S. João da Madeira
Câmara Municipal

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

PROJETO DE DEFINIÇÃO DA ORU [FASE 2]

Setembro de 2022

Quaternaire Portugal

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

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: **23 de setembro de 2022**

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 28-10-2022

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL 5

2. DA NECESSIDADE DE DEFINIR UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA A CIDADE DE SÃO JOÃO DA MADEIRA 8

3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 13

3.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU 13

3.2 DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 15

3.3. SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 17

4. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO . 39

5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA 41

5.1. PROPOSTA DE VISÃO PARA O TERRITÓRIO DELIMITADO 41

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA 42

5.3. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA E SUA ESPACIALIZAÇÃO 44

6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU 47

6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA 47

6.2. MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA 53

6.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA 55

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA 68

7.1. MODELO DE GESTÃO 68

7.2. MODELO DE EXECUÇÃO 70

7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU 71

7.4. PLANO E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU 71

ANEXOS 77

ANEXO 01. PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 77

ANEXO 02. PLANTA GLOBAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU 77

ANEXO 03. QUADRO SÍNTESE DE AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO E PLANTA COM A CODIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSIDERADOS 77

ANEXO 04. PLANO DE AÇÃO DO PERU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 77

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 28-10-2022

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 10
FIGURA 03. TERRITÓRIOS PRIORITÁRIOS DO PONTO DE VISTA DA REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA 12
FIGURA 04. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 16
FIGURA 05. EDIFÍCIOS EXISTENTES (EM 2011) NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO 19
FIGURA 06. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 20
FIGURA 07. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 21
FIGURA 08. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, POR TIPOLOGIA 22
FIGURA 09. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU , ENTRE 2016 E 2020, SEGUNDO O PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL 22
FIGURA 10. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, POR ANO 23
FIGURA 11. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 24
FIGURA 12. SÍNTESE DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 25
FIGURA 13. SÍNTESE DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 25
FIGURA 14. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 26
FIGURA 15. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 27
FIGURA 16. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 28
FIGURA 17. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 29
FIGURA 18. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 30
FIGURA 19. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 31
FIGURA 20. SÍNTESE DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 32
FIGURA 21. SÍNTESE DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 32
FIGURA 22. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 33
FIGURA 23. USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 34
FIGURA 24. SÍNTESE DOS USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 35
FIGURA 25. SÍNTESE DOS USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 35
FIGURA 26. USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 36
FIGURA 27. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 37
FIGURA 28. SÍNTESE DO Nº DE FRAÇÕES DISPONÍVEIS PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 38
FIGURA 29. ESPACIALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 46
FIGURA 30. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU 63

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 01. INVESTIMENTOS DE DIMENSÃO RELEVANTE SUBMETIDOS NA ARU, ENTRE 2016 E 2020 E PONTO DE SITUAÇÃO ATUAL 23
QUADRO 02. EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ACORDO COM O LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO 49
QUADRO 03. CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO 49
QUADRO 02. POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO DE ACORDO COM A TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO 50
QUADRO 03. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO ECONÓMICA E PATRIMONIAL DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO 51
QUADRO 04. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO REFERENTE AO SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO 52
QUADRO 05. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO REFERENTE AO PARQUE EDIFICADO DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO 53
QUADRO 06. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO REFERENTE ÀS MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA 55
QUADRO 07. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF 57
QUADRO 08. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC 62
QUADRO 09. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA 65
QUADRO 10. DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO DE ACORDO COM AS DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO 72
QUADRO 11. PLANO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO DO PERU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA 73

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento consubstancia o **projeto de definição da Operação de Reabilitação Urbana [ORU] da Quintã/ Devesa Velha,** que se constitui como a **segunda fase do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU]** deste mesmo território do concelho de São João da Madeira. Este documento, elaborado em conformidade com o estabelecido no **Regime Jurídico da 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), deverá ser alvo de deliberação por parte da Câmara e Assembleia Municipal, sendo de permeio sujeita a um período obrigatório de discussão pública.

A presente operação abrange a **Área de Reabilitação Urbana [ARU]** da Quintã/ Devesa Velha (que correspondeu à primeira fase do PERU) cuja delimitação foi aprovada em Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série, através do Aviso n.º 1046/2022, de 17 de janeiro de 2022.

Conforme é referido no documento do projeto de delimitação desta ARU, a decisão de se avançar para a definição deste território como prioritário do ponto de vista da promoção da reabilitação urbana e para a definição da respetiva ORU, partiu do Executivo Municipal, ao entender que esta abordagem permitiria dotar o município de instrumentos legais que possibilitassem o acesso da autarquia aos diversos instrumentos de política pública em matéria de reabilitação urbana e habitação, induzindo uma dinâmica de reabilitação já iniciada no centro da cidade (território abrangido pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de São João da Madeira, aprovado no ano de 2016).

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

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

Importa salientar neste capítulo introdutório que este diploma legal entende este **conceito de reabilitação urbana** como uma *"forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte*

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 28-10-2022

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 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

O mesmo diploma define uma ARU como uma "*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...*" (Lei 32/2012). Essa intervenção é desenvolvida através de uma ORU, correspondente ao "*conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana*" dessa área idem, Artigo 2.º, alínea h).

Perante a possibilidade, prevista no RJRU, de os municípios encetarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU), e estando a ARU da Quintã/ Devesa Velha já aprovada e publicada em Diário da República desde janeiro de 2022, o Município de São João da Madeira disporá até fevereiro de 2025 para desenvolver e aprovar a ORU para esta área, prazo após o qual a caducará a atual delimitação.

Ora, o documento que agora se apresenta, procura dar resposta a esta necessidade, contendo a proposta de **projeto de Operação de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha**, definida através de **instrumento próprio**, para validação técnica e política por parte do Município de São João da Madeira, e que deverá conter, de acordo com o estabelecido no Artigo 16º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana:

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

No início dos trabalhos, e após discussão entre equipa técnica e estrutura técnico-política da autarquia, considerou-se que a opção que melhor serviria os propósitos do município no que respeita a este território seria a **ORU do tipo sistemática**. Deste modo, fica o município obrigado a desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que, de acordo com o RJRU, deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida e aos quais o presente trabalho pretende dar resposta (cf. Artigo 33º da Lei 32/2012):

(i) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

(ii) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

(iii) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28 -10- 2022

(iv) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

(v) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

(vi) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

(vii) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

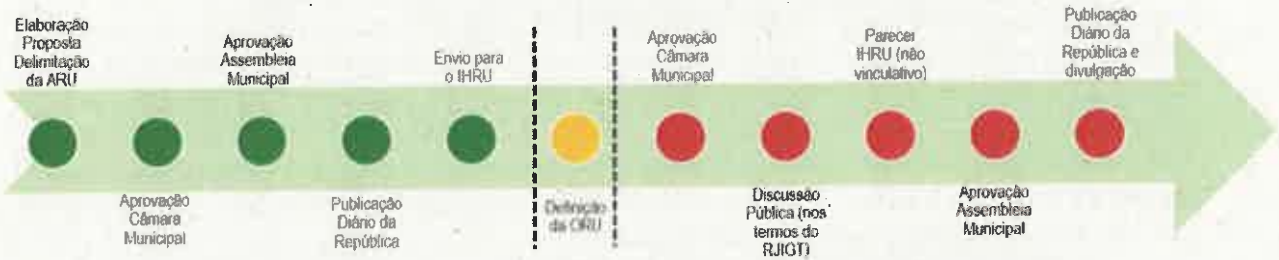
(viii) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Estando o PERU da Quintã/ Devesa Velha discutido e validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Operação de Reabilitação Urbana. De acordo com o RJRU a definição de uma ORU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que, para ter efeito legal, o projeto de definição desta ORU terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal**.

Como se procura esclarecer no fluxograma apresentado em seguida, estando a ORU aprovada pela Câmara Municipal, esta deverá ser remetida ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.** (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. Simultaneamente com esta remessa, o projeto de ORU deverá ser submetido a **discussão pública**, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Concluídos estes processos, o projeto de ORU deverá ser remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da ORU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo finalmente divulgado no portal eletrónico do Município de São João da Madeira.

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).

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDO DE 28-10-2022

2. DA NECESSIDADE DE DEFINIR UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA A CIDADE DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

Como se pode ler no Relatório Nacional sobre habitação e desenvolvimento urbano sustentável – Nova Agenda Urbana Habitat III (UN-HABITAT, 2016), a "*inadequação e desarticulação das políticas sócio urbanísticas, a continuação da expansão urbana e o subaproveitamento dos ativos construídos, a par com a falta de investimento em reabilitação urbana e as dificuldades de coordenação entre políticas públicas setoriais, e entre investimento público e privado, acarretaram, não apenas a degradação das áreas urbanas centrais, sobretudo nas principais cidades que têm vindo a perder população, mas também a expansão desordenada das periferias, com o agravamento da dispersão urbanística e a fragmentação dos espaços livres, agrícolas e naturais*".

Não será por isso surpreendente que um dos principais desafios urbanos a abordar nesta Nova Agenda Urbana para o século XXI passe pela continuidade dos processos de requalificação dos centros antigos, mas também de outras áreas consolidadas degradadas e desqualificadas, residenciais ou industriais, localizadas principalmente nas periferias das cidades, "*que carecem de maior multifuncionalidade e autonomia, melhor acessibilidade aos equipamentos e serviços básicos quotidianos, e uma melhor articulação com as diferentes formas de mobilidade*" (Relatório Nacional Habitat III – Portugal, 2016).

É inequívoco que a reabilitação urbana continua na ordem do dia. Quer no quadro das políticas públicas, quer no debate técnico-científico, quer ainda ao nível do mercado imobiliário e da indústria da construção, a reabilitação urbana surge como uma tendência que se tem vindo a evidenciar. Tal como outros conceitos de base técnica que foram ganhando espaço no discurso corrente, a reabilitação urbana está sujeita a diversas interpretações. É todavia no domínio das políticas públicas que maiores dificuldades se colocam à concretização deste paradigma e, curiosamente, é esta a vertente que menos debate tem suscitado.

As opções e técnicas de reabilitação de edifícios são importantes, mas são apenas uma das "faces da moeda". A reabilitação urbana, entendida como a intervenção sobre o tecido urbano existente (incluindo edifícios, infraestruturas, equipamentos, espaços de utilização coletiva e dinâmicas sociais, culturais e económicas), pressupõe uma ação integrada sobre o território que deve ser promovida pelas autarquias locais de uma forma estruturada.

Importa, assim, garantir a articulação entre a política municipal de reabilitação urbana (e o seu quadro operativo) e os instrumentos de planeamento territorial. As recentes mudanças no quadro legal do ordenamento territorial (Nova Lei de Bases da Política Pública dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo e novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) vieram reforçar o papel dos planos municipais na promoção da reabilitação urbana através do controle da expansão urbana e da adoção da viabilidade económico-financeira como um dos princípios base do regime de uso do solo.

A prática recente em Portugal tem permitido constatar que as opções municipais em matéria de ordenamento do território e da reabilitação urbana são definidas "de costas voltadas", como se

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

de questões totalmente distintas se tratasse. A panóplia de instrumentos colocada à disposição dos municípios para agir nas duas temáticas em apreço é muito vasta: alguns instrumentos são de natureza regulamentar, outros têm natureza operativa; uns são mais abrangentes em termos territoriais, outros mais circunscritos a determinadas áreas urbanas; uns têm um horizonte de aplicação alargado, enquanto outros têm um caracter mais conjuntural na medida em que respondem a incentivos financeiros específicos.

O carácter vinculativo dos planos territoriais, relativamente às iniciativas dos particulares, é determinante para a concretização das opções em matéria de reabilitação (afinal, cabe aos planos territoriais regular aspetos como a edificação e o uso de solo). Por seu lado, o carácter operacional e os efeitos fiscais dos instrumentos previstos no regime jurídico da reabilitação urbana são essenciais para a implementação de qualquer política desta natureza. Assim, estas duas vertentes devem ser entendias como complementares.

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. A constituição legal da **ARU do Centro da Cidade de São João da Madeira** foi o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma estratégia municipal de reabilitação urbana, que agora se pretende alargar a outros setores do território concelhio.

A posterior decisão de se avançar para a delimitação das ARU da Encosta dos Ribeiros/ Espadanal, da Quintã/ Devesa Velha e das Travessas enquadrou-se nesta estratégia mais alargada de incentivo à reabilitação urbana no Município, e que já vinha plasmada 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 Chapelaria, 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).

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DE MADEIRA
SAÍDA
28-10-2022

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-aru#/aruslnfo)

Esta opção de política local enquadra-se igualmente na **Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira (ELH-SJM)** aprovada pelo Município em 2019[1]. 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***

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

***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 a 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);
- 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 vigor[2], 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 formalização da respetiva estratégia de reabilitação urbana a outros territórios do concelho,

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADA DE 28-10-2022

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 área 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 do procedimento de contratação pública objeto do presente trabalho. Considera-se que estas zonas da cidade, 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 DO PONTO DE VISTA DA REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

Fonte: Google Earth, 2021. Elaboração própria.

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção em matéria de reabilitação urbana resulta, como se referiu, da convergência de diversos processos relacionados com as políticas públicas ao nível nacional e local. No entanto, esta opção carece de 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. É a este desafio que a proposta de ORU que se apresenta neste documento procura dar resposta.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

3.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU

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 da proposta de projeto de ARU da Quintã/ Devesa Velha, 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 nesta parcela da cidade de São João da Madeira.

Importa ainda salientar que, para se chegar à proposta final de delimitação desta 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 da 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 perceção 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 Quintã/ Devesa Velha, sinalizando as propostas de inclusão e exclusão face à planta base proposta pelo estudo prévio elaborado pelos

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADO EM 28-10-2022

serviços técnicos do município (e que serviu de base ao procedimento de contratação pública);

- ✓ Apresentação da proposta preliminar da ARU da Quintã/ Devesa Velha numa sessão púbica de divulgação e esclarecimento aberta à comunidade (realizada no dia 15 de outubro de 2021, no Museu da Chapelaria);
- ✓ Ponderação de contributos e acerto final da proposta final da ARU da Quintã/ Devesa Velha, 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 Quintã/ Devesa Velha. São eles:

- Assegurar a definição de uma estratégia de reabilitação urbana compatível e alinhada 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, arquitetónicas, morfotipológicas, 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 na estratégia 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 da ARU, foram ainda utilizados alguns **critérios técnicos adicionais**, concretamente:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28/10/2022

- 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 da 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 da ARU da Quintã/ Devesa Velha 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 subcapítulos seguintes apresenta-se uma síntese da caracterização e diagnóstico do território legalmente constituído como Área de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha (publicada em Diário da República, 2ª Série, através do Aviso n.º 1046/2022, de 17 de janeiro de 2022)

3.2. DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA 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 abrangia uma área de 79 hectares.

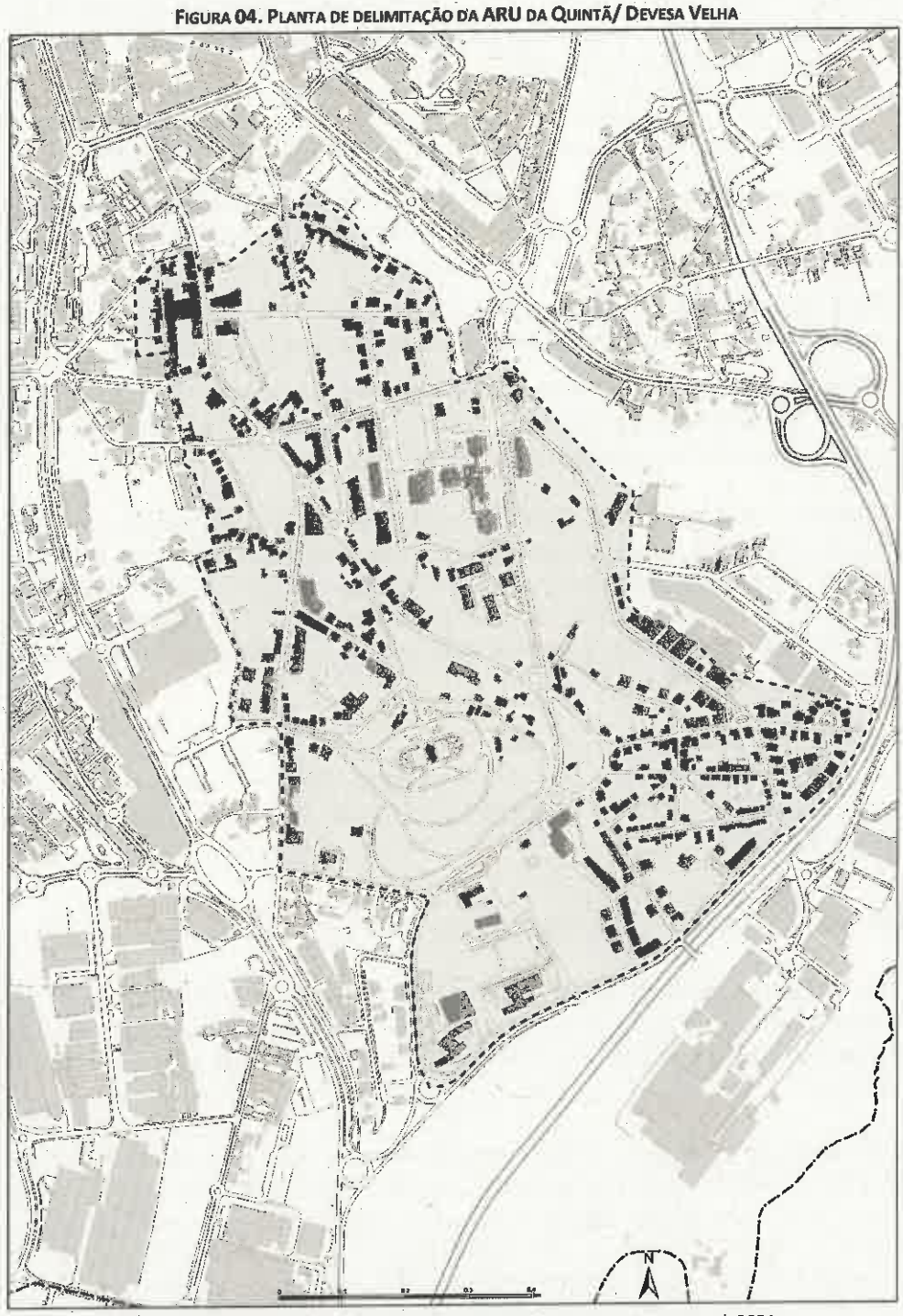
Como foi explicitado, a equipa técnica comprometia-se a fazer uma primeira incursão a este território, tendo como finalidade avaliar a coerência e harmonia da delimitação sugerida, avançando, caso se justificasse, com uma proposta de alteração a esta delimitação base.

Porém, como resultado deste trabalho técnico, constatou-se que a delimitação proposta em sede de Caderno de Encargos se adequava aos objetivos e aos critérios técnicos apresentados para a delimitação das novas Áreas de Reabilitação Urbana em São João da Madeira, não sendo necessário apresentar qualquer alteração à proposta base de delimitação. Deste modo, a figura seguinte representa a **delimitação aprovada da Área de Reabilitação Urbana da Quintã/**

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DESPACHO DE 28-10-2022

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, onde é possível encontrar algumas das mais antigas edificações de São João da Madeira.

FIGURA 04. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

3.3. SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

NOTA METODOLÓGICA

A caracterização da ARU da Quintã/ Devesa Velha teve por base a informação recolhida no **levantamento de terreno** realizado durante o mês de abril de 2021 e apresentado na primeira fase do trabalho, correspondente ao projeto de delimitação da ARU, entretanto aprovado. 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 à escala da subsecção estatística). 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 muitíssimo 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

Os trabalhos da Carta do Património para o Plano Diretor Municipal de São João da Madeira[3] 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 "eclético", 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%).

PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Número de edifícios e alojamentos e dinâmica urbanística

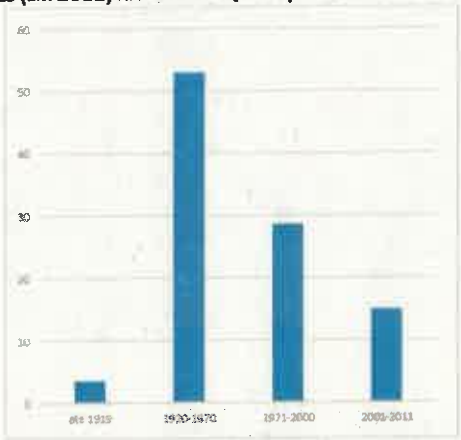
[3] *Relatório Carta do Património para Plano Diretor Municipal, Câmara Municipal de São João da Madeira, junho de 2008.*

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SUBMETIDO EM 28 - 10 - 2022

O levantamento de campo realizado na ARU da Quintã/ Devesa Velha em abril de 2021 identificou **570 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 contruídos 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 05. 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

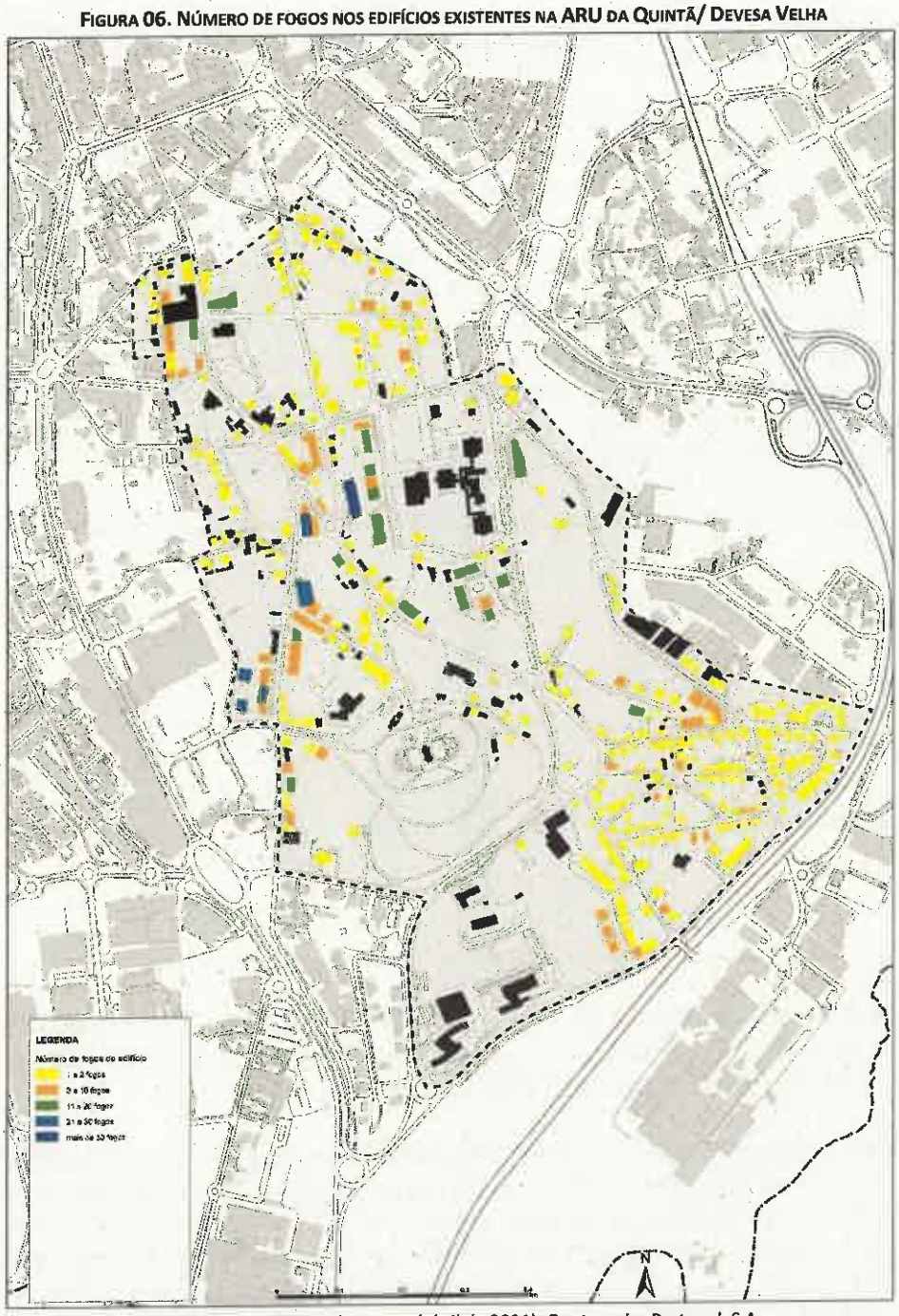
O parque edificado abrangido pela ARU da Quintã/ Devesa Velha correspondia, segundo os dados do RGPH de 2011, a perto de 20% do edificado do concelho (considerando, neste caso, apenas os edifícios com função habitacional, ainda que parcial).

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 (BGRI) 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.

CAMPUS MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

FIGURA 06. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

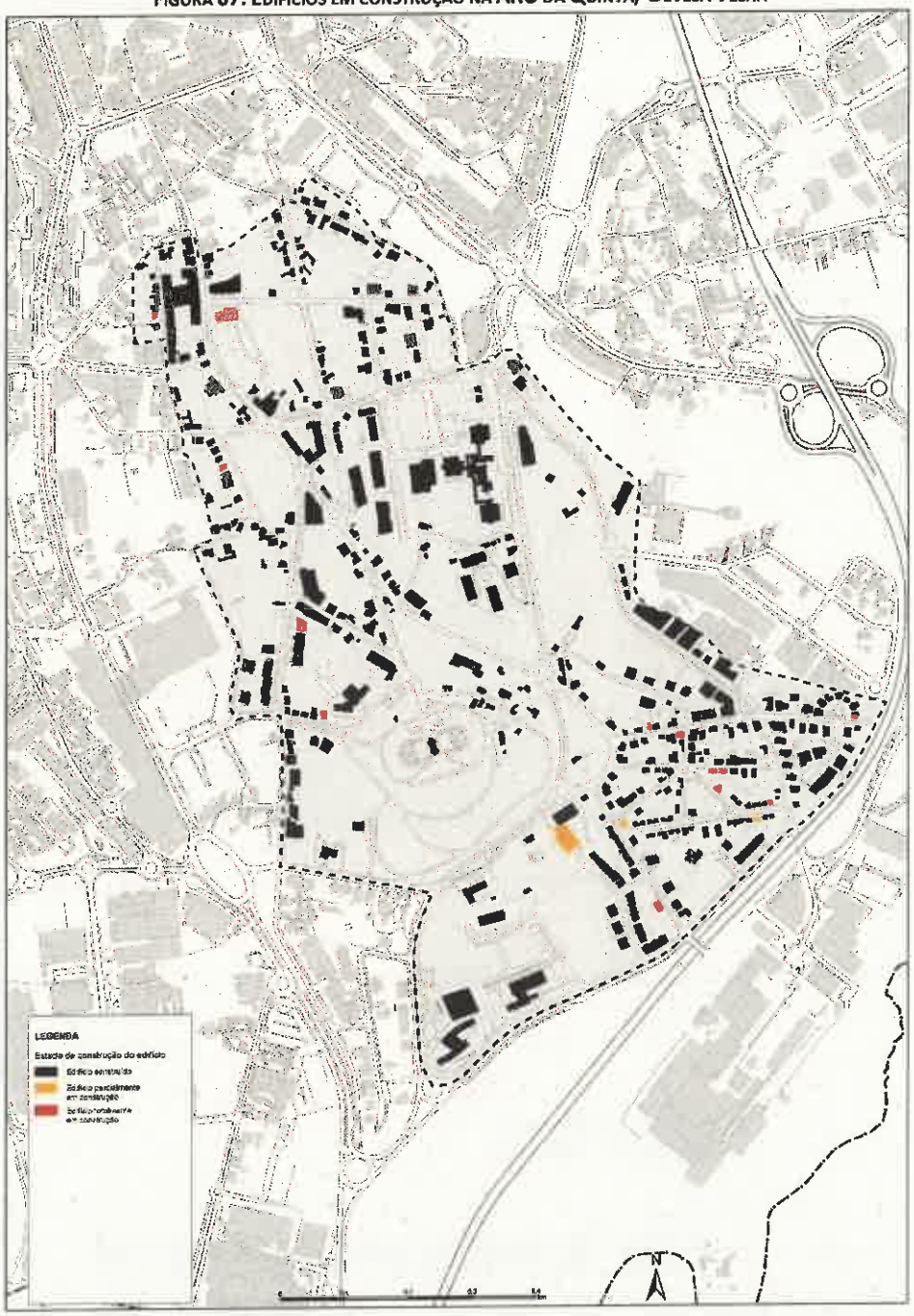


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

FIGURA 07. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

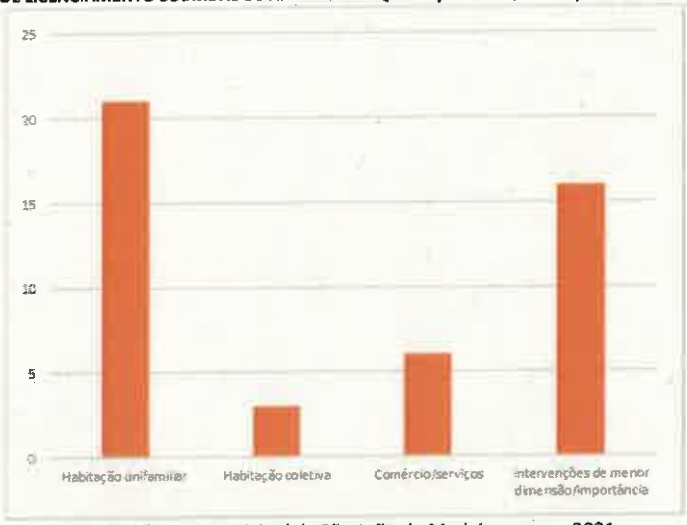
No quadro da preparação da proposta de delimitação da ARU da Quintã/ Devesa Velha, os serviços técnicos do Município realizaram um levantamento dos processos de licenciamento ao longo dos últimos cinco anos (entre 2016 e 2020). Para além dos processos de licenciamento e dos pedidos de informação prévia (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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADO EM 28-10-2022

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 a **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.

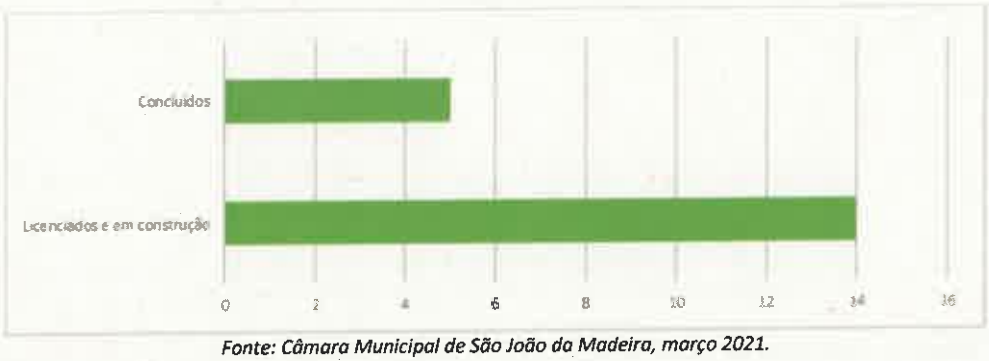
FIGURA 08. PROCESSOS DE LICENCIAMENTO SUBMETIDOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA, ENTRE 2016 E 2020, POR TIPOLOGIA



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

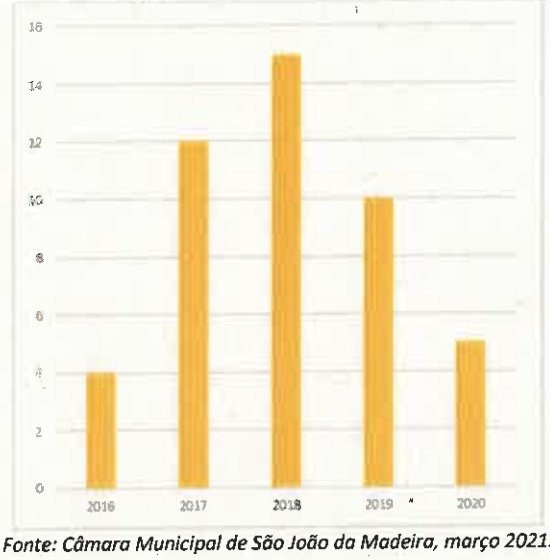


Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira, março 2021.

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).

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADO DE 28-10-2022

FIGURA 10. 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 01. 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.

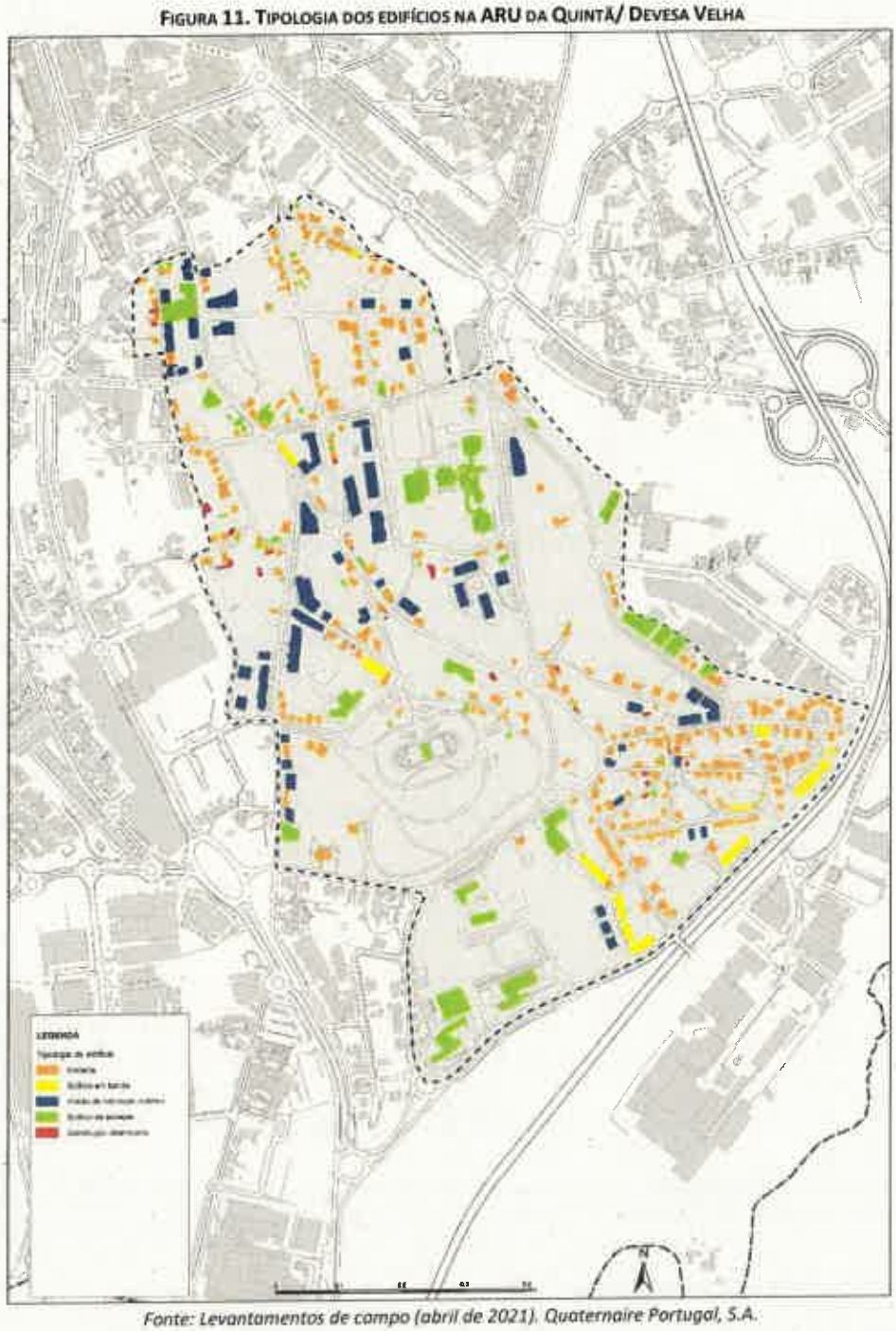
Em termos da localização geográfica destes investimentos, e à semelhança do que o trabalho de campo mostrou, não se identificam zonas específicas de maior dinâmica urbanística.

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). 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 28-10-2022

FIGURA 11. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

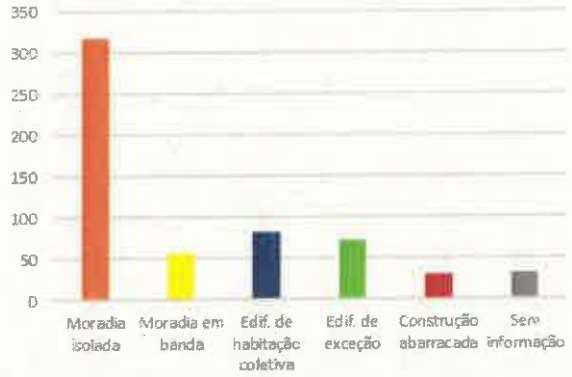


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 28-10-2022

FIGURA 12. SÍNTESE DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

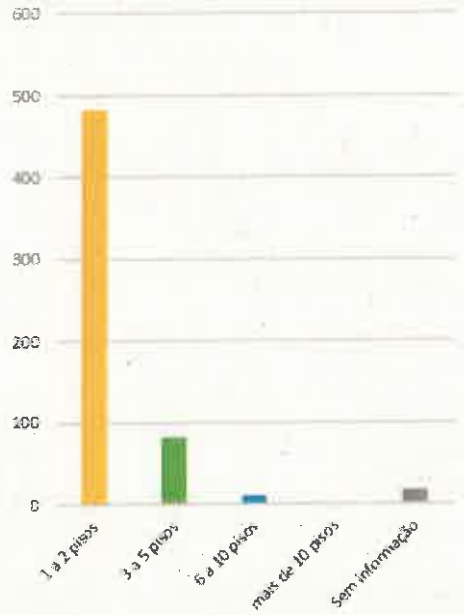


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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.

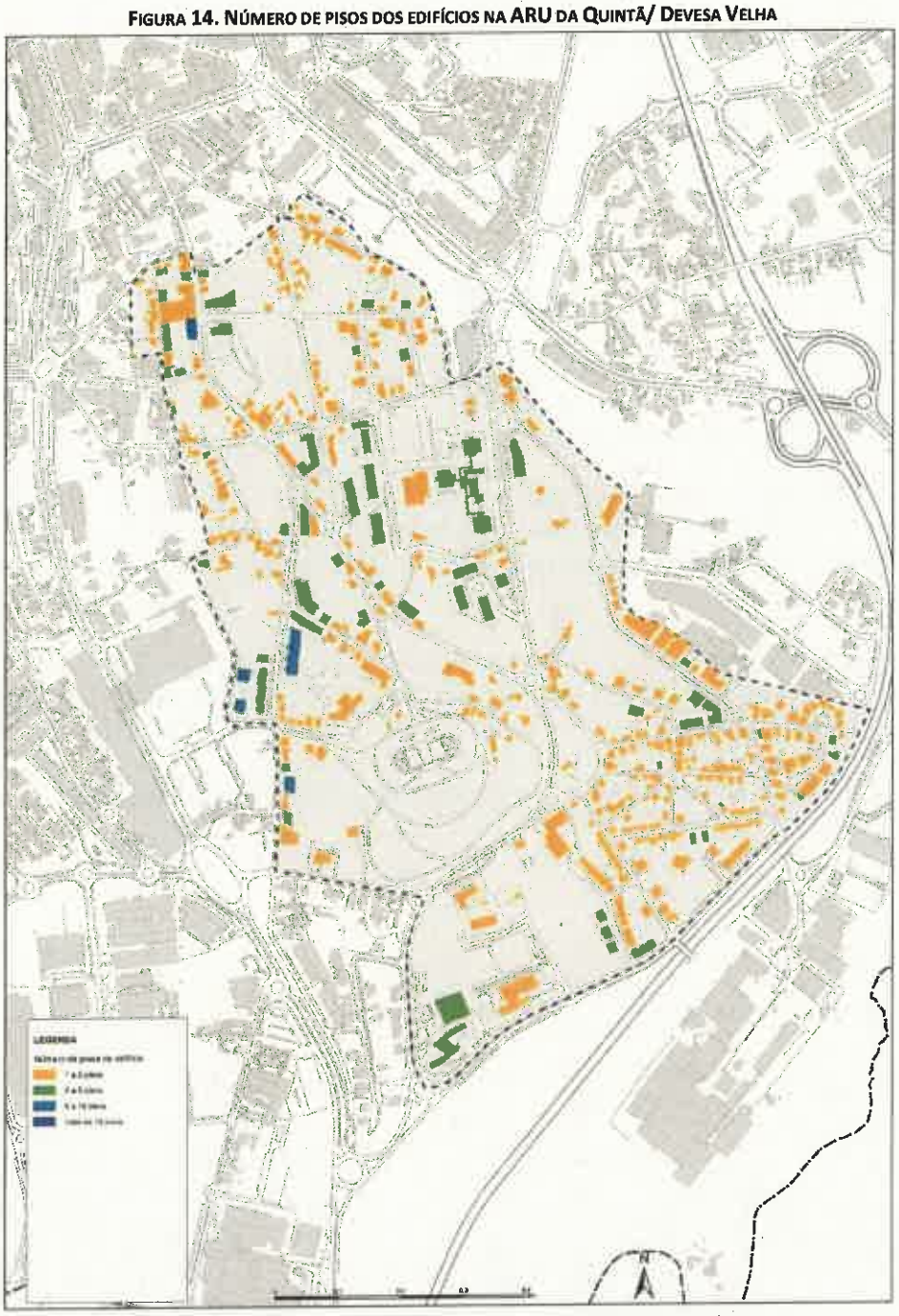
FIGURA 13. SÍNTESE DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

FIGURA 14. 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.

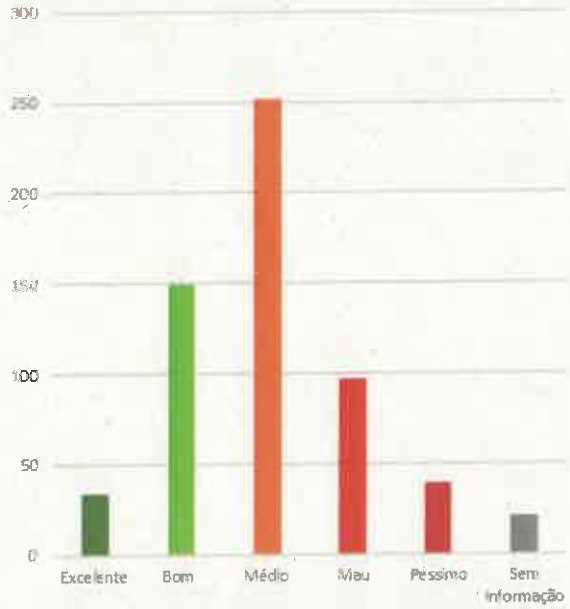
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADO DE 28-10-2022

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 351 edifícios carecendo de uma intervenção de reabilitação** (ligeira, média ou profunda). 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.

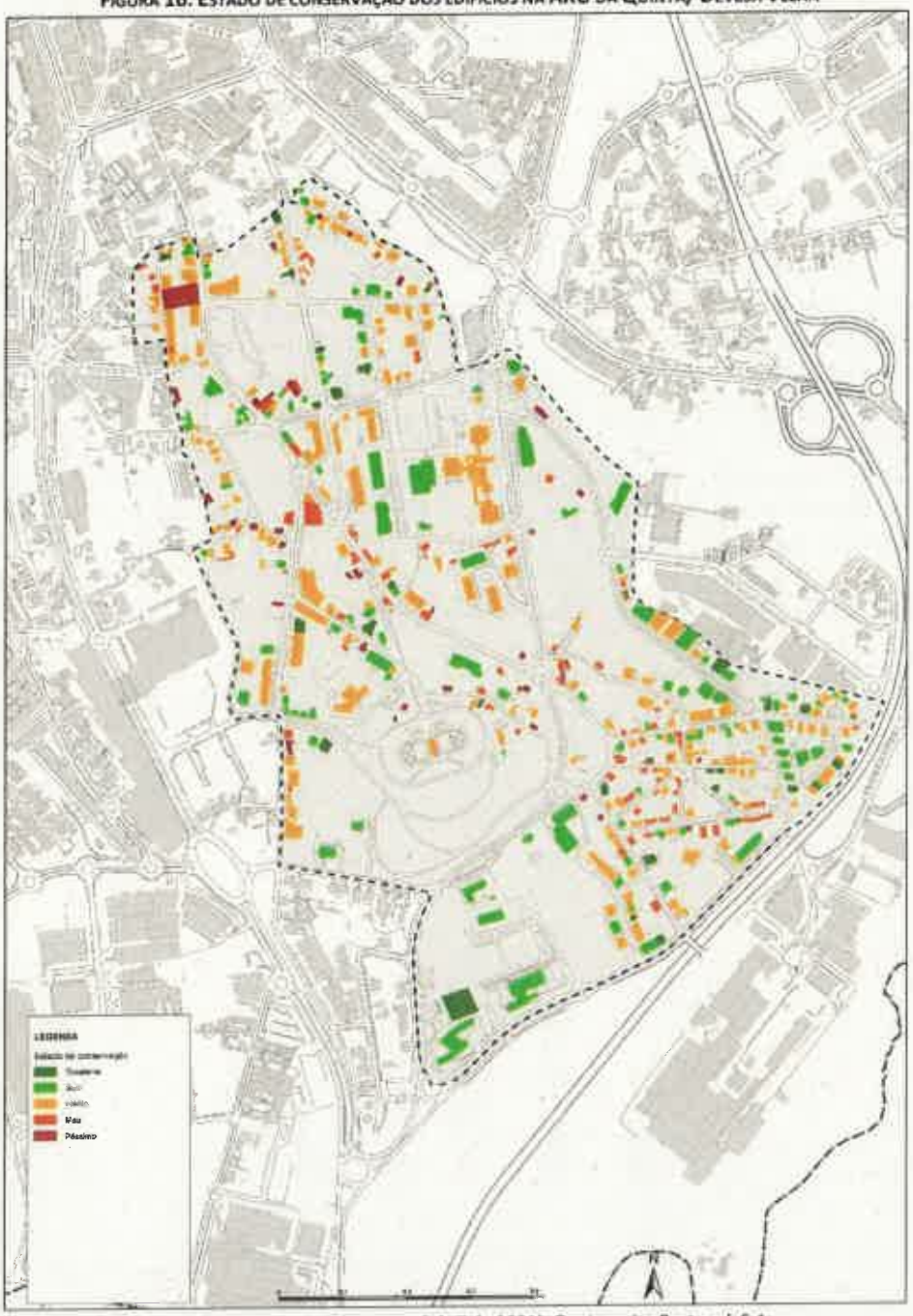
FIGURA 15. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 28/10/2022
A Câmara deliberou...

FIGURA 16. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

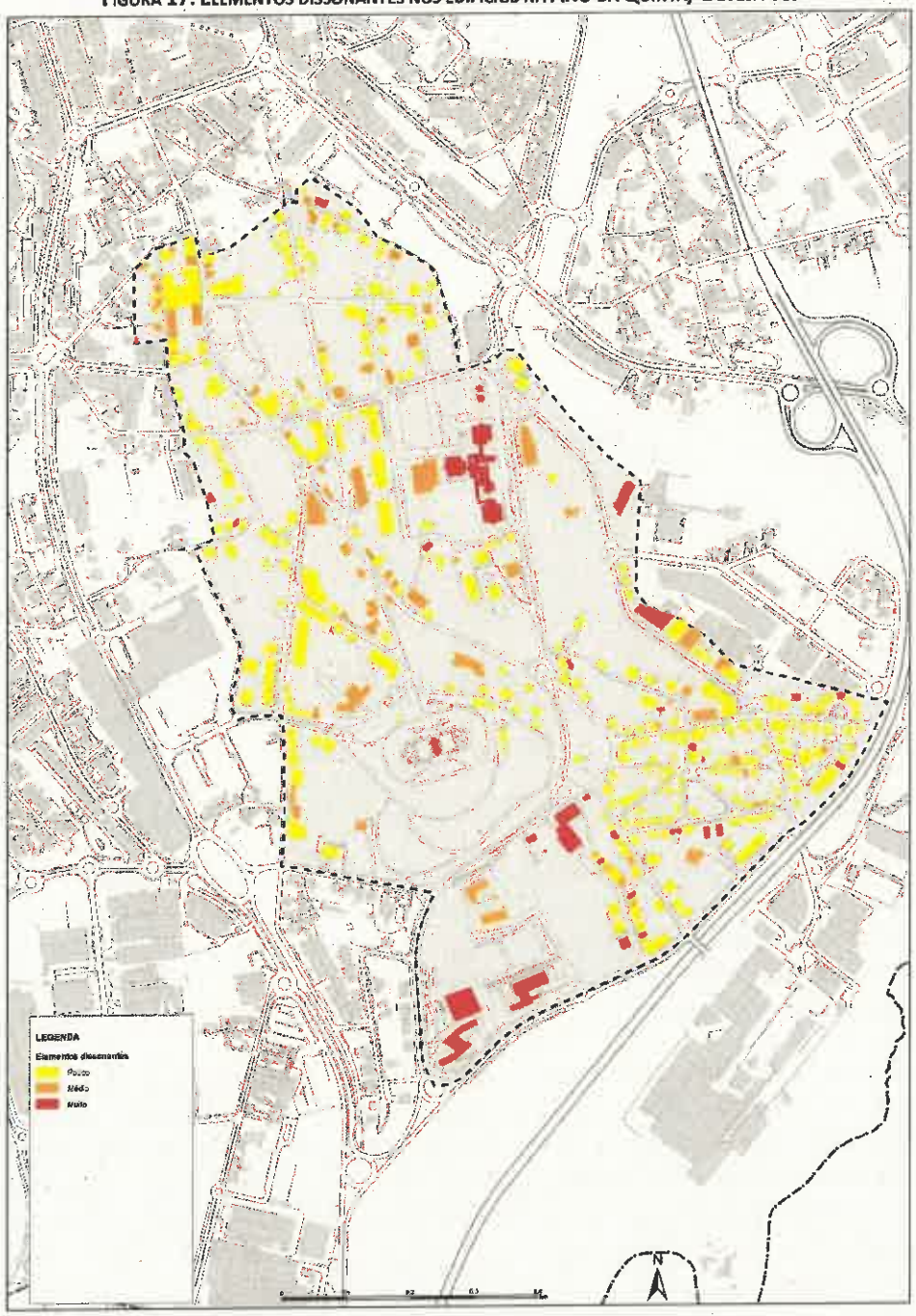


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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).

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
28-10-2022

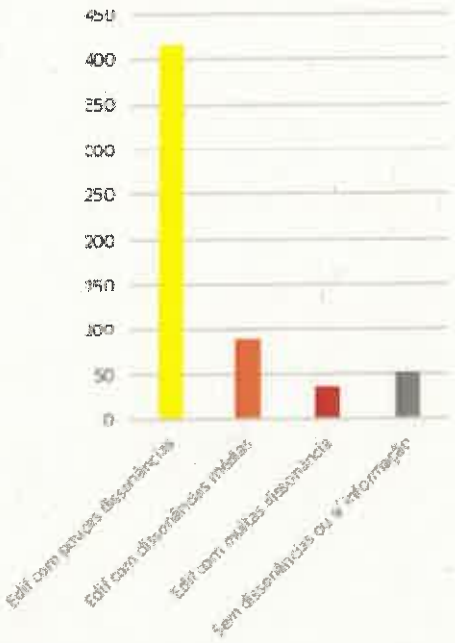
FIGURA 17. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

FIGURA 18. ELEMENTOS DISSONANTES NOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

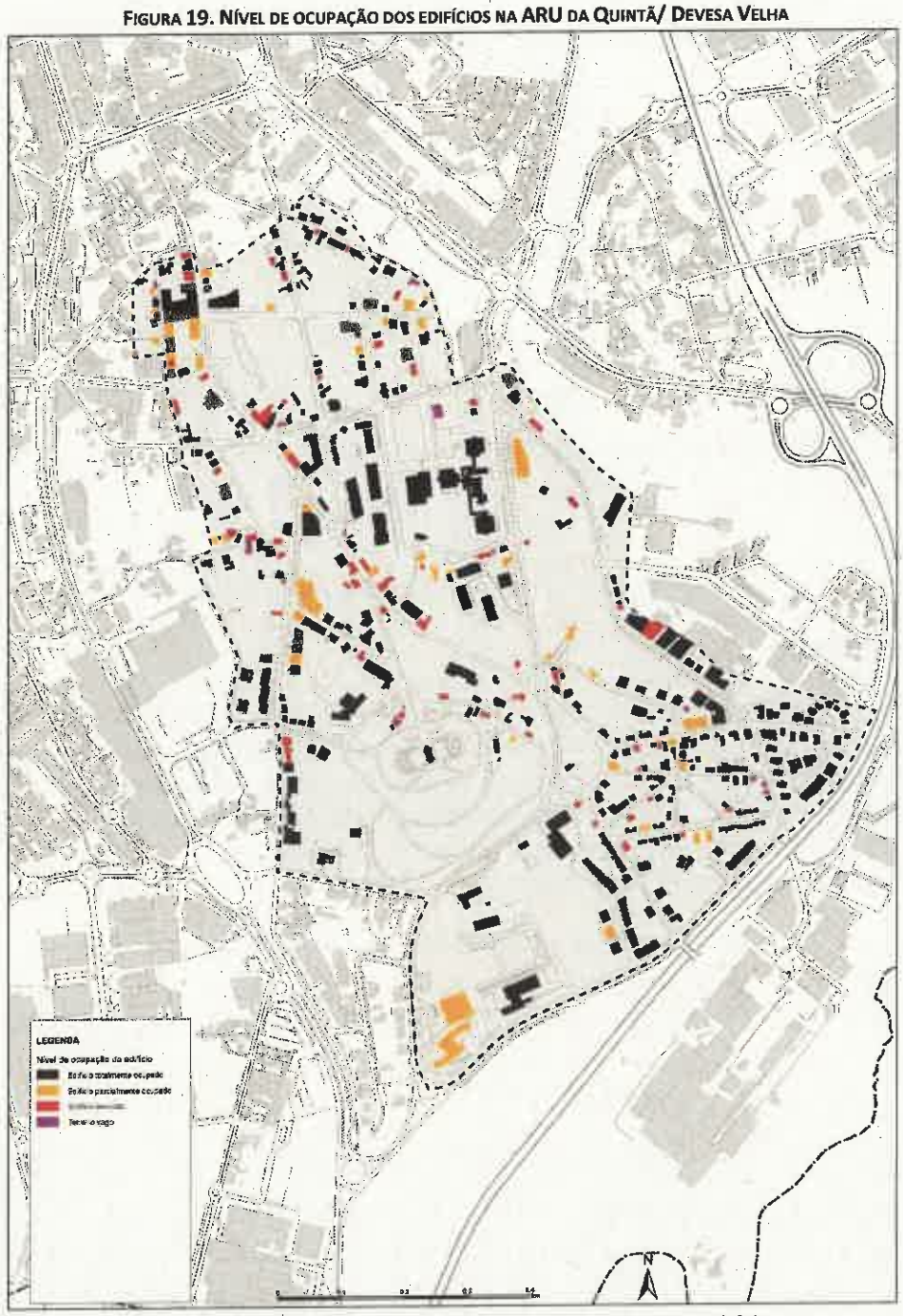
Níveis de ocupação do edificado

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. De registar ainda uma **dispersão significativa destas situações pela ARU**, seja em zonas de ocupação mais antiga, seja em zonas de ocupação relativamente mais recente.

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 mais de quatro dezenas de edifícios nessas circunstâncias no território abrangido pela ARU da Quintã/ Devesa Velha, que *"se reabilitados, alterados ou reconvertidos, podem gerar uma oferta habitacional importante"*.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 28-10-2022

FIGURA 19. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



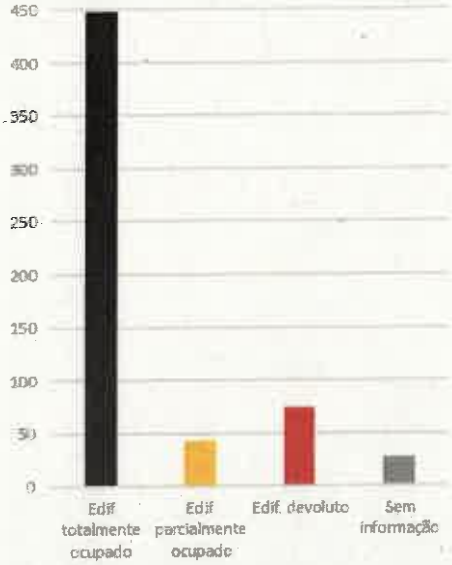
Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDO DE 28-10-2022

FIGURA 20. SÍNTESE DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

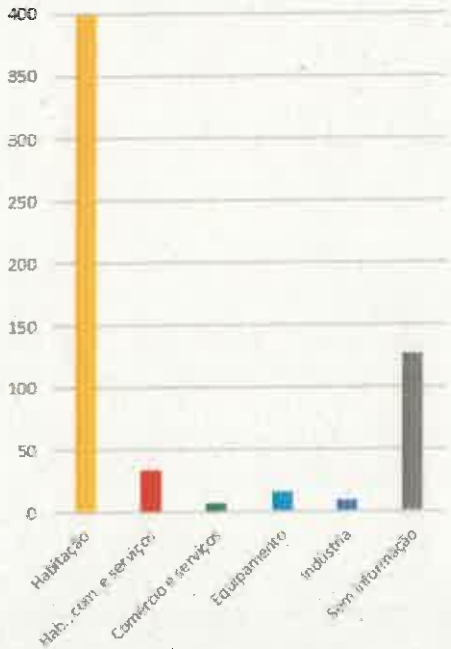


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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.

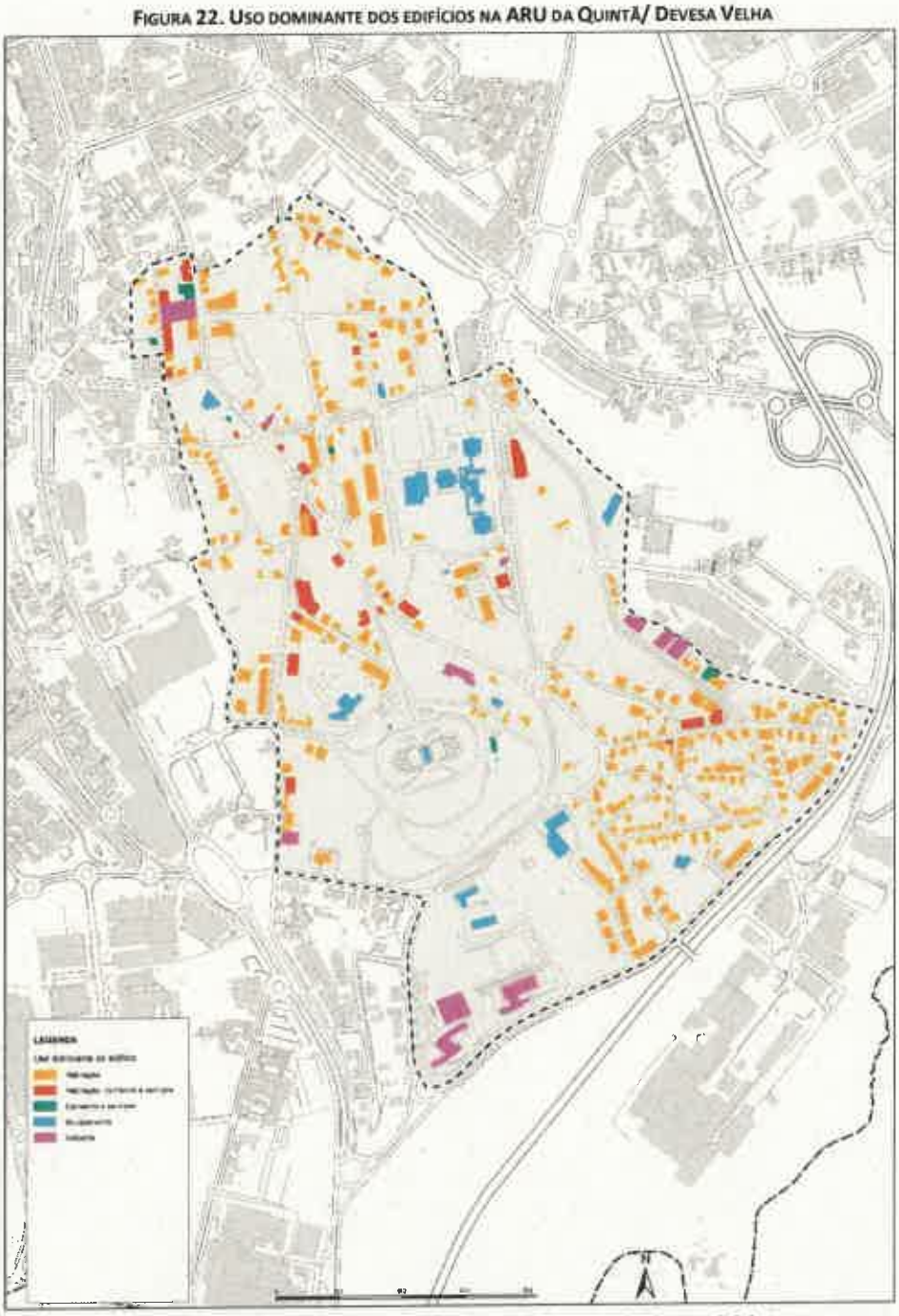
FIGURA 21. SÍNTESE DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 28-10-2022

FIGURA 22. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

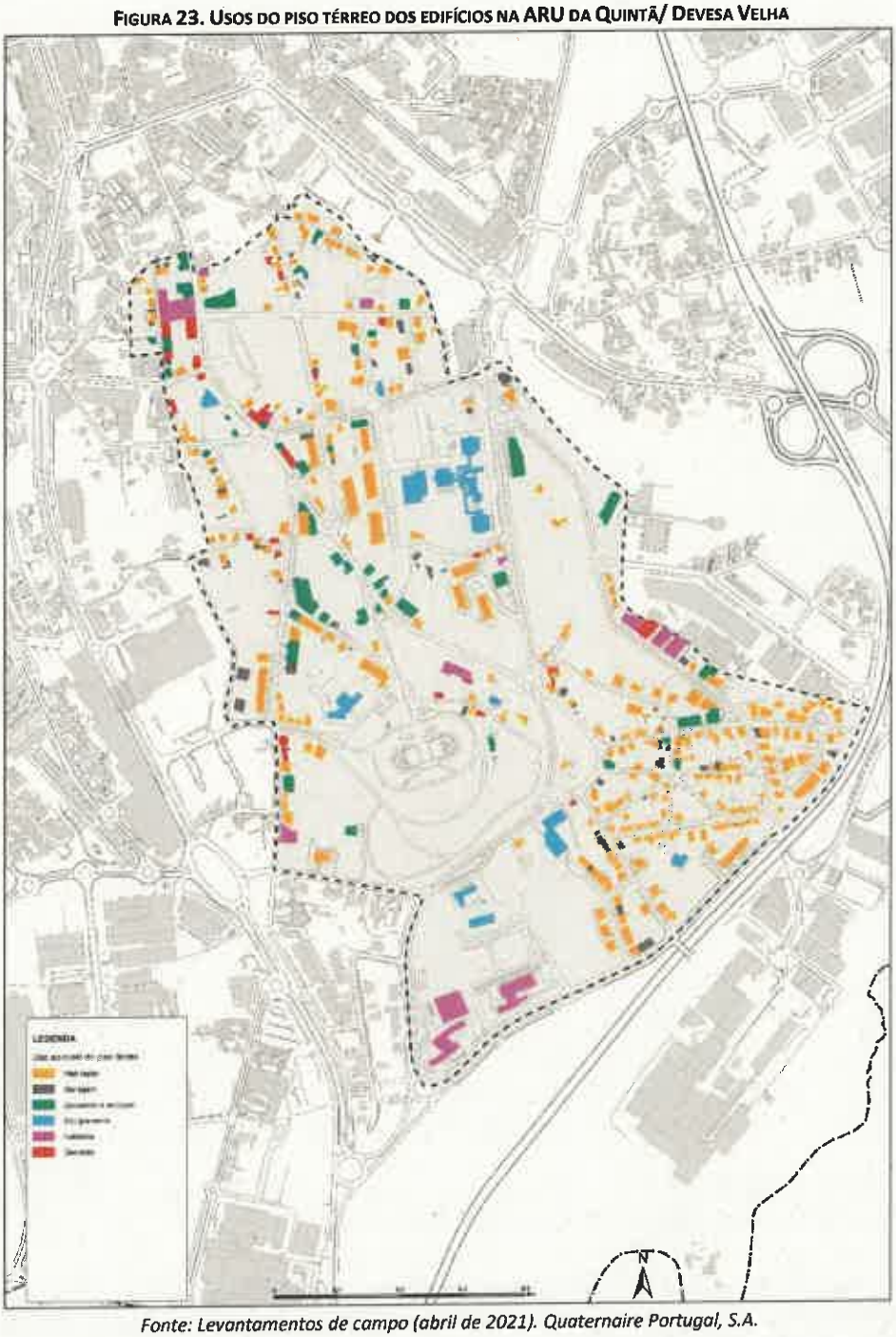
Há um número significativo de edifícios para os quais não foi possível determinar o uso predominante (22% do total de edifícios, incluindo os devolutos).

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**.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

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.

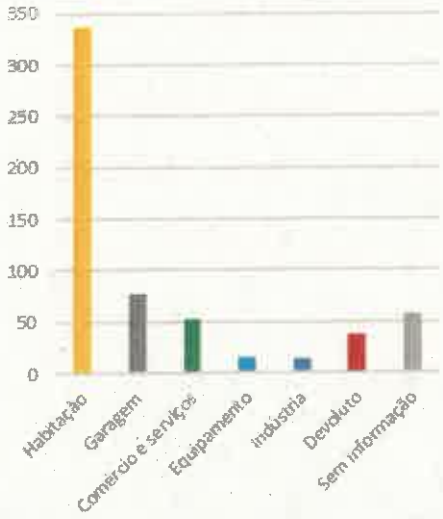
FIGURA 23. USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA
ENTRADO DE 28-10-2022

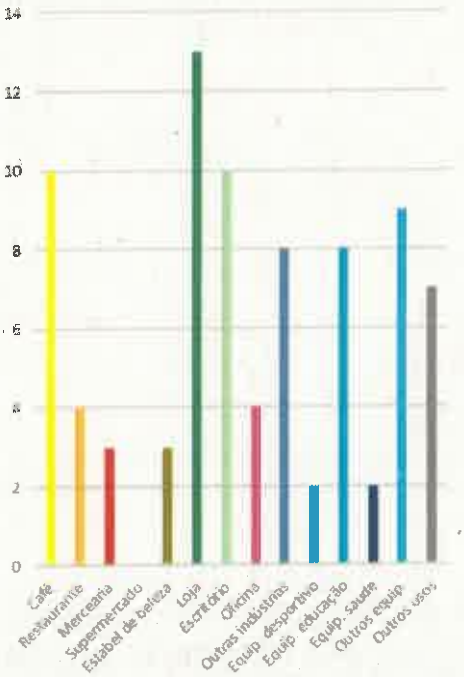
FIGURA 24. SÍNTESE DOS USOS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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.**

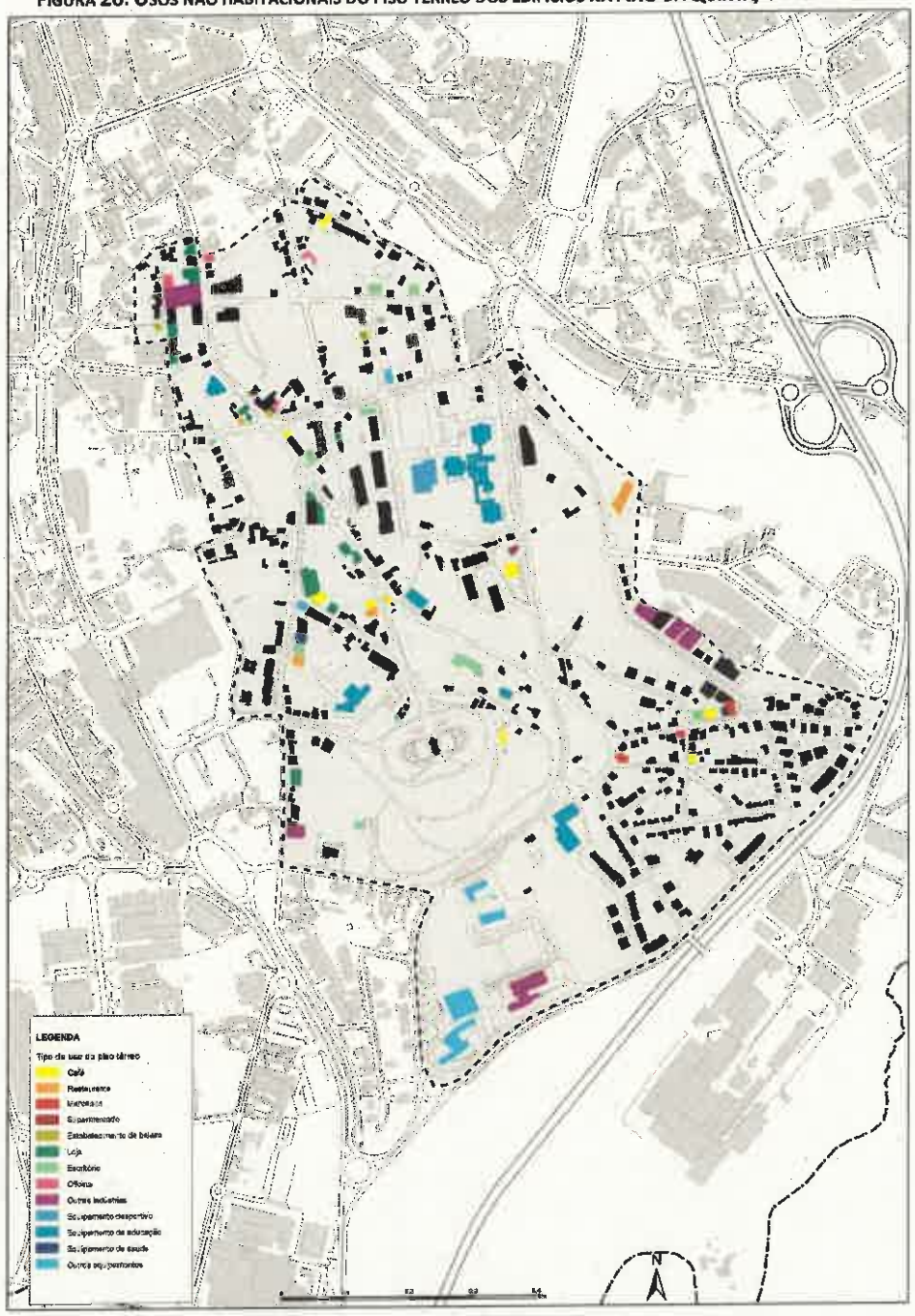
FIGURA 25. SÍNTESE DOS USOS NÃO HABITACIONAIS DO PISO TÉRREO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 28-10-2022

FIGURA 26. 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.

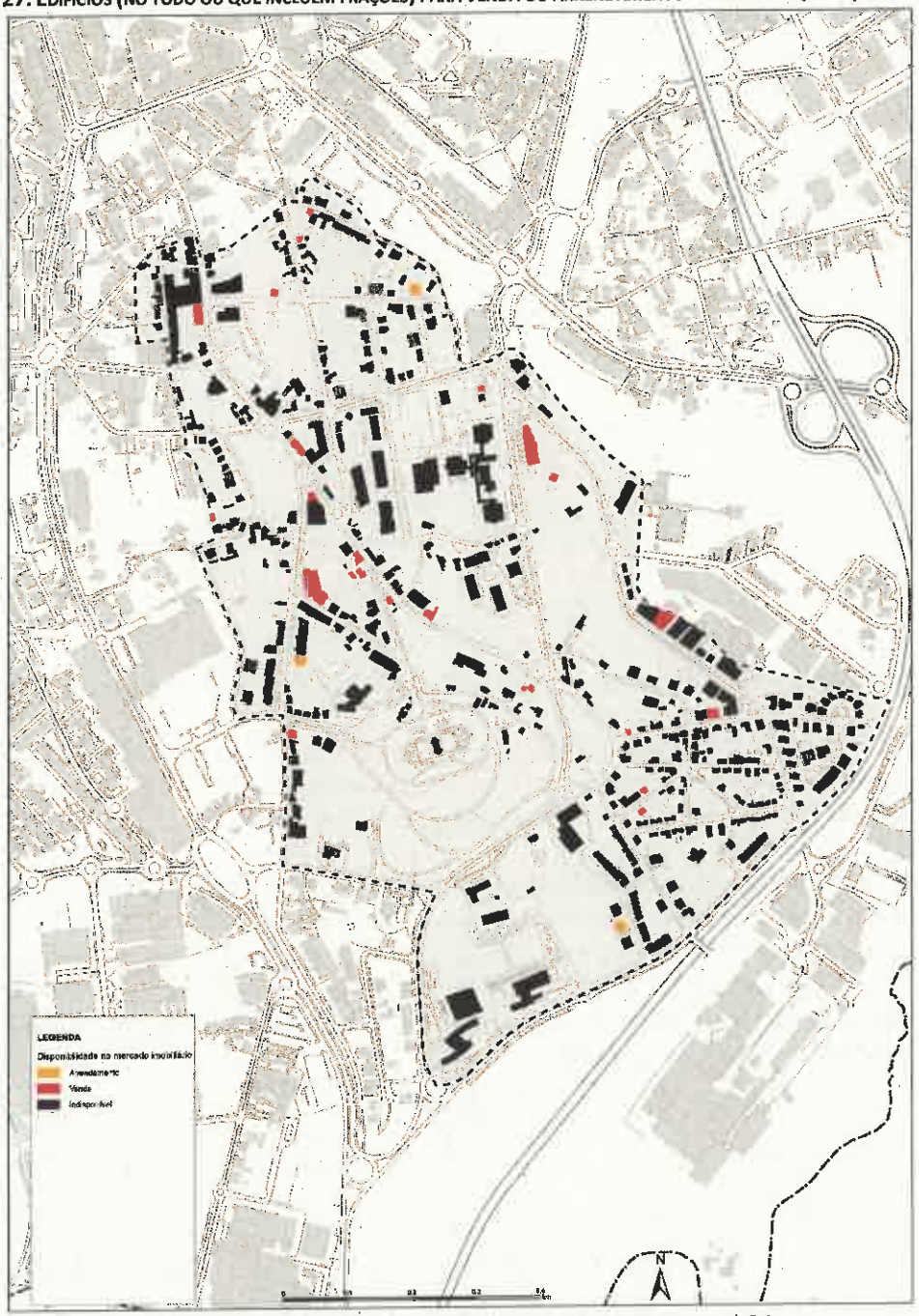
Mercado imobiliário

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**.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 28-10-2022

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

FIGURA 27. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

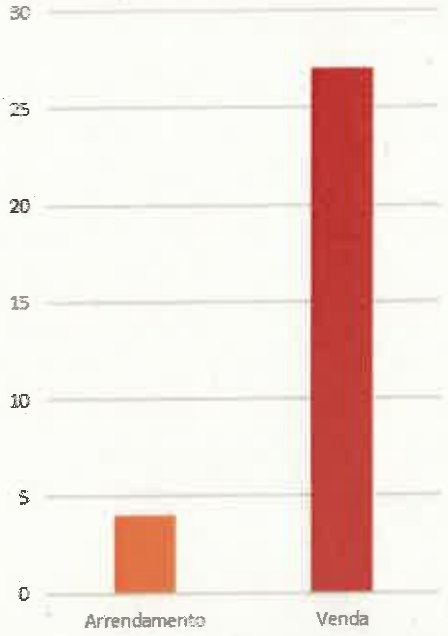


Fonte: Levantamentos de campo (abril de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28/10/2022

FIGURA 28. SÍNTESE DO Nº 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 AS 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 **passeios são insuficientes** (de largura reduzida, com pavimento desadequado, mal conservados, etc.) **ou não existem sequer zonas destinadas à circulação pedonal**.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 28-10-2022

4. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o tipo de operação de reabilitação urbana [**ORU**] que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

Como foi já referido, de acordo com a Lei 32/2012, uma ORU mais não é do que a "*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*", podendo optar-se por dois tipos distintos de ORU:

- **ORU simples**, que visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários;
- **ORU sistemática**, que "*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*" (Lei 32/2012).

Apesar dos Termos de Referência do caderno de encargos da prestação de serviços que enquadra este trabalho apontarem para a concretização da estratégia de reabilitação urbana deste território numa ORU simples, e conscientes de que as intervenções de reabilitação urbana necessárias na cidade de São João da Madeira não se resumem apenas à reabilitação física dos edifícios em deficiente estado de conservação e de habitabilidade, o Município entendeu como mais adequada uma abordagem mais abrangente, optando pela **ORU sistemática a ser aprovada através de instrumento próprio para a ARU da Quintã/ Devesa Velha**, e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física (edifícios, espaço público, infraestruturas urbanas), a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

Considera-se que esta será a melhor opção no sentido de dotar o município de São João da Madeira de instrumentos mais diversificados que possibilitem alcançar com maior eficácia os objetivos definidos nos referidos Termos de Referência para o território da Quintã/ Devesa Velha, concretamente:

- Despoletar e incentivar o processo de reabilitação do edificado, fixando-se um horizonte temporal de dez anos;
- Despoletar mecanismos de agilização dos procedimentos de licenciamento das operações, aperfeiçoando os critérios de apreciação e decisão sobre os licenciamentos das operações urbanísticas e promovendo a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação;

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

- Potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos privados na reabilitação do edificado e na revitalização do tecido económico;
- Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação urbana com a definição critérios da Operação de Reabilitação Urbana que vier a ser delineada;
- Reforçar as dinâmicas sociais e culturais como instrumentos de desenvolvimento e potenciadoras da vivência urbana;
- Dotar a operação de reabilitação urbana de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão urbana, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados;
- Mobilizar a comunidade de interessados nesta estratégia.

Ao optar por este tipo de ORU sistemática, o Município (enquanto entidade gestora) fica obrigado a desenvolver o correspondente **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha** e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. O presente documento procura dar resposta a esta exigência, apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes (com distinção entre o que é de iniciativa pública e privada), determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

Importa ainda salientar que (de acordo com o Artigo 32º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui **causa de utilidade pública** para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes nas ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. PROPOSTA DE VISÃO PARA O TERRITÓRIO DELIMITADO

O território da Quintã/Devesa Velha, a sudeste do centro da cidade de São João da Madeira, constitui-se como espaço "intermédio", entre a zona mais consolidada e de carácter institucional e o polo tecnológico, a sul. A consolidação, qualificação e dinamização funcional do tecido urbano nesta área é relevante em termos da promoção da coesão social e territorial, mas também como contributo para o reforço da articulação entre aqueles dois espaços estratégicos da cidade – o centro e o polo tecnológico.

Trata-se de uma área de matriz habitacional, mas que inclui estruturas de dimensão relevante destinadas a outros usos. Destaca-se o polo tecnológico, que integra a SANJOTEC – Parque de Ciência e Tecnologia e o Centro Tecnológico do Calçado de Portugal, assim como o Parque da Nossa Senhora dos Milagres.

Entre as áreas habitacionais existe alguma heterogeneidade, distinguindo-se algumas, planeadas e desenvolvidas a partir de loteamentos e outras mais orgânicas e desordenadas, sem um tratamento específico do espaço público. O parque habitacional encontra-se muito envelhecido e estão presentes muitas construções abarracadas. Existe um número significativo de edifícios de habitação coletiva, mais recentes e de maior volumetria que a generalidade do parque. Nalgumas áreas, sobretudo na envolvente a alguns eixos mais relevantes, os edifícios habitacionais são ocupados, ao nível do r/c, por atividades de comércio ou serviços.

A densidade de ocupação desta área não é muito elevada, encontrando-se alguns terrenos vagos, resultantes de demolições. Estão presentes muitos edifícios devolutos (sobretudo moradias), cujo estado de conservação é geralmente mau ou péssimo, e alguns edifícios encontram-se ocupados apenas parcialmente. Na generalidade da ARU, os espaços públicos encontram-se desqualificados e, de um modo geral, muito degradados e com condições de circulação pedonal muitíssimo precárias. De salientar ainda a presença de alguns elementos patrimoniais com relevo.

Um dos principais objetivos da ORU é a resolução urbanística das consequências do crescimento disperso da habitação e das infraestruturas associadas, colmatando os vazios urbanos em presença no território, à luz do estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto e promovendo uma política estruturada de ocupação consentânea com a realidade urbanística da envolvente. Para o parque edificado devoluto ou em mau estado de conservação devem privilegiar-se soluções que passem pela reabilitação das estruturas existentes, dotando estes imóveis de condições de habitabilidade e salubridade, numa ótica de qualificação e reabilitação do parque existente em relação à construção nova edificada fora do perímetro urbano.

Nessa medida, a intervenção a desenvolver nesta ARU deverá incorporar, simultânea e articuladamente, a reabilitação do parque edificado, a dignificação do espaço público, o estímulo ao comércio de proximidade e a outras atividades e a consolidação/densificação da ocupação urbana.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

Deste modo, no quadro global da estratégia de reabilitação urbana do Município de São João da Madeira, e partindo dos pressupostos, critérios e elementos de diagnóstico sistematizados no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha, estabelece-se a seguinte **visão de longo prazo (15 anos)** para o território correspondente a esta ARU:

TERRITÓRIO FÍSICA E FUNCIONALMENTE DENSO, DIVERSO E DINÂMICO, DE CONTINUIDADE DA CENTRALIDADE URBANA DE SÃO JOÃO DA MADEIRA E DE ARTICULAÇÃO COM O POLO TECNOLÓGICO.

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Como foi por diversas vezes salientado, o crescente relevo dado à reabilitação urbana é acompanhado pelo entendimento de que a estratégia que orienta as suas intervenções não pode focar unicamente a estrutura física dos aglomerados urbanos consolidados, nomeadamente edifícios e espaços públicos, mas deve observar questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser progressivamente assimilado na legislação nacional.

A definição do quadro estratégico que permitirá implementar uma nova dinâmica de reabilitação urbana na cidade de São João da Madeira tem que atender a estas questões. Deste modo, os objetivos a prosseguir na execução da ORU da Quintã/ Devesa Velha, que se apresentam em seguida, procuram incorporar objetivos de índole distinta, definidos pelo município em políticas, planos, programas e projetos com incidência no território em questão, 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, norteado pela visão formulada, a Operação de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha, preconiza os seguintes **objetivos específicos**:

- *Revitalizar as funções económicas, designadamente comércio e serviços de proximidade*

  Embora se trate de um território residencial, a presença de comércio, estabelecimentos de restauração e de serviços é pouco expressiva. Algumas vias procedentes do centro da cidade "estendem-se" até à ARU, mantendo nesta zona a dinâmica económica e comercial, como acontece com o eixo Rua Visconde de São João da Madeira/ Rua

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28 -10- 2022

Comendador Raínho. No entanto, a capacidade de contaminação e dispersão desta dinâmica pelas ruas mais próximas é muito reduzida.

A dinamização das atividades económicas, designadamente das funções de proximidade e de complemento à função habitacional, reveste-se de grande importância para a qualificação global desta área da cidade e para o reforço da sua atratividade. Nesse sentido, preconiza-se a o estímulo à fixação de comércio e serviços, dirigido, em particular, a alguns eixos viários, que deve ser acompanhado da flexibilização de algumas normas de ocupação do território, nomeadamente no âmbito do Plano Diretor Municipal, que permita aquela dinamização.

- *Valorizar o património edificado*

Estão localizadas na ARU algumas estruturas edificadas com interesse patrimonial, incluindo edifícios notáveis, como a Academia de Música de São João da Madeira e o Santuário de Nossa Senhora dos Milagres, e algumas estruturas industriais, como chaminés. A intervenção destes elementos, para além de promover a sua valorização, contribui para a valorização do tecido urbano em que se inserem.

Paralelamente, importa reforçar os mecanismos regulamentares que favoreçam a preservação do edificado e da malha urbana, designadamente no quadro das nomas do PDM.

- *Requalificar o espaço público, o ambiente e a paisagem urbana*

Para além do Parque Urbano de Nossa Senhora dos Milagres, não existem outros espaços públicos qualificados nesta área. A requalificação dos espaços públicos/ zonas arborizadas constitui-se como um fator importante de valorização e de reforço da atratividade desta área. Constitui-se também como oportunidade para promover uma melhor articulação entre os vários equipamentos e áreas de lazer existentes, como os estabelecimentos de ensino, o polo tecnológico e os parques, incluindo o Parque Urbano do Rio Ul, a nascente da ARU.

Nessa medida, assumem relevância todos os elementos qualificadores do espaço público, enquanto território de circulação (privilegiando a pedonal), mas também de estadia e de usufruto (também visual). São também significativos os elementos de qualificação do edificado, incluindo os que possam contribuir para atenuar ou corrigir assimetrias volumétricas.

- *Redefinir as ligações viárias e melhorar as articulações territoriais*

Para além de reestruturar a hierarquia viária, promovendo uma mais fácil leitura e utilização do território, importa corrigir as deficiências em termos do desenho e das condições de manutenção existentes em grande parte da rede viária. Este objetivo será prosseguido através de intervenções ao nível da criação de novas vias, da requalificação e redefinição de perfis das vias existentes, da criação de um parque de estacionamento e ainda da reformulação/ extensão do sistema de ciclovias.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

- *Reabilitar o tecido edificado consolidado*

  Sendo o parque habitacional maioritariamente privado, e em função do seu estado geral de conservação, é entendível que a reabilitação seja o objetivo central desta estratégia, revelando-se fundamental para reforçar a atratividade desta área. Do ponto de vista territorial, pretende promover-se a reabilitação em todos os edifícios que evidenciem necessidades de intervenção, com recurso aos instrumentos fiscais e financeiros disponíveis, contribuindo para uma paisagem urbana mais atrativa e reforçando a oferta residencial, comercial e de serviços deste território. Este investimento privado na reabilitação dos edifícios deverá ser complementado com intervenções que promovam a ocupação, diversificação funcional e a densificação construtiva em alguns eixos mais relevantes, como a Avenida Amaro da Costa, a Rua Visconde de São João da Madeira, a Rua Comendador Raínho ou a Rua dos Sapateiros.

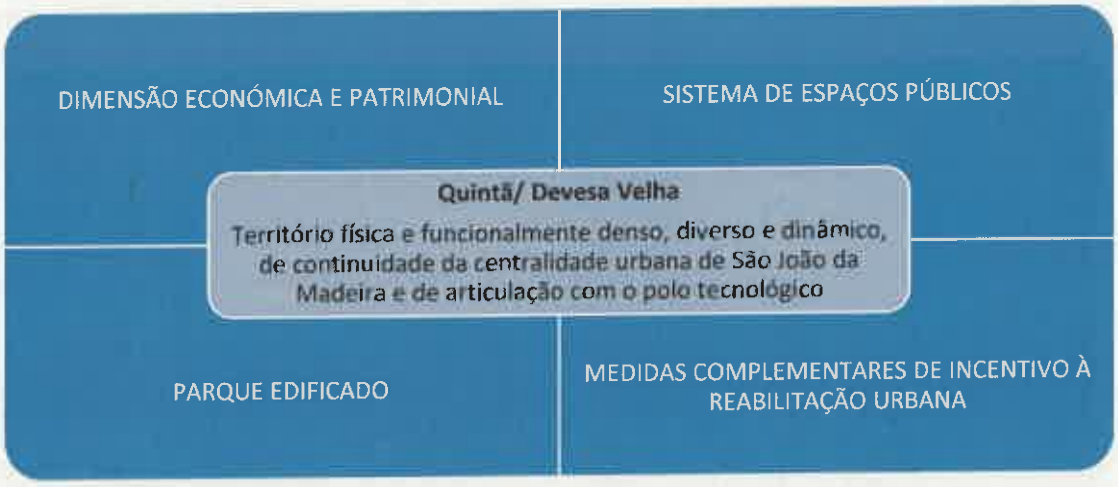
  A iniciativa pública neste contexto deverá centrar-se na aquisição, reabilitação e ocupação pontual de edificado devoluto ou em mau estado de conservação que constitua perigo para a saúde pública ou que promova descontinuidades territoriais, através de concursos públicos, especialmente nos bairros a norte (zona da Quintã) e a sul (zona da devesa Velha) da ARU.

- *Regenerar o tecido urbano vazio e fragmentado*

  Nas zonas de ocupação mais desestruturada, seja porque têm reduzidos níveis de ocupação, seja porque essa ocupação é heterogénea e fragmentada, para além da reabilitação do parque edificado existente, importa promover intervenções que permitam densificar, consolidar e organizar essa ocupação. O reforço do parque de habitação pública através da aquisição e reabilitação de fogos em algumas destas zonas reforçará esse objetivo.

5.3. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA E SUA ESPACIALIZAÇÃO

Os seis objetivos antes elencados materializam-se num conjunto de linhas estratégicas, correspondentes a **quatro dimensões do programa estratégico de reabilitação urbana da ORU da Quintã/ Devesa Velha:**



CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

Do ponto de vista operativo, a *dimensão económica e patrimonial* inclui as intervenções de revitalização económica e de valorização do património edificado.

Por seu turno, o *sistema de espaços públicos* contempla a redefinição de espaços e eixos estratégicos de conexão urbana, a melhoria dos sistemas de acessibilidades e mobilidade e, ainda, a requalificação do espaço público e melhoria do ambiente e da paisagem urbana

A *dimensão relativa ao espaço edificado* integra as ações de reabilitação do tecido urbano consolidado, de regeneração do tecido urbano heterogéneo e fragmentado, bem como de tratamento de espaços desocupados.

Por último, a *dimensão associada a medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana*, abarca instrumentos de natureza fiscal e financeira e ações de comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana.

O cartograma seguinte traduz a espacialização da abordagem estratégica preconizada para a Área de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha, identificando algumas zonas ou eixos que se revestem de carácter primordial no quadro da ORU. Nestas zonas/eixos, propõe-se a concretização de um conjunto articulado de intervenções de natureza diversa, enquadradas nas quatro dimensões, e que prestam um contributo decisivo para a prossecução dos objetivos específicos determinados para esta ORU.

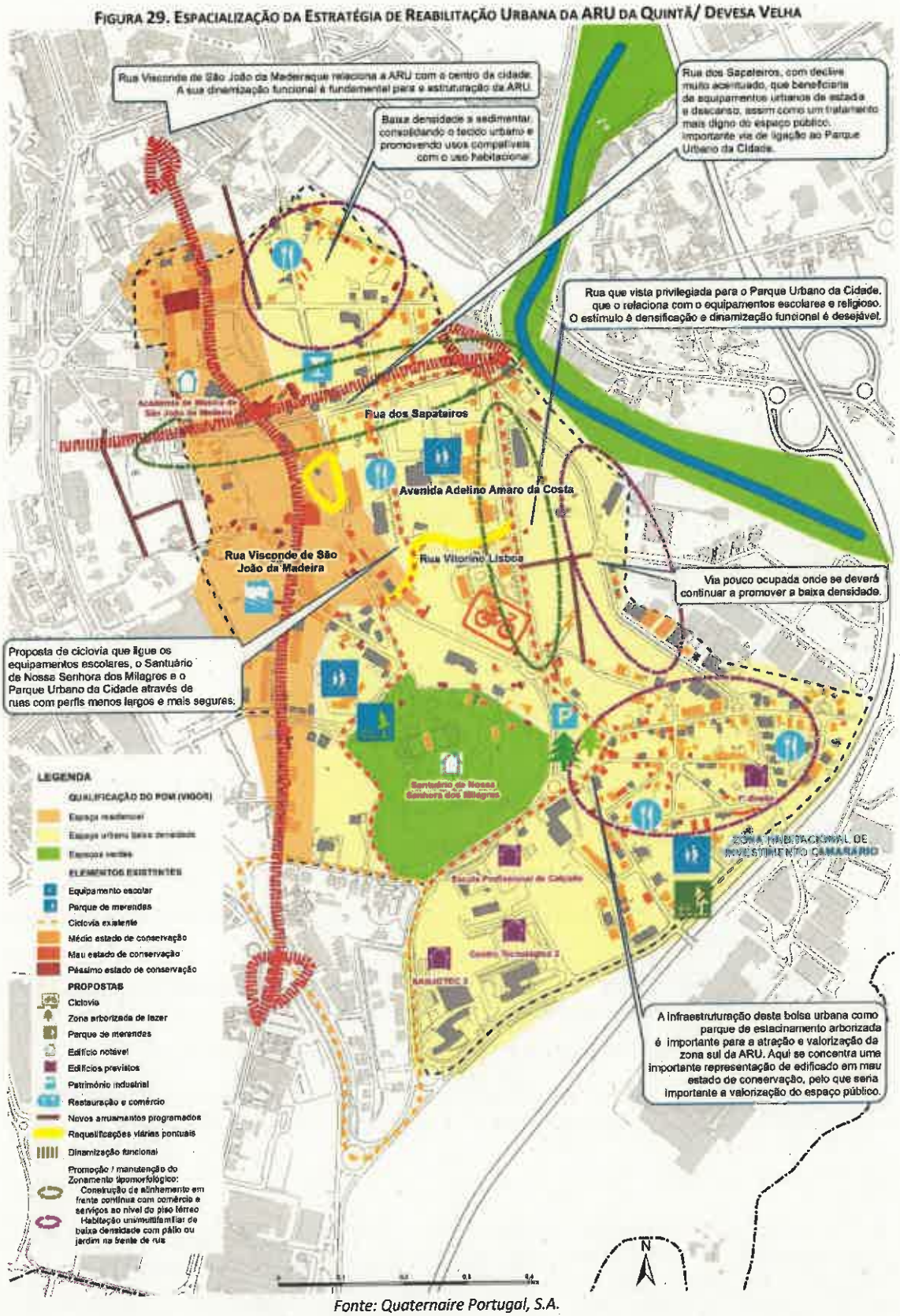
Deste exercício de espacialização da estratégia importa destacar as seguintes zonas ou eixos como estruturantes do plano de ação:

- Rua Visconde de São João da Madeira, enquanto eixo estruturante da ligação ao centro da cidade, cuja dinâmica funcional deverá ser fortalecida;
- Rua dos Sapateiros, onde as intervenções ao nível do espaço público permitirão reforçar a ligação ao parque urbano a nascente;
- Avenida Adelino Amaro da Costa, que assegura a relação entre equipamentos urbanos e o parque urbano, e onde se preconiza a densificação e dinamização funcional;
- Rua Vitorino Lisboa, uma via de fraca ocupação onde se deverá privilegiar a baixa densidade;
- Nova ciclovia, ligando os equipamentos escolares e os parques urbanos do rio Ul e de Nossa Senhora dos Milagres.
- Zona habitacional da Quintã (a norte), a densificar e reforçar funcionalmente;
- Zona da Devesa Velha (a sul), onde a reabilitação do edificado de associa à requalificação do espaço púbico, incluindo a criação de um parque de estacionamento.

As intervenções propostas para cada uma destas zonas e eixos corporizam parte substancial do plano de ação para a ORU da Quintã/ Devesa Velha, detalhado no capítulo seguinte.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
UNIÃO DE 28-10-2022

FIGURA 29. ESPACIALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA



Fonte: Quaternaire Portugal, S.A.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU

De acordo com a metodologia proposta para a elaboração da presente estratégia de reabilitação urbana, o programa de ação que permite, no todo ou em parte, consubstanciar a estratégica anteriormente preconizada, assenta em duas linhas programáticas fundamentais e que se desenvolve nos subcapítulos seguintes. São elas:

- ✓ **Ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada**, materializadas em projetos de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas (edificado, espaço público, elementos naturais ou ambientais, etc.), planificados de acordo com as dimensões estratégicas do programa de reabilitação, que por um lado desencadeiam o nível de impacto pretendido no seio da área de intervenção e por outro, induzem, com menor ou maior grau, outros projetos públicos e privados ou dinâmicas de requalificação e de revitalização da ARU, bem como da sua envolvente próxima;
- ✓ **Instrumentos e medidas de política complementares de incentivo à reabilitação urbana**, fundamentalmente centradas em dimensões não materiais de intervenção, materializadas em ações de dinamização e de promoção da reabilitação urbana, abrangendo domínios diversos, incluindo o mercado de venda e arrendamento de habitação e espaços para as atividades económicas, o ordenamento do território, a sustentabilidade ambiental, e outras dimensões relacionadas diretamente com o processo de reabilitação, tais como a divulgação, monitorização e reorientação da estratégia, as boas práticas, a agilização de procedimentos de controlo prévio, entre outros, e ainda no quadro dos apoios e incentivos à reabilitação urbana, como a fiscalidade associada a processos de reabilitação, a desburocratização dos processos, o financiamento e, para além desses, para os modelos organizativos, de governação, comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana.

6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA

Como já salientado, de modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro operativo territorial com base em quatro dimensões do programa de reabilitação, a partir dos quais se agrupam objetivos específicos, originando projetos e ações específicas.

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

- Projetos já assumidos pelo município de São João da Madeira, inscritos noutros planos e programas de iniciativa municipal e com o respetivo enquadramento financeiro garantido (com destaque para o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, nomeadamente nas componentes da mobilidade urbana sustentável e da regeneração urbana, assim como a Estratégia Local de Habitação do município);

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

- Propostas e ideias de projeto resultantes da discussão técnica e política, de médio e longo prazo, que se afiguram como importantes para o alcance dos objetivos propostos, mas que carecem ainda de enquadramento financeiro de curto prazo;
- Estimativas do potencial de reabilitação e transformação do tecido edificado privado em presença na ARU da Quintã/ Devesa Velha, que apesar de não ser vinculativo para os proprietários privados, permite ter uma noção do montante de investimento necessário para reabilitar o tecido edificado privado.

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

O primeiro passo neste procedimento foi o da realização, em 2021, do levantamento do estado de conservação do edificado (recorrendo apenas a observação exterior), elaborado pela equipa técnica. Este levantamento revelou-se fundamental, uma vez que a única informação proveniente de fonte oficial (Censo 2011, dado que os resultados provisórios do Censo de 2021 ainda não estão disponíveis à escala da subseção estatística) se poderia revelar bastante desatualizada. O resultado deste exaustivo trabalho de terreno permitiu concluir que **existiam na ARU, em 2021, 351 edifícios privados a carecer de algum tipo de obra de reabilitação** (o que representa, cerca 62% do universo total de 570 edifícios em presença na ARU).

Deverá notar-se que a classificação do estado de conservação dos edifícios resulta de uma avaliação qualitativa do edificado onde não foram avaliados os elementos não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Partindo desta primeira avaliação, os critérios usados e os trabalhos expectáveis para a reabilitação de cada grau de conservação foram os seguintes:

- **Excelente**: edifício novo e/ou em condições ótimas, sem necessidade de qualquer intervenção;
- **Bom**: edifício com boas condições de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de trabalhos de manutenção, como limpeza, pinturas, substituição de elementos de desgaste rápido e resolução de anomalias de fácil execução;
- **Médio**: edifício com condições razoáveis de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de melhorar as condições atuais do ponto de vista da eficiência energética, conforto acústico, infraestruturas ou outros requisitos essenciais ao funcionamento do edifício, e a resolução de anomalias de difícil execução;
- **Mau**: Edifício que não observa os padrões mínimos de habitabilidade, mas sem evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade da preservação e eventual melhoramento da envolvente exterior, reconstrução parcial de espaços interiores do edifício e infraestruturação das redes não existentes;

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 28-10-2022

- **Péssimo**: edifício em ruína ou sem condições de habitabilidade, com evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade de reconstrução e infraestruturação total do edifício, preservando-se apenas as fachadas de valor arquitetónico.

Deste modo, para a aferição das estimativas de intervenção foram apenas considerados os edifícios que se encontravam em "médio", "mau" ou "péssimo" estado de conservação, num total de 351 edifícios. Isto não significa que os edifícios que se encontrem em bom estado de conservação não prevejam, pelo menos a médio prazo, obras de manutenção e pequenas obras de reparação, até para que sejam evitadas intervenções mais profundas a longo prazo. O quadro seguinte sistematiza esta informação.

QUADRO 02. EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE ACORDO COM O LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação	N.º de edifícios
Excelente	35
Bom	145
Médio	228
Mau	85
Péssimo	38
Não considerados	39
TOTAL	**570**

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

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

QUADRO 03. CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

Estado de conservação	Tipo de intervenção	Custo médio por m2 de área bruta construída
Excelente	Não aplicável	
Bom	Não aplicável	
Médio	A necessitar de obras de reparação e/ou manutenção	250€/m^2
Mau	Intervenção de reabilitação profunda	500€/m^2
Péssimo	Intervenção de reabilitação integral	1.000€/m^2
Não considerados	Não aplicável	

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 28-10-2022

Finalmente, e para se aferir os valores de acordo com cada uma das tipologias de intervenção a enquadrar nas dimensões estratégicas do programa de reabilitação apresentados no capítulo anterior, procedeu-se a uma agregação espacial destes edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação mais profundas, conforme se insiram em zonas urbanas consolidadas ou em tecido urbano de baixa densidade. De salientar ainda que alguns destes edifícios, pela sua relevância patrimonial, arquitetónica ou urbanística foram considerados isoladamente no plano de ação. Por fim, foram agrupados alguns edifícios com potencial de mobilização para a Estratégia Local de Habitação, na sua componente de arrendamento para subarrendamento. O quadro seguinte sintetiza esta informação.

QUADRO 02. POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO DE ACORDO COM A TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO

Tipologia de intervenção	N.º de edifícios a intervencionar
Tecido urbano consolidado	184
Tecido urbano de baixa densidade	352
Edifícios de valia patrimonial, arquitetónica ou urbanística	8
Património industrial	6
Implementação da ELH - arrendamento de habitações nos quarteirões localizados na zona da Devesa Velha para subarrendamento	20
TOTAL DE EDIFÍCIOS A INTERVENCIONAR	570

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022.

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

Depois de apresentada a metodologia que possibilitou estimar o potencial de reabilitação e transformação do tecido edificado em presença na ARU da Quintã/ Devesa Velha, importa agora atentar, para cada uma das dimensões do programa de reabilitação, ao quadro de ações infraestruturais previstas (de iniciativa pública e privada), contendo a designação de cada um dos investimentos, as entidades responsáveis pela sua promoção e concretização, uma estimativa do investimento previsto e a fonte de financiamento, quando aplicável.

A. DIMENSÃO ECONÓMICA E PATRIMONIAL

Conforme descrito anteriormente, o quadro operativo de base territorial desta primeira dimensão estratégica do programa de reabilitação assenta numa dupla perspetiva, nomeadamente: (i) na aposta na revitalização do tecido económico de proximidade, numa lógica de prolongamento da dinâmica existente em alguns eixos mais centrais da cidade e que se estendem e estruturam a ARU da Quintã/ Devesa Velha (Rua Visconde de São João da Madeira, Rua Vasco da Gama e Rua dos Sapateiros, e ainda os quarteirões da Devesa Velha), e (ii) na concretização de um programa de valorização do património edificado, onde se destacam propostas de reabilitação dos elementos notáveis de arquitetura industrial e civil em presença (de iniciativa privada), assim como o seu estudo e valorização.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA M
DELIBERAÇÃO DE 28-10-2022

No quadro seguinte, apresentam-se as ações que concorrem para a materialização desta primeira dimensão, num **investimento previsto de cerca de 1,7 milhões de euros**, sendo a maior fatia da responsabilidade dos proprietários ou investidores dos edifícios de maior valia patrimonial (erudito ou industrial).

QUADRO 03. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO ECONÓMICA E PATRIMONIAL DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Código	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto
A. DIMENSÃO ECONÓMICA E PATRIMONIAL				**1 762 970 €**
1. Revitalização do tecido económico de proximidade	A.1.1.	Estímulo à instalação de comércio e serviços na Rua Visconde de São João da Madeira	CMSJM	75 000 €
	A.1.2.	Estímulo à instalação de comércio e serviços nos quarteirões entre a Rua Vasco da Gama, a Rua dos Sapateiros e a Rua Visconde de São João da Madeira	CMSJM	50 000 €
	A.1.3.	Estímulo à instalação de comércio e serviços na zona da Devesa Velha	CMSJM	50 000 €
	A.1.4.	Alargamento da flexibilidade funcional das categorias de solo urbano definidas em sede de PDM, generalizando e impulsionando a dinamização comercial da ARU da Quintã/ Devesa Velha	CMSJM	- €
2. Valorização do património edificado	A.2.1.	Reabilitação, valorização e proteção do edificado de tipologia industri	Proprietários e investidores privados	450 040 €
	A.2.2.	Reabilitação de edificado de valor arquitetónico	Proprietários e investidores privados	1 122 930 €
	A.2.3.	Definição de normas a enquadrar no PDM que favoreçam a preservação do edificado e da malha urbana existente	CMSJM	- €
	A.2.4.	Ações de divulgação e promoção do património edificado	CMSJM	15 000 €

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022

B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

A segunda dimensão estratégica do programa de reabilitação urbana da ARU da Quintã/ Devesa Velha diz respeito ao sistema de espaços públicos, prevendo investimentos na ordem dos **4,8 milhões de euros**, sendo assumido na sua quase totalidade pelo Município de São João da Madeira. De salientar a presença da Junta de Freguesia de São João da Madeira como tomadora de projeto (no processo de qualificação de espaço público).

As intervenções identificadas no quadro seguinte são focadas na requalificação do espaço público, no reforço das condições de circulação, mobilidade e estacionamento, apostando igualmente na promoção da mobilidade sustentável, numa lógica de maior integração entre este território e a sua envolvente (com destaque para a ligação ao centro da cidade), pressupondo ainda a criação de novos arruamento que permitam densificar e consolidar a malha urbana, para além da conceção de novos espaços de lazer e usufruto urbano. De modo a facilitar a organização do plano de ação, as ações que integram esta segunda dimensão estratégica de base territorial concentram-se nas seguintes tipologias de projeto: **(i)** redefinição de espaços e eixos estratégicos de conexão urbana, **(ii)** melhoria dos sistemas capilares de circulação e mobilidade, **(iii)** espaços de serviço à mobilidade urbana sustentável, e **(iv)** qualificação do ambiente e da paisagem urbana.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DEFINITIVO DE 28-10-2022

QUADRO 04. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO REFERENTE AO SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Código	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto
B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS				**4 601 200 €**
1. Redefinição de espaços e eixos estratégicos de conexão urbana	B.1.1.	Requalificação da Rua Visconde de São João da Madeira e a Rua Comendador Rainho como via estruturante	CMSJM	686 000 €
	B.1.2.	Requalificação da Rua dos Sapateiros como via de ligação entre o centro da cidade e o Parque Urbano do Rio Ul	CMSJM	183 000 €
	B.1.3.	Construção de novos arruamentos (e abertura de frentes edificatórias) entre a Rua Jornal O Regional, a Avenida Adelino Amaro da Costa e a Rua Vieira da Silva	CMSJM	380 000 €
2. Melhoria dos sistemas capilares de circulação e mobilidade	B.2.1.	Requalificação da Rua Vitorino Lisboa	CMSJM	144 000 €
	B.2.2.	Construção de novo arruamento (e abertura de frentes edificatórias) de ligação entre a Rua Vasco da Gama e a Rua da Quintã	CMSJM	223 200 €
	B.2.3.	Construção de novos arruamentos (e abertura de frentes edificatórias) de ligação entre a Rua Enedina Garcia e a Travessa São Francisco Xavier	CMSJM	504 000 €
3. Espaços de serviço à mobilidade urbana sustentável	B.3.1.	Construção de parque de estacionamento entre a Rua Visconde de São João da Madeira e a Rua da Restauração	CMSJM	325 000 €
	B.3.2.	Alargamento da rede ciclável existente, promovendo a ligação entre estabelecimentos de ensino, o Parque Urbano do Rio Ul e o Santuário de Nossa Senhora dos Milagres	CMSJM	1 450 000 €
4. Qualificação do ambiente e da paisagem urbana	B.4.1.	Construção de espaço de lazer e fruição junto ao Jardim Infantil da Devesa Velha	CMSJM	226 000 €
	B.4.2.	Construção de espaço de lazer e fruição junto ao novo parque de estacionamento situado entre a Rua Visconde de São João da Madeira e a Rua da Restauração	CMSJM	125 000 €
	B.4.3.	Reabilitação dos passeios e zonas arborizadas do quarteirão entre a Rua Cesário Verde, a Rua Luís de Camões e a Rua Visconde de São João da Madeira	JFSJM	125 000 €
	B.4.4.	Valorização e qualificação do espaço público envolvente à zona da Devesa Velha	CMSJM	290 000 €
	B.4.5.	Criação de sistema vistas para o Parque Urbano do Rio Ul ao longo da Avenida Adelino Amaro da Costa	CMSJM	140 000 €
	B.4.6.	Definição de normas a enquadrar no PDM tendo em vista uma maior harmonia e coerência urbanística entre as diferentes categorias de solo urbano, tanto ao nível dos usos admitidos como dos parâmetros de edificabilidade	CMSJM	- €

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022.

C. PARQUE EDIFICADO

A terceira dimensão estratégica do programa de reabilitação urbana da Quintã/ Devesa Velha dedica-se em exclusivo ao potencial de transformação e reabilitação do parque edificado em presença neste território.

Concentrando cerca de 88% do investimento total previsto para este PERU da Quintã/ Devesa Velha, ele será assumido quase em exclusivo pelos proprietários e investidores privados, numa lógica dupla: (i) de reabilitação e alargamento do tecido urbano consolidado, através da intervenção privada sobre os imóveis que evidenciam necessidades de intervenção, mas

também através da promoção da densificação construtiva, em sede de PDM, em alguns eixos com maior vocação urbana, como a Rua dos Sapateiros e a Avenida Amaro da Costa e (ii) de qualificação do tecido urbano heterogéneo e fragmentado, incentivando a reabilitação do parque edificado privado localizado em zonas de menor densidade urbanística e promovendo algumas das soluções públicas de habitação previstas na Estratégia Local de Habitação do município de São João da Madeira.

Do ponto de vista financeiro, estima-se um **potencial de intervenção de cerca de 47,6 milhões de euros**, sendo cerca de 46 milhões de euros de responsabilidade privada.

QUADRO 05. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO REFERENTE AO PARQUE EDIFICADO DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Código	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto
C. PARQUE EDIFICADO				**47 639 284 €**
1. Reabilitação e alargamento do tecido urbano consolidado	C.1.1.	Reabilitação do parque edificado privado em zonas urbanas consolidadas	Proprietários e investidores privados	27 890 605 €
	C.1.2.	Promoção em sede de PDM da densificação construtiva da Rua dos Sapateiros	CMSJM	- €
	C.1.3.	Promoção em sede de PDM da densificação construtiva da Avenida Adelino Amaro da Costa	CMSJM	- €
2. Qualificação do tecido urbano heterogéneo e fragmentado	C.2.1.	Implementação da ELH - reforço do parque de habitação pública através do arrendamento de 20 habitações nos quarteirões localizados no quadrante sudeste da ARU (zona da Devesa Velha) para subarrendamento (60 meses)	CMSJM	922 154 €
	C.2.2.	Reabilitação do parque edificado privado em tecido urbano de baixa densidade	Proprietários e investidores privados	18 826 525 €

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022.

Importa ainda referir que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha, à luz do regime jurídico da reabilitação urbana, não é um instrumento vinculativo, nem para o setor público, nem para os privados, assumindo-se como um instrumento de planeamento a médio prazo, mas que procura fixar um quadro de atuação concreto no tempo e no espaço. Quer isto dizer que este plano de ação resulta, no caso dos investimentos públicos, da vontade e necessidade sentida pelo corpo técnico e político da autarquia (com o contributo da equipa técnica do plano), e no caso do investimento privado, da constatação da necessidade de intervir sobre o parque edificado em pior estado de conservação, mas obviamente dependente da vontade e possibilidade financeira de cada um dos respetivos proprietários.

No ponto seguinte apresentam-se as medidas de política complementares a estas ações, que permitam impulsionar a dinâmica desejada de reabilitação urbana deste território.

6.2. MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
28-10-2022
APROVADO EM REUNIÃO DE

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

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

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

Cabe assim ao Município de São João da Madeira sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana. Como se pode ver no quadro seguinte, o município propõe-se mobilizar distintos instrumentos e ferramentas de incentivo à reabilitação urbana, concretamente:

(i) os *instrumentos de natureza fiscal* disponíveis no quadro legislativo nacional e municipal (regulamento de taxas), e que serão explicitados com maior detalhe no subcapítulo seguinte. Apesar da panóplia de incentivos e benefícios fiscais disponíveis para as ações de reabilitação urbana, destaca-se neste ponto o esforço financeiro que o município de São João da Madeira estará disposto a prescindir no quadro da receita municipal prevista em sede de IMI ao longo dos quinze anos da implementação desta operação de reabilitação urbana. Sendo o IMT outro dos impostos municipais sobre o património não foi possível fazer este exercício, pela dificuldade e imprevisibilidade do mercado imobiliário.

(ii) os *instrumentos de apoio financeiro dedicados às políticas urbanas* e que podem ser mobilizados para muitas das ações elencadas nos pontos anteriores, com destaque para o pacote financeiro contratualizado entre o município de São João da Madeira e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) no âmbito da Estratégia Local de Habitação, que se poderá concretizar em parcelas deste território. No capítulo sétimo será elencado um possível enquadramento financeiro para cada uma das ações do programa estratégico de reabilitação urbana.

(iii) *mecanismos de comunicação e divulgação* focados na temática da reabilitação urbana, com o objetivo de disseminar informação e cativar o investimento privado. Estas ações resultam da evidência que uma estratégia de reabilitação urbana só será eficaz se chegar aos seus destinatários. Para isso, a comunicação terá que ser clara, objetiva e direcionada aos diversos públicos-alvo, sejam proprietários, promotores imobiliários, cidadãos residentes, empresas, entre outros. Com este propósito propõe-se a elaboração e distribuição de folhetos informativos, a criação de um micro site, ligado ao site da CMSJM dedicado à temática da reabilitação urbana e a elaboração e distribuição

de newsletter temática, para além da necessária avaliação e monitorização de resultados e metas do programa.

QUADRO 06. PLANO DE AÇÃO DA DIMENSÃO REFERENTE ÀS MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Código	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto
D. MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA				**249 000 €**
1. Instrumentos de natureza fiscal	D.1.1	Disponibilização de incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais (receita municipal em sede de IMI)	CMSJM	234 000 €
	D.1.2.	Penalização fiscal em sede de IMI dos proprietários de prédios urbanos devolutos e/ ou em ruínas	CMSJM	n.d.
	D.1.3.	Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana	CMSJM	n.d.
2. Instrumentos de natureza financeira	D.2.1.	Acesso dos Beneficiários Diretos da Estratégia Local de Habitação ao mecanismos de financiamento do Programa 1.º Direito	Proprietários	- €
3. Ações de comunicação e divulgação	D.3.1.	Ações de divulgação e comunicação do PERU da Quintã/ Devesa Velha (elaboração e distribuição de folhetos informativos; criação de um micro site, ligado ao site da CMSJM dedicado à temática da reabilitação urbana; elaboração e distribuição de newsletter temática)	CMSJM	15 000 €

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022.

6.3. 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 28-10-2022

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.

Estando a **ARU da Quintã/ Devesa Velha** aprovada e publicada em Diário da República desde janeiro de 2022, **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação** passam a poder usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 07. 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"*	**Isenção por um período de 3 anos** (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), **com possibilidade de renovação por mais 5 anos**	▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: o objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); o 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); o 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 de 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DIVULGADO DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DECISÃO DE 28-10-2022

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"*	**Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**	▪ A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: o objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); o 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); o 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"*	**Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação**	▪ 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: o objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); o 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); o 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 <u>taxa autónoma</u> de 5%,** decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação	▪ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU que sejam, cumulativamente: o objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); o 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); o 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"*	**<u>Redução</u> a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel** (de acordo com o MAEC)	▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: o objeto de intervenção de "reabilitação de edifícios" (de acordo com o RJRU ou o RERU); o 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); o 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

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€**	▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de "reabilitação de edifícios" (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: o da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); o 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 vistorias 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. ▪ 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%**	▪ 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: o da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); o 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 vistorias 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTADO DE 28-10-2022

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	**Artigo 71.º do EBF** (n.º 1) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário**	▪ 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: o da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); o 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 vistorias 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) *"Incentivos à reabilitação urbana"*	**Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação** em fundos de investimento imobiliário	▪ 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: o da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); o 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 vistorias 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 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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA
28-10-2022

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 28 - 10 - 2022

(iv) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);

(v) 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 guião 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 30. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU

Fonte: Quaternaire Portugal.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

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.

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 Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

QUADRO 09. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA

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

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 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*". Neste sentido, o município considera que todas as operações urbanísticas realizadas na ARU da Quintã/ Devesa Velha que se enquadrem neste conceito de "reabilitação urbana" se constituem com ações de reabilitação urbana, sendo passíveis de usufruir deste benefício fiscal. Porém, importa ressalvar que a aceitação final deste benefício dependerá sempre de decisão final por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças).

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

REDUÇÕES A APLICAR NA COBRANÇA DE TAXAS MUNICIPAIS ÀS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Uma outra medida contemplada no processo de aprovação da ARU da Quintã/ Devesa Velha e que por certo contribuirá para o estímulo da regeneração do tecido urbano traduz-se no conjunto de reduções a aplicar na cobrança de taxas urbanísticas devidas em sede de licenciamento das operações de reabilitação, a saber:

- ✓ Redução de 50% do valor da tabela de taxas de operações de urbanização e edificação devidas pelas operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas áreas de reabilitação urbana.
- ✓ Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas das operações urbanísticas classificadas ou que integram o

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28 / 10 / 2022

conceito de reabilitação de edifícios nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas áreas de reabilitação urbana.

- ✓ Redução em 25% do valor da tabela de taxas de operações de edificação e urbanização das taxas devidas para as restantes operações urbanísticas que se localizem em área de reabilitação urbana.
- ✓ Redução de 50% do valor da tabela de taxas Publicidade em cartazes de papel ou tela a afixar as vedações, tapumes, muros, paredes e locais semelhantes confinando com a via pública, onde não haja indicativo de ser proibida aquela afixação e outros meios de publicidade não referida no anterior quadro, alusiva às entidades parceiras da operação e reabilitação.
- ✓ Redução em 50% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas áreas de reabilitação urbana para períodos de ocupação inferiores a 18 meses.
- ✓ Redução em 25% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas áreas de reabilitação urbana para períodos de ocupação inferiores a 30 meses.

AGRAVAMENTOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Sendo evidente que o conjunto de benefícios fiscais anteriormente descritos, e em vigor desde a aprovação da ARU da Quintã/ Devesa Velha, se revela atrativo para os proprietários e promotores que pretendam investir no mercado imobiliário nesta área da cidade de São João da Madeira, considera-se oportuno equacionar se o município deva ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, não sendo ainda possível concretizar as soluções no curto prazo, o município de São João da Madeira propõe-se **estudar e equacionar com a brevidade possível um conjunto de penalizações fiscais em sede do IMI** previstas no CIMI (dependentes de iniciativa municipal e que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal), especificamente:

- **Majoração em 30% da taxa do IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados localizados em ARU**, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (com enquadramento previsto no n.º 8 do Artigo 112.º do CIMI);
- **Elevação ao triplo da taxa do IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruína ou devolutos há mais de um ano** (com enquadramento previsto no n.º 3 do Artigo 112.º do CIMI). Importa referir que a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas ou devolutos há mais de um ano é competência do

Município e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças);

- **Elevação ao sêxtuplo da taxa do IMI em vigor para os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística**, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %, até ao limite máximo do valor de 12 vezes a taxa inicial (com enquadramento previsto no Artigo 112.º - B do CIMI). De referir ainda que as receitas obtidas com este agravamento têm que ser afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

Antes de se avançar para o modelo de operacionalização da estratégia, convém salientar que para o município poder implementar medidas de agravamento fiscal como estas deverá afetar recursos técnicos que permita ser bem-sucedido nesta estratégia, nomeadamente recursos humanos que consigam, anualmente, identificar, informar e notificar os proprietários dos prédios devolutos, em ruínas ou degradados, mas também prestar o apoio necessário à resolução dos problemas identificados.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
APROVADO EM 28-10-2022

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

7.1. MODELO DE GESTÃO

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

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

Perante estas alternativas, cabe ao município da de São João da Madeira optar por um dos modelos. Estando já em vigor a ORU do Centro da Cidade de São João da Madeira, e sendo a dinâmica de reabilitação pública e privada uma realidade neste território, parece óbvio que o modelo de gestão a adotar seja o mesmo nesta ORU da Quintã/ Devesa Velha. Concomitantemente, e em função da inexistência de uma empresa do setor empresaria local que tenha a reabilitação urbana como objeto, da inexistência de dinâmica relevante de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão desta ORU numa empresa do setor empresarial local, da experiência e conhecimento acumulados pela estrutura técnica municipal em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos o território da ARU como objeto, o Executivo optou por **definir o Município de São João da Madeira como entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da Quintã/ Devesa Velha**.

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

Como é salientado no PERU do Centro da Cidade de São João da Madeira, "*a implementação do PERU pressupõe a existência de concertação estratégica e operacional entre os diferentes intervenientes (públicos, privados e associativos de base territorial e/ ou setorial.*" Deste modo, sob a liderança da Câmara Municipal de São João da Madeira, a implementação do PERU da Quintã/ Devesa Velha deverá "*potenciar o envolvimento, a cooperação e concertação dos diferentes stakeholders e respetivas intervenções*".

De modo a harmonizar as abordagens entre as diversas operações de reabilitação urbana em curso ou em constituição, optou-se por replicar os pressupostos estabelecidos no documento referente à ORU do Centro da Cidade.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERADO EM 28-10-2022

Constituindo o órgão executivo do Município (com as competências materiais e de funcionamento previstas na Secção III da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro), a Câmara Municipal de São João da Madeira será, na figura do seu Presidente, a principal responsável pela gestão e implementação do PERU da Quintã/ Devesa Velha. O Presidente será, naturalmente, assessorado pelo corpo técnico da Câmara Municipal, destacando-se, neste contexto, os departamentos que desenvolvem trabalho na área da regeneração urbana e do planeamento.

A Assembleia Municipal terá também um papel importante na implementação do PERU. De facto, enquanto órgão deliberativo do Município (com as competências de apreciação, fiscalização e funcionamento previstas na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro), esta, representada pelo seu Presidente, coadjuvado pelos seus Secretários, deverá:

- ✓ aprovar planos e demais instrumentos estratégicos necessários à prossecução das atribuições do município, destacando-se, desde logo, todos os aspetos relacionados com a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e com a aprovação ou alteração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana;
- ✓ Acompanhar e fiscalizar a atividade da Câmara Municipal no âmbito da implementação do PERU.

No que respeita aos mecanismos de acompanhamento e avaliação do PERU da Quintã/ Devesa Velha, o sistema de monitorização deverá ser em tudo semelhante ao já adotado para o PERU do Centro da Cidade.

De acordo com o documento referido, este sistema de monitorização periódica das realizações concretizadas e dos progressos atingidos, que permita antecipar desvios e corrigir problemas, prevê:

- A elaboração anual de um relatório de monitorização da ORU em curso e sua apreciação por parte da Assembleia Municipal
- A elaboração, a cada cinco anos, de um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumentos de programação e sua apreciação por parte da Assembleia Municipal
- a divulgação, na página eletrónica do município, dos relatórios anteriormente referidos, bem como dos termos da sua apreciação por parte da Assembleia Municipal.

Finalmente, importa referir que estão já definidos alguns indicadores de monitorização (podendo ser propostos outros), concretamente:

- ✓ espaços abertos, criados ou reabilitados em áreas urbanas (m^2)
- ✓ edifícios públicos ou comerciais cnstruídos ou renovados em áreas urbanas (m^2)
- ✓ número de habitações reabilitadas em áreas urbanas (nº)
- ✓ aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias inetgradas de desenvolvimento urbano (escala de 1 a 10)

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28/10/2022

7.2. MODELO DE EXECUÇÃO

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

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

Importa referir que à data da entrega deste relatório ainda não foi publicado o decreto regulamentar que estabelecerá o regime jurídico aplicável à administração conjunta de operações de reabilitação urbana (prazo findou em novembro de 2012).

Deste modo, e considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado sobre as reais expectativas e perspetivas de todos os proprietários em presença (e também de potencias investidores), o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, mas que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturação do espaço público, parece evidente que o **modelo a adotar para a execução da ORU da Quintã/ Devesa Velha seja o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora**, estando o dever de reabilitação do edificado existente nas ARU adstrito aos respetivos proprietários (modelo igual ao definido na ORU do Centro da Cidade).

De facto, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora da operação. A assunção deste compromisso obriga a que o Município de São João da Madeira, enquanto entidade gestora da ORU, exerça um papel ativo ao nível:

- ✓ da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado em presença;
- ✓ da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização do tecido económico;
- ✓ da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- ✓ do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- ✓ da divulgação da ARU e da respetiva ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- ✓ da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;

- ✓ da monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação da ORU e divulgação dos seus resultados.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU

À luz do RJRU, é conteúdo obrigatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a definição do âmbito temporal da Operação de Reabilitação Urbana. O artigo 20.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, estabelece quinze anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora das ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana na cidade de São João da Madeira e, mais especificamente, na zona da Quintã/ Devesa Velha, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, **propõe-se que a ORU da Quintã/ Devesa Velha vigore por um período de quinze anos, decorrendo entre 2022 e 2036**.

A prorrogação do prazo de vigência de uma ORU terá que ser sempre aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. No entanto, a estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo máximo dos 15 anos, possa ser aprovada nova Operação de Reabilitação Urbana que abranja a mesma área.

7.4. PLANO E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU

Neste último capítulo do PERU da Quintã/ Devesa Velha apresenta-se o quadro global dos investimentos previstos para a execução da ORU, destrinçando o que é investimento público e privado, apontando as possíveis fontes de financiamento e o respetivo cronograma de execução.

Como se pode perceber pela análise do quadro seguinte, **o investimento global previsto para o PERU da Quintã/ Devesa Velha é de 54.5454.454 €**, dos quais 11% são investimentos de natureza pública (correspondendo a cerca de 6 milhões de euros), sendo os restantes 89% da responsabilidade da iniciativa privada (cerca de 48 milhões euros).

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

Atendendo à distribuição dos investimentos pelas quatro dimensões estratégicas do programa de reabilitação (conforme quadro seguinte), constata-se que é a dimensão relativa ao parque edificado que assume maior preponderância do ponto de vista financeiro, representando 87,5%

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
FREGUESIA DE 28-10-2022

do investimento total. Por seu turno, as ações previstas na dimensão económica e patrimonial representam cerca de 3% do investimento total, enquanto a dimensão do sistema de espaços públicos representa 9% do investimento. Por fim, as medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana representam apenas 0,5% do investimento total.

QUADRO 10. DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO DE ACORDO COM AS DIMENSÕES ESTRATÉGICAS DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO

Distribuição do investimento por dimensão estratégica do programa de reabilitação	Investimento previsto	
	€	%
A. DIMENSÃO CÍVICA, ECONÓMICA E PATRIMONIAL	1 762 970 €	3,2%
B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS	4 801 200 €	8,8%
C. PARQUE EDIFICADO	47 639 284 €	87,5%
D. MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	249 000 €	0,5%
INVESTIMENTO TOTAL	54 452 454 €	100,0%
INVESTIMENTO PÚBLICO	6 162 354 €	11,3%
INVESTIMENTO PRIVADO	48 290 100 €	88,7%

Distribuição do investimento por promotor		Investimento previsto	
		€	%
Município de São João da Madeira	Público	6 037 354 €	11,1%
Junta de Freguesia de São João da Madeira	Público	125 000 €	0,2%
Proprietários e investidores privados	Privado	48 290 100 €	88,7%

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022.

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

Importa referir que as fontes de financiamento indicadas são, a esta altura, possibilidades de enquadramento em função da tipologia e promotor de cada uma das ações. Logicamente que se procurou enquadrar os investimentos nas fontes de financiamento mais favoráveis para o promotor do projeto, privilegiando o enquadramento em instrumentos em curso, como o PRR ou o PT2020, ou sobre os quais já se começam a vislumbrar algumas linhas orientadoras, como é o caso do PT2030, sendo no caso do investimento público tendencialmente cofinanciamento não reembolsável, e reembolsável no caso dos investimentos privados, se bem que em condições mais atrativas do que aquelas que poderão ser encontradas no mercado (como é o casos do IFRRU 2020).

QUADRO 11. PLANO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO DO PERU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Código	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	Calendarização 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. DIMENSÃO ECONÓMICA E PATRIMONIAL				**1 762 970 €**																
1. Revitalização do tecido económico de proximidade	A.1.1.	Estímulo à instalação de comércio e serviços na Rua Visconde de São João da Madeira	CMSJM	75 000 €	PT2030/ PRR															
	A.1.2.	Estímulo à instalação de comércio e serviços nos quarteirões entre a Rua Vasco da Gama, a Rua dos Sapateiros e a Rua Visconde de São João da Madeira	CMSJM	50 000 €	PT2030/ PRR															
	A.1.3.	Estímulo à instalação de comércio e serviços na zona da Devesa Velha	CMSJM	50 000 €	PT2030/ PRR															
	A.1.4.	Alargamento da flexibilidade funcional das categorias de solo urbano definidas em sede de PDM, generalizando e impulsionando a dinamização comercial da ARU da Quintã/ Devesa Velha	CMSJM	- €	*Sem custos associados*															
2. Valorização do património edificado	A.2.1.	Reabilitatação, valorização e proteção do edificado de tipologia industri	Proprietários e investidores privados	450 040 €	Capitais próprios/ PT2030															
	A.2.2.	Reabilitação de edificado de valor arquitetónico	Proprietários e investidores privados	1 122 930 €	Capitais próprios/ PT2030															
	A.2.3.	Definição de normas a enquadrar no PDM que favoreçam a preservação do edificado e da malha urbana existente	CMSJM	- €	*Sem custos associados*															
	A.2.4.	Ações de divulgação e promoção do património edificado	CMSJM	15 000 €	PT2030															

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
28 -10- 2022

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Código	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	Calendarização 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
B. SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS				**5 901 200 €**																
1. Redefinição de espaços e eixos estratégicos de conexão urbana	B.1.1.	Requalificação da Rua Visconde de São João da Madeira e a Rua Comendador Rainho como via estruturante	CMSJM	686 000 €	PT2030															
	B.1.2.	Requalificação da Rua dos Sapateiros como via de ligação entre o centro da cidade e o Parque Urbano do Rio Ul	CMSJM	183 000 €	PT2030															
	B.1.3.	Construção de novos arruamentos (e abertura de frentes edificatórias) entre a Rua Jornal O Regional, a Avenida Adelino Amaro da Costa e a Rua Vieira da Silva	CMSJM	380 000 €	Orçamento municipal															
2. Melhoria dos sistemas capilares de circulação e mobilidade	B.2.1.	Requalificação da Rua Vitorino Lisboa	CMSJM	144 000 €	Orçamento municipal															
	B.2.2.	Construção de novo arruamento (e abertura de frentes edificatórias) de ligação entre a Rua Vasco da Gama e a Rua da Quintã	CMSJM	223 200 €	Orçamento municipal															
	B.2.3.	Construção de novos arruamentos (e abertura de frentes edificatórias) de ligação entre a Rua Enedina Garcia e a Travessa São Francisco Xavier	CMSJM	504 000 €	Orçamento municipal															
3. Espaços de serviço à mobilidade urbana sustentável	B.3.1.	Construção de parque de estacionamento entre a Rua Visconde de São João da Madeira e a Rua da Restauração	CMSJM	325 000 €	Orçamento municipal PRR															
	B.3.2.	Alargamento da rede ciclável existente, promovendo a ligação entre estabelecimentos de ensino, o Parque Urbano do Rio Ul e o Santuário de Nossa Senhora dos Milagres	CMSJM	1 450 000 €	PT2030															
4. Qualificação do ambiente e da paisagem urbana	B.4.1.	Construção de espaço de lazer e fruição junto ao Jardim Infantil da Devesa Velha	CMSJM	226 000 €	Orçamento municipal															
	B.4.2.	Construção de espaço de lazer e fruição junto ao novo parque de estacionamento situado entre a Rua Visconde de São João da Madeira e a Rua da Restauração	CMSJM	125 000 €	Orçamento municipal															
	B.4.3.	Reabilitação dos passeios e zonas arborizadas do quarteirão entre a Rua Cesário Verde, a Rua Luís de Camões e a Rua Visconde de São João da Madeira	JFSJM	125 000 €	Orçamento municipal PRR															
	B.4.4.	Valorização e qualificação do espaço público envolvente à zona da Devesa Velha	CMSJM	290 000 €	Orçamento municipal															
	B.4.5.	Criação de sistema vistas para o Parque Urbano do Rio Ul ao longo da Avenida Adelino Amaro da Costa	CMSJM	140 000 €	Orçamento municipal															
	B.4.6.	Definição de normas a enquadrar no PDM tendo em vista uma maior harmonia e coerência urbananística entre as diferentes categorias de solo urbano, tanto ao nível dos usos admitidos como dos parâmetros de edificabilidade	CMSJM	- €	*Sem custos associados*															

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação	Código	Projetos/ ações	Promotor	Investimento previsto	Fonte financiamento	Calendarização 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
C. PARQUE EDIFICADO				**47 639 284 €**																
1. Reabilitação e alargamento do tecido urbano consolidado	C.1.1.	Reabilitação do parque edificado privado em zonas urbanas consolidadas	Proprietários e investidores privados	27 890 605 €	Capitais próprios/ IFRRU2020															
	C.1.2.	Promoção em sede de PDM da densificação construtiva da Rua dos Sapateiros	CMSJM	- €	Sem custos associados															
	C.1.3.	Promoção em sede de PDM da densificação construtiva da Avenida Adelino Amaro da Costa	CMSJM	- €	Sem custos associados															
2. Qualificação do tecido urbano heterogéneo e fragmentado	C.2.1.	Implementação da ELH - reforço do parque de habitação pública através do arrendamento de 20 habitações nos quarteirões localizados no quadrante sudeste da ARU (zona da Devesa Velha) para subarrendamento (60 meses)	CMSJM	922 154 €	Programa 1.º Direito (PRR)															
	C.2.2.	Reabilitação do parque edificado privado em tecido urbano de baixa densidade	Proprietários e investidores privados	18 826 525 €	Capitais próprios/ IFRRU2020															
D. MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA				**249 000 €**																
1. Instrumentos de natureza fiscal	D.1.1.	Disponibilização de incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais (receita municipal em sede de IMI)	CMSJM	234 000 €	Orçamento municipal															
	D.1.2.	Penalização fiscal em sede de IMI dos proprietários de prédios urbanos devolutos e/ ou em ruínas	CMSJM	n.d.	Sem custos associados															
	D.1.3.	Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana	CMSJM	n.d.	Orçamento municipal															
2. Instrumentos de natureza financeira	D.2.1.	Acesso dos Beneficiários Diretos da Estratégia Local de Habitação ao mecanismos de financiamento do Programa 1.º Direito	Proprietários	- €	Programa 1.º Direito (PRR)															
3. Ações de comunicação e divulgação	D.3.1.	Ações de divulgação e comunicação do PERU da Quintã/ Devesa Velha (elaboração e distribuição de folhetos informativos; criação de um micro site, ligado ao site da CMSJM dedicado à temática da reabilitação urbana; elaboração e distribuição de newsletter temática)	CMSJM	15 000 €	Orçamento municipal															

INVESTIMENTO TOTAL	**54 452 454 €**	**100,0%**
INVESTIMENTO PÚBLICO	6 162 354 €	11,3%
INVESTIMENTO PRIVADO	48 290 100 €	88,7%

Fonte: Quaternaire Portugal, S.A., 2022.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 28-10-2022

Como se constata, o cronograma de execução deste plano de ação tende a concentrar algum investimento nos primeiros anos de vigência desta Operação de Reabilitação Urbana, com primazia para a concentração de investimentos públicos de qualificação territorial (apesar de estarem programadas intervenções desta natureza ao longo dos 15 anos de vigência do PERU).

O investimento privado, por ser de mais difícil confirmação e depender, em última análise, da vontade e disponibilidade do respetivo proprietário, tende a distribuir-se de modo mais homogéneo ao longo destes quinze anos.

O Município de São João da Madeira está consciente do desafio que a implementação desta estratégia de reabilitação representa, não só em termos do esforço financeiro, mas também da ambição aqui plasmada e que só resultará se for capaz de captar o interesse dos promotores e agentes privados para esta nova dinâmica de reabilitação urbana da cidade.

ANEXOS

ANEXO 01. PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

ANEXO 02. PLANTA GLOBAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU

ANEXO 03. QUADRO SÍNTESE DE AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO E PLANTA COM A CODIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSIDERADOS

ANEXO 04. PLANO DE AÇÃO DO PERU DA QUINTÃ/ DEVESA VELHA

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 28-10-2022

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 28-10-2022

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

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

Lisboa
Rua Duque de Palmela
Nº25 – 2.º andar
1250-097 Lisboa Portugal

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

www.quarternaire.pt