo o que não estiver especificamente regulado no presente Regulamento aplica-se a legislação em vigor.

---

**PRINCÍPIOS GERAIS**

---

**Aferição prévia do valor histórico, cultural e tecnológico do edifício** - Este princípio está associado à fase de Diagnóstico e compreende a realização de uma investigação prévia, completa e exaustiva ao edifício;

**Adaptação do uso ao edifício** – Significa que o programa se deve ajustar ao edifício existente e não o contrário;

**Compatibilização dos materiais** – A compatibilização química e física dos materiais a introduzir é uma condição essencial para que o existente e a nova solução construtiva se comportem de forma adequada. O não respeito deste princípio implica uma maior degradação dos materiais e, conseqüentemente, dos elementos, conduzindo ao aparecimento de novos danos ou anomalias;

**Reversibilidade** – As medidas de intervenção devem ser reversíveis, permitindo a reposição do edifício na situação em que se encontrava antes da intervenção. Este princípio pretende não comprometer futuras ações de utilização, ou de reposição de espaços e/ou materiais e deixar em aberto a possibilidade de no futuro se poderem aplicar outras técnicas de intervenção mais eficazes e/ou duradouros;

**Adoção de soluções não intrusivas ou com o mínimo e intrusão** - Deve-se privilegiar soluções próximas das existentes, quer ao nível dos materiais quer das técnicas adotadas;

**Visibilidade da intervenção** – A introdução de novos elementos deve traduzir os materiais e as técnicas atuais;

**Privilegiar soluções de intervenção faseadas no tempo** - Este princípio possui duas vertentes, ou seja, encara a previsão de uma manutenção e de um plano de trabalhos mínimos a adotar em edifícios devolutos, de modo a que mais tarde as intervenções sejam menos abrangentes e ainda, no caso de dificuldades económicas, hierarquizar prioridades no sentido de atender em primeiro lugar as situações em que esteja em causa a segurança do edifício;

**Respeito pelo edifício** – Este princípio está na génese dos outros princípios e torna-se essencial para que a intervenção vá ao encontro da identidade física e cultural do edifício.

---

**ETAPAS DE INTERVENÇÃO**

---

**Viabilidade da intervenção** – O promotor deve, antes de mais, proceder à análise de viabilidade e definição do programa, tendo em conta os fatores associados à existência do edifício, ao seu valor patrimonial, ao estado de conservação e às restrições que correntemente se colocam por questões de vizinhança próximas em zonas urbanas, assim como ao enquadramento nos instrumentos de gestão e planeamento urbano;

**Diagnóstico** – Esta fase corresponde à pesquisa histórica, recolha e análise da informação, visitas ao interior e exterior do edifício para efetuar o registo exaustivo das patologias, avaliação da necessidade de um plano de monitorização, definição de eventuais sondagens, ensaios ou medias que permitam a caracterização do edifício. O estudo de diagnóstico deve avaliar de forma exaustiva o estado do edifício, para que sustente a intervenção e seja possível adequá-la ao programa definido, evitando deste modo o erro recorrente de desadequação dos projetos de arquitetura e de engenharia às características intrínsecas dos edifícios;

**Definição da estratégia** - Conhecidas as necessidades de intervenção é tempo de se proceder à elaboração de uma avaliação técnico-económica. Esta avaliação dará os *inputs* necessários para uma adequação da proposta às

---

necessidades do edifício;

---

**Projeto** – O projeto deve contemplar as fases previstas na regulamentação em vigor. O projeto de execução é a peça fundamental do ponto de vista técnico com a responsabilidade de conduzir a concretização da proposta. Dos vários elementos que o constituem deve constar a pormenorização (à escala adequada), memória descritiva e justificativa sobre as opções técnicas adotadas, e um caderno de encargos exigencial e não meramente prescritivo, com uma relação entre as condições técnicas especiais e o mapa de trabalhos e quantidades;

---

**Análise técnico-económica de propostas** – Deve-se recorrer a empresas especializadas em reabilitação e proceder a uma análise comparativa dos trabalhos e respetivo custo;

---

**Fase de intervenção** - Deve ser feita a adequação das escolhas técnicas e dos materiais a adotar, sujeitando-os a validação e controlo de qualidade;

---

**Depois da intervenção** - Deve-se contemplar a avaliação dos efeitos da intervenção através de uma monitorização permanente.

---