

S. João da Madeira
Câmara Municipal

Ccncendo.
A reunião de
Câmara:
21/11/2021
fora nenhuma fezem

De: Chefe da Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente

Para: Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Data: 2 de novembro de 2021

Assunto: Projeto de delimitação de áreas de reabilitação urbana

Reverte-se, para apreciação e decisão, o projeto de delimitação de três áreas de reabilitação urbana, a saber:

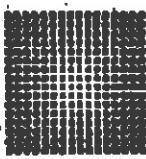
- I. Área de Reabilitação Urbana da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, abrangendo uma área de 71,4 hectares;
- II. Área de Reabilitação Urbana da Quinta/ Devesa Velha, abrangendo uma área total de 78,96 hectares;
- III. Área de Reabilitação Urbana das Trivessas, abrangendo uma área total de 34,4 hectares.

Estabelece o artigo 5º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que "Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam", tendo enquadrado a programação e execução da reabilitação urbana em torno dos conceitos de "área de reabilitação urbana" e de "operação de reabilitação urbana", a qual pode ser simples ou sistemática, sendo enquadrada por diferentes instrumentos de programação, respetivamente, por uma estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

O conceito de «Reabilitação urbana» apela para 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 colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

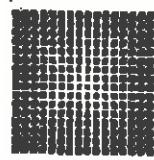
De acordo com o referido regime jurídico a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 855 de 11 de Novembro de 2021
Deliberação:



S. João da Madeira
Câmara Municipal

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados, ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.



S. João da Madeira

Câmara Municipal

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. A aprovação de uma ARU atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre estes, destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Deve também desse ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana foi precedido pela Lei do Orçamento do Estado para 2009 que introduziu novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais.

Em 2012, a Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da área de reabilitação Urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana, ocorram em momentos distintos.

No seu conjunto, as três áreas de reabilitação urbana totalizam 185 hectares, correspondendo a 23% da área do concelho, com uma população residente de 5800 habitantes, aproximadamente 26% da população residente no concelho, e 1395 edifícios, correspondendo a 42% do parque edificado do concelho que, de acordo com o levantamento de campo efetuado e a consulta à base de dados do INE se apresenta envelhecido e, em alguns aspectos, bastante degradado. Refira-se a este propósito que o parque habitacional é bastante envelhecido, o que se traduz no respetivo estado de conservação e na existência de patologias diversas. A maioria dos edifícios foram construídos entre 1920 e 1970, havendo ainda a considerar a presença de edifícios centenários, o que significa que cerca de dois terços dos edifícios têm mais de 50 anos. No concelho os edifícios com essa idade não chegam à metade do total.

O espaço público apresenta um aspeto geral de desorganização do tecido urbano, marcado por um traçado informal, onde subsistem arruamentos de carácter primitivo. O desenho dos eixos viários evidencia o favorecimento da circulação rodoviária em detrimento da circulação

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

RESOLUÇÃO DE 05-11-2021

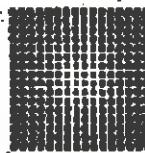
CONSELHO DE

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão: extraordinária 25 de 11 de 2021

Deliberação:

25 DE 05 - 11 - 2021
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA



S. João da Madeira

pedonal. Com efeito, o tabuleiro rodoviário ocupa a quase totalidade das vias e os passeios são, na sua geral, exiguos, estando, em alguns casos, totalmente ausentes.

Por outro lado, constatam-se insuficiências ao nível da manutenção dos arruamentos e, em termos globais, de todo espaço público. Em termos gerais, não existem espaços públicos qualificados, com mobiliário urbano, elementos arbóreos e outros que sejam favorecedores da circulação de pessoas e da sua estada.

A delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição de quadro de benefícios fiscais associado aos impostos municipais, encontrando-se explanada no capítulo 8 do documento que consubstancia o projeto de delimitação que se sintetiza em dois pontos:

- I. Com a aprovação da delimitação destas três Áreas de Reabilitação Urbana os proprietários dos prédios urbanos abrangidos e os quais sejam objeto de uma operação de reabilitação de edifício, de acordo com a definição constante da alínea 1), do artigo 2º, «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 fracções 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», podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do EBF, designadamente nas alíneas a), b), c), d) e e), do nº. 2, do artigo 45º e do nº. 1; 2, 5 e 6, do artigo 71º.
- II. Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração no 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), em que nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida na alínea 1) do artigo 2º do RRU, «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

25

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE

S. JOÃO DA MADEIRA

sessão: ~~Então dia 25 de Novembro~~ de ~~Novembro~~
Deliberação: ~~Aberta para discussão~~
~~Câmara Municipal de São João da Madeira~~
~~1º ao PS, 8º ao PSD e 1º voto~~
~~do PSD, 1º do CDS e 1º voto~~
~~edifício, do PSD~~

A Mesa da Assembleia Municipal S. João da Madeira
Câmara Municipal

Presidente: ~~João Vaz~~
1º Secretário: ~~José Antunes~~
2º Secretário: ~~Miguel~~

remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios", será aplicada a taxa reduzida de 6%.

Em conclusão:

Considerando que:

De acordo com o disposto no artigo 13º do regime jurídico da reabilitação urbana a delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal;

A proposta de delimitação é devidamente fundamentada e contém:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º, do RJRU.

O documento encontra-se convenientemente estruturado, apresentando uma clara e expositiva caracterização do tecido urbano das áreas propostas delimitar e das estratégias a contemplar para a sua regeneração urbana; dando resposta integral aos requisitos estabelecidos na legislação aplicável.

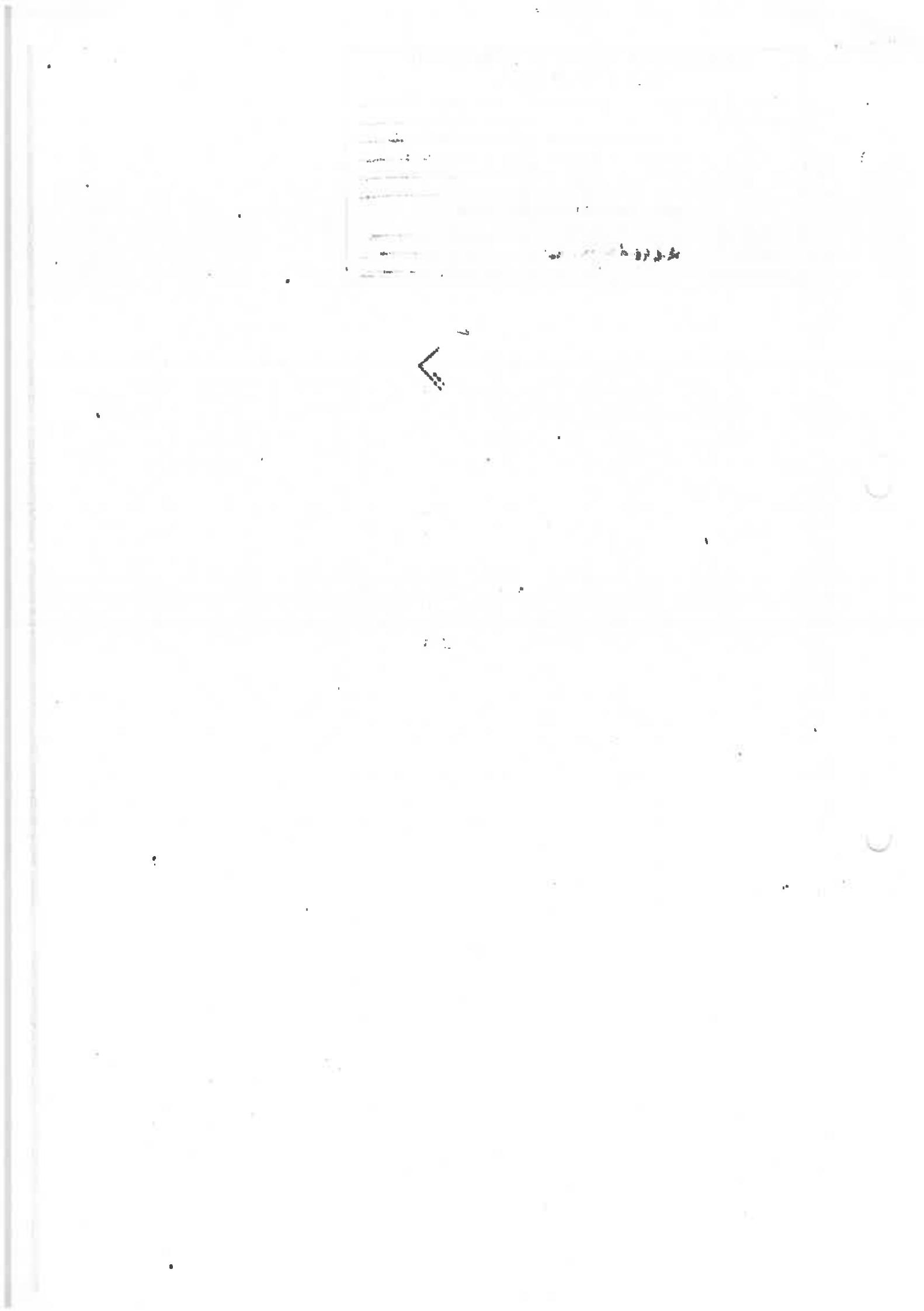
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOSÉ DA MADEIRA
REUNIÃO DE 05 -11- 2021

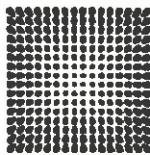
A Consideração superior.

O Chefe de Divisão

José Milheiro, arquitecto

A Câmara deliberou: por unanimidade, aprovar a proposta e submetê-la à Assembleia Municipal.
Fica encerrado o teor
Assinatura: _____
A CÂMARA.
Paulo Baltazar





S. João da Madeira
Câmara Municipal

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL, DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA E DAS TRAVESSAS

PROJETO DE DELIMITAÇÃO [FASE 1]

Outubro de 2021

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
Reunião de 05-11-2021
Assinatura: João Pedro Gomes 25 de 11 de 2021
Sessão: Deliberação
Deliberação: 25 de 11 de 2021

FICHA TÉCNICA

**TRABALHO ELABORADO PELA QUATERNaire PORTUGAL, CONSULTORIA PARA O DESENVOLVIMENTO, S.A. PARA
O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA.**

COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA:

Daniel Miranda [Coordenação]

Andreia Magalhães

Artur Costa

Pedro Mendes

João Neves, Manuel Caldeira, Mónica Di Eugenio e Ruben Silva [Equipa de levantamento de terreno].

ACOMPANHAMENTO E SUPERVISÃO:

Joaquim Manuel Gonçalves Milheiro, Chefe de Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente da Câmara Municipal de São João da Madeira.

DATA DE ENTREGA: 29 de outubro de 2021

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	6
2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA	8
3. PRESSUPОСOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA A DELIMITAÇÃO DE NOVAS ARU NO CONCELHO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA	12
4. PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL	15
4.1. DELIMITAÇÃO DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL	15
4.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL.....	19
5. PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUINTÃ/ DEVESA VELHA	41
5.1. DELIMITAÇÃO DA ARU DE QUINTÃ/ DEVESA VELHA	41
5.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE QUINTÃ/ DEVESA VELHA.....	43
6. PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS TRAVESSAS	66
6.1. DELIMITAÇÃO DA ARU DAS TRAVESSAS.....	66
6.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DAS TRAVESSAS	68
7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM AS ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO URBANA	82
8. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA.....	84
8.1. INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	84
8.2. BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO.....	94

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 01. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU	7
FIGURA 02. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA CIDADE DE SÃO JOÃO DA MADEIRA	9
FIGURA 03. TERRITÓRIOS PRIORITÁRIOS A DELIMITAR COMO ARU – PROPOSTAS DE BASE	11
FIGURA 04. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	15
FIGURA 05. IDENTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS À DELIMITAÇÃO BASE DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	17
FIGURA 06. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	18
FIGURA 07. EDIFÍCIOS EXISTENTES (EM 2011) NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO	21
FIGURA 08. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	22
FIGURA 09. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	23
FIGURA 10. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020, POR TIPOLOGIA	24
FIGURA 11. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020, SEGUNDO O PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL	24
FIGURA 12. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020, POR ANO	25
FIGURA 13. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	26
FIGURA 14. SÍNTESI DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	27
FIGURA 15. SÍNTESI DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	27
FIGURA 16. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	28
FIGURA 17. SÍNTESI DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	29
FIGURA 18. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	30
FIGURA 19. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	31
FIGURA 20. SÍNTESI DOS ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	32
FIGURA 21. SÍNTESI DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	32
FIGURA 22. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	33
FIGURA 23. SÍNTESI DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	34
FIGURA 24. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	35
FIGURA 25. USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	36
FIGURA 26. SÍNTESI DOS USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	37
FIGURA 27. SÍNTESI DOS USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	37
FIGURA 28. USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	38
FIGURA 29. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	39
FIGURA 30. SÍNTESI DOS EDIFÍCIOS PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL	40
FIGURA 31. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DA QUINTÃ/DEVESA VELHA	41
FIGURA 32. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	42
FIGURA 33. EDIFÍCIOS EXISTENTES (EM 2011) NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO	45
FIGURA 34. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	46
FIGURA 35. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	47
FIGURA 36. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, POR TIPOLOGIA	48
FIGURA 37. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, SEGUNDO O PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL	48
FIGURA 38. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, POR ANO	49
FIGURA 39. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	50
FIGURA 40. SÍNTESI DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	51
FIGURA 41. SÍNTESI DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	51

FIGURA 42. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	52
FIGURA 43. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	53
FIGURA 44. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	54
FIGURA 45. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	55
FIGURA 46. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	56
FIGURA 47. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA.....	57
FIGURA 48. SÍNTESE DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA.....	58
FIGURA 49. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	59
FIGURA 50. SÍNTESE DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	60
FIGURA 51. USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	61
FIGURA 52. SÍNTESE DOS USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	62
FIGURA 53. SÍNTESE DOS USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA	62
FIGURA 54. USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA.....	63
FIGURA 55. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA.....	64
FIGURA 56. SÍNTESE DO Nº DE FRAÇÕES DISPONÍVEIS PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA.....	65
FIGURA 57. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DAS TRAVESSAS.....	66
FIGURA 58. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DAS TRAVESSAS	67
FIGURA 59. LOCALIZAÇÃO DA RUA DA PEDRA	68
FIGURA 60. LOCALIZAÇÃO CAMINHOS SEM TOPONÍMIA	69
FIGURA 61. LOCALIZAÇÃO DE BAIRRO MUNICIPAL CONFINANTE COM A RUA MILHEIROS DE POIARES	69
FIGURA 62. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DAS TRAVESSAS	70
FIGURA 63. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS	71
FIGURA 64. NÚMERO DE FRAÇÕES DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS.....	72
FIGURA 65. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DAS TRAVESSAS	73
FIGURA 66. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS.....	74
FIGURA 67. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DAS TRAVESSAS.....	75
FIGURA 68. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS.....	76
FIGURA 69. USO AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS.....	77
FIGURA 70. NÚMERO DE FOGOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS	78
FIGURA 71. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DAS TRAVESSAS	79
FIGURA 72. TIPO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA EM CURSO NA ARU DAS TRAVESSAS	80
FIGURA 73. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DAS TRAVESSAS	81
FIGURA 74. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	93

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 01. INVESTIMENTOS DE DIMENSÃO RELEVANTE SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020 E PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL	25
QUADRO 02. INVESTIMENTOS DE DIMENSÃO RELEVANTE SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020 E PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL	49
QUADRO 03. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF	86
QUADRO 04. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC.....	91
QUADRO 05. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA.....	94

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento consubstancia o projeto de delimitação de três novas Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de São João da Madeira: Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, Quintã/ Devesa Velha e Travessas, em conformidade com o estabelecido no regime jurídico para a reabilitação urbana (RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) e corresponde à Fase 1 da elaboração das respetivas Estratégias de Reabilitação Urbana.

O RJRU define reabilitação urbana como uma “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*” (Lei n.º 32/2012, Artigo 2.º, alínea j). A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) visa determinar a parcela do território municipal a abranger por uma intervenção deste tipo. Uma ARU corresponde assim a uma “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada*” (idem, Artigo 2.º, alínea b). Essa intervenção é desenvolvida através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente ao “*conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana*” dessa área (idem, Artigo 2.º, alínea h).

A estrutura e os conteúdos deste documento foram definidos tendo em conta o estabelecido no RJRU (Artigo 3.º), contemplando os seguintes pontos:

- a) Memória descriptiva e Justificativa, que inclui os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas (capítulo terceiro) e os objetivos estratégicos a prosseguir (capítulo sétimo);
- b) Planta com a delimitação das áreas abrangidas – ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal (capítulo 4.1.), ARU da Quintã/ Devesa Velha (capítulo 5.1) e ARU das Travessas (capítulo 6.1);
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais e outros que resultam do quadro legal em vigor e que se aplicam às ARU (capítulo 8.).

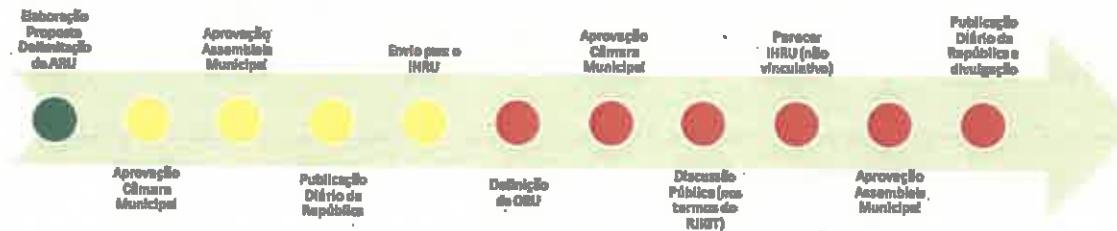
Inclui-se ainda uma caracterização detalhada de cada uma das áreas abrangidas, considerando o respetivo enquadramento territorial e a integração nos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor, elementos sociodemográficos e relativos ao parque edificado, bem como aspectos relacionados com as características do espaço público e as condições de circulação e mobilidade (capítulos 4.2., 5.2 e 6.2).

Este documento deverá suportar o processo de discussão e deliberação pelo Executivo Municipal de São João da Madeira, tendo em vista aprovar a proposta a remeter para apreciação da Assembleia Municipal, a quem compete a aprovação da proposta de delimitação das ARU. Os atos de aprovação das delimitações das ARU por este órgão deverão ser enviados para publicação em Diário da República e, em simultâneo, para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), dando-se por concluído o processo legal de constituição das duas Áreas de Reabilitação Urbana.

Terminado esse processo, terá início a definição da Operação da Reabilitação Urbana da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal e da Operação da Reabilitação Urbana de Quintã/ Devesa Velha, correspondente à Fase 2 dos trabalhos (a definição da ORU das Travessas não se enquadra na presente prestação de serviços). Para além da componente técnica, incluindo elementos de diagnóstico (que aprofundarão o trabalho realizado na Fase 1) e de proposta (estratégica e operacional), esta fase conta, tal como a definição das ARU, com um conjunto de trâmites processuais, incluindo um período de discussão pública (ausente na Fase 1), tendo em vista a formalização da estratégia de reabilitação urbana.

O fluxograma seguinte procura sistematizar o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de áreas de reabilitação urbana e respetivas operações de reabilitação urbana.

FIGURA 01. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU



Fonte: Quaternaire Portugal, com base no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Lei n.º 32/2012).

2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

A decisão de delimitação das ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da Quintã/ Devesa Velha e das Travessas enquadra-se numa estratégia mais alargada de incentivo à reabilitação urbana no Município, que foi explicitada no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de São João da Madeira, elaborado em 2016, e no correspondente Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU).

Um dos três objetivos estratégicos do PEDU consistia precisamente em *"estimular a regeneração urbana (...) como forma de contribuir para a revitalização do concelho e para a melhoria do ambiente urbano, nomeadamente, através da reabilitação do edificado (...), da reabilitação e animação do espaço público e da reabilitação de zonas industriais abandonadas"*, estando alinhado com os principais instrumentos de enquadramento estratégico de âmbito local, regional e nacional. Esta opção estratégica, como se reconhece no PEDU, visava *"dar continuidade e consolidar uma estratégia já existente, no âmbito da qual o Município tem assumido um papel ativo, através da reabilitação de imóveis com interesse patrimonial, sendo necessário um esforço da parte das entidades privadas no sentido de contribuir para um verdadeiro processo de regeneração urbana"*. Equipamentos como o Museu da Chapelaaria, os Paços da Cultura (2005), a torre da OLIVA (2016), a Casa da Criatividade (2013) e a OLIVA Creative Factory (2013) fazem parte do conjunto de imóveis reabilitados, refuncionalizados e postos em atividade, desde meados da década de 2000, por iniciativa do Município.

No quadro da elaboração do PARU foi, então, decidida a criação de uma ARU englobando o núcleo central e mais antigo de São João da Madeira e a sua envolvente imediata, incluindo a zona industrial desafetada associada à empresa OLIVA. Foi assim delimitada, em 2016, a ARU do Centro da Cidade de São João da Madeira (Aviso n.º 6634/2016 - Diário da República n.º 101/2016, Série II, de 25 de maio), sendo aprovada em 2018 a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (Aviso n.º 10484/2018 - Diário da República n.º 148/2018, Série II, de 2 de agosto).

FIGURA 02. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA CIDADE DE SÃO JOÃO DA MADEIRA



Fonte: Portal da Habitação (<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/consulte-as-arus#arushome>)

Esta opção de política local enquadra-se na **Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira (ELH-SJM)** aprovada pelo Município em 2019¹. De acordo com este documento, tratando-se de um “concelho intensamente urbanizado e com uma malha urbana consolidada”, “a reabilitação do edificado e as intervenções de reabilitação do espaço público devem ser privilegiadas, sempre que tal for viável, relativamente a novas construções e a novas ocupações de solo, dado que assim mais facilmente se integram as famílias no meio urbano e mais facilmente se garante o acesso a bens e serviços” (ELH-SJM, pág. 32).

Nesse sentido, e na perspetiva de “diminuir rapidamente o desequilíbrio que se verifica entre a oferta e à procura de habitação em quantidade, qualidade e preço” (ELH-SJM, pág. 34), entre os seus objetivos, a Estratégia Local de Habitação preconiza “dar prioridade às operações de reabilitação do parque habitacional e gerar nova habitação adaptada a suprir carências específicas”, tornando “a reabilitação urbana a principal forma de intervenção ao nível do edificado, quer na ação municipal, quer na ação privada” (ELH-SJM, pág. 37). Este objetivo deve ser prosseguido por via de várias medidas, designadamente: Dar um forte impulso na reabilitação e reconversão do parque edificado municipal (Medida 2.1); Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, integrando os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível (Medida 2.2); Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Medida 2.5); e Procurar que o património não habitacional devoluto do Estado e de outras entidades desse universo seja reconvertido, reabilitado e disponibilizado para habitação (Medida 2.6).

Refira-se ainda que a Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira refere explicitamente que “a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana é uma ferramenta primordial para incentivar uma política deste tipo, dados os benefícios fiscais que permite utilizar e também pelo fácil acesso que confere ao Instrumento Financeiro da Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)” (ELH-SJM, pág. 38), sugerindo que se pondere o alargamento da ARU do Centro da Cidade ou a delimitação de uma ou mais novas ARU “para orientar ainda mais e melhor a política de promoção de habitação, sustentando-a nos incentivos, apoios e ferramentas legais que tal confere” (ELH-SJM, pág. 53).

Refira-se ainda os objetivos estabelecidos para a segunda revisão do Plano Diretor Municipal de São João da Madeira (PDM-SJM), conforme definidos no Relatório de Avaliação da Execução do PDM em vigor², onde se incluem “promover a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, materializado na opção prioritária pela reabilitação urbana, na colmatação dos espaços sobrantes, procurando a requalificação de vazios urbanos, o reforço das identidades locais e a valorização das áreas verdes” e “dar resposta ao desafio da regeneração urbana, como processo sustentável, com base na estratégia de reabilitação urbana patenteada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana perante a atual conjuntura económica, garantindo a coesão social e territorial”.

Foi neste quadro que o Município entendeu ser importante alargar a outros setores urbanos a política municipal de incentivo à reabilitação urbana, estendendo a dinâmica de revitalização e reabilitação urbana proporcionada pela delimitação da ARU do Centro da Cidade e pela

¹ Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira 2019-2029, Câmara Municipal de São João da Madeira, julho de 2019.

² Relatório de Avaliação da Execução do PDM, Câmara Municipal de São João da Madeira, fevereiro de 2020.

formalização da respetiva estratégia de reabilitação urbana a outros territórios do concelho, nomeadamente às zonas da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal e de Quintã/ Devesa Velha, contíguas à ARU do Centro da Cidade, às quais acresce a zona das Travessas. Pretende-se, assim, “criar condições para despoletar o processo de regeneração urbana destas vastas áreas da cidade, ajudando à mobilização de recursos, predominantemente privados, apoiados no regime de incentivos fiscais que estará subjacente a estas novas delimitações”, conforme estabelecem os Termos de Referência. Considera-se que aquelas duas zonas, com características e problemáticas específicas, beneficiarão de um instrumento desta natureza, que permitirá reforçar ou gerar novas dinâmicas de reabilitação urbana, de natureza privada (reabilitação do edificado) e pública (requalificação de espaço público e de equipamentos e infraestruturas urbanas).

FIGURA 03. TERRITÓRIOS PRIORITÁRIOS A DELIMITAR COMO ARU – PROPOSTAS DE BASE



Fonte: Google Earth, 2021. Elaboração própria.

3. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA A DELIMITAÇÃO DE NOVAS ARU NO CONCELHO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

De acordo com a metodologia contratualizada entre a Câmara Municipal de São João da Madeira e a Quaternaire Portugal, S.A., para elaboração deste trabalho, o estabelecimento de uma proposta de delimitação de uma ARU implica um trabalho com dupla escala:

- a) a identificação e caracterização das problemáticas de degradação urbana associadas a um determinado setor urbano;
- b) e a análise e compreensão das condições estruturais e das dinâmicas de evolução urbana, bem como, das opções de política e gestão urbanística, que fundamentam a opção de criação deste instrumento e que podem vir a influenciar a sua evolução e o impacto das medidas e instrumentos de política dele decorrentes.

Assim, para o desenvolvimento dos trabalhos, a equipa técnica procurou observar e compreender as estruturas e dinâmicas urbanas que se manifestam, a um nível macro, no concelho de São João da Madeira, com um especial enfoque naquelas que se repercutem mais diretamente nos setores urbanos que abrangem as áreas prioritárias de intervenção e o levantamento e avaliação das estruturas e das dinâmicas desses setores, a nível micro, designadamente, sobre os ativos e as problemáticas específicas de degradação, física, funcional, social e simbólica, que justificam uma intervenção autónoma e metódica de reabilitação urbana nestas duas parcelas da cidade de São João da Madalena.

Importa ainda salientar que, para se chegar à proposta final de delimitação destas novas ARU, se procurou sempre implementar uma abordagem interativa e partilhada com o Município de São João da Madeira, que compreendeu, de forma sequencial, os seguintes momentos:

- ✓ Recolha de informação documental, estatística e cartográfica, com o duplo objetivo de fundamentar a aferição dos limites das ARU, mas também de elaborar uma caracterização e diagnóstico detalhado do território delimitado;
- ✓ Construção da base cartográfica de suporte aos levantamentos de terreno e à caracterização e diagnóstico;
- ✓ Reuniões com o Executivo Municipal, estrutura técnica do município e outras entidades locais tendo como finalidade a percepção das expectativas, necessidades e principais intenções de investimento público e privado;
- ✓ Levantamento e observação exaustiva de terreno, a fim de se conseguir obter uma caracterização e diagnóstico detalhado do território a delimitar como ARU, pressupondo a construção de bases de dados georreferenciados entregáveis à Câmara Municipal e materializado em cartografia específica;
- ✓ Apresentação à estrutura técnica do município e ao Executivo de uma proposta preliminar de delimitação da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da ARU da Quintã/ Devesa Velha e da ARU das Travessas, sinalizando as propostas de inclusão e

Sessão:	25 de Novembro de 2021
Deliberação:	25 de Novembro de 2021
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE	S. JOÃO DA MADEIRA

exclusão face à planta base proposta pelo estudo prévio elaborado pelos serviços técnicos do município (e que serviu de base ao procedimento de contratação pública);

- ✓ Apresentação da proposta preliminar da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da ARU da Quintã/ Devesa Velha e da ARU das Travessas numa sessão pública de divulgação e esclarecimento aberta à comunidade (no passado dia 15 de outubro de 2021, no Museu da Chapelaria);
- ✓ Ponderação de contributos e acerto final das propostas finais da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da ARU da Quintã/ Devesa Velha e da ARU das Travessas, tendo em vista a sua aprovação e constituição legal (deliberação em sede de Reunião de Câmara e de Assembleia Municipal).

Porém, para se propor qualquer alteração à delimitação base, era fulcral estabilizar o quadro dos pressupostos e critérios técnicos que fundamentassem as opções, sabendo-se de antemão que qualquer proposta de delimitação territorial é passível de contestação ou de diferentes perspetivas. Assim, importa clarificar estes pressupostos e critérios de modo a facilitar a compreensão dos limites propostos e a fundamentar a opção política pelos territórios delimitados como Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de São João da Madeira.

Neste sentido, e depois de momentos de discussão entre a equipa técnica e o município, e tendo como referencial os instrumentos de planeamento em vigor, foi possível estabelecer os pressupostos de base que deveriam nortear a proposta de delimitação da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da ARU da Quintã/ Devesa Velha e da ARU das Travessas. São eles:

- Assegurar a definição de estratégias de reabilitação urbana compatíveis e alinhadas com as prioridades e opções de desenvolvimento municipal, plasmadas em instrumentos de planeamento em vigor (com destaque para o Plano Diretor Municipal, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, com enfoque na componente do Plano de Ação de Regeneração Urbana e a Estratégia Local de Habitação do concelho);
- Assentar numa análise fina e cuidada das principais características do tecido edificado em presença (patrimoniais, arquitectónicas, morfológicas, funcionais, etc.);
- Possibilitar a aposta em ações de iniciativa pública e privada que se revelem estruturantes para o desenvolvimento urbano da cidade e que contribuam para solucionar problemas de insuficiência, degradação e obsolescência de edifícios, infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva e espaços públicos;
- Garantir a criação de condições para a adequada gestão e execução das ações definidas nas estratégias de reabilitação urbana;
- Equilibrar o efeito da redução da receita municipal, decorrente do quadro dos benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, com a rentabilização de oportunidades de cofinanciamento existentes (no quadro do Portugal 2020 e dos diversos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação) e futuras (no quadro do Plano de Recuperação e Resiliência e do Portugal 2030).

Para auxiliar no trabalho de pormenor de ajuste dos limites das ARU, foram ainda utilizados alguns critérios técnicos adicionais, concretamente:

- Abranger zonas urbanas contíguas, com um potencial determinante para a criação de novas dinâmicas socioeconómicas e culturais, que resultem na atração e fixação de residentes;
- Incidir nos edifícios, infraestruturas, equipamentos, espaços urbanos e atividades económicas mais relevantes do ponto de vista da reabilitação e revitalização do Município de São João da Madeira;
- Incluir, sempre que possível, os elementos patrimoniais construídos mais relevantes (de conjunto ou singulares) e com elevado potencial de transformação urbana;
- Ajustar, sempre que possível, o limite das novas ARU aos limites administrativos, aos limites da ARU do centro da cidade, aos limites cadastrais, aos eixos de via ou às subsecções estatísticas (BGRI, do INE);
- Excluir, sempre que possível, alguns edifícios que se encontram em bom estado de conservação e com características tipomorfológicas contemporâneas;
- Incluir frentes urbanas infraestruturadas, mas ainda não edificadas, quando situadas no miolo do território da delimitar como ARU, incentivando a nova construção e a compactação do tecido urbano infraestruturado.

Este trabalho de estabilização dos limites finais das ARU baseou-se, como foi já salientado, numa metodologia de aproximações sucessivas, intercalado com diversos momentos de discussão entre as diversas equipas técnicas, de modo a chegar-se a uma proposta que fosse robusta e sólida do ponto de vista técnico. Como salientado, tiveram ainda de ser ponderadas as diversas sugestões e propostas que resultaram dos momentos de discussão pública.

Deste modo, nos capítulos seguintes apresentam-se as três novas Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de São João da Madeira.

4. PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL

4.1. DELIMITAÇÃO DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL

Sendo a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana uma competência das autarquias, parece inequívoco que o processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal seja, em primeira linha, uma opção política. No entanto, esta opção carece de uma fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada.

Deste modo, a formalização da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal é um passo crucial para o lançamento de uma estratégia de reabilitação urbana para a cidade de São João da Madeira.

Importa ainda referir que esta estratégia deverá estar articulada de forma sistemática e consistente com o processo de planeamento territorial e socioeconómico no concelho. Neste sentido, os objetivos da estratégia municipal de reabilitação urbana a definir para este setor da cidade de São João da Madeira resultarão de uma especificação e atualização das orientações políticas que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação.

Para a concretização da tarefa de propor uma delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal a equipa tomou como território de base a delimitação que constava do Caderno de Encargos do procedimento de contratação pública, que se apresenta na figura seguinte e que abrange uma área de 69,82 hectares.

FIGURA 04. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL



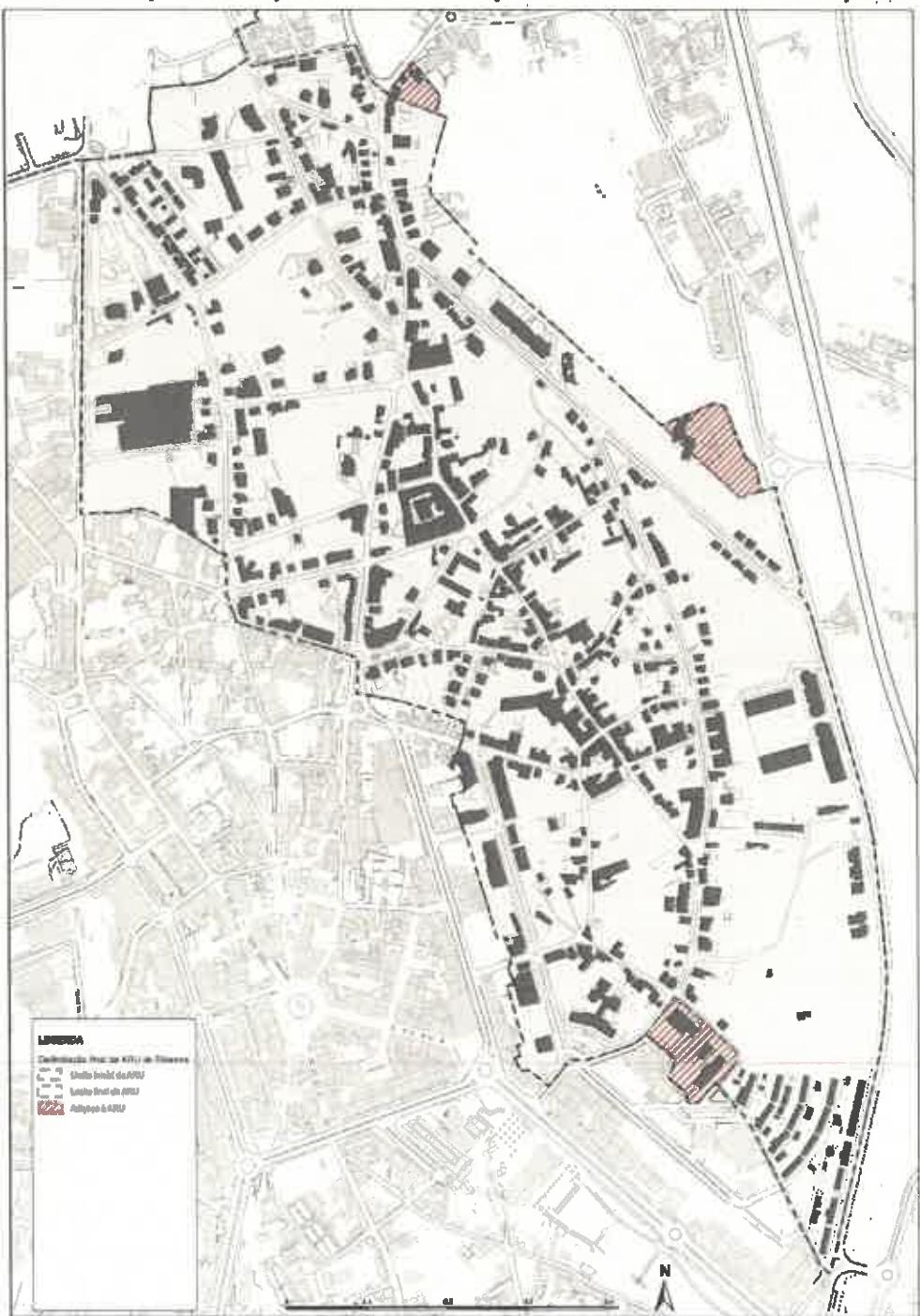
Fonte: Caderno de encargos do procedimento N° 2/2021, Município de São João da Madeira. Adaptação QP. 2021.

Como foi explicitado no capítulo anterior, a equipa técnica comprometia-se a fazer uma primeira incursão a este território, tendo como finalidade avaliar a coerência e harmonia da delimitação sugerida, avançando, caso se justificasse, com uma proposta de alteração a esta delimitação base.

Da aplicação dos critérios técnicos apresentados resultaram algumas propostas de ajuste à delimitação preliminar da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, como se pode ver no cartograma seguinte (pequenos ajustes sinalizados a vermelho), que redundou num acrescento de cerca de 1,5 hectares.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE	S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão:	Extravoo ordinário - 28 de 11 de 2021
Deliberação:	16

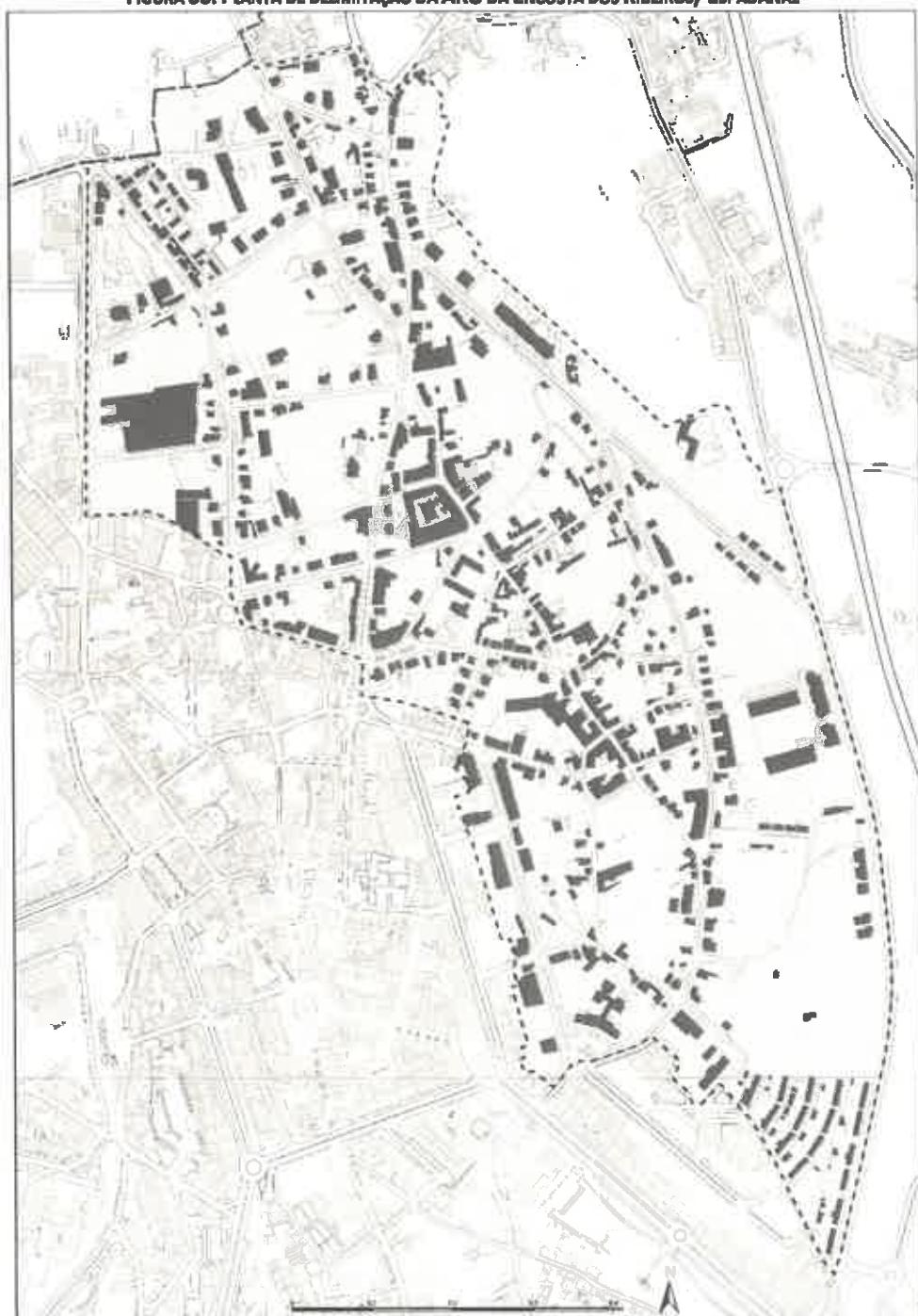
FIGURA 05. IDENTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS À DELIMITAÇÃO BASE DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL



Fonte: Município de São João da Madeira. Adaptação Quaternaire Portugal, 2021.

O cartograma seguinte apresenta a planta final de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, abrangendo uma área de 71,4 hectares.

FIGURA 06. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL



Fonte: Município de São João da Madeira. Adaptação Quaternaire Portugal, 2021.

**ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA**
Sessão: extraordinária - 25 de 11 de 2021
Deliberação:

4.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL

NOTA METODOLÓGICA

A caracterização da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal tem por base a informação recolhida no levantamento de terreno realizado durante o mês de abril de 2021. Para além da aplicação de um inquérito exaustivo ao edificado, que permitiu constituir uma base de dados de que constam todas as edificações existentes na ARU, o trabalho de campo permitiu ainda a recolha impressiva de dados de natureza qualitativa, nomeadamente sobre o espaço público e a estrutura funcional desta área.

Foi igualmente sistematizada e analisada informação estatística produzida pelo INE, à escala da subsecção estatística, proveniente do Recenseamento Geral da População e da Habitação de 2011 (o RGPH 2021 está ainda em curso). Ainda que se trate de dados objetivamente desatualizados, permitem complementar o conhecimento sobre a área obtido no terreno.

Um conjunto de documentos relativos às diferentes dimensões da política local, designadamente elaborados pelo Município, permitiu contextualizar e complementar o trabalho de análise da informação recolhida no terreno bem como dos dados estatísticos.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O território da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal corresponde a uma área de expansão da cidade a nascente do seu núcleo central. Trata-se de uma área heterogénea em termos da estrutura urbana, da densidade de ocupação, das tipologias do edificado ou do seu estado de conservação. Integra algumas zonas planeadas e ocupadas a partir de loteamentos e outras de génese e crescimento mais orgânico. A estrutura urbana é, assim, constituída por quarteirões de dimensões e formas irregulares e variáveis. O espaço público encontra-se, em geral, desqualificado.

O parque edificado está significativamente degradado, estando presentes muitos edifícios devolutos. Existe um elevado número de construções abarracadas e outras estruturas precárias (geralmente “anexos” de edifícios habitacionais), ocupando o interior dos quarteirões. Encontram-se também espaços de cultivo entre os edifícios.

Inclui algumas estruturas de dimensão relevante designadamente unidades industriais, em grande parte desativadas.

Os trabalhos da Carta do Património para o Plano Diretor Municipal de São João da Madeira³ envolveram um levantamento (realizado em março de 2008) que identificou, no território da ARU da Encosta dos Ribeiros/Espadanal, elementos integrados nas diferentes categorias de classificação estabelecidas, designadamente:

- Núcleos urbanos da Av. António Henriques e Conde Dias Garcia;

³ Relatório Carta do Património para Plano Diretor Municipal, Câmara Municipal de São João da Madeira, junho de 2008.

- Mais de meia centena de edifícios integrados no Inventário do património municipal;
- Quintas/solares: Quinta do Casal de Santo António, Quinta do Rei da Farinha, Quinta da Rua de Olivença e Quinta da Praça Dias Garcia;
- Bairro Social da Rua Salazar, um conjunto de habitações de piso térreo, ligado às fábricas da Oliva e António Henriques, cujos operários albergava.

Por seu lado, a Carta do Património identifica também um conjunto de “estilos” arquitetónicos presentes na estrutura urbana de São João da Madeira, e que marcam também presença nesta ARU. Os edifícios de cariz Industrial são os mais significativos, não pelo seu número mas pela maior dimensão, que lhes confere forte expressão territorial; entre os demais encontram-se sobretudo edifícios “modernistas” (21) e “tradicionais”, que incluem “Casas de Lavoura” e a “Casa Portuguesa” (13), mas também alguns de estilo “eclético”, que inclui a designadas “Casas Brasileiras” (8), “contemporâneo” (3) e “revivalista” (2) que, de acordo com aquele documento, são “dignos de interesse e de consideração”.

A densidade de ocupação deste território não é muito elevada, encontrando-se vários terrenos desocupados e edifícios devolutos que poderão vir a constituir um recurso para a consolidação do tecido urbano, através da colmatação dos espaços disponíveis e da reconstrução de estruturas existentes, quer se trate de edifícios devolutos, quer se trate de construções de carácter precário, com condições de utilização claramente deficientes.

ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE

No território correspondente à ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal residiam em 2011 cerca de 2.800 pessoas, correspondente a 13% da população de todo o concelho. Este valor representa uma redução de cerca de 5% em relação a 2001 (esta “evolução” deve ser considerada tendo em conta a alteração do desenho da BGRI entre 2001 e 2011, podendo não corresponder exatamente a uma diminuição dos residentes). O número de famílias residentes nesta área, por sua vez, aumentou 6%, refletindo a redução do número médio de elementos dos agregados familiares.

Em termos de estrutura etária, tendo em conta os dados de 2011, a ARU encontra-se, em termos médios, mais envelhecida que o concelho: 29% da população residente tinha até 25 anos (valor que em S. João da Madelra rondava os 32%) e 23% mais de 65 anos (no concelho esse valor não chega a atingir os 17%).

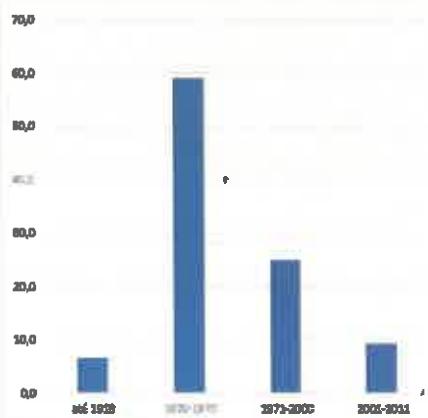
PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Número de edifícios e alojamentos e dinâmica urbanística

O levantamento de campo realizado na ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal em abril de 2021 identificou 761 edifícios, com funções diversas, e, pelo menos, 35 terrenos vagos, resultantes de demolições. No quarteirão entre a Rua Jaime Afreixo e a Rua Afonso Albuquerque, verifica-se uma particular concentração de terrenos baldios e lotes expectantes, bem como alguma construção cartografada que é hoje inexistente.

De acordo com a informação do RGPH de 2011, e que é secundada pela observação no terreno realizada em 2021, o parque habitacional é bastante envelhecido, o que se traduz no respetivo estado de conservação e na existência de patologias diversas (também existentes em edifícios recentes). A maioria dos edifícios desta área foi construída entre 1920 e 1970 (mais de 59%), havendo ainda mais de 44 edifícios centenários (7% do total), o que significa que cerca de dois terços dos edifícios da ARU têm mais de 50 anos; no concelho de São João da Madeira, os edifícios com essa idade não chegam a metade do total. Cerca de um quarto dos edifícios recenseados em 2011 foram construídos entre 1971 e 2000 o que traduz de novo a dinâmica algo diferenciada da média do concelho, onde 45% dos edifícios foram construídos nas três décadas do final do século XX. Apenas 9% dos edifícios da ARU foram construídos na primeira década do século XXI, numa proporção idêntica à média do concelho. Nesta medida, o parque edificado da ARU, como resultado da sua idade, terá necessidades em termos de obras de manutenção ou reabilitação mais expressivas que a média do concelho, cujo parque é menos envelhecido.

FIGURA 07. EDIFÍCIOS EXISTENTES (EM 2011) NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO

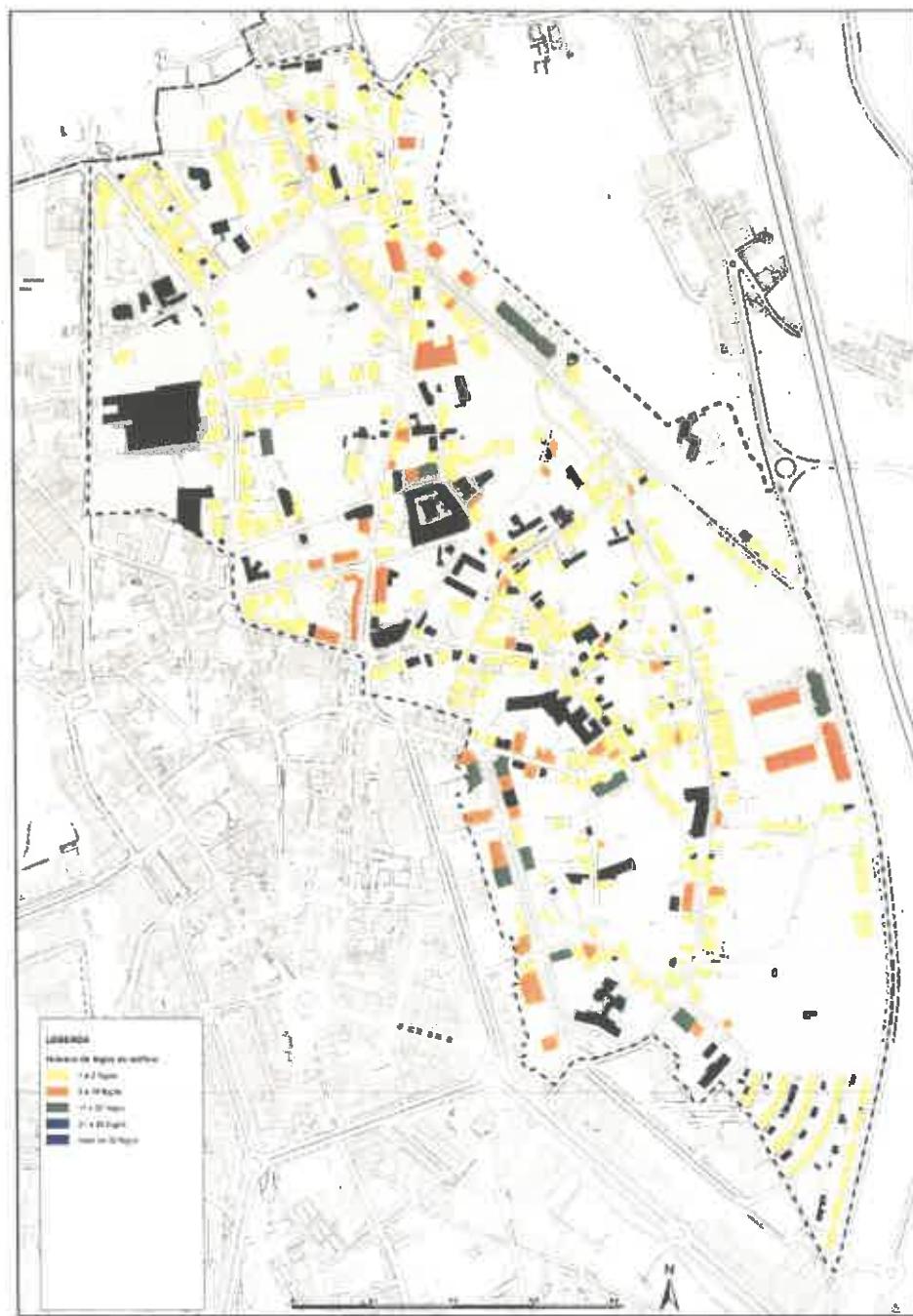


Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e da Habitação, 2011

O parque edificado abrangido pela ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal correspondia, segundo os dados do RGPH de 2011, a cerca de 20% do edificado do concelho (considerando apenas os edifícios com função habitacional, ainda que parcial).

No levantamento de campo foram contabilizados, nestes edifícios, cerca de 1.200 alojamentos, um número inferior aos identificados no RGPH 2011 (perto de 1400, que correspondiam, à data, a cerca de 14% dos alojamentos existentes no concelho), uma vez que não foi possível conhecer a utilização de muitos edifícios por dificuldades de aproximação da equipa técnica aos mesmos. A maioria dos edifícios tem menos de 10 alojamentos, embora existam vários edifícios de habitação coletiva de maior volumetria, com mais de uma dezena de fogos, um deles chegando aos 20 fogos.

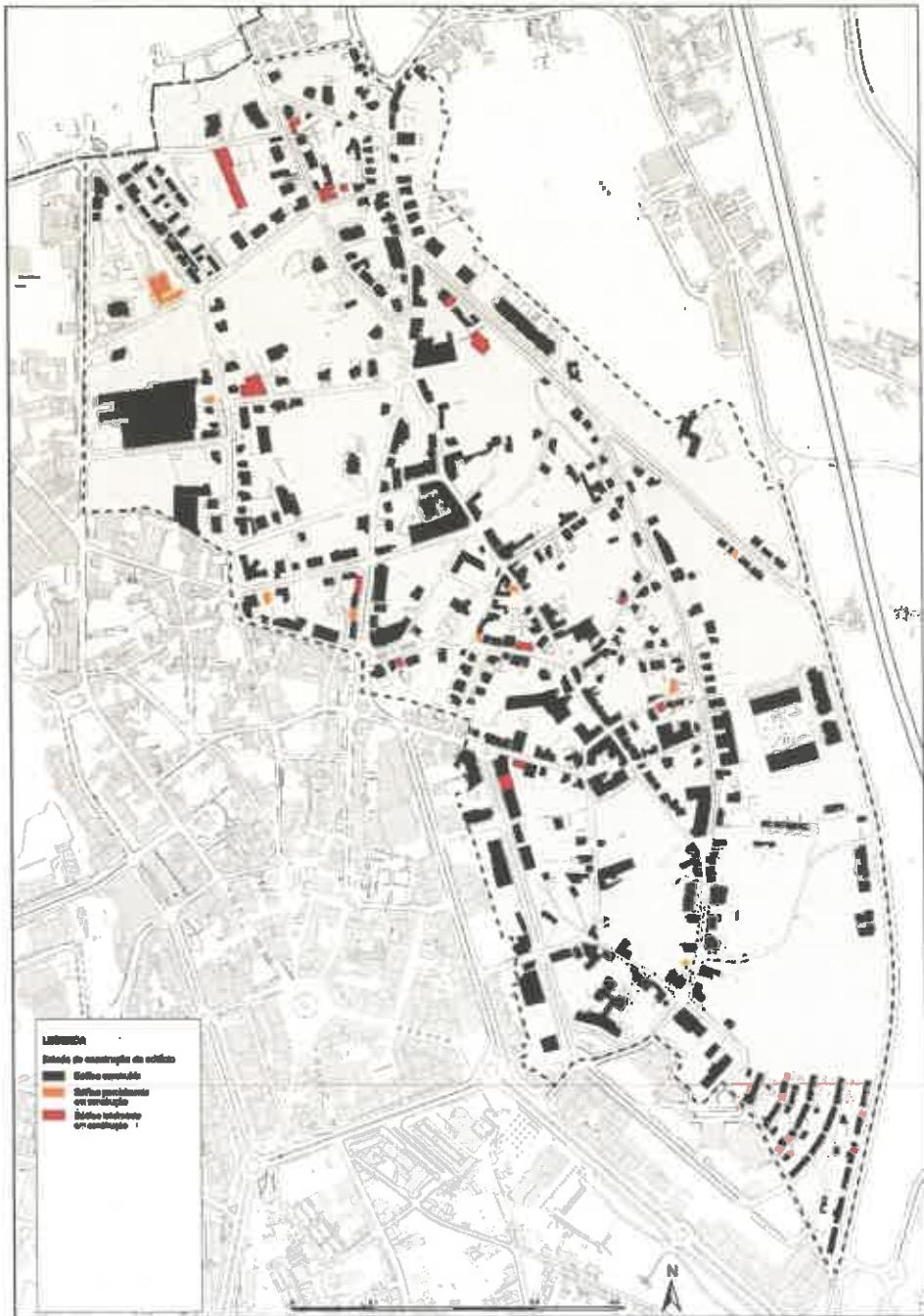
FIGURA 08. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

No trabalho de campo identificaram-se 35 edifícios em construção (12 deles apenas parcialmente), o que traduz alguma dinâmica urbanística. No troço sul da R. Afonso de Albuquerque e em algumas ruas perpendiculares daquela, encontra-se um pequeno foco de construção nova ou em curso. As restantes construções novas surgem isoladas, sem um padrão de localização claro.

FIGURA 09. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL



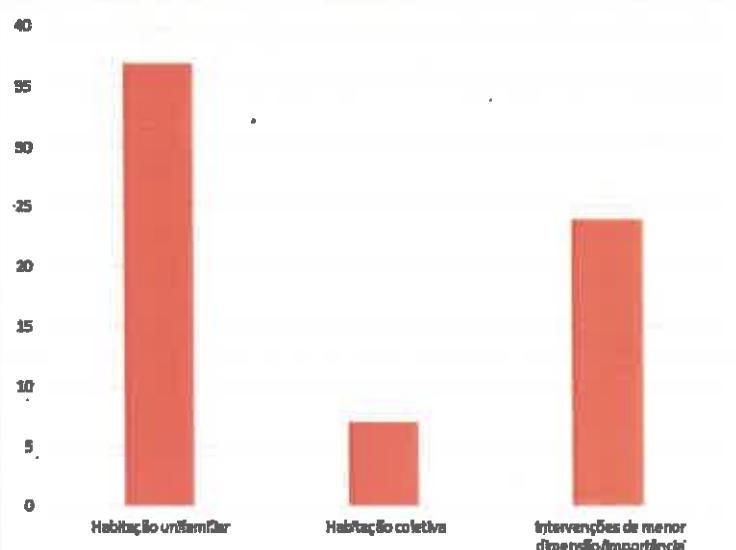
Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

No quadro da preparação da proposta de delimitação da ARU da Encosta dos Ribeiros/Espadanal, os serviços técnicos do Município realizaram um levantamento dos processos de licenciamento ao longo dos últimos cinco anos (entre 2016 e 2020). Para além dos processos de licenciamento e dos pedidos de informação prévia (PIP), identificaram-se os investimentos privados de dimensão relevante, correspondentes a mais do que um edifício destinado a habitação ou a loteamentos (sendo que não existe nenhum processo de loteamento naquele

período). A análise dessa informação dá conta que deram entrada nos serviços municipais 68 processos de licenciamento, traduzindo uma média anual de cerca de 13 processos.

A maioria desses processos (37) diz respeito a habitação unifamiliar que, como veremos, é a tipologia predominante nesta área, embora haja também processos de licenciamento de habitação coletiva (7, sendo que um é PIP). Há também um número elevado (24) de processos de licenciamento correspondentes a intervenções de menor dimensão e/ou relevância cuja tipologia não é discriminada.

FIGURA 10. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020, POR TIPOLOGIA



Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Se, na maioria dos processos já licenciados, a edificação está em construção, são muitos os processos cuja construção foi concluída.

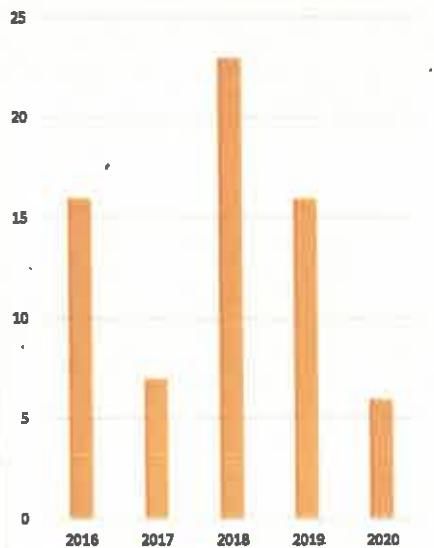
FIGURA 11. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020, SEGUNDO O PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL



Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Uma análise da distribuição desses processos ao longo do tempo permite verificar alguma oscilação, que não traduz uma tendência clara ou específica. 2018 foi o ano em que foi submetido maior número de projetos (23) e 2020 o ano em que deram entrada menos processos (6).

FIGURA 12. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020, POR ANO



Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Na ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espádanal foram identificados oito investimentos de dimensão relevante (um deles é um PIP) submetidos ao longo daqueles cinco anos. A maioria corresponde a habitação coletiva, embora se encontre também um investimento associado a um conjunto de moradias unifamiliares.

QUADRO 01. INVESTIMENTOS DE DIMENSÃO RELEVANTE SUBMETIDOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL, ENTRE 2016 E 2020 E PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL

Tipologia	Nº de processos	Ponto de situação	Obs.
Habitação coletiva	3	Concluído	Construção retomada após período de interrupção.
	2	Em construção	
	1	Licenciado	
	1	PIP	
Habitação unifamiliar	1	Concluído	Conjunto de 4 moradias.

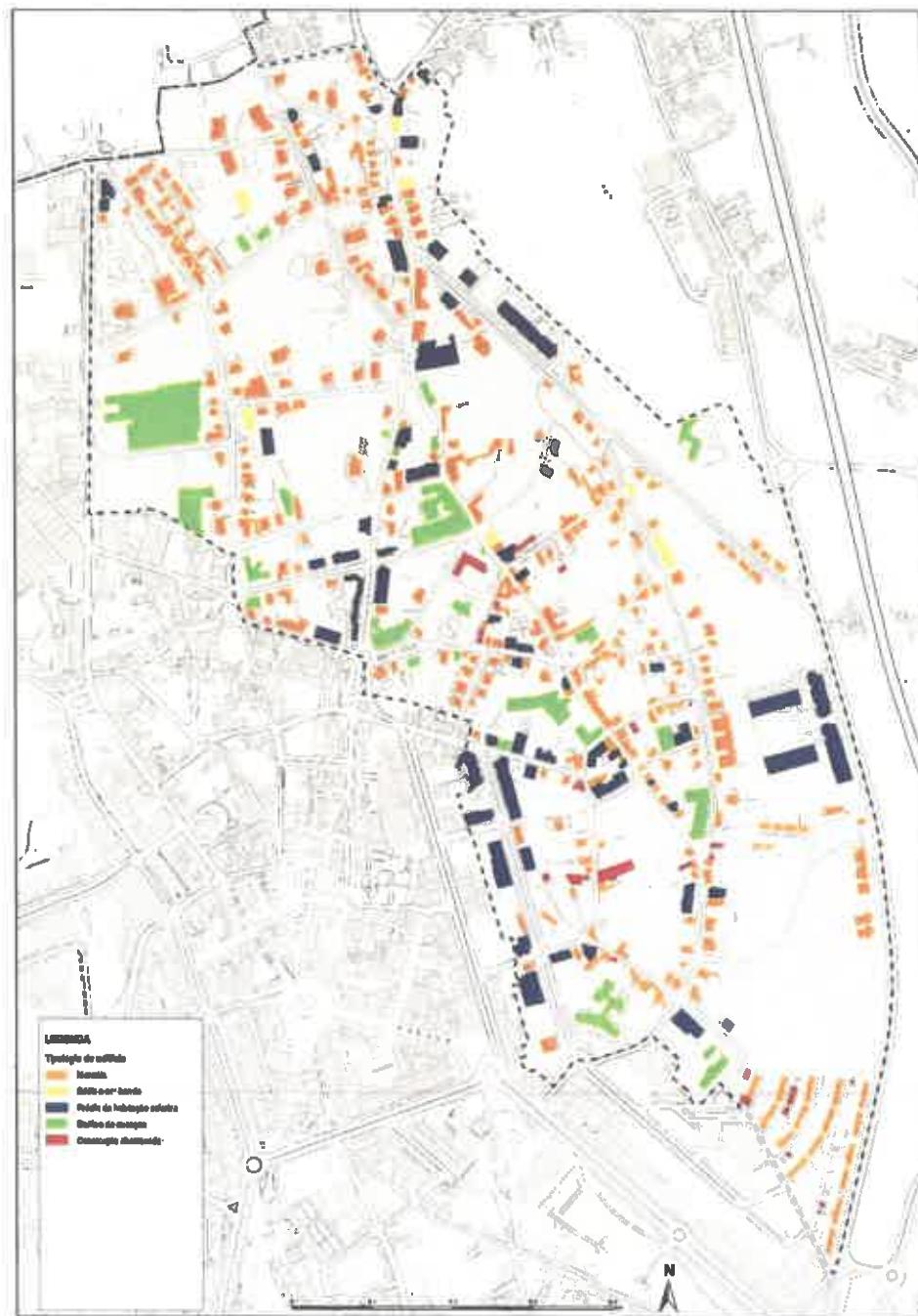
Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Em termos da localização geográfica destes investimentos, e à semelhança do que o trabalho de campo mostrou, não se identificam zonas específicas de maior dinâmica urbanística.

Tipologia e volumetria do edificado

A maioria dos edifícios correspondem a moradias isoladas (61% dos edifícios, correspondendo a 42% dos fogos identificados), havendo um número significativo de edifícios de habitação coletiva (13% do total de edifícios) a que corresponde a maioria dos fogos (55% dos existentes nesta área estão em habitação coletiva). Estes localizam-se essencialmente junto às vias principais, designadamente na Rua Alão de Moraes, Rua Dr. Sá Carneiro e Rua Afonso de Albuquerque. Existem alguns edifícios em banda, correspondentes a moradias uni ou bi-familiares.

FIGURA 13. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL

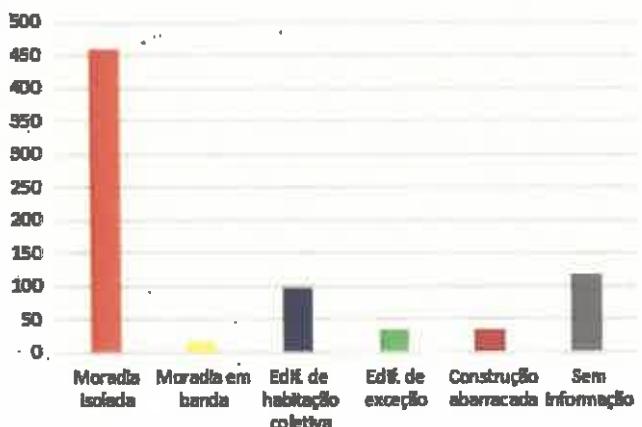


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Encontram-se muitos edifícios que não correspondem a uma tipologia particular (identificados como "edifícios de exceção", cerca de 5% do total), em grande parte correspondentes a equipamentos coletivos ou estruturas industriais (embora, em alguns casos, presentemente sem atividade) e que foram construídos especificamente para acolher as respetivas funções.

Existem ainda muitas construções abarracadas. No trabalho de campo identificaram-se 34, mas este número pode estar sub-representado uma vez que há muitas edificações que não são visíveis da via pública e a que não foi possível aceder, pelo que as suas características não são conhecidas.

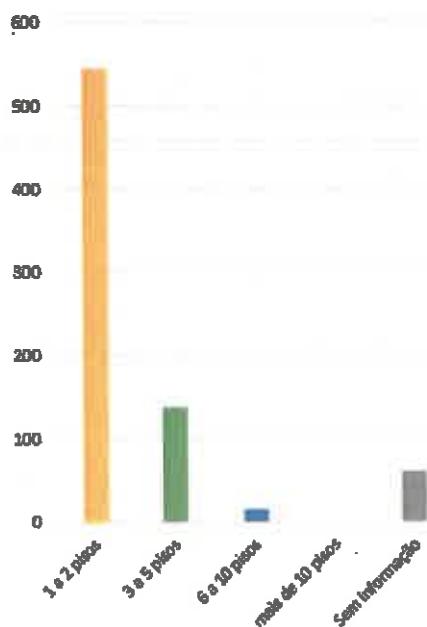
FIGURA 14. SÍNTESSE DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

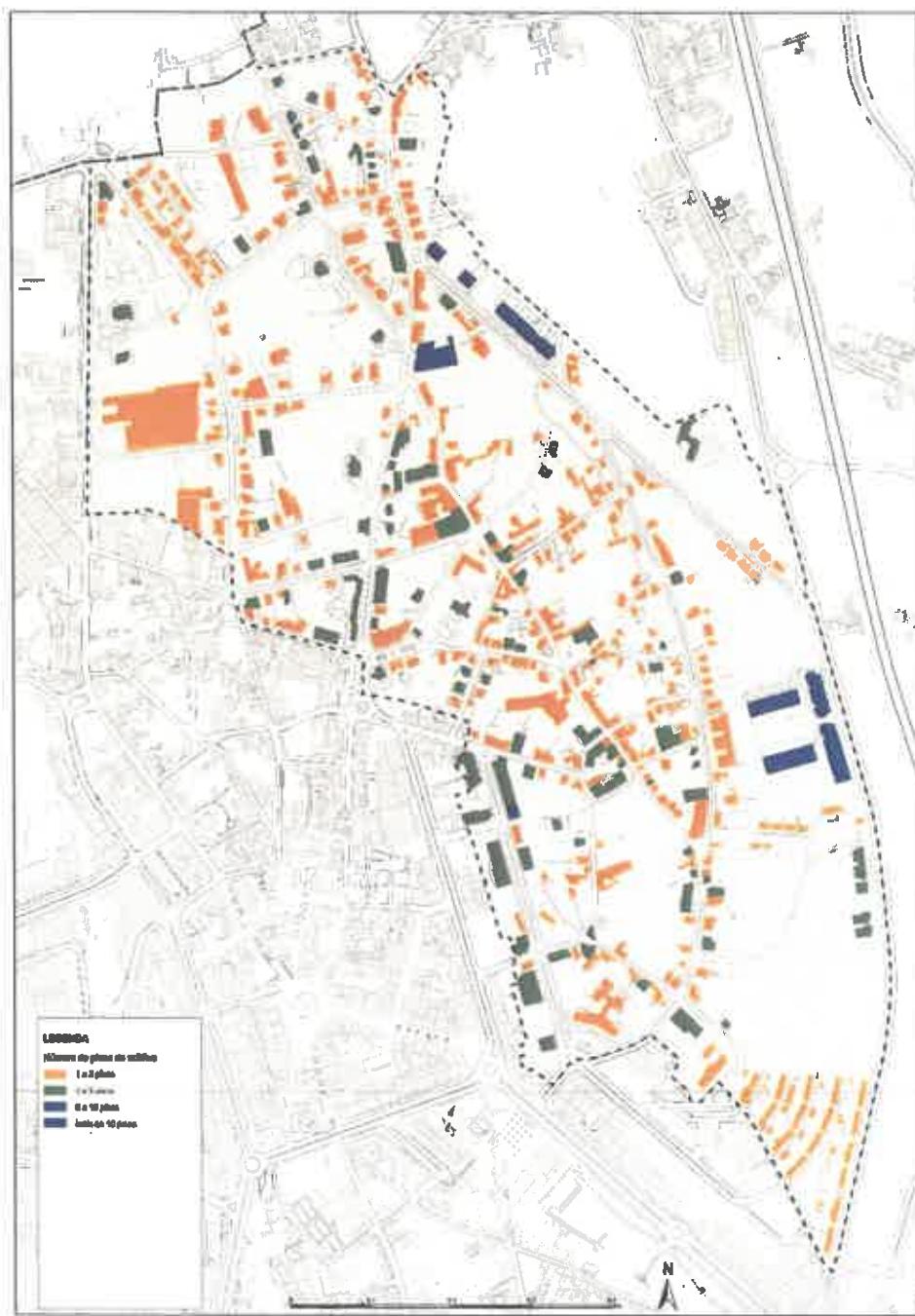
A larga maioria dos edifícios da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal tem apenas um ou dois pisos (72% dos edifícios). É significativa a presença de edifícios com três a cinco pisos (18%), sendo muito pouco relevantes os edifícios com mais pisos, seis ou sete (2,2%). Não foi possível recolher informação para 8% do edificado. Os edifícios com maior número de pisos correspondem a habitação coletiva e estão localizados junto das principais vias como a Rua Alão de Morais, a Rua Afonso de Albuquerque e a Avenida do Vale.

FIGURA 15. SÍNTESSE DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 16. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Condições de habitabilidade e estado de conservação do edificado

No decorrer do trabalho de campo foram identificadas 34 construções abarracadas. Multas são anexos à habitação, mas pelo menos 12 destas estruturas, segundo a observação no terreno, funcionam como alojamento (ainda que o RGPH de 2011 não identifique nenhum alojamento não clássico neste território). Registe-se que algumas destas estruturas, bem como outras que

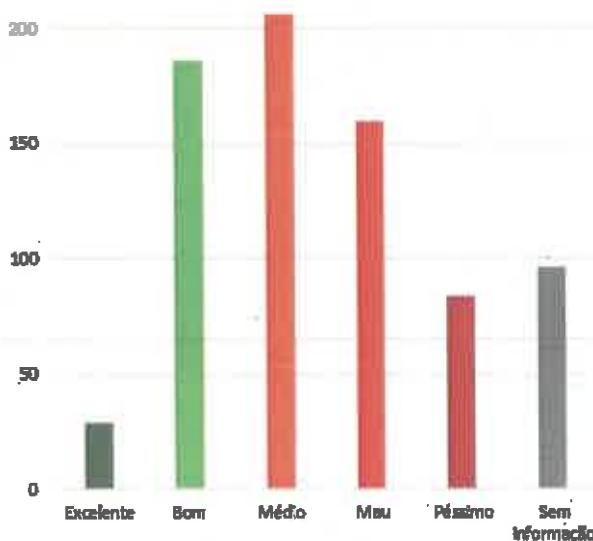
funcionam como anexos de edifícios principais (nomeadamente garagens), têm coberturas com amianto. É evidente, de facto, nesta área uma dinâmica de construção “espontânea” e pouco regrada de “anexos”, por vezes contíguos e diretamente ligados à habitação principal, possibilitando a ampliação do espaço doméstico.

Em termos do equipamento dos fogos, recorrendo à informação do RGPH de 2011, verifica-se que eram em número quase residual os alojamentos onde faltava alguma infraestrutura básica (apenas em relação às instalações de banho ou duche há um número mais significativo de fogos onde estão ausentes: 13 fogos, 1,2% do total da ARU).

Embora o estado geral de conservação não seja globalmente muito desfavorável (27% dos edifícios em estado médio e 28% em bom ou excelente estado de conservação), há um número muito significativo de edifícios em mau e péssimo estado (21% e 11% do total de edifícios, respetivamente). No total, e excluindo os que se encontram num estado de conservação médio, existem nesta área perto de 250 edifícios, cerca de um terço do total, a necessitar de uma intervenção de reabilitação. Note-se que mesmo alguns edifícios relativamente recentes apresentam patologias, designadamente várias situações em que a tijoleira que reveste as fachadas se encontra em perigo de queda na via pública.

FIGURA 17. SÍNTES DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL

250



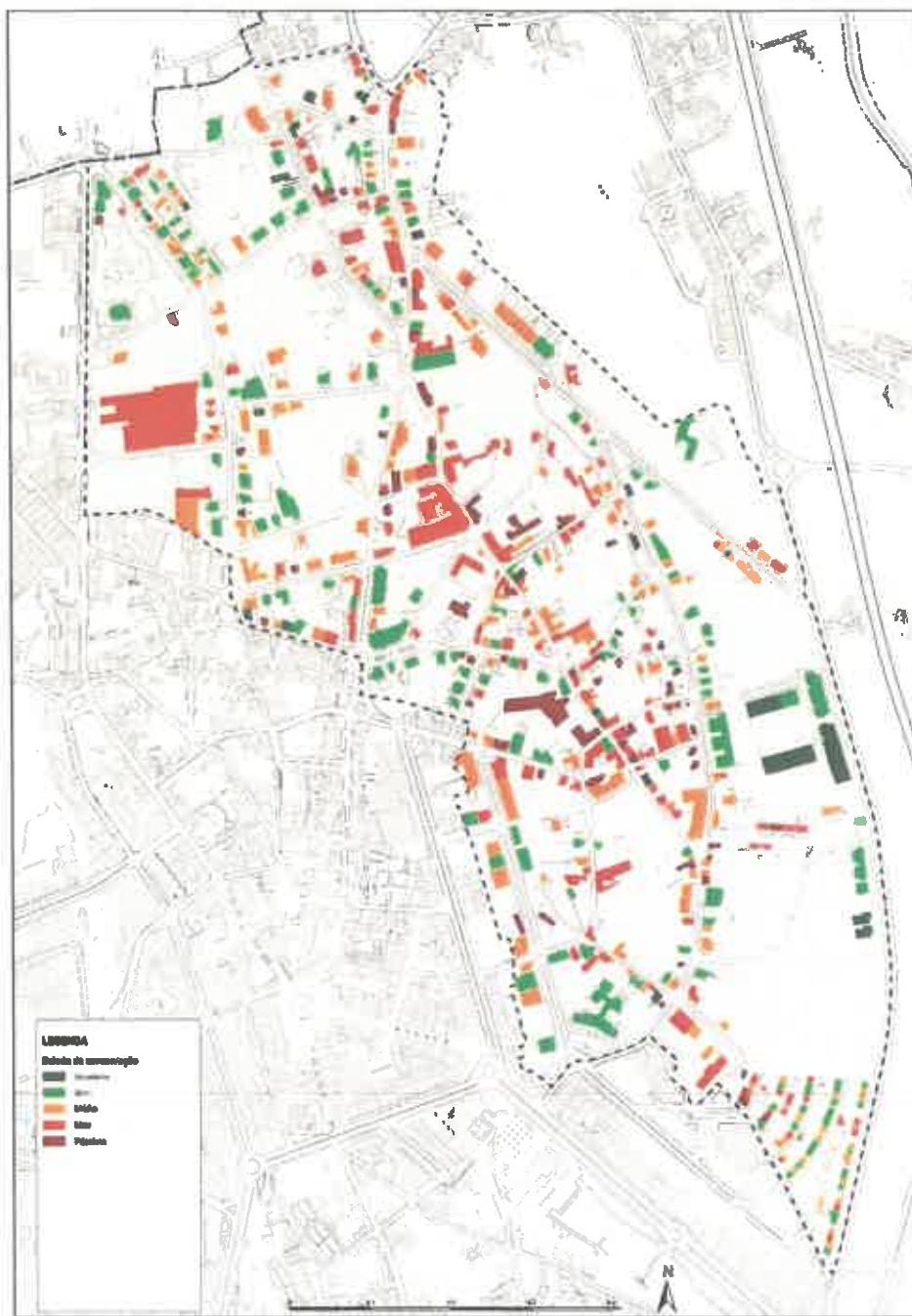
Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

A distribuição dos edifícios em estado de conservação mais desfavorável não apresenta um padrão específico, embora se note alguma concentração destas situações na zona central da ARU, designadamente, na Rua Jaime Afreixo e nas vias que a atravessam.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 05-11-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária
de 11 de dezembro de 2021
Deliberação:

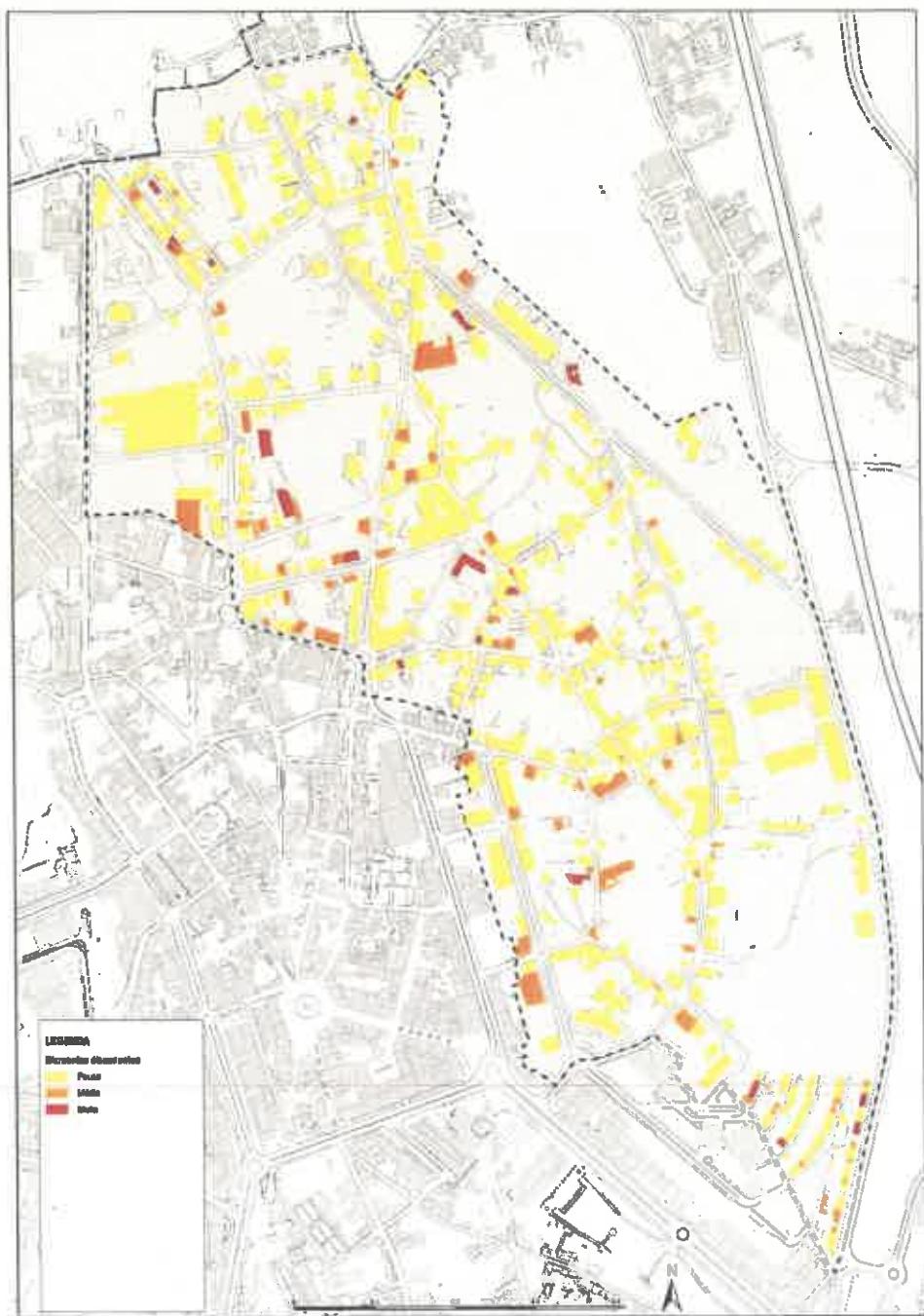
FIGURA 18. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS Ribeiros/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Encontram-se, ainda, muitos edifícios com elementos dissonantes. Cerca de 15% têm dissonâncias grandes ou médias e 70% têm poucas dissonâncias. 15% dos edifícios não têm dissonâncias (ou não foi possível identificá-las por dificuldade de acesso às imediações dos edifícios).

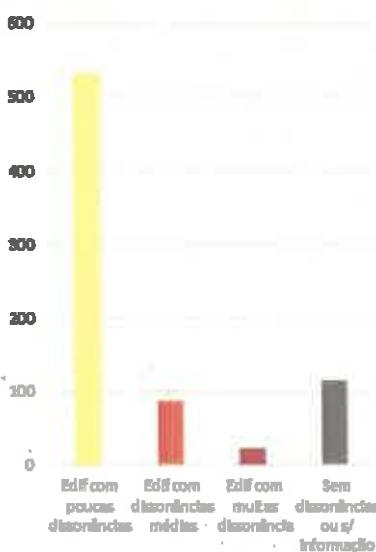
FIGURA 19. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 25 de Outubro de 2021
Deliberação: 25 de Outubro de 2021
Assunto: Deliberação sobre a proposta de alteração ao Plano Director Municipal de S. João da Madeira - PDM - para a inclusão da Zona de Reabilitação Urbana (ZRU) da Encosta dos Ribeiros e Espadanal, da Quintã/Devesa Velha e das Travessas, no âmbito do Projeto de Delimitação Fase 1.

FIGURA 20. SÍNTese DOS ELEMENTOS DISSONANTes NOS EDIFíCIOS NA ARU DA ENcostá DOS Ribeiros/ ESPADANAL

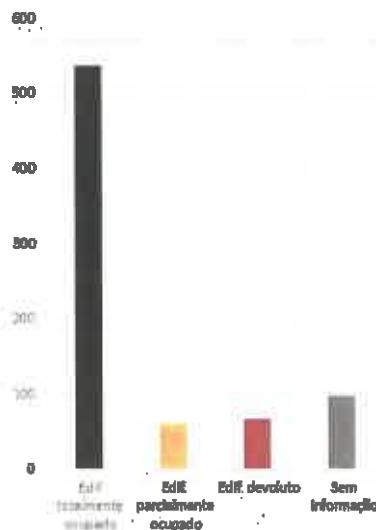


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Níveis de ocupação do edificado

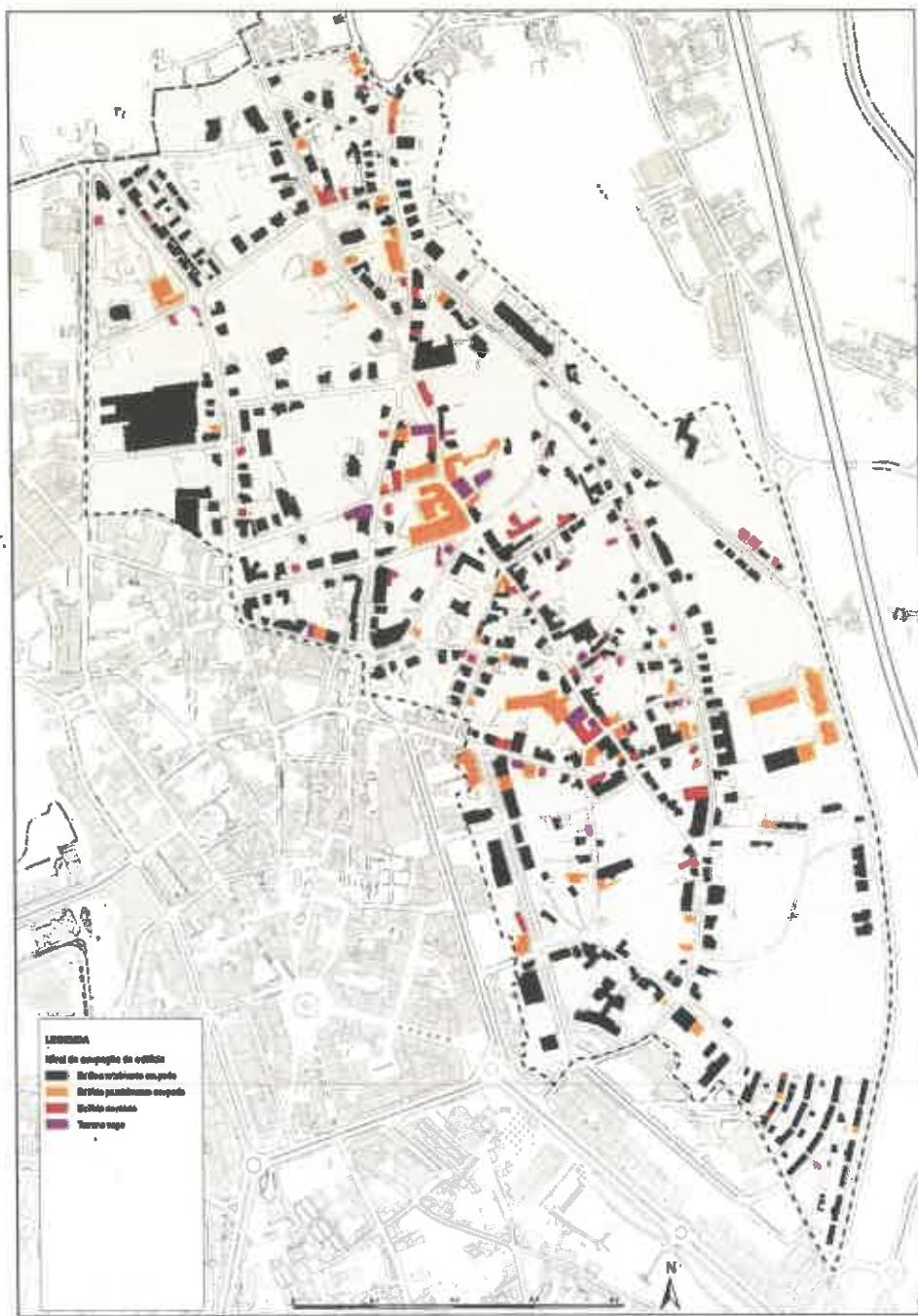
Os edifícios totalmente ocupados constituem a maioria (70%), mas 66 edifícios encontram-se devolutos (correspondentes a 9% do total) e uma parte idêntica dos edifícios estão apenas parcialmente ocupados (8%). Não foi possível conhecer a situação de ocupação dos restantes edifícios (13%): Há uma dispersão significativa dos edifícios devolutos pela ARU, seja em vias principais, seja em vias secundárias. De referir que a informação relativa a edifícios sem abastecimento de energia elétrica (traduzindo a condição de devoluto) sistematizada no âmbito da Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira vem ao encontro deste retrato, uma vez que identifica largas dezenas de edifícios nessas circunstâncias no território que se propõe integrar na ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal.

FIGURA 21. SÍNTese DO NíVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFíCIOS NA ARU DA ENcostá DOS Ribeiros/ ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 22. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Os dados do RGPH 2011 confirmam a existência de cerca de 24% de alojamentos que não eram de habitação permanente (16% vagos e 8% de uso sazonal).

No que respeita devolutos, dois terços são moradias (44 edifícios, do total de 66 identificados como devolutos). O estado de conservação da quase totalidade destes edifícios é péssimo (92% dos devolutos), havendo ainda 2 em mau estado e 2 em estado de conservação médio.

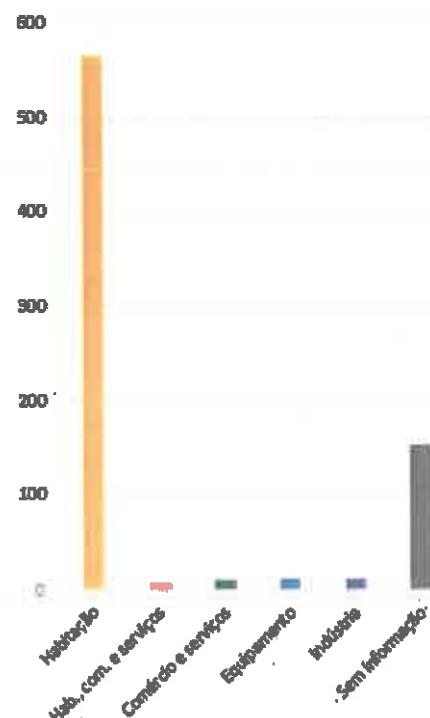
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 25 de outubro de 2021
Deliberação: 25 de outubro de 2021

Refira-se que a Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira sublinha a existência de devolutos como recurso relevante no âmbito da política de reabilitação do edificado, sinalizando a presença de mais de quatro dezenas de edifícios degradados, devolutos ou parcialmente desocupados na ARU do Centro da Cidade que “se reabilitados, alterados ou reconvertidos, podem gerar uma oferta habitacional importante”.

Usos do edificado

O território integrado na ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal tem, como vimos, um carácter essencialmente residencial, sendo três quartos dos edifícios de uso predominantemente habitacional (totalizando, como antes foi referido, cerca de 1200 fogos). Os edifícios ocupados predominantemente por comércio e serviços, equipamentos ou indústria são cerca de 5% do total. Correspondem, regra geral, a edifícios de maior dimensão, sobretudo os de uso industrial. Não foi possível identificar o uso dominante de 20% dos edifícios.

FIGURA 23. SÍNTese DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quatemaire Portugal, S.A.

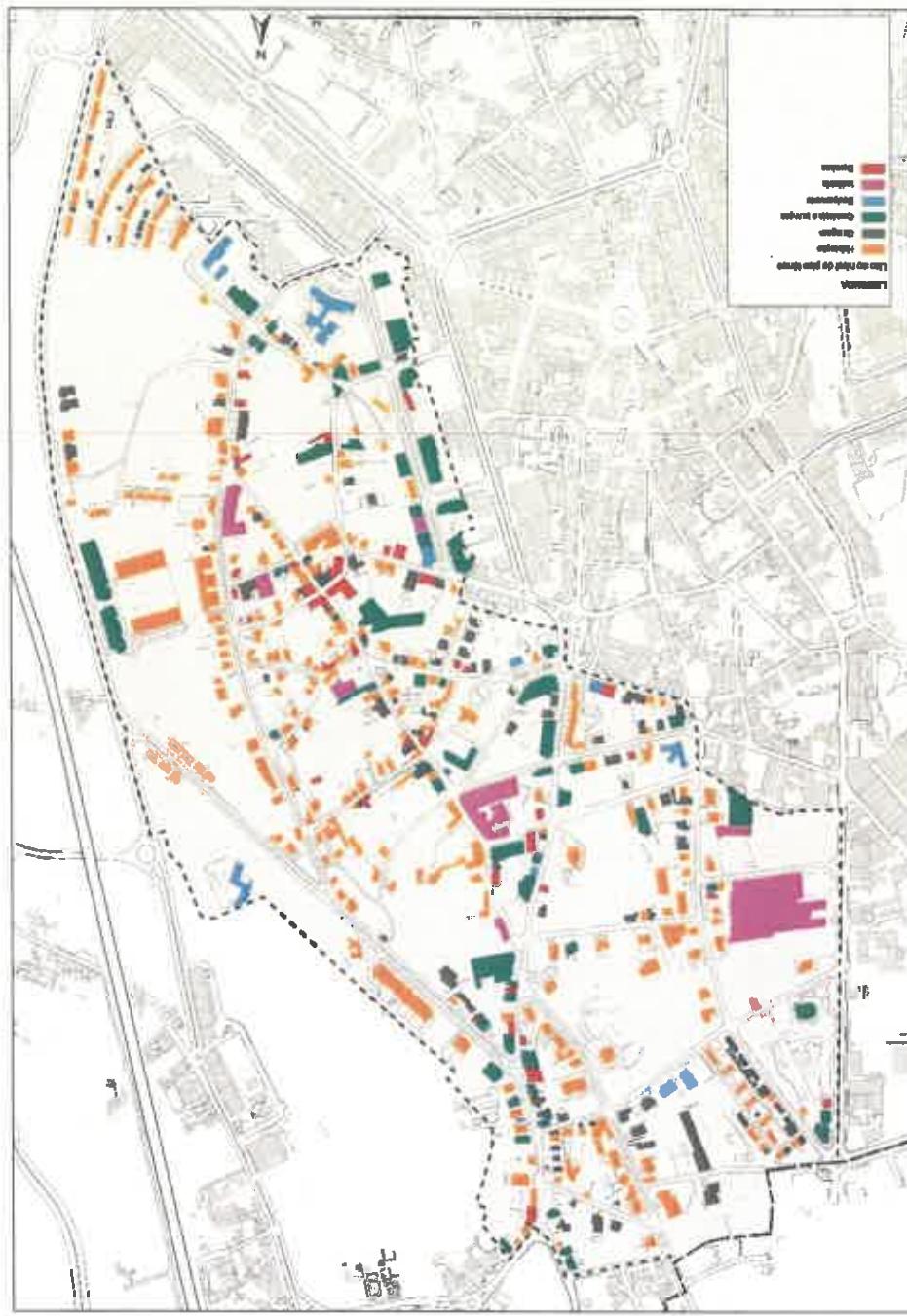


FIGURA 25. USOS DO PISO TERREO DOS EDIFÍCIOS NA RUA DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANA

A Rua Dr. São Carmelo, a Rua Alago de Moraes e a Rua do Condestável Nuno Álvares Pereira destacam-se pela forte presença de comércio e serviços no piso terreo dos edifícios. A Rua Dr. São Carmelo, a Rua Alago de Moraes e a Rua do Condestável Nuno Álvares Pereira servilgos e 20% dos edifícios são ocupados no piso terreo por garagem. Pedonal. Cerca de 10% (78 edifícios) têm o rés do chão ocupado por atividades de comércio e servilgos e 20% dos edifícios são ocupados no piso terreo por garagem.

Ao nível do rés do chão, a habitação manteve-se como uso dominante (49% dos edifícios), partilhando a zona suldeste da ARU (Espadanal), na Rua dos Ribeiros e ao longo de grande parte da Rua Afonso de Albuquerque, onde quase não existem outros usos no piso térreo. Ainda assim, é possível observar que o uso dominante manteve-se na maior parte da ARU, estendendo-se para a Rua Afonso de Albuquerque, onde quase não existem outros usos no piso térreo. Ainda assim, é possível observar que o uso dominante manteve-se na maior parte da ARU, estendendo-se para a Rua Afonso de Albuquerque, onde quase não existem outros usos no piso térreo. Ainda assim, é possível observar que o uso dominante manteve-se na maior parte da ARU, estendendo-se para a Rua Afonso de Albuquerque, onde quase não existem outros usos no piso térreo.

Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quatemaire Portugal, S.A.

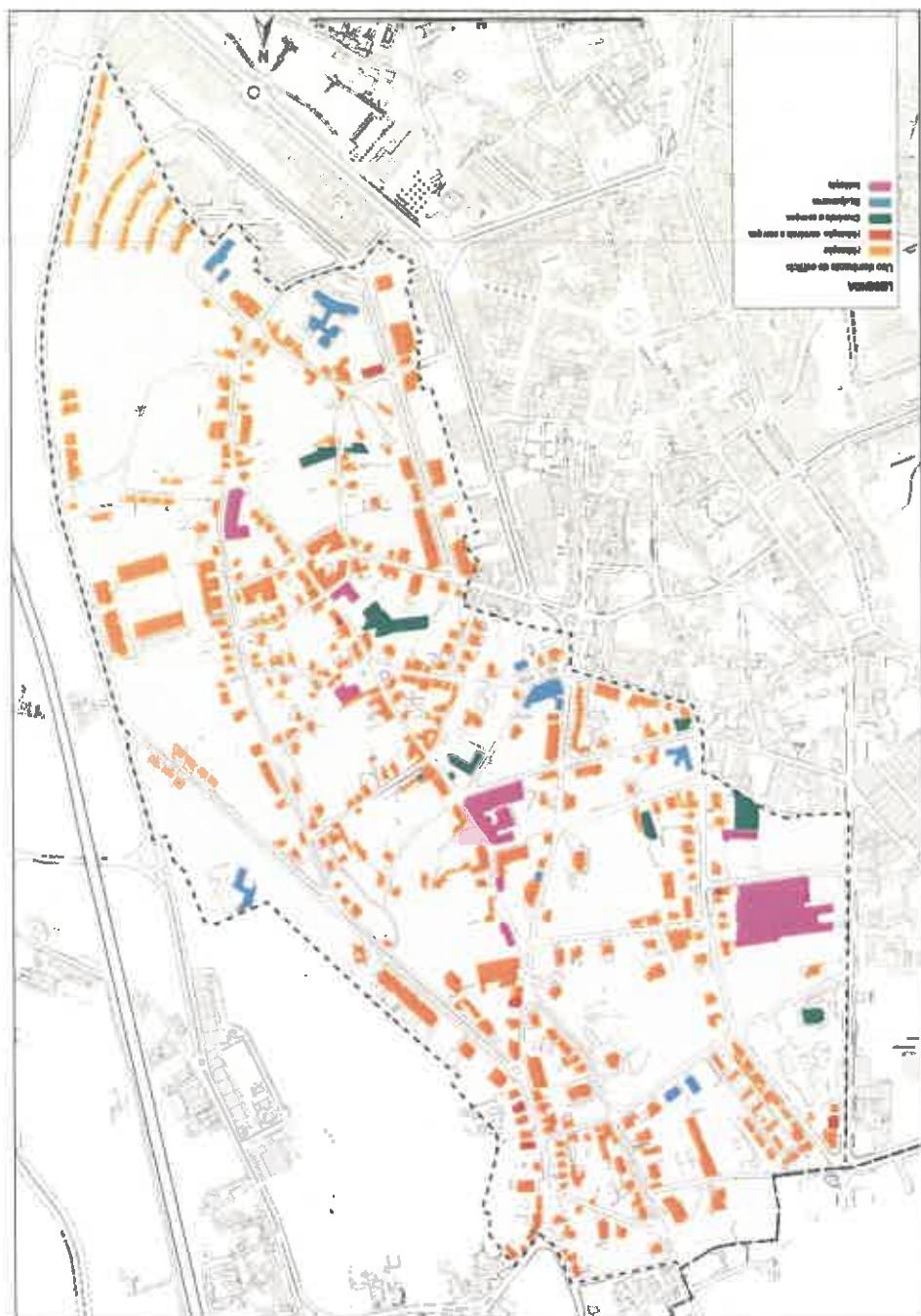
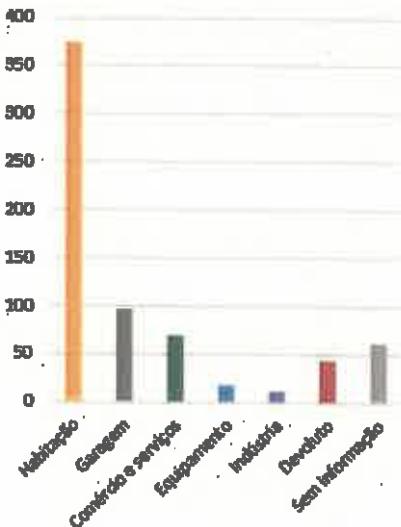


FIGURA 24. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL

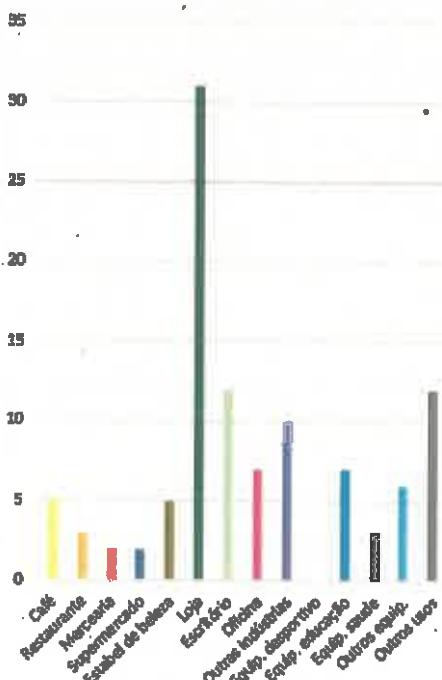
FIGURA 26. SÍNTESE DOS USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

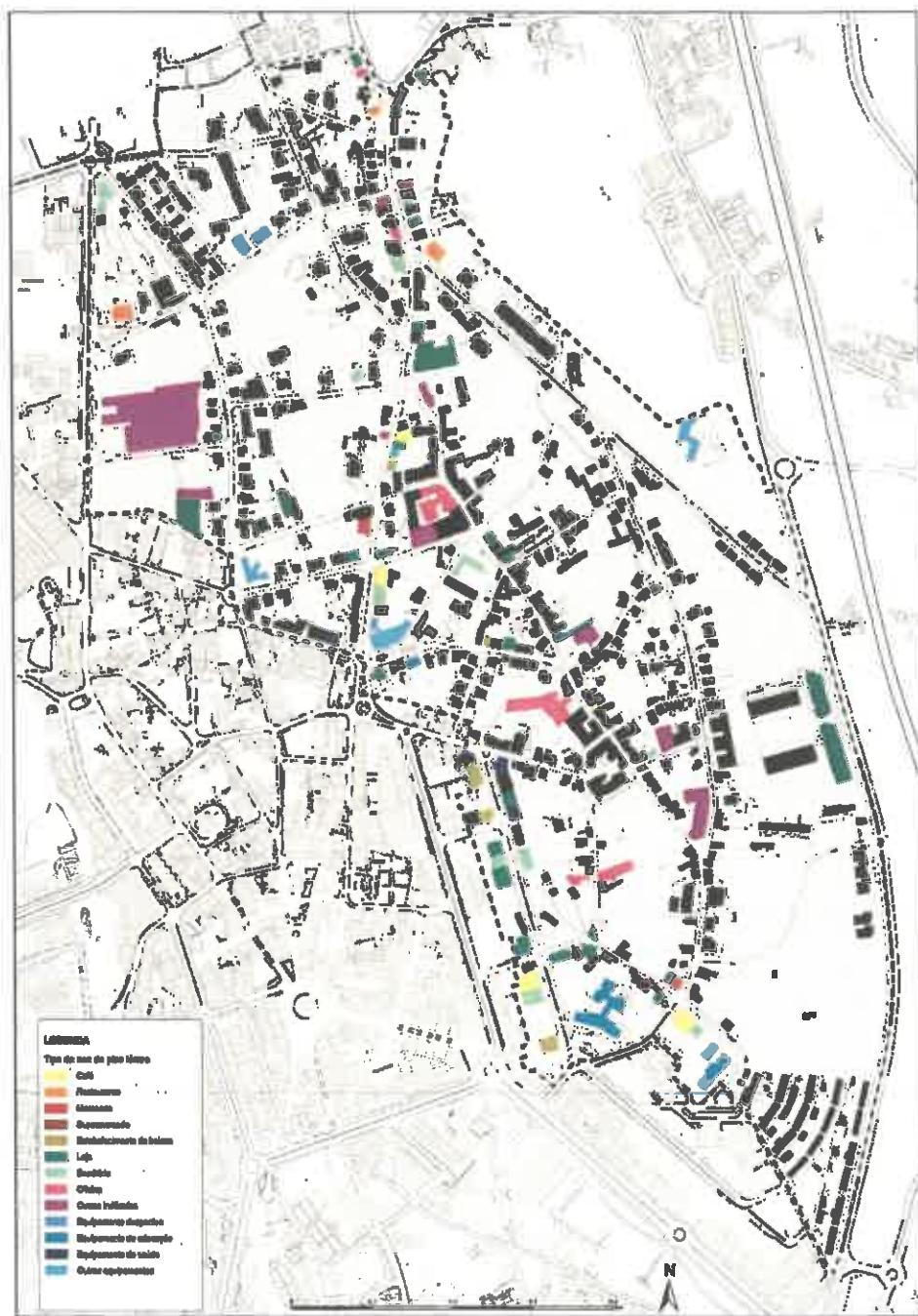
Entre as atividades instaladas ao nível do rés do chão (excluindo os usos habitacionais e garagens), destacam-se os estabelecimentos de comércio diverso (em 31 edifícios) e as oficinas de reparação e pequenas indústrias (em 17), registando-se ainda a presença de escritórios (em 12 edifícios), cafés e restaurantes (em 8), estabelecimentos de beleza (5) e mercearias e supermercados (4). Existem também equipamentos (ocupando pelo menos o rés do chão de 16 edifícios), sobretudo de educação ou formação, mas igualmente na área da saúde (laboratórios de análises clínicas) e outros.

FIGURA 27. SÍNTESE DOS USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 28. USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



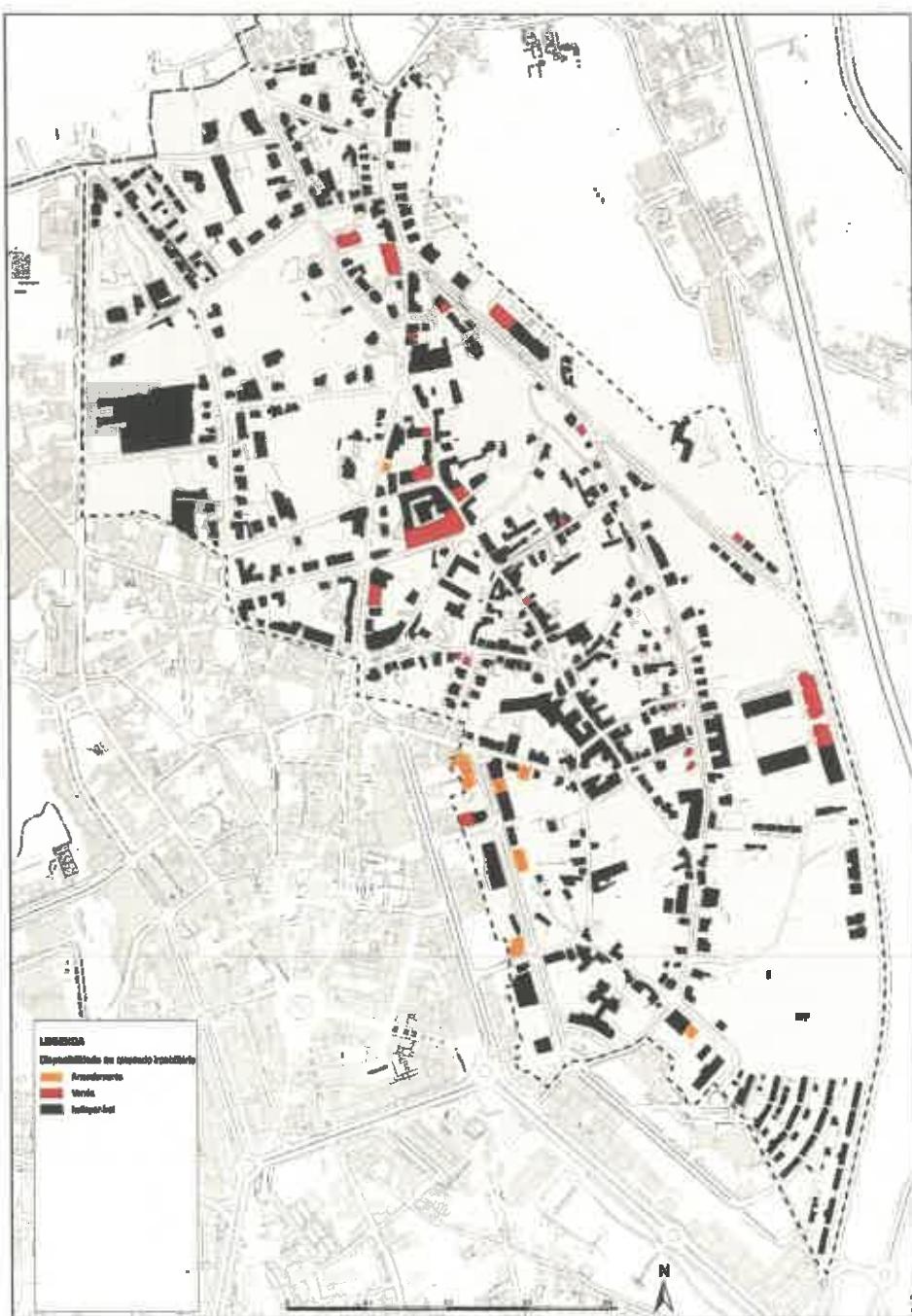
Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Mercado Imobiliário

O levantamento de campo permitiu identificar alguns imóveis ou frações, essencialmente habitacionais, disponíveis para venda (à maioria) ou arrendamento. Em 21 edifícios, encontraram-se 23 frações para venda e, em 8 edifícios, encontraram-se 11 frações para

arrendamento. Estes edifícios e frações encontra-se dispersos por toda a ARU não sendo possível identificar zonas com maior dinâmica do mercado imobiliário.

FIGURA 29. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL

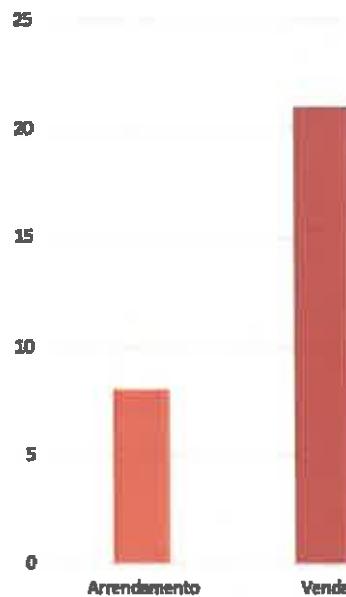


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 11 de 2021
Deliberação:

Protocolo n.º 05 - 11-2021
de

FIGURA 30. SÍNTESIS DOS EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA ENCOSTA DOS RIBEIROS/ESPADANAL



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

A estes poderão somar-se outros imóveis, sejam frações, edifícios ou terrenos, cuja disponibilidade no mercado imobiliário não foi possível confirmar, mas que podem estar ou vir a ser colocados no mercado, designadamente, no quadro da dinâmica que a delimitação da ARU e a futura definição da operação de reabilitação poderão impulsionar.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESPAÇO PÚBLICO E AS CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

O espaço público da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal é testemunho do processo de desenvolvimento urbanístico desta zona, dando um aspeto geral de desorganização do tecido urbano, marcado por um traçado informal, onde subsistem arruamentos de carácter primitivo.

O desenho dos eixos viários evidencia o favorecimento da circulação rodoviária em detrimento da circulação pedonal. Com efeito, o tabuleiro rodoviário ocupa a quase totalidade das vias e os passeios são, regra geral, exíguos, estando, em alguns casos, totalmente ausentes.

Por outro lado, constatam-se insuficiências ao nível da manutenção dos arruamentos e, em termos globais, de todo espaço público. Em termos gerais, não existem espaços públicos qualificados, com mobiliário urbano, elementos arbóreos e outros que sejam favorecedores da circulação de pessoas e da sua estada.

5. PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUINTÃ/ DEVESA VELHA

5.1. DELIMITAÇÃO DA ARU DE QUINTÃ/ DEVESA VELHA

Para a concretização da tarefa de propor uma delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha a equipa tomou como território de base a delimitação que constava do Caderno de Encargos do procedimento de contratação pública, que se apresenta na figura seguinte e que abrange uma área de cerca de 79 hectares.

FIGURA 31. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Caderno de encargos do procedimento Nº 2/2021, Município de São João da Madeira. Adaptação QP. 2021.

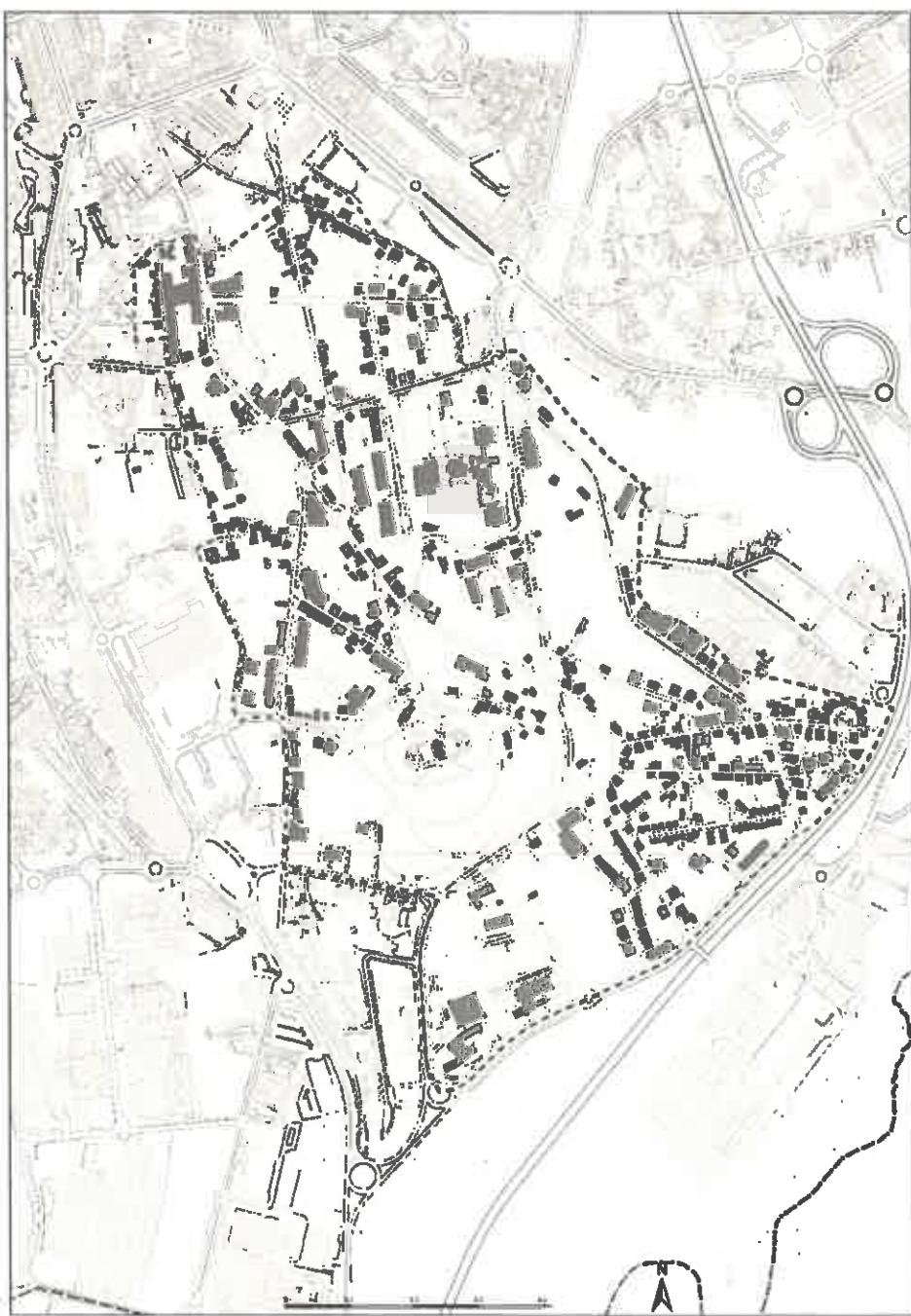
De acordo com a metodologia contratualizada, a equipa técnica comprometia-se a fazer uma primeira incursão a este território, tendo como finalidade avaliar a coerência e harmonia da delimitação sugerida, avançando, caso se justificasse, com uma proposta de alteração a esta

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 25 de Maio de 2021
Deliberação:

delimitação base, situação que não veio a ocorrer, mantendo-se, assim, a delimitação proposta inicialmente pelo Município.

Deste modo, a figura seguinte representa a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha, abrangendo uma área total de 78,96 hectares e que corresponde a uma área de expansão da cidade a sul do seu núcleo central.

FIGURA 32. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Município de São João da Madeira. Adaptação Quaternaire Portugal, 2021.

Câmara Municipal de São João da Madeira
Sessão: 25 de Novembro de 2021
Deliberação:

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 25 de Novembro de 2021
Deliberação:

5.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE QUINTÃ/ DEVESA VELHA

NOTA METODOLÓGICA

A caracterização da ARU de Quintã/ Devesa Velha tem por base a informação recolhida no levantamento de terreno realizado durante o mês de abril de 2021. Para além da aplicação de um inquérito exaustivo ao edificado, que permitiu constituir uma base de dados de que constam todas as edificações existentes na ARU, o trabalho de campo permitiu ainda a recolha impressiva de dados de natureza qualitativa, nomeadamente sobre o espaço público e a estrutura funcional desta área.

Foi igualmente sistematizada e analisada informação estatística produzida pelo INE, à escala da subsecção estatística, proveniente do Recenseamento Geral da População e da Habitação de 2011 (o RGPH 2021 está ainda em curso). Ainda que se trate de dados objetivamente desatualizados, permitem complementar o conhecimento sobre a área obtido no terreno.

Um conjunto de documentos relativos às diferentes dimensões da política local, designadamente elaborados pelo Município, permitiu contextualizar e complementar o trabalho de análise da informação recolhida no terreno bem como dos dados estatísticos.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O território da ARU de Quintã/ Devesa Velha corresponde a uma área de expansão da cidade a sul do seu núcleo central, onde é possível encontrar algumas das mais antigas edificações de São João da Madeira. Trata-se de uma área muito heterogénea em termos da estrutura urbana, da densidade de ocupação, das tipologias do edificado ou do seu estado de conservação. Integra algumas zonas planeadas e ocupadas a partir de loteamentos e outras de génese e crescimento mais orgânico.

O parque edificado encontra-se, em termos médios, num estado de conservação razoável ou bom, embora sejam notórios muitos edifícios em avançada degradação e devolutos. Existem também construções abarracadas e outras estruturas precárias (geralmente "anexos" de edifícios habitacionais, embora alguns a funcionar como habitação), com condições de utilização claramente deficientes e que são dissonantes do restante parque. O espaço público encontra-se, em geral, desqualificado e com condições de circulação pedonal multíssimo precárias.

É um território de matriz essencialmente habitacional, onde é evidente o défice de usos complementares àquele, como comércio, serviços e equipamentos.

Inclui estruturas de dimensão relevante como o polo empresarial e de inovação associado à Indústria do calçado, que integra o Centro Tecnológico do Calçado de Portugal e o Parque de Ciência e Tecnologia SANJOTEC, ou o Parque da Nossa Senhora dos Milagres, uma área de lazer da cidade marcada pela qualidade de espaço público e dos equipamentos conexos.

Sessão: 05-11-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 05-11-2021
Nº de sessão: 332
Nº de ordem: 35

Os trabalhos da Carta do Património para o Plano Diretor Municipal de São João da Madeira⁴ envolveram um levantamento (realizado em março de 2008) que identificou, no território da ARU da Quintã/ Devesa Velha; elementos integrados nas diferentes categorias de classificação estabelecidas, designadamente:

- Conjuntos urbanos da Rua Visconde de São João da Madeira e da Rua Vasco da Gama;
- Mais de meia centena de edifícios Integrados no Inventário do património municipal;
- Parque Urbano de Nossa Senhora dos Milagres, considerado de interesse regional;
- Quinta da Rua Comendador Rainho, identificada como imóvel de interesse regional;

Por seu lado, a Carta do Património identifica também um conjunto de “estilos” arquitetónicos presentes na estrutura urbana de São João da Madeira, e que marcam também presença nesta ARU, em particular no setor norte e ao longo da Rua Visconde de São João da Madeira. Os edifícios “tradicionais”, que incluem “Casas de Lavoura” e a “Casa Portuguesa” são em maior número (mais de duas dezenas), seguindo-se os “modernistas” (mais de uma dezena). Encontram-se também alguns edifícios de estilo “ecléctico”, que inclui a designadas “Casas Brasileiras”, e “revivalista”. Identifica-se ainda um edifício de cariz industrial e um edifício de arquitetura “contemporânea” que, de acordo com aquele documento, são “dignos de interesse e de consideração”.

A densidade de ocupação deste território não é muito elevada, encontrando-se vários terrenos desocupados e edifícios devolutos que poderão vir a constituir um recurso para a consolidação do tecido urbano, através da colmatação dos espaços disponíveis e da reconstrução de estruturas existentes, quer se trate de edifícios devolutos, quer se trate de construções de carácter precário, com condições de utilização claramente deficientes.

ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE

No território correspondente à ARU de Quintã/ Devesa Velha residiam em 2011 cerca de 3.000 pessoas, correspondente a 14% da população de todo o concelho. Este valor representa um aumento de cerca de 20% em relação a 2001, um aumento muito expressivo face ao registado, em termos médios, no concelho de São João da Madeira (2,9%). O aumento do número de famílias é ainda mais significativo (33%), traduzindo a redução do número médio de elementos dos agregados familiares.

Em termos de estrutura etária, tendo em conta os dados de 2011, a ARU não se diferenciava significativamente da média do concelho, embora se possa registar que estava um pouco menos envelhecida: 32% da população residente tinha até 25 anos (valor idêntico ao de S. João da Madeira) e 15% mais de 65 anos (no concelho esse valor aproximava-se dos 17%).

⁴ Relatório Carta do Património para Plano Diretor Municipal, Câmara Municipal de São João da Madeira, Junho de 2008.

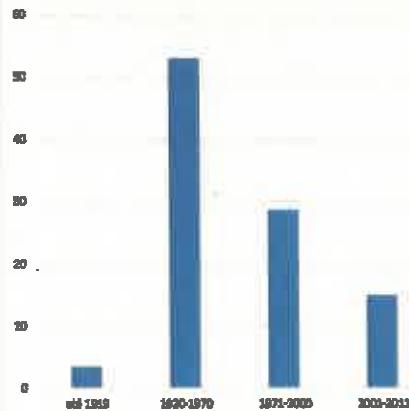
PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Número de edifícios e alojamentos e dinâmica urbanística

O levantamento de campo realizado na ARU da Quintã/ Devesa Velha em abril de 2021 identificou 592 edifícios, com funções diversas, e 20 terrenos vagos, resultantes de demolições.

De acordo com a informação do RGPH de 2011, e que é secundada pela observação no terreno realizada em 2021, o parque habitacional é bastante envelhecido, o que se traduz no respetivo estado de conservação e na existência de patologias diversas (também existentes em edifícios recentes). A maioria dos edifícios desta área (existentes em 2011, à data do último Recenseamento) foram construídos entre 1920 e 1970 (mais de 50%), havendo ainda mais de 20 edifícios centenários (3,5% do total), o que representa uma grande proporção de edifícios com mais de 50 anos (56% dos edifícios da ARU, face a 45% no concelho de São João da Madeira). Cerca de 29% dos edifícios recenseados foram construídos entre 1971 e 2000 e 15% posteriormente a essa data, o que revela uma dinâmica diferenciada da média concelhia, onde 45% dos edifícios foram construídos nas três décadas do final do século XX e onde menos de 10% dos edifícios foram construídos na década mais recente (2001-2011).

FIGURA 33. EDIFÍCIOS EXISTENTES (EM 2011) NA ARU DA QUINTÃ/ DEVEsa VELHA SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO



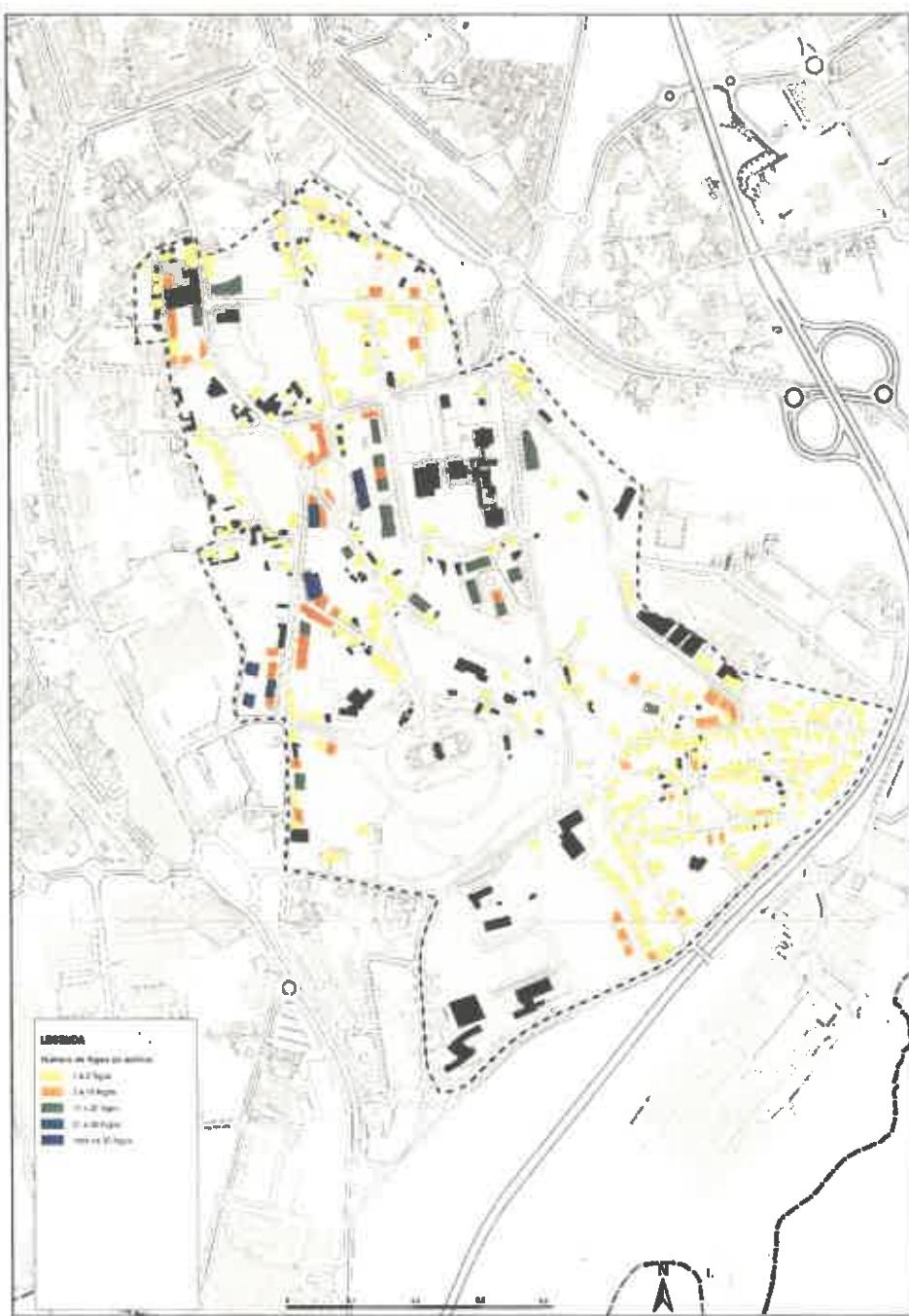
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e da Habitação, 2011

O parque edificado abrangido pela ARU da Quintã/ Devesa Velha correspondia, segundo os dados do RGPH de 2011, a perto de 20% do edificado do concelho (considerando, neste caso, apenas os edifícios com função habitacional, ainda que parcial).

A estes edifícios correspondem perto de 1.200 alojamentos, contabilizados no levantamento de campo. Trata-se de um número inferior ao indicado no RGPH 2011, que regista cerca de 1.400 alojamentos no território correspondente à ARU, o que pode dever-se à não coincidência da ARU com os limites das subsecções definidas na Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGR) 2011, que suportam o Recenseamento, mas também ao facto de alguns edifícios estarem inacessíveis aos técnicos que procederam ao trabalho de campo, não permitindo recolher esse tipo de informação. Os edifícios existentes neste território, ainda segundo o RGPH 2011, correspondiam a cerca de 14% dos alojamentos existentes no concelho.

A maioria dos edifícios tem menos de 10 alojamentos, embora existam vários edifícios de habitação coletiva de maior volumetria, com mais de duas dezenas de fogos, um deles chegando aos 48 fogos; designadamente junto das principais vias como a Rua Comendador Rainho e a Rua Luís de Camões.

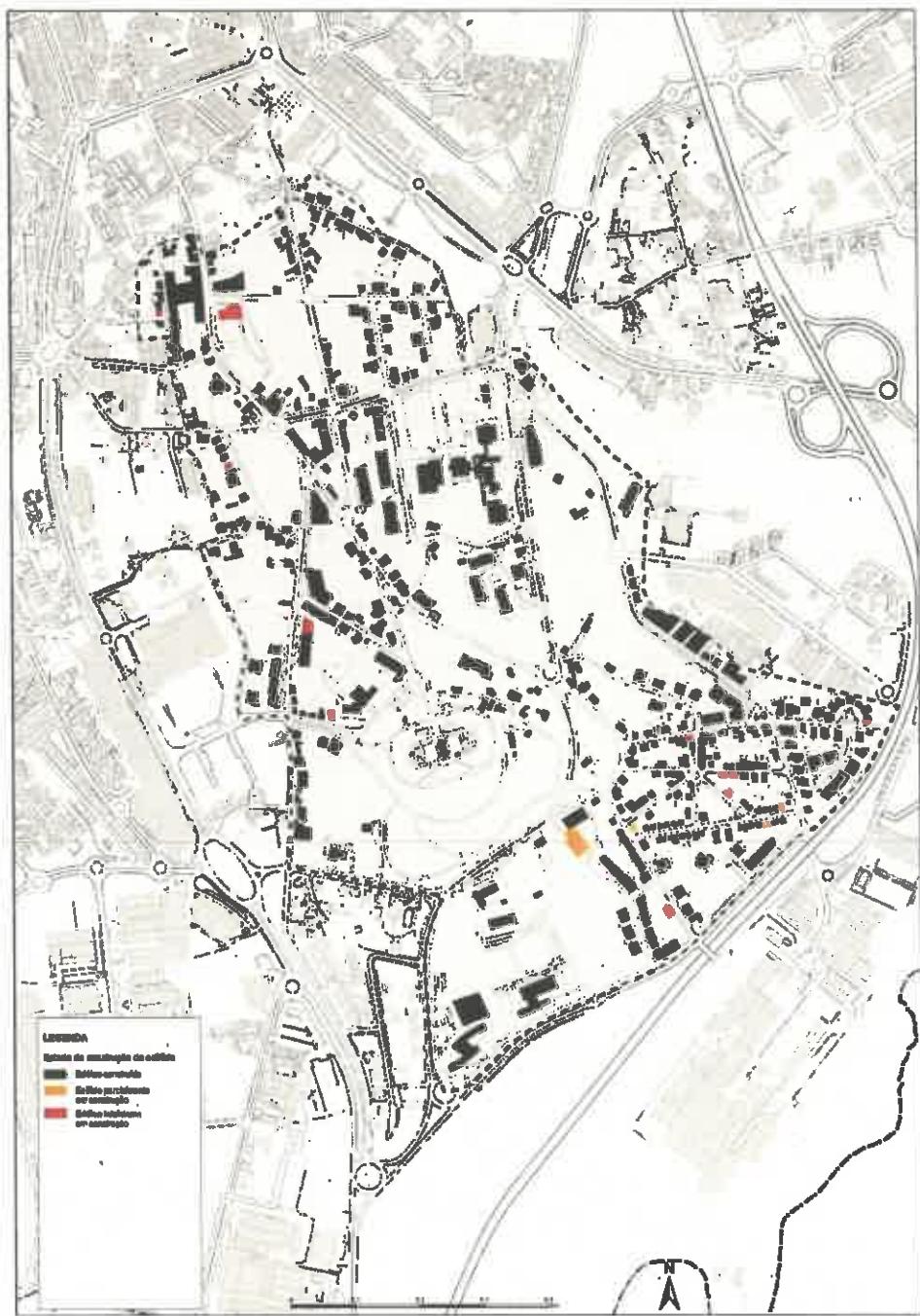
FIGURA 34. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Durante o trabalho de campo foi possível identificar 15 edifícios em construção (3 deles apenas parcialmente), o que traduz alguma dinâmica urbanística. Não se encontra um padrão específico de localização ou concentração desta dinâmica, embora seja notada a ausência de edifícios em construção em toda a área a nascente da Rua Visconde de São João da Madeira e até ao limite da ARU. Por outro lado, regista-se um número mais significativo de edifícios em construção na zona da Quintã, no limite sudeste da ARU.

FIGURA 35. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

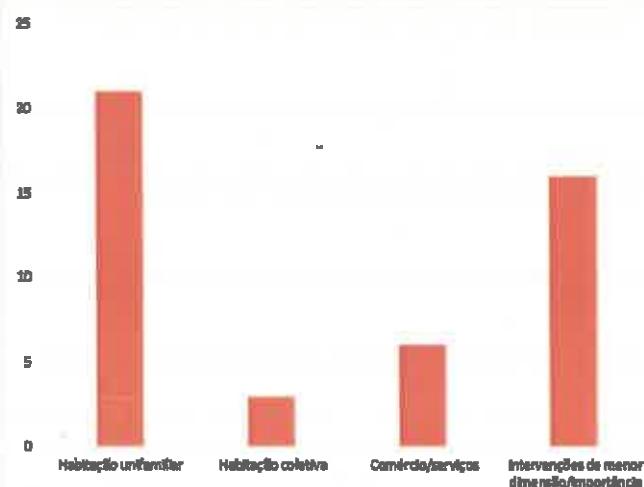


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

No quadro da preparação da proposta de delimitação da ARU da Quintã/ Devesa Velha, os serviços técnicos do Município realizaram um levantamento dos processos de licenciamento ao longo dos últimos cinco anos (entre 2016 e 2020). Para além dos processos de licenciamento e dos pedidos de informação prévia (PIP), identificaram-se os investimentos privados de dimensão relevante, correspondentes a mais do que um edifício destinado a habitação ou a loteamentos (sendo que não existe nenhum processo de loteamento naquele período). A análise dessa informação dá conta que deram entrada nos serviços municipais 46 processos de licenciamento, traduzindo uma média anual de cerca de 9 processos.

A maioria desses processos (21) diz respeito à habitação unifamiliar que, como veremos, é a tipologia predominante nesta área, embora haja também processos de licenciamento de habitação coletiva (3, sendo que um é PIP) e de edifícios de comércio ou serviços (6 processos). Há também um número elevado (16) de processos de licenciamento correspondentes a intervenções de menor dimensão e/ou relevância cuja tipologia não é discriminada.

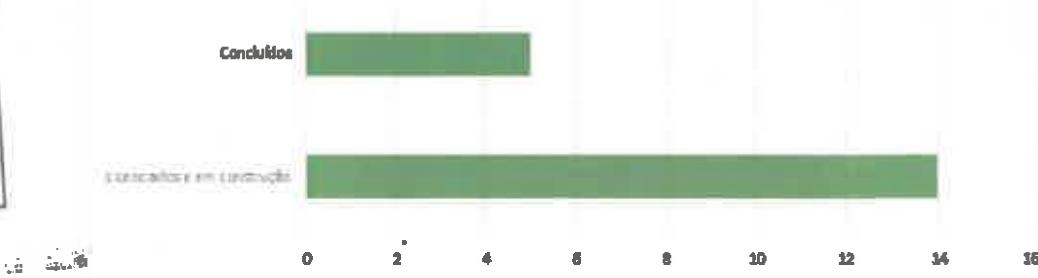
FIGURA 36. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, POR TIPOLOGIA



Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Na maioria dos processos já licenciados os edifícios estão em construção, mas 5 já foram concluídos.

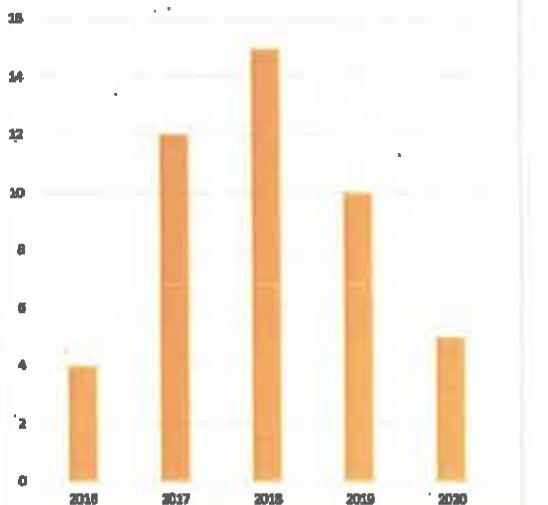
FIGURA 37. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, SEGUNDO O PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL



Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Uma análise da distribuição desses processos ao longo do tempo permite verificar uma tendência de aumento até 2018, ano em que foi submetido maior número de projetos (15) a que se seguiu uma diminuição até 2020, ano em que deram entrada 5 processos (em 2016 foram 4).

FIGURA 38. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ / DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, POR ANO



Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Na ARU da Quintã/ Devesa Velha foram identificados sete investimentos de dimensão relevante (um deles é um PIP) submetidos ao longo daqueles cinco anos. Quatro correspondem a habitação coletiva e três a edifícios de serviços.

QUADRO 02. INVESTIMENTOS DE DIMENSÃO RELEVANTE SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ / DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020 E PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL

Tipologia	Nº de processos	Ponto de situação	Obs.
Habitação coletiva	2	Em construção	
	1	Em licenciamento	
	1	PIP	
Serviços	1	Concluído	Na área do Desporto
	1	Em construção	Na área da Saúde
	1	Em licenciamento	Ampliação

Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

Em termos da localização geográfica destes investimentos, e à semelhança do que o trabalho de campo mostrou, não se identificam zonas específicas de maior dinâmica urbanística.

Tipologia e volumetria do edificado

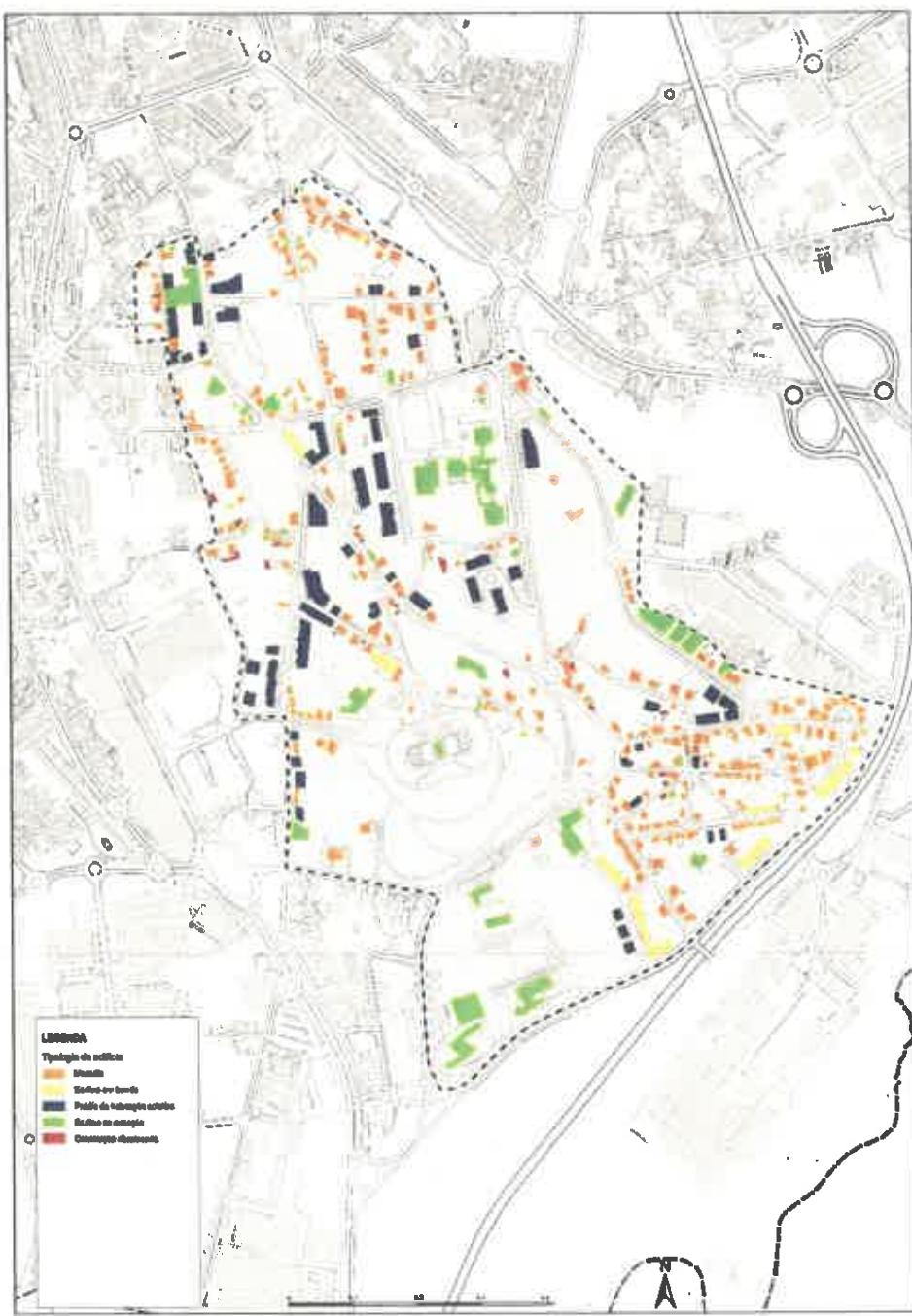
A maioria dos edifícios existentes correspondem a moradias isoladas (54%), havendo um número significativo de edifícios de habitação coletiva (14% do total de edifícios) a que corresponde a maioria dos fogos (62% dos existentes nesta área estão em habitação coletiva).

**ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ENCOLA DOS RIBEIROS/ ESPADANAL, DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA E DAS TRAVESSAS
PROJETO DE DELIMITAÇÃO [FASE 1]**

Quaternaire
Portugal

Estes localizam-se essencialmente junto às vias principais. Existe também um número relevante de edifícios em banda, correspondentes a moradias uni ou bi-familiares, mais numerosas nas zonas sudeste e nordeste da ARU.

FIGURA 39. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

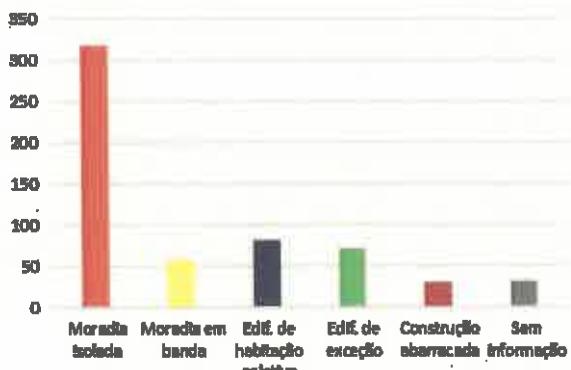


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Por toda a área encontram-se edifícios que não correspondem a uma tipologia particular, identificados como "edifícios de exceção" (cerca de 12% do total), em grande parte acolhendo

equipamentos coletivos ou outras funções não habitacionais e construídos especificamente para esse fim.

FIGURA 40. SÍNTES DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ / DEVESA VELHA

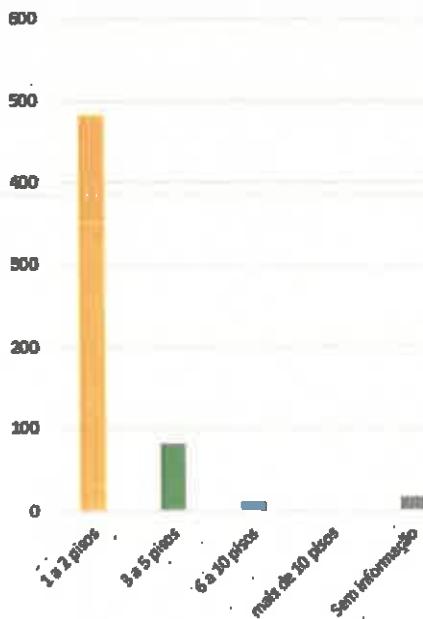


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

A larga maioria dos edifícios da ARU de Quintã/ Devesa Velha tem apenas um ou dois pisos (81% dos edifícios). É significativa a presença de edifícios com três a cinco pisos (14%), sendo pouco relevantes os edifícios com seis a dez pisos (1,7%) e ainda menos os mais altos (apenas 1 edifício, com 22 pisos).

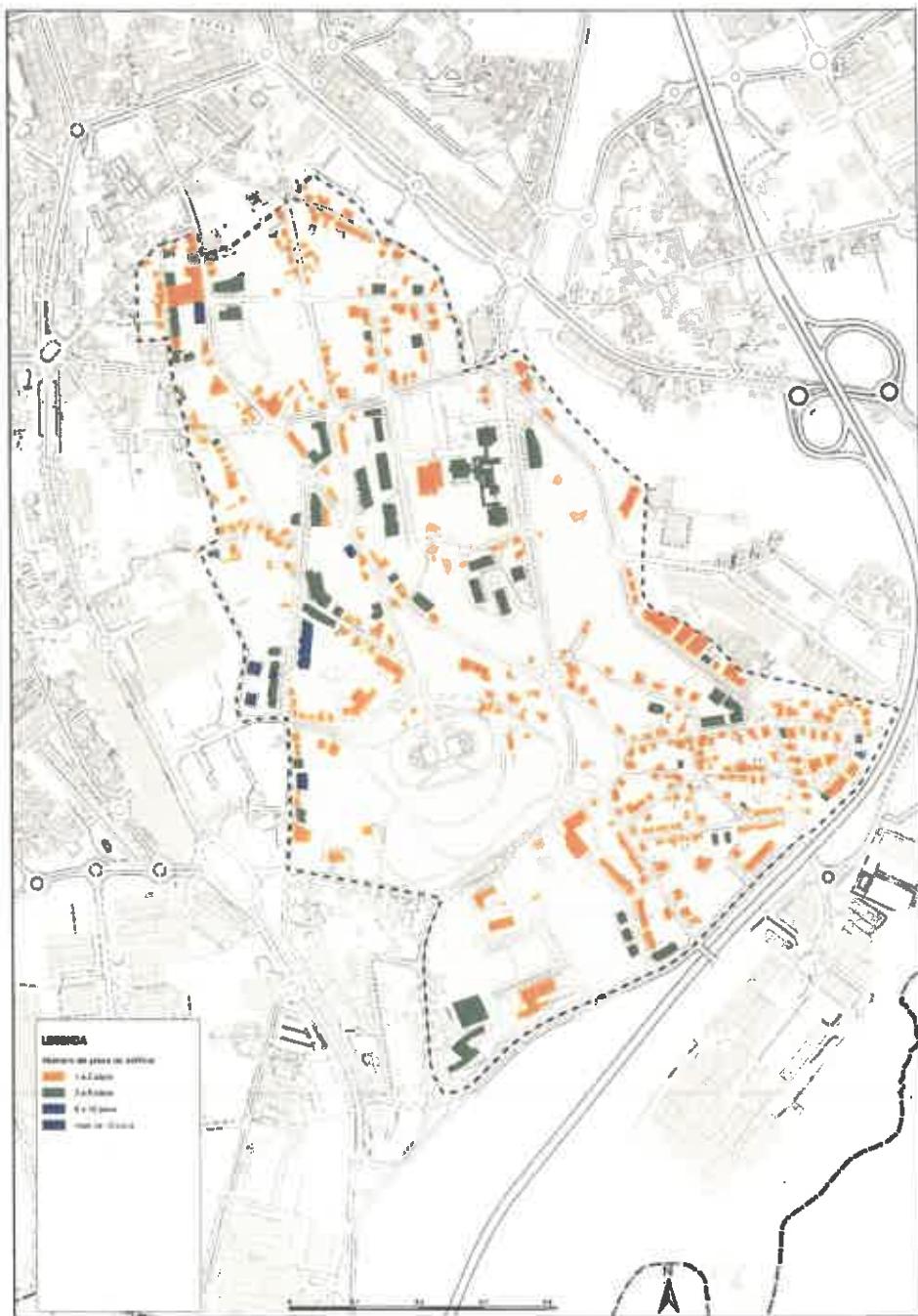
Como referido anteriormente, os edifícios de maior volumetria correspondem a habitação coletiva localizados junto das principais vias como a Rua Comendador Rainho e o núcleo central da ARU, próximo dessa via.

FIGURA 41. SÍNTES DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ / DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 42. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Condições de habitabilidade e estado de conservação do edificado

Foram identificadas cerca de 30 construções abarracadas (5% do total de edifícios) no decorrer do trabalho de campo. Muitas são anexos à habitação e, pelo menos cinco, parecem funcionar como alojamento (embora o RGPH de 2011 não registe nenhum alojamento não clássico neste

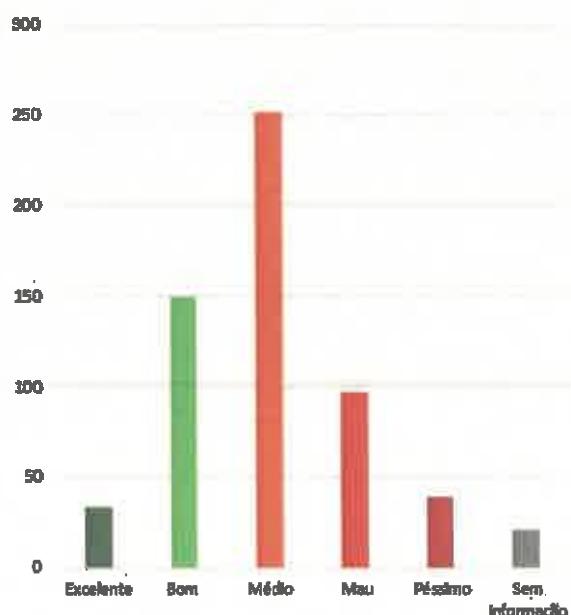
território). Registe-se que algumas destas estruturas, incluindo ocupadas com habitação, têm coberturas com amianto.

Em termos do equipamento dos fogos, recorrendo à informação do RGPH de 2011, verifica-se que eram em número quase residual os alojamentos onde faltava alguma infraestrutura básica (apenas em relação às instalações de banho ou duche há um número relativamente mais significativo de fogos onde estão ausentes: 15 fogos, 1,3% do total da ARU).

Embora o estado geral de conservação não seja desfavorável (43% dos edifícios em estado médio e 31% em bom ou excelente estado de conservação, totalizando quase três quartos dos edifícios cujo estado de conservação é, pelo menos, médio), há um número ainda significativo de edifícios em mau e péssimo estado (16% e 7% do total de edifícios, respetivamente). No total, existem nesta área perto de 140 edifícios carecendo de uma intervenção de reabilitação. Note-se que mesmo alguns edifícios relativamente recentes apresentam patologias, designadamente várias situações em que a tijoleira que reveste as fachadas se encontra em perigo de queda na via pública.

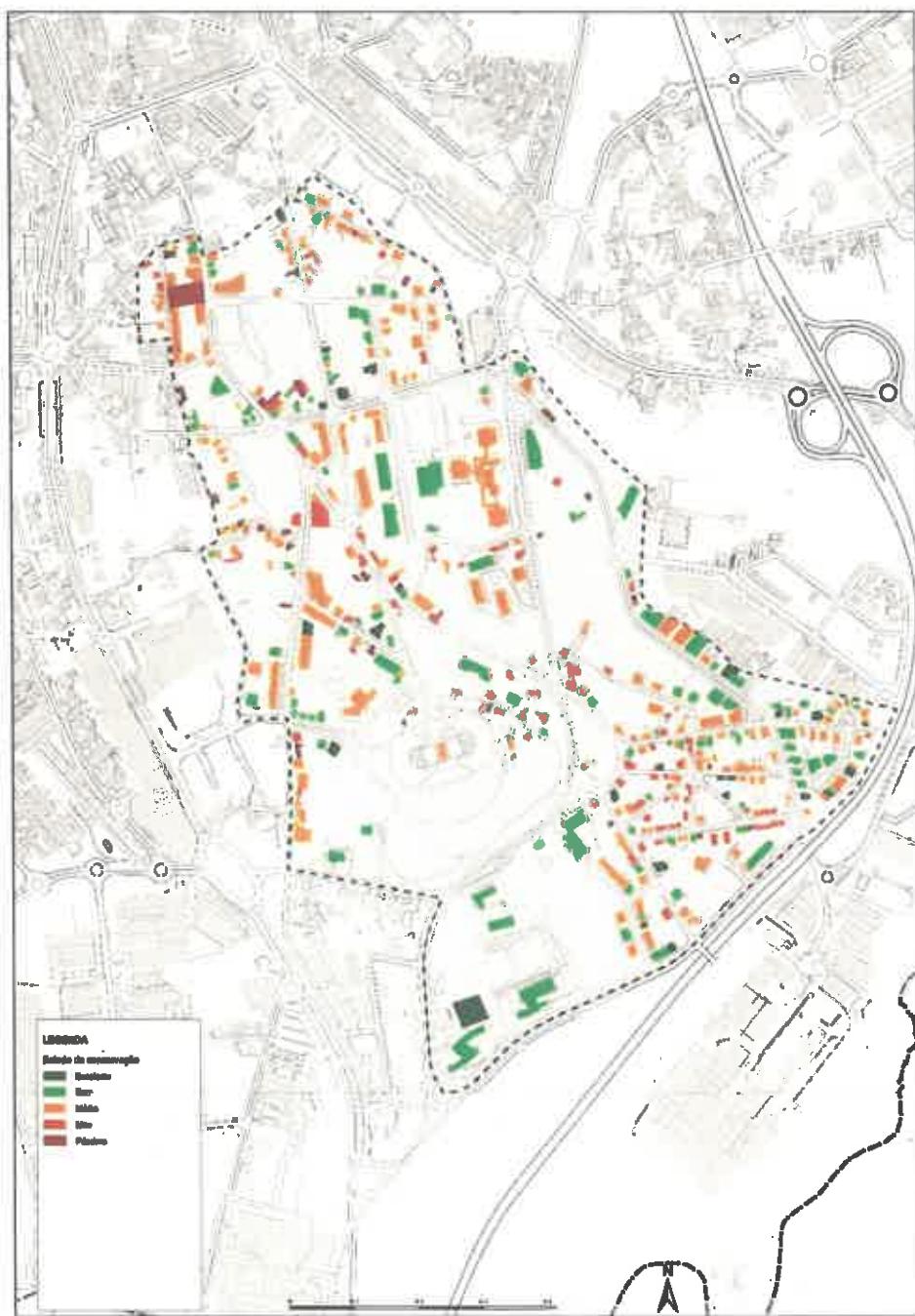
Não é possível identificar um padrão de distribuição dos edifícios em estado de conservação mais desfavorável, constatando-se que por toda a ARU se encontram edifícios em excelente e em péssimo estado de conservação.

FIGURA 43. SÍNTES DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

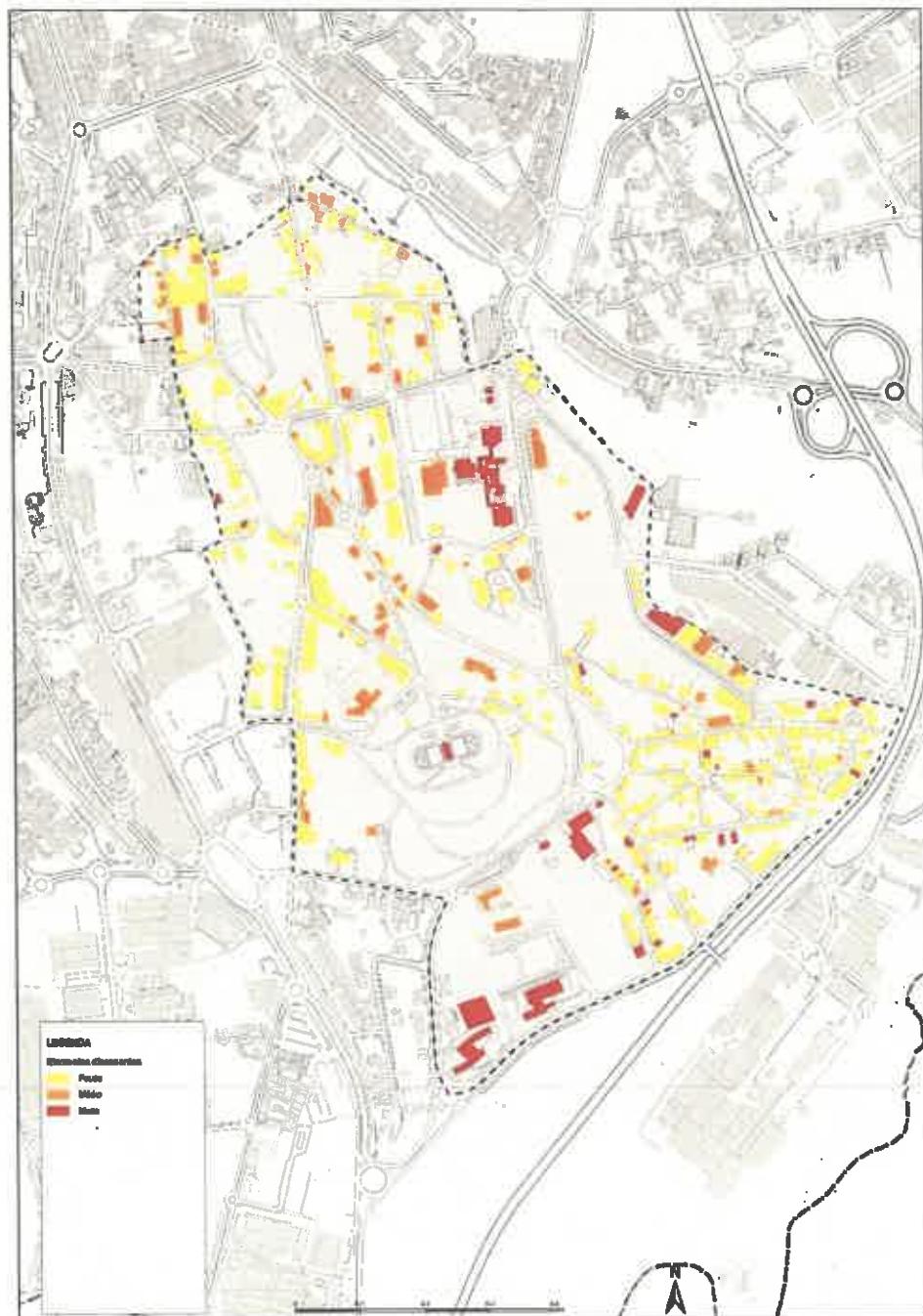
FIGURA 44. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTA/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Adicionalmente encontram-se elementos dissonantes em grande parte dos edifícios, designadamente nos ocupados por indústria ou equipamentos coletivos. Cerca de 21% têm dissonâncias grandes ou médias e 70% têm poucas dissonâncias. Apenas 9% não têm dissonâncias (ou não foi possível identificá-las por dificuldade de acesso às imediações dos edifícios).

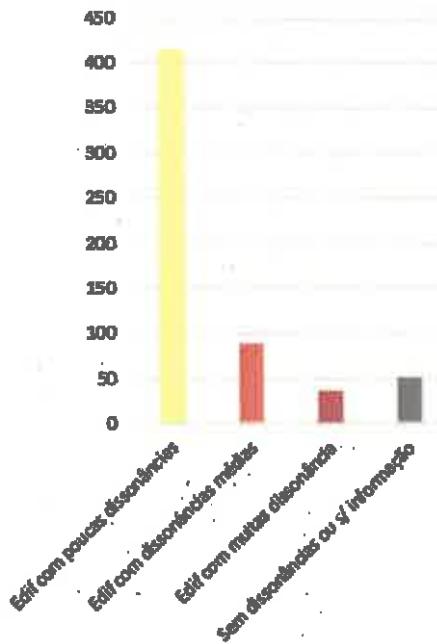
FIGURA 45. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

**ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA**
Sessão: extraordinária de 11 de 2021
Deliberação:

FIGURA 46. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

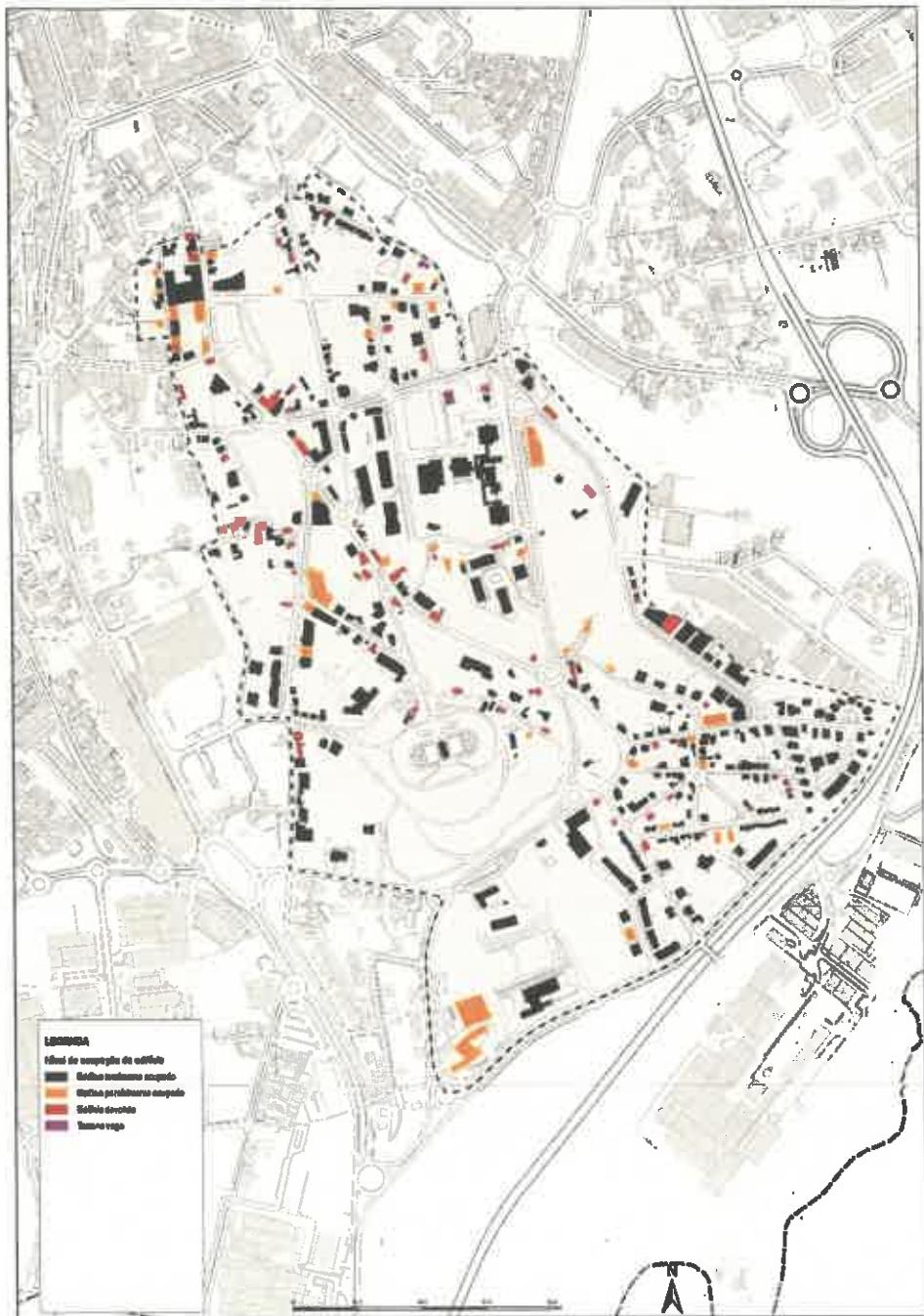


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Níveis de ocupação do edificado

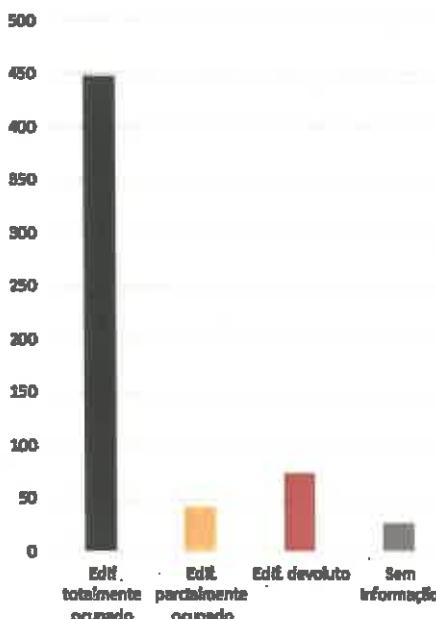
Embora os edifícios totalmente ocupados constituam a maioria (76%), 74 edifícios encontram-se devolutos (13% do total) e 43 apenas parcialmente ocupados (7%). Não foi possível conhecer a situação de ocupação dos restantes edifícios. Há uma dispersão significativa destas situações pela ARU, seja em zonas de ocupação mais antiga, seja em zonas de ocupação relativamente mais recente. Refira-se que a Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira sublinha a existência de devolutos como recurso relevante no âmbito da política de reabilitação do edificado, sinalizando a presença de mais de quatro dezenas de edifícios degradados, devolutos ou parcialmente desocupados na ARU do Centro da Cidade que “se reabilitados, alterados ou reconvertidos, podem gerar uma oferta habitacional importante”.

FIGURA 47. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 48. SÍNTES DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

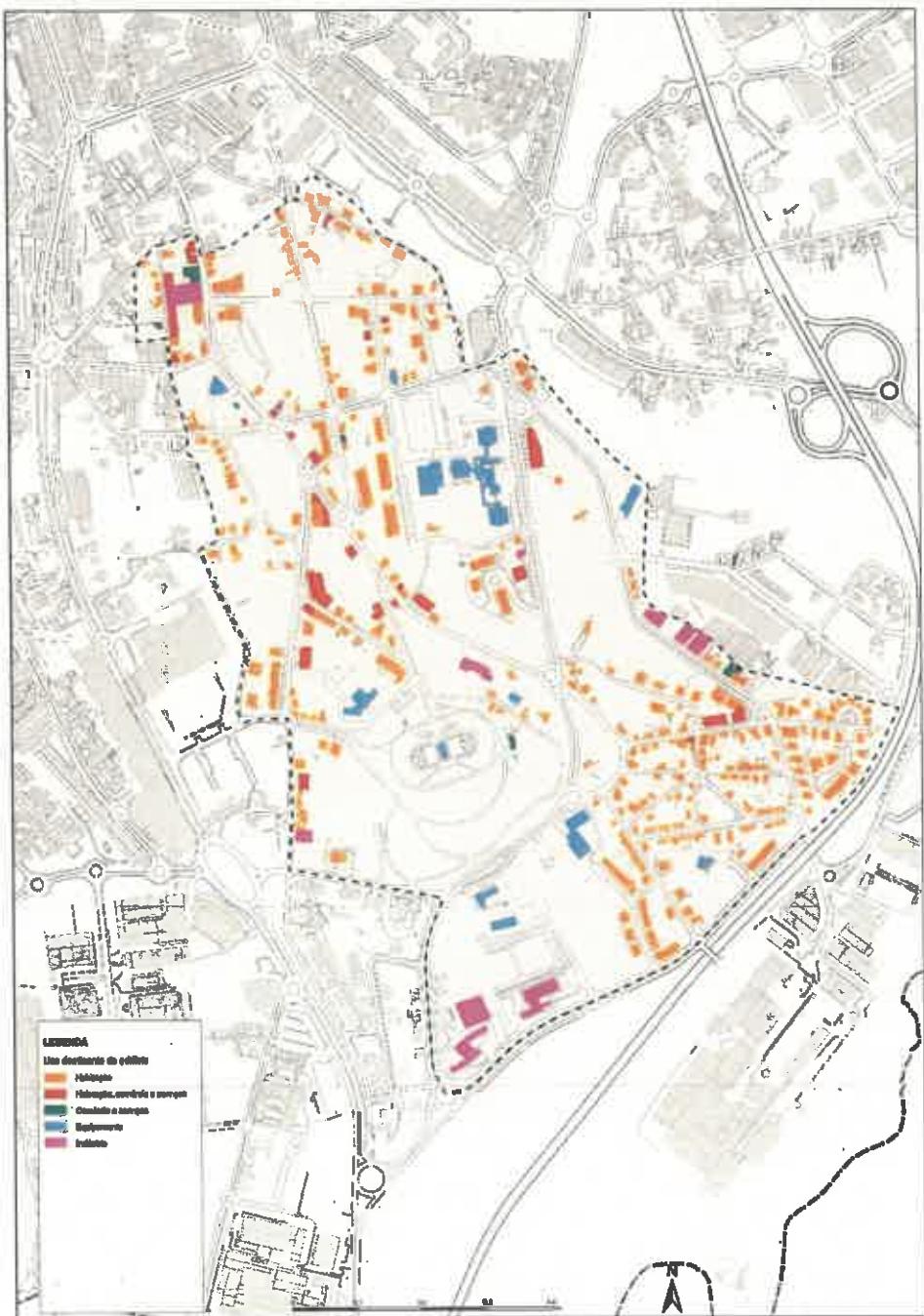
Os dados do RGPH 2011 confirmam a existência de mais de 20% de alojamentos que não eram de habitação permanente (13% vagos e 9% de uso sazonal).

No que respeita a devolutos, identificaram-se 74 edifícios, a maioria moradias (44 edifícios). O estado de conservação da generalidade destes edifícios é mau ou péssimo (85% dos devolutos), embora um se encontre em bom estado e 10 em estado de conservação médio.

Usos do edificado

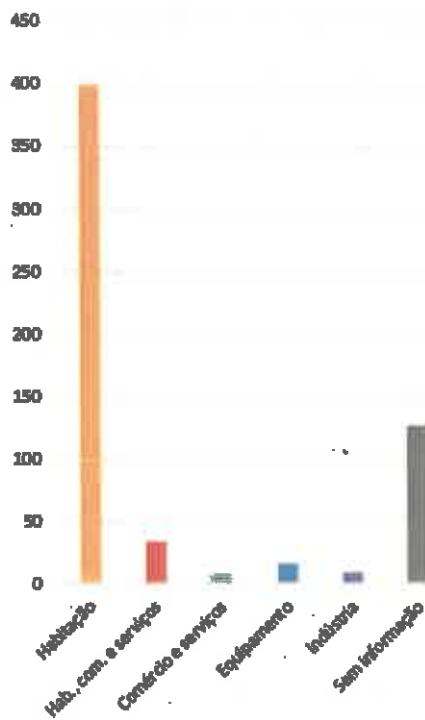
O território integrado na ARU de Quintã/ Devesa Velha tem, como vimos, um carácter essencialmente residencial, sendo mais de dois terços dos edifícios de uso predominantemente habitacional. Os edifícios ocupados predominantemente por comércio e serviços, equipamentos ou indústria são em número quase residual (entre 1,2% e 2,7%), embora em termos de superfície ocupada sejam bastante mais significativos, uma vez que têm, em média, áreas de construção superiores à dos edifícios residenciais.

FIGURA 49. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTA/ DEVEsa VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 50. SÍNTES DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/DEVESA VELHA



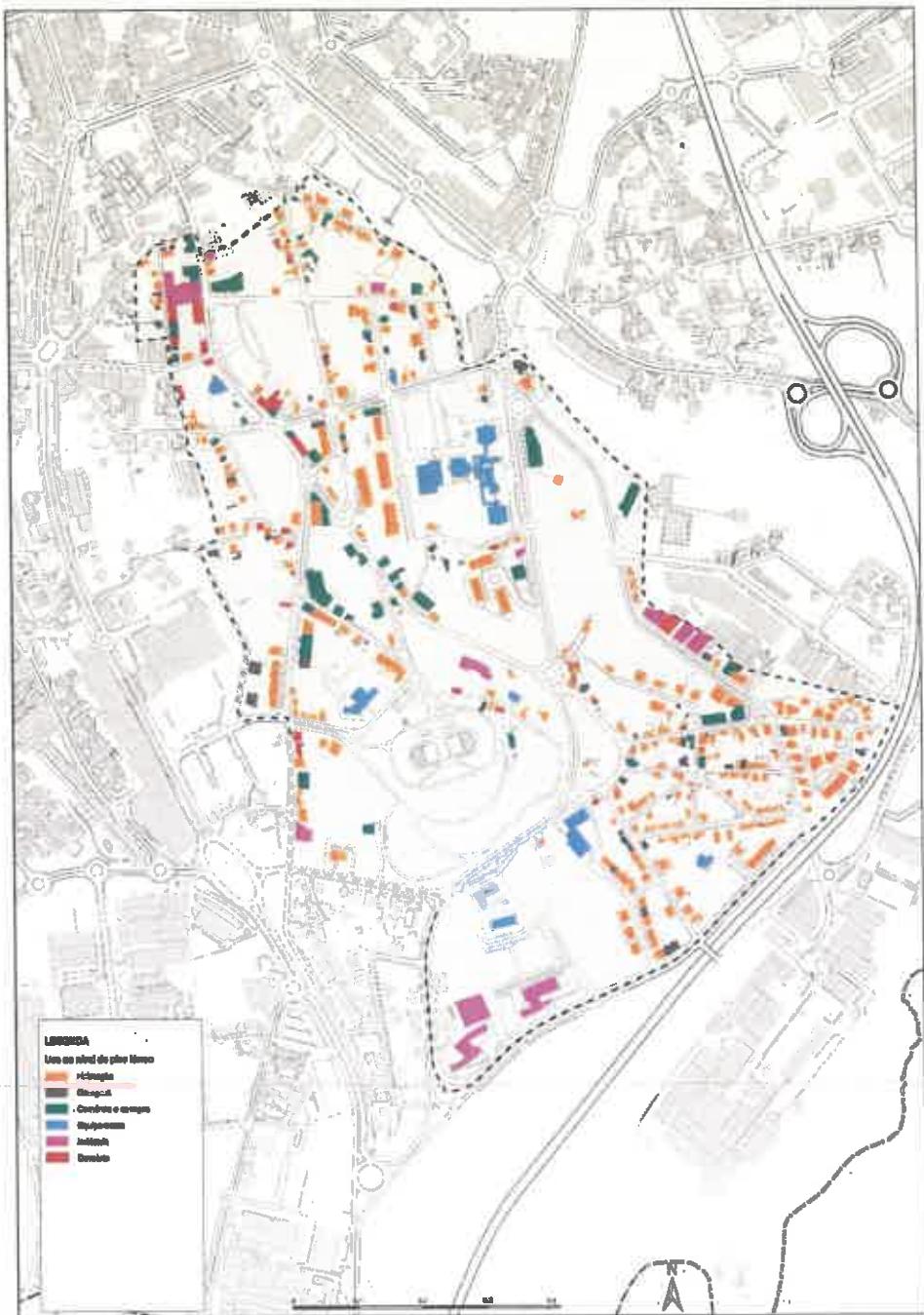
Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Há um número significativo de edifícios para os quais não foi possível determinar o uso predominante (22% do total de edifícios, incluindo os devolutos).

Ao nível do rés do chão, a habitação mantém-se o uso dominante (57% dos edifícios), particularmente na zona sudeste da ARU. 13% dos edifícios são ocupados no piso térreo por garagem e 9% (53 edifícios) têm o rés do chão ocupado por atividades de comércio ou serviços.

Algumas zonas destacam-se pela maior presença destas atividades no piso térreo dos edifícios. É o caso da envolvente à Rua João da Silva Correia e à Rua Visconde de São João da Madeira ou do quarteirão delimitado por esta e pelas Ruas Comendador Rainho, São João de Brito e António José das Neves. Na zona sudeste da ARU encontra-se alguma concentração de comércio e serviços ao nível dos pisos térreos dos edifícios no troço central da Rua das Pedreiras.

FIGURA 51. USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



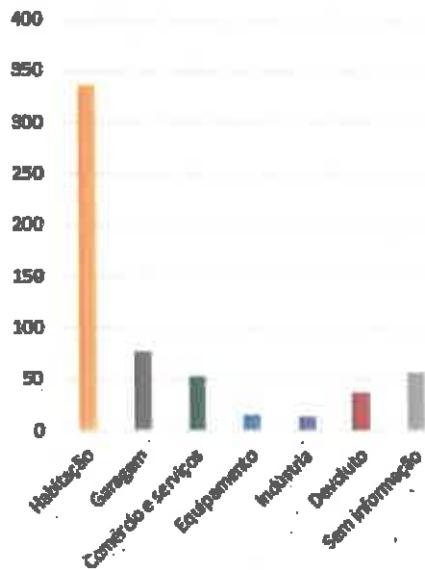
Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão Extraordinária - 25 de Julho de 2021

05-11-2021

10:00 DA MADEIRA

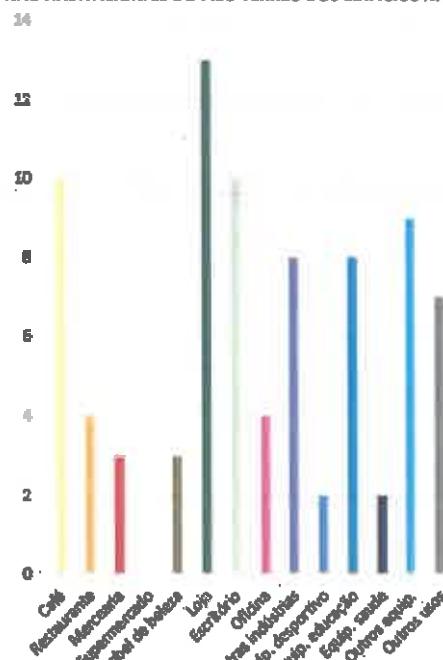
FIGURA 52. SÍNTESE DOS USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

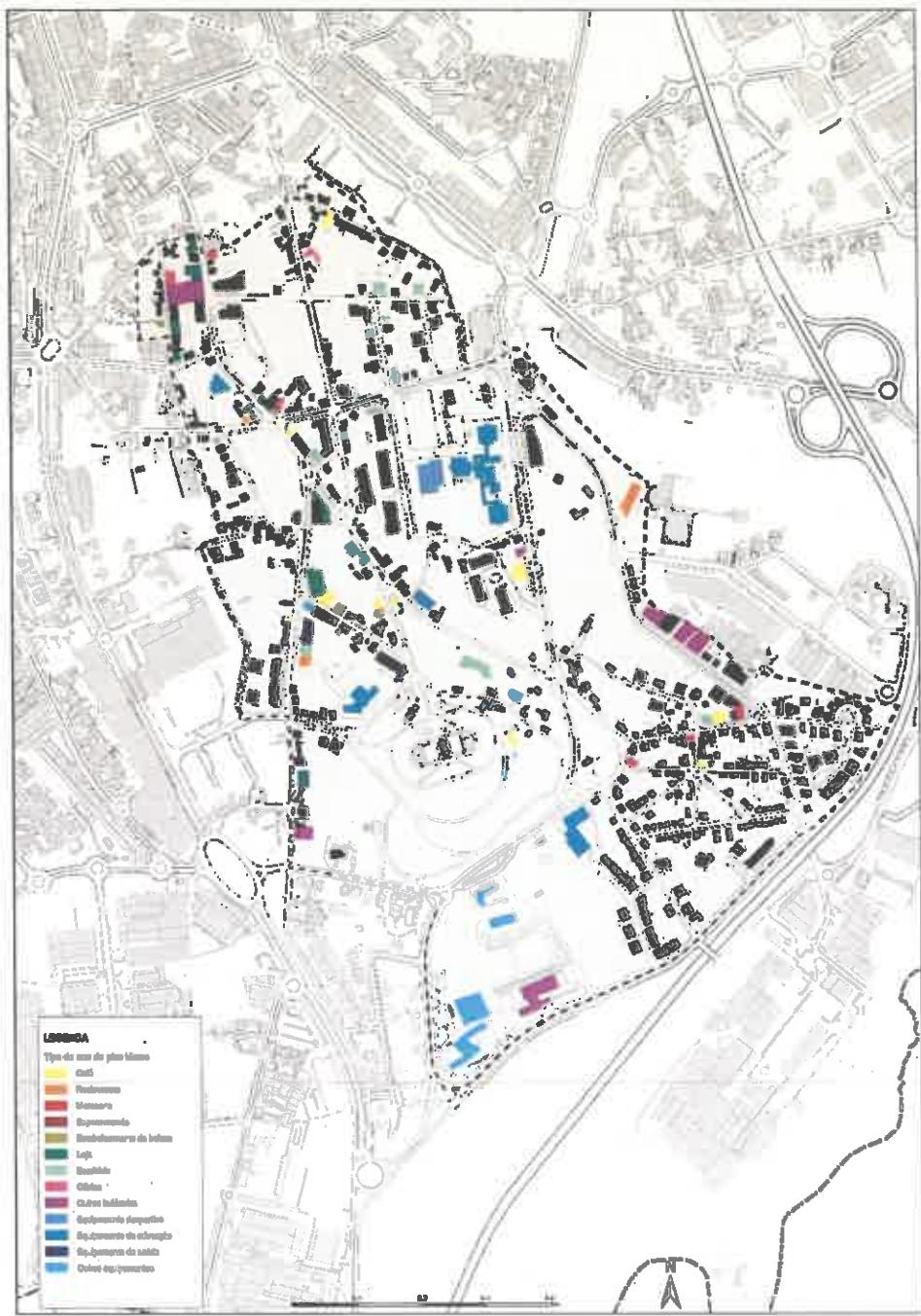
Entre as atividades instaladas ao nível do rés do chão (excluindo os usos habitacionais e garagens), destacam-se os estabelecimentos de comércio diverso (em 13 edifícios), cafés e restaurantes (14 edifícios) e escritórios (10 edifícios), registando-se ainda a presença de oficinas de reparação ou pequenas indústrias (12); estabelecimentos de beleza (3) e mercearias (3). Existem também equipamentos (21 edifícios), sobretudo de educação ou formação (ocupando pelo menos o r/c de 8 edifícios), mas igualmente de segurança pública, desportivos e outros.

FIGURA 53. SÍNTESE DOS USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 54. USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTA/ DEVEsa VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Mercado imobiliário.

O levantamento de campo permitiu identificar alguns imóveis ou frações, essencialmente habitacionais, disponíveis para venda (a maioria) ou arrendamento. Em 27 edifícios, encontraram-se pelo menos 27 frações para venda (em alguns casos não é possível determinar o número de frações em venda) e, em 4 edifícios, encontraram-se 4 frações para arrendamento.

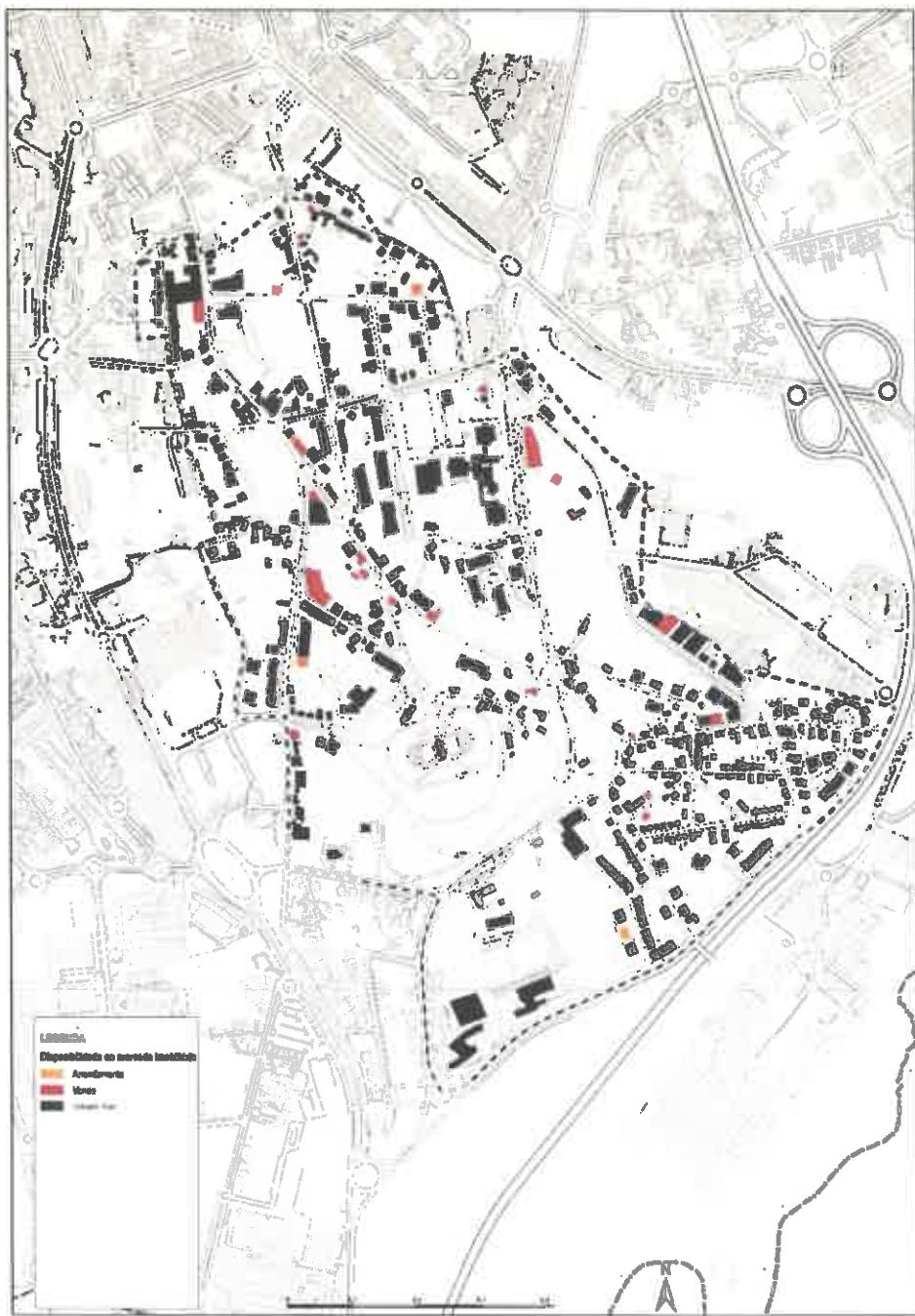
05-11-2021
S. JOÃO DA MADEIRA

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

85 de 11 de 2021
Sessão: 85º Plenário

Estes edifícios e frações encontra-se dispersos por toda a ARU não sendo possível identificar zonas com maior dinâmica do mercado imobiliário.

FIGURA 55: EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLuem FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

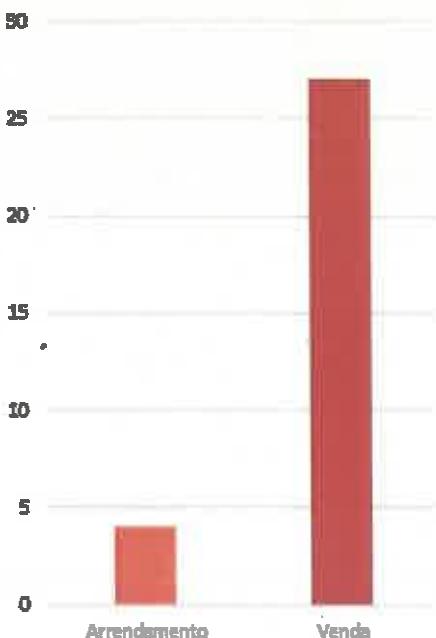


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

A estes poderão somar-se outros imóveis, sejam frações, edifícios ou terrenos, cuja disponibilidade no mercado imobiliário não foi possível confirmar, mas que podem estar ou vir

a ser colocados no mercado, designadamente, no quadro da dinâmica que a delimitação da ARU e a futura definição da operação de reabilitação poderão impulsionar.

FIGURA 56. SÍNTES DO N.º DE FRAÇÕES DISPONÍVEIS PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ / DEVESA VELHA



Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESPAÇO PÚBLICO E CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

Existem na ARU de Quintã/ Devesa Velha algumas zonas planeadas e desenvolvidas a partir de loteamentos, onde o espaço público se encontra qualificado. Mas mesmo em alguns destes casos, nem sempre se encontra em bom estado de conservação.

Contudo, aquelas zonas constituem uma exceção à generalidade desta ARU onde se regista uma ausência de espaços públicos qualificados, que integrem mobiliário urbano e elementos arbóreos, encontrando-se, de um modo geral, muito degradados. O desenho das vias privilegia claramente o uso automóvel, existindo vastas áreas onde os passelos são insuficientes (de largura reduzida, com pavimento desadequado, mal conservados, etc.) ou não existem sequer zonas destinadas à circulação pedestre.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão: 25 de 11 de 2021

Deliberação:

Assunto: Estudo de viabilização

6. PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS TRAVESSAS

6.1. DELIMITAÇÃO DA ARU DAS TRAVESSAS

Para a concretização da tarefa de propor a delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Travessas a equipa tomou como território de base a delimitação que constava da requisição de serviços externa n.º 1972/2021, que se apresenta na figura seguinte e que abrange uma área de cerca de 34 hectares.

FIGURA 57. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DAS TRAVESSAS



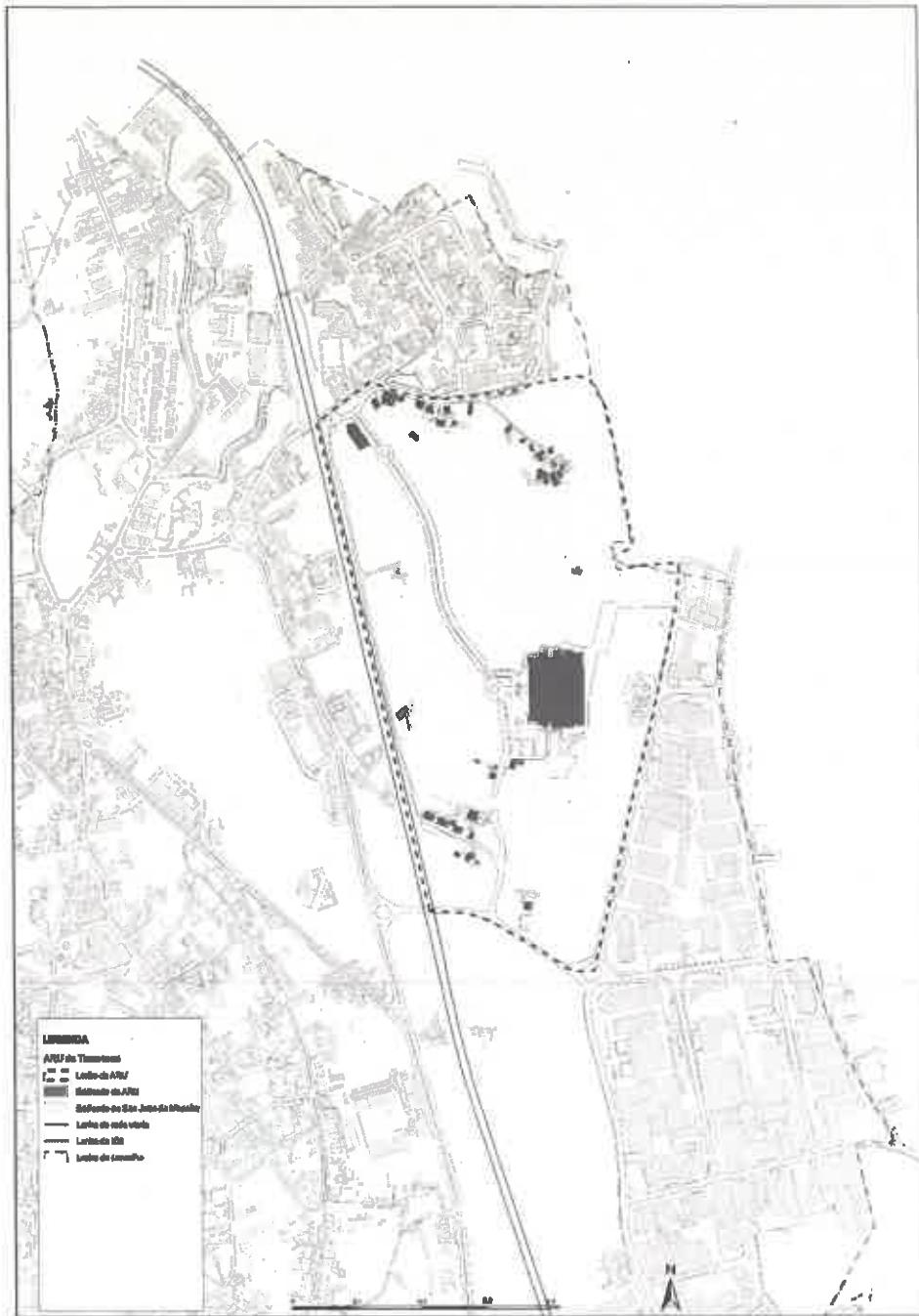
Fonte: Requisição externa de serviços n.º 1972/2021, Município de São João da Madeira.

Após a incursão ao terreno por parte da equipa técnica, não se vislumbraram motivos que levassem à apresentação de uma proposta de alteração da delimitação base, constatando-se a sua adaptabilidade aos pressupostos de base e aos critérios técnicos já apresentados.

05 -11- 2021
Sessão: 21 de Novembro de 2021
Ass. Município de São João da Madeira
Sessão: 21 de Novembro de 2021
K2

Deste modo, a figura seguinte representa a delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Travessas, abrangendo uma área total de 34,4 hectares.

FIGURA 58. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DAS TRAVESSAS



Fonte: Município de São João da Madeira. Adaptação Quaternaire Portugal, 2021.

6.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DAS TRAVESSAS

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O território delimitado como ARU das Travessas pode ser considerado como uma zona periférica da cidade, marcada pela dispersão do tecido edificado (existem somente 42 edifícios, muitos deles degradados e devolutos) e ainda pela presença de diversos vazios urbanos e terrenos expectantes, assim como terrenos agrícolas.

A ARU das Travessas é delimitada, a norte, pela Rua do Parrinho e pela Rua de Milheiro de Polares, na franja nordeste do concelho de São João da Madeira, a poente pela Estrada Nacional 2 (IC2), que se evidencia como uma barreira arquitetónica bem vincada, a sul pela Avenida Manuel Vieira Araújo e pelo Parque Urbano do Rio Ul, e a nascente pela Rua Oliveira Figueiredo, confinante com a Zona Industrial de São João da Madeira e pelo limite administrativo do município de Santa Maria da Feira.

Como se pode ver nos elementos cartográficos, esta zona é fortemente marcada pela presença do Pavilhão Municipal das Travessas, grande equipamento multiusos do concelho, e que apresenta necessidades evidentes de requalificação, projeto que consta, aliás, das prioridades de intervenção do atual Executivo Municipal.

Do ponto de vista urbanístico, esta zona combina arruamentos de matriz rural e com défices de qualificação e outros de elevada capacidade, mais recentes e com bons níveis de infraestruturação, abrindo perspetivas de consolidação e densificação da malha urbana, em função da capacidade edificatória que os IGT em vigor atribuem a estes solos.

A Rua da Pedra, paralela ao IC2, é um exemplo de um arruamento pouco qualificado e de matriz rural. Como comprovam os trabalhos de terreno, este arruamento encontra-se em elevado estado de degradação, quase não transitável, servindo somente duas habitações: uma delas em ruína e outra à venda.

Já a Rua do Grupo Patriótico Sanjoanense é o exemplo inverso: arruamento de grande escala, podendo assumir-se como um acesso de dimensões adequadas a receber mais edifícios de habitação coletiva. Atualmente, serve apenas algumas moradias e o Pavilhão Municipal das Travessas.

FIGURA 59. LOCALIZAÇÃO DA RUA DA PEDRA E DA RUA DO GRUPO PATRÍOTICO



Fonte: Google Earth. Tratamento QP, 2021.

De salientar ainda a existência de alguns caminhos particulares sem topónímia, que servem alguns edifícios habitacionais, talvez reminiscências de serventias de acesso. Nos casos identificados a norte, aquando dos levantamentos de terreno, estes caminhos são servidos pela Rua de Milheiros de Poares, como se constata na figura seguinte.

FIGURA 60. LOCALIZAÇÃO DE CAMINHOS SEM TOPO NÍMIA



Fonte: Google Earth. Tratamento QP, 2021.

Ainda no quadrante norte da ARU das Travessas, importa sinalizar a existência de um bairro municipal de apoio à integração de comunidades ciganas, que evidencia baixo nível de integração na malha urbana de proximidade, não tendo relação direta com a Rua de Milheiros de Poares, que serve de acesso ao bairro.

FIGURA 61. LOCALIZAÇÃO DE BAIRRO MUNICIPAL CONFINANTE COM A RUA MILHEIROS DE POARES



Fonte: Google Earth. Tratamento QP, 2021.

Finalmente, destaca-se ainda a existência, junto à estação de tratamento de água, de um pequeno curso de água (Rio UI), com potencial de transformação num elemento de elevado interesse urbanístico neste território, não só como eventual prolongamento do Parque Urbano do Rio UI, mas também como elemento valorizador de futuras intervenções urbanísticas nesta zona.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão: 25 de Maio de 2021

Deliberação:

Data: 25 de Maio de 2021

Assinatura:

PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Dé acordo com os dados recolhidos nos levantamentos de terreno levados a cabo em setembro de 2021, existem no território abrangido pela ARU das Travessas somente 42 edifícios, que se concentram no limite norte e sudoeste da ARU, para além do já referido pavilhão municipal multiusos.

Do ponto de vista da tipologia, é claro o predomínio da moradia unifamiliar (isolada, geminada ou em banda), representando quase 60% dos edifícios em presença. A figura seguinte espacializa a distribuição dos edifícios de acordo com a sua tipologia.

FIGURA 62. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Tipologia do edifício

- Moradia isolada
- Moradia geminada ou em banda
- Edifício de habitação coletiva ou usos mistos
- Edifício de exceção
- Construção dependente

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Como se constata pela leitura do cartograma anterior, apenas dois edifícios são de habitação coletiva ou de uso misto.

No que concerne à céreca, e como se pode ver no cartograma seguinte, a grande maioria dos edifícios são de 1 ou 2 pisos (mais de 90%), identificando-se apenas 3 edifícios com 3 ou 4 pisos, localizados ao longo da Rua do Grupo Patriótico Sanjoanense, configurando um perfil mais urbano a este arruamento de grande escala.

FIGURA 63. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Número de pisos do edifício

- 1 piso.
- 2 pisos
- 3 pisos
- 4 pisos

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Como seria de esperar, a correlação entre a tipologia de edifício, a sua céreca e o número de frações é evidente. Atentando ao cartograma seguinte, conclui-se que a esmagadora maioria dos edifícios em presença possui 1 ou 2 frações.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 25 de Novembro de 2021
Deliberação:

FIGURA 64. NÚMERO DE FRAÇÕES DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Número de frações do edifício
1 fração
2 frações
3 frações
8 frações
13 frações

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Um dos elementos de caracterização e diagnóstico mais relevante que é produzido pelos levantamentos de terreno diz respeito ao estado de conservação do edificado existentes nos territórios abrangidos por Áreas de Reabilitação Urbana. Ora, no caso da ARU das Travessas, os dados recolhidos no terreno permitem concluir que o tecido edificado existente apresenta notórias necessidades de reabilitação, incluindo o Pavilhão Municipal das Travessas.

Como se pode verificar no cartograma seguinte, mais de metade dos edifícios (24) encontram-se em "péssimo" ou "mau" estado de conservação, representando um potencial interessante do ponto de vista da transformação e reabilitação urbana deste território.

Na perspetiva oposta, apenas 4 edifícios se apresentam em "bom" estado de conservação, estando os restantes em "médio" estado de conservação; ou seja, também estes apresentam algumas necessidades de obras de reparação ou manutenção.

FIGURA 65. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Estado de conservação do edifício

■	Bom
■	Médio
■	Mau
■	Pésimo

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Já no que respeita à inserção urbanística e arquitetónica dos edifícios, característica que comporta algum grau de subjetividade por parte da equipa técnica responsável pelos levantamentos de terreno (realizada por arquitetos), conclui-se que a existência de elementos dissonantes nos edifícios, o seu nível de intrusividade paisagística e de harmonia com os edifícios confinantes é pouco significativo, sendo pontual nos diversos arruamentos em presença na ARU. Pela sua dimensão e impacto na paisagem urbana, destaca-se a necessidade de melhorar o edifício do Pavilhão Municipal das Travessas, que se apresenta em mau estado de conservação.

O cartograma seguinte representa a distribuição dos edifícios de acordo com a presença de elementos dissonantes.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 8 de outubro de 2021 - Escala 1:1.000 - Deliberação:

FIGURA 66. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Elementos dissonantes	
Muito	■
Médio	■
Pouco	■

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

NÍVEL DE OCUPAÇÃO E FUNÇÕES DO PARQUE EDIFICADO

Tendo agora em consideração o nível de ocupação dos edifícios existentes nesta ARU das Travessas (ver figura seguinte), percebe-se que a maioria dos edifícios se encontram totalmente ocupados (26).

Quanto aos edifícios parcialmente ocupados (4) ou desocupados (9), registam um padrão de concentração na zona norte da ARU, ao longo do já referido arruamento de matriz rural sem toponímia.

FIGURA 67. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DAS TRAVEssas



LEGENDA

- Estado de ocupação do edifício
- Totalmente ocupado
 - Parcialmente ocupado
 - Desocupado

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Considerando agora os dados do levantamento funcional dos edifícios, é possível confirmar o caráter residencial deste território, uma vez que mais de 85% dos edifícios são exclusivamente residenciais e suas dependências (anexos). Apesar existem 3 edifícios de uso misto, onde coexistem frações habitacionais e frações de pequeno comércio de proximidade ou de restauração.

Como foi já referido, assume particular relevo, não pela quantidade, mas pela dimensão, a presença de dois equipamentos públicos: um equipamento multiusos de grande volumetria, o Pavilhão Municipal das Travessas, e a estação de tratamento de águas residuais e respetivas infraestruturas no limite sul da ARU.

FIGURA 68. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Uso dominante
Habitação
Habitação, comércio e serviços
Equipamentos
Dependência

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Focando a análise ao plano de rua, ou seja, ao nível do piso térreo dos edifícios, confirmam-se as considerações aventadas, isto é, o uso ao nível do piso térreo é predominantemente habitacional, apesar de se registarem algumas frações devolutas (6). Como se vê no cartograma abaixo, as funções comerciais e de serviços são escassas.

FIGURA 69. USO AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Uso ao nível do piso térreo

- Habitação
- Comércio e serviços
- Equipamentos
- Devoluto
- Dependência

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Uma última referência ao número de fogos existentes em cada um dos edifícios em presença na ARU das Travessas, que, uma vez mais, atesta o carácter residencial deste território, bem como o predomínio tipológico da moradia unifamiliar: somente 3 edifícios apresentam mais do que 2 fogos, como se constata na figura seguinte.

FIGURA 70. NÚMERO DE FOGOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Número de fogos do edifício

Amarelo	1 fogos
Laranja	2 fogos
Vermelho escuro	6 fogos
Vermelho escuro intenso	12 fogos

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

DINÂMICA URBANÍSTICA E DE MERCADO

Em função da pequena dimensão do parque edificado existente na ARU das Travessas, não seria expectável que a dinâmica urbanística fosse relevante. De facto, e tendo em consideração os dados recolhidos nos levantamentos de terreno, à data de setembro de 2021, apenas 2 edifícios se encontravam com obras em curso, e ambas referentes a operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Os dois cartogramas seguintes representam esta dinâmica.

FIGURA 71. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

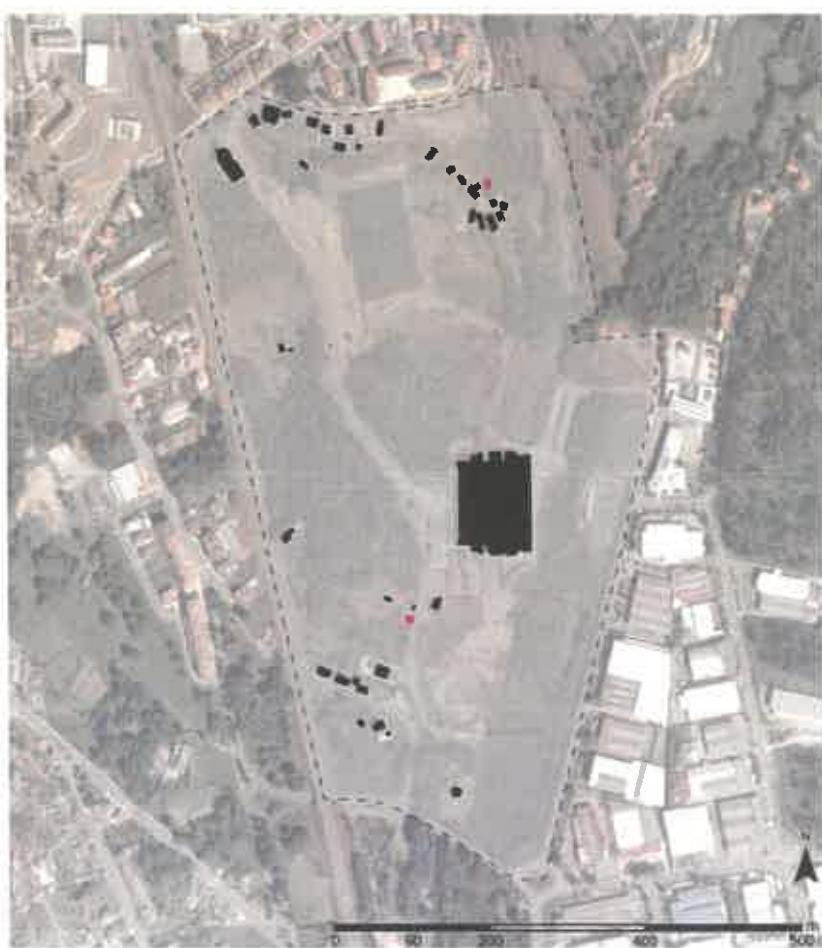
Estado de construção do edifício

- Edifício construído
- Edifício totalmente em construção

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 25 de Setembro de 2021 - Deliberação: 02

FIGURA 72. TIPO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA EM CURSO NA ARU DAS TRAVEssas



LEGENDA

Tipo de operação de construção do edifício
■ Reabilitação

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

Finalmente, importa atentar à dinâmica do mercado imobiliário neste território, que se revela igualmente pouco acentuada.

De facto, à data dos levantamentos de terreno, registavam-se apenas 3 edifícios colocados no mercado imobiliário (todos para venda), situados na zona norte da ARU. De destacar ainda que 2 deles se encontravam devolutos e em mau estado de conservação, indicando o potencial de reabilitação e de transformação urbana deste território.

No último cartograma, apresentado abaixo, é possível localizar estes imóveis colocados no mercado imobiliário.

FIGURA 73. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ÁRU DAS TRAVESSAS



LEGENDA

Disponibilidade no mercado imobiliário

- Venda
- Indisponível

Fonte: Levantamentos de campo (setembro de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 25 de Outubro de 2024
Deliberação:

GAPEPAL D/P S. JOÃO DA MADEIRA
GAP
05-11-2021

7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM AS ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com o Artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a proposta de delimitação de uma ÁRU deve conter a proposta do quadro dos objetivos específicos a prosseguir com as estratégias de reabilitação urbana.

No exercício de planeamento em curso foi possível começar a estabilizar este quadro preliminar de objetivos que deverão nortear a execução das estratégias de reabilitação urbana das três ARU apresentadas anteriormente, tendo em linha de conta, não só as motivações e pressupostos de base estabelecidos na fase inicial do processo (uma metodologia partilhada entre equipa técnica consultora e equipa técnica e executivo municipal), mas também as opções estratégicas de desenvolvimento municipal, plasmadas nos diversos instrumentos de planeamento e documentos de orientação estratégica e operativa, mormente:

- ✓ **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de São João da Madeira (2016), com destaque para a componente do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU);**
- ✓ **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de São João da Madeira (2018);**
- ✓ **Estratégia Local de habitação de São João da Madeira (2019);**
- ✓ **Revisão do Plano Diretor Municipal de São João da Madeira (em curso).**

À luz destes referenciais estratégicos e de planeamento, e não descorando a possibilidade de revisitação na próxima fase dos trabalhos (definição das Operações de Reabilitação Urbana), apresenta-se em seguida a proposta de **objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana a prosseguir com as estratégias de reabilitação urbana da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da Quintã/ Devesa Velha e das Travessas:**

- **Contribuir para o reforço da identidade urbana da cidade de São João da Madeira, nomeadamente através da reabilitação do património edificado corrente e monumental;**
- **Captação da dinâmica de reabilitação urbana em curso na Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de São João da Madeira, materializado em ganhos de notoriedade e urbanidade, com a necessária consolidação, estruturação e colmatação das principais zonas de expansão urbana da cidade;**
- **Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público nestas zonas da cidade, assim como nas zonas envolventes com maior capacidade edificatória;**
- **Necessidade de incentivar a recuperação dos elementos patrimoniais mais relevantes e com potencial de transformação significativo (públicos e privados);**

- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da reabilitação urbana, através da fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana, quer para projetos públicos (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado, habitação), quer para investimentos privados.

Na próxima fase do trabalho, no momento de definição de cada uma das Operações de Reabilitação Urbana, importará que estes objetivos sejam declinados em projetos e ações concretas, que os permitam alcançar.

No capítulo seguinte, apresentam-se todos os incentivos e benefícios fiscais disponíveis para os proprietários e promotores que levem a cabo intervenções de reabilitação de edifícios nestas três Áreas de Reabilitação Urbana.

8. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

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

Resulta deste facto a necessidade de o Município de São João da Madeira, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal destas duas novas Áreas de Reabilitação Urbana, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

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

8.1. INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

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

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

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

Deste modo, com a aprovação da ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da ARU de Quintã/ Devesa Velha e da ARU das Travessas (e posterior publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 03. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMI	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	<u>Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos</u>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de Intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível "bom" (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ■ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de São João da Madeira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ■ A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ■ A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal de São João da Madeira, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º) ■ A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, tendo de ser requerida pelo proprietário; ■ A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de São João da Madeira de utilização/ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); ■ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMT	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	<u>Isenção nas aquisições de Imóveis destinados a Intervenções de reabilitação.</u>	<ul style="list-style-type: none"> ■ A Isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; ■ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível "bom" (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ■ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de São João da Madeira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ■ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ■ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
IMT	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	<u>Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</u>	<ul style="list-style-type: none"> ■ A Isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, se localizado em ARU, também a habitação própria e permanente; ■ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível "bom" (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ■ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de São João da Madeira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ■ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ■ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ■ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível "bom" (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ■ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de São João da Madeira comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ■ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).
Taxas	Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível "bom" (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ■ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística; ■ A redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (requeridas pelo promotor) aplica-se ao computo do total das vistorias realizadas, iniciais e finais, imprescindíveis para avaliar o estado de conservação do imóvel, e desde que atingidos os requisitos exigidos.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) "Incentivos à reabilitação urbana"	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€	<ul style="list-style-type: none"> ■ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de "reabilitação de edifícios" (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo "bom" em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ■ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das visitas inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de São João da Madeira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras comprendidas na ação de reabilitação. ■ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município de São João da Madeira), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) "Incentivos à reabilitação urbana"	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ■ São abrangidos rendimentos de imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de "reabilitação de edifícios" (tal como definidas no RJRU) nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo "bom" em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ■ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística; pelas datas das visitas inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de São João da Madeira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras comprendidas na ação de reabilitação.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) <i>"Incentivos à reabilitação urbana"</i>	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fundos constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ■ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de "reabilitação de edifícios" (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo "bom" em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ■ Imóveis comprovadamente reabilitados entre Janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ■ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das visitas inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de São João da Madeira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) <i>"Incentivos à reabilitação urbana"</i>	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ■ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de "reabilitação de edifícios" (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo "bom" em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ■ Imóveis comprovadamente reabilitados entre Janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ■ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística pelas datas das visitas inicial e final), incumbindo à Câmara Municipal de São João da Madeira certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

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

DE S. JOÃO DA MADEIRA
05-11-2021

De facto, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das obras de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes, a pedido do promotor, certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias). A este propósito, convém clarificar que a Câmara Municipal de São João da Madeira não confirma por si própria, ou pelos seus próprios meios, o início e o fim das obras de reabilitação. Esta comprovação é feita, nos casos que a lei assim obriga, pelo termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final.

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

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

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

QUADRO 04. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC

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

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3.º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
25 de 11 de 2021
Sessão: 8 de novembro
nº de sessão:

respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora das ARU (neste caso, o Município de São João da Madeira) optar entre duas alternativas:

- (I) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- (II) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Realce ainda para o artigo 7.º do mesmo diploma, que admite a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

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

O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora das ARU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal (conforme modelo de requerimento disponível no site do município).

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

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

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guia de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites das ARU formalmente constituídas pelo Município, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de São João da Madeira.

FIGURA 74. SÍNTESIS ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: Quaternaire Portugal.

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

- ✓ **1º Passo – Instruir processo camarário:** para poder usufruir de qualquer um destes benefícios fiscais toda e qualquer obra tem que ser comunicada à Câmara Municipal, devendo o requerente instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 (apresentando os documentos necessários nos serviços municipais da Divisão de Obras Particulares);
- ✓ **2º Passo – Análise do processo:** a entidade gestora das ARU, ou a entidade que tenha competência delegada nesta matéria analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento e atribuição do nível do estado de conservação do prédio antes das obras;
- ✓ **3º Passo – Execução da obra:** o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);
- ✓ **4º Passo – Conclusão da obra:** o requerente deverá comunicar à entidade gestora ou à entidade que tenha competência delegada nesta matéria a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte do Município para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;
- ✓ **5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças:** caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial e seja obtida a classificação mínima de “bom”, a entidade gestora comunica, num prazo de 20 dias após a conclusão da obra e determinação do estado de conservação final, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- ✓ **6º Passo – Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

8.2. BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

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

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

QUADRO 05. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA

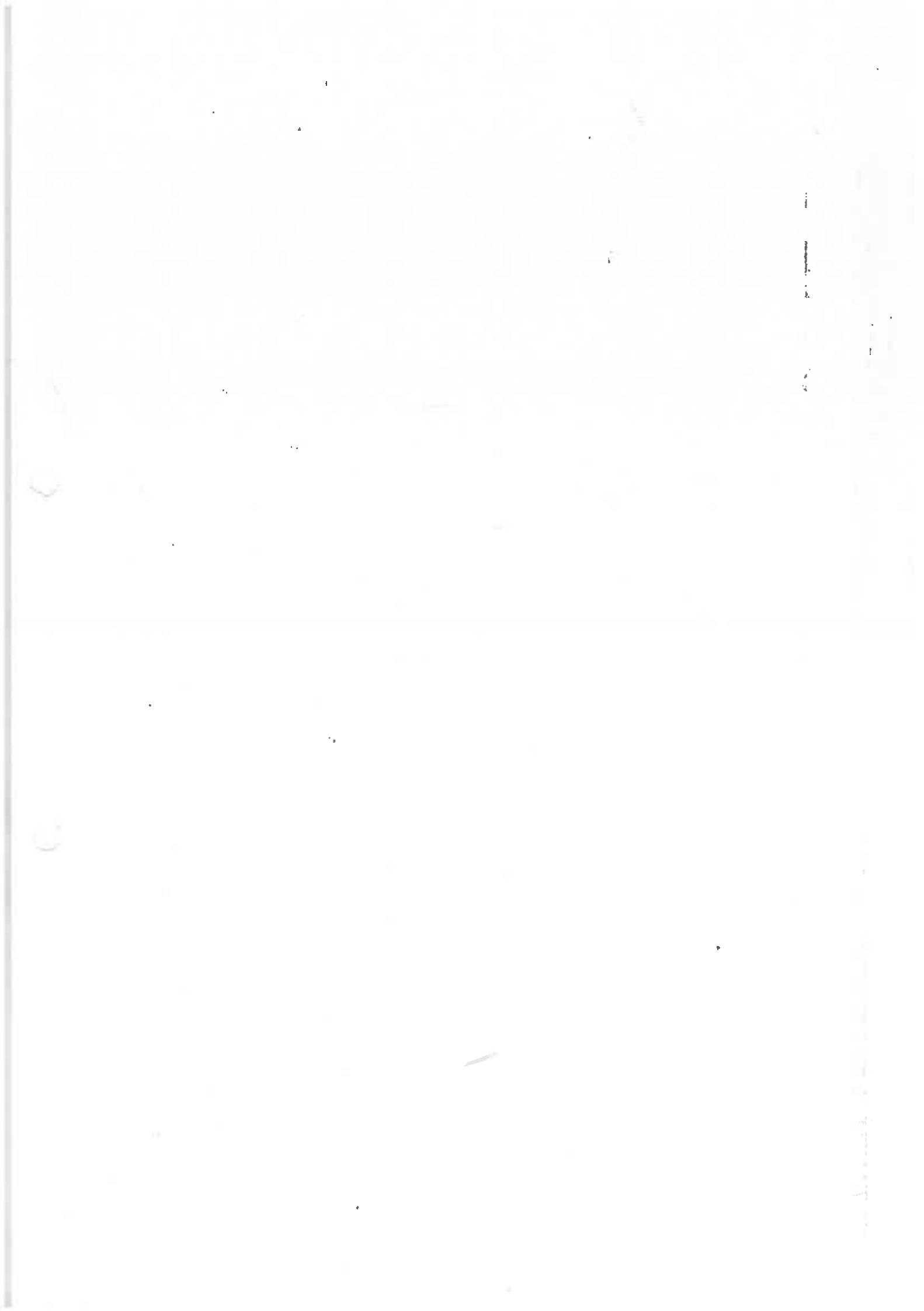
Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) "Taxes do Imposto"	Aplicação da taxa reduzida de 6%	■ Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, os interessados deverão requerer uma certidão, a emitir pela Câmara Municipal de São João da Madeira, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção de qualquer uma das ARU legalmente constituídas no concelho.

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

Desta incongruência resulta que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas numa Área de Reabilitação Urbana.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.



MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

DATA: 03 DE 05 DE 2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE

S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão:

extraordinária de 11 de 2021

www.quaretamarle.pt
lisboea@quaretamarle.pt
Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201
1250-087 Lisboa Portugal
Nº25 - 2º andar
Rue Duque de Palmela
Lisboa
Porto@quaretamarle.pt
Fax (+351) 229 399 159
Tel (+351) 229 399 150
4450-285 Matosinhos Portugal
Rue Tomás Ribeiro, n.º 412 - 2º
Matosinhos
Nº25 - 2º andar
Rue Duque de Palmela
Lisboa
www.quaretamarle.pt
lisboea@quaretamarle.pt
Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201
1250-087 Lisboa Portugal
Nº25 - 2º andar
Rue Duque de Palmela
Lisboa
Porto@quaretamarle.pt
Fax (+351) 229 399 159
Tel (+351) 229 399 150
4450-285 Matosinhos Portugal
Rue Tomás Ribeiro, n.º 412 - 2º
Matosinhos