



# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MAIA

Relatório 02 | Projeto de delimitação da  
Área de Reabilitação Urbana (Fase 1)



## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	<b>Relatório 02   Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (Fase 1)</b>
<b>Descrição:</b>	Documento que consubstancia a primeira fase da prestação de serviços para a “Elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Maia”, referente à proposta final de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o centro da cidade da Maia, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro (replicado em anexo da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), que deverá ser apresentado e deliberado em sede de reunião de Câmara Municipal, e, em caso de aprovação, posteriormente enviado para a Assembleia Municipal da Maia, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação e publicação.
<b>Data de produção:</b>	24 de novembro de 2014
<b>Data da última atualização:</b>	05 de dezembro de 2014
<b>Versão:</b>	V03
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda., Quaternaire Portugal, Espaço Municipal, Câmara Municipal da Maia
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Geógrafo (Desenvolvimento e Ambiente) Daniel Miranda   Geógrafo
<b>Equipa técnica:</b>	Elisa Bairrinho   Arquiteta Paisagista Raquel Nogueira   Engenheira Civil - Hidráulica e Ambiente
<b>Consultores:</b>	Manuel Miranda   Engenheiro Civil Elisa Pérez Babo   Economista* Rute Afonso   Arquiteta* Hipólito Sousa   Engenheiro Civil* Jerónimo Botelho   Engenheiro Civil* * Quaternaire Portugal
<b>Código de documento:</b>	042
<b>Estado do documento</b>	Entrega Final para aprovação da Assembleia Municipal.
<b>Código do Projeto:</b>	192000801
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	PERUMaia ProjetoARU 01#RelFase1 nov2014_v3

## ÍNDICE GERAL

1. APRESENTAÇÃO.....	5
2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO .....	7
2.1. Síntese de caracterização e diagnóstico .....	9
2.2. Enquadramento da área de intervenção nos IGT em vigor e outras opções de desenvolvimento municipal .....	20
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MAIA .....	25
3.1. Pressupostos de base e critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação .....	25
3.2. Proposta de delimitação da ARU do Centro da Maia.....	27
4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	30
4.1. Visão de médio/ longo prazo para a ARU .....	30
4.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana.....	31
5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	33
5.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana .....	33
5.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais.....	37
5.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais.....	39
ANEXOS .....	42
Anexo A – Planta de delimitação da ARU do Centro da Maia.....	42
Anexo B – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (cf. Portaria 1192-B/2006).....	43

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1   Área de intervenção de base definida pela Espaço Municipal e pelo Município da Maia .....	8
Figuras 2 e 3   Tipologia de edifícios em presença na área de intervenção e cercas dominantes.....	10
Figuras 4 e 5   Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na área de intervenção .....	11
Figuras 6 e 7   Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção (1945 e 1984).....	12
Figura 8   Estrutura funcional do parque edificado em presença na área de intervenção.....	13
Figura 9   Estado de conservação exterior do edificado em presença na área de estudo (atualização nov. 2014).....	14
Figuras 10 e 11   Exemplos de edifícios em ruína. À esquerda, na Rua Augusto Simões. À direita, junto à rotunda da Linha do Metro / N104 / Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos. ....	15
Figuras 12 e 13   Vista da degradação generalizada da envolvente exterior dos edifícios do Bairro do Sobreiro.....	16
Figura 14   Cadastro da área de intervenção.....	18
Figura 15   Proposta final de ARU do Centro da Maia .....	28
Figura 16   Proposta final de ARU do Centro da Maia vs área de intervenção base.....	29
Figura 17   Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC .....	38
Figura 18   Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU .....	40

## 1. APRESENTAÇÃO

O documento que agora se apresenta dá corpo à primeira fase da prestação de serviços adjudicada pela **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.**, à empresa GeoAtributo, e desenvolvida em parceria com a empresa **Quaternaire Portugal**, no âmbito do contrato de aquisição de serviços especializados em regime de *outsourcing* correspondentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Maia e elaboração do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Este relatório, que consubstancia o projeto de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o centro urbano da cidade da Maia, estrutura-se de acordo com as orientações estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), mais especificamente no seu artigo 13º, referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU). A alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) produzida pela Lei n.º 32/2012 veio possibilitar aos municípios encetar 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 Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nestas áreas. Caso se opte por esta via, terá o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), prazo após o qual caducará a delimitação.

Tendo o Município da Maia optado por esta tramitação faseada, e de acordo com o mesmo articulado do RJRU, a proposta que agora se apresenta contém:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Deste modo, no **capítulo segundo** apresenta-se um diagnóstico sumário para a área de intervenção que esteve na base do processo de delimitação da ARU do Centro da Maia, focando e analisando de forma breve aspetos como a estrutura edificada e o seu estado de conservação, o

espaço público, as infraestruturas urbanas, a mobilidade e a acessibilidade, a habitação e o mercado imobiliário. Este capítulo finaliza com o enquadramento desta área à luz dos instrumentos de gestão territorial em vigor e outras estratégias de desenvolvimento municipal.

O **capítulo terceiro** diz respeito à proposta final de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia, onde para além da planta contendo esta proposta, se evidenciam os pressupostos de base e os critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação.

No **quarto capítulo**, de carácter mais prospetivo, começam a ser definidas as linhas gerais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU do Centro da Maia, apresentando-se a visão de médio/ longo prazo para esta área, bem como os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana propriamente dita, que será consubstanciada na segunda fase deste trabalho. De salientar que a opção pelo tipo de ORU está definida em sede de Caderno de Encargos, tendo o Município da Maia e a Espaço Municipal optado pela ORU sistemática, que de acordo com o RJRU 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”*.

Por fim, o **quinto capítulo** será dedicado aos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação de uma ARU, assim como as condições de acesso e procedimentos administrativos necessários para os proprietários poderem usufruir de tais benefícios.

Importa clarificar que, com a conclusão e aprovação do trabalho técnico correspondente a esta primeira fase, se poderá dar início ao processo de constituição legal da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia. Deste modo, e em primeiro lugar, a proposta de delimitação da ARU e sua fundamentação deverá ser apresentada e deliberada em sede de Reunião de Câmara Municipal, e, sendo aprovada, remetida para a Assembleia Municipal. Em segundo lugar, e sendo a delimitação da ARU da competência da Assembleia Municipal, deverá este órgão deliberar sobre esta proposta de delimitação. Finalmente, o ato de aprovação da delimitação da ARU será enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do Diário da República, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

## 2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

### SUMÁRIO

Conforme referido no capítulo introdutório, o presente capítulo procura evidenciar de forma sintética as principais características da área de intervenção que está na base do processo de delimitação da ARU do Centro da Maia, focando e analisando aspetos como a estrutura edificada, o seu estado de conservação e potencial de transformação (análise morfotipológica, estrutura parcelar e elementos notáveis), o espaço público (rede estruturante, estado de conservação geral ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano, condições de circulação e oferta de espaços verdes), as infraestruturas urbanas (as grandes redes de suporte à qualidade de vida urbana: abastecimento de água e saneamento, águas pluviais, energia elétrica e iluminação, gás natural e telecomunicações), a mobilidade e a acessibilidade na área de intervenção e na sua envolvente imediata, a habitação e o mercado imobiliário (estrutura e dinâmica populacional, os alojamentos e sua ocupação, dinâmica do mercado imobiliário). Este capítulo finaliza com a leitura deste território à luz das principais opções de desenvolvimento municipal, com especial destaque para o Plano Diretor Municipal.

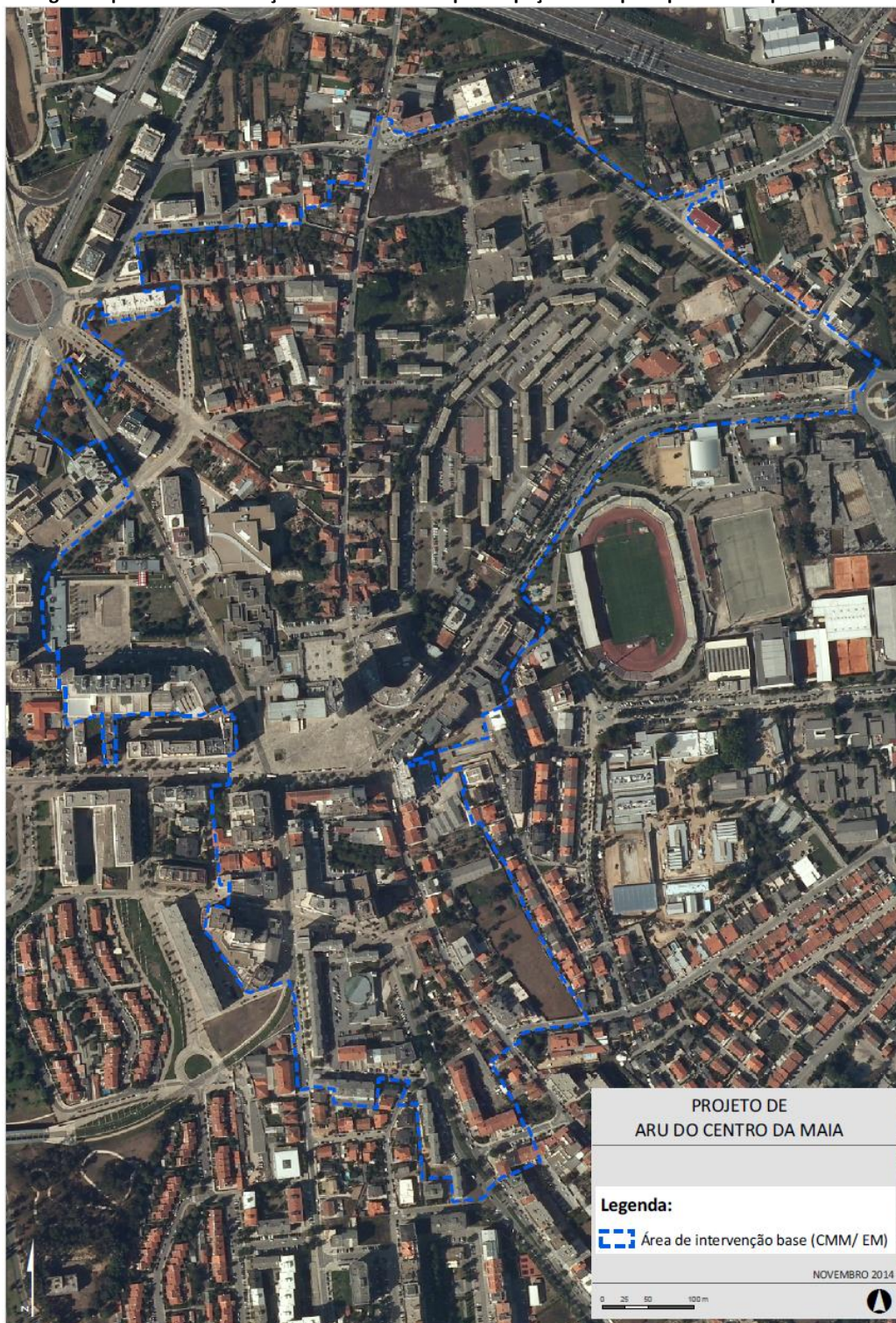
Importa referir que se optou por não levar a cabo um diagnóstico exaustivo do território em estudo, fundamentalmente pelo motivo de existir já um capital de conhecimento aprofundado e atualizado da cidade da Maia, traduzido num conjunto muito significativo de documentos, orientações e referenciais estratégicos de ordenamento do território, de planeamento urbano e setorial. Deste modo, o enquadramento e síntese de caracterização e diagnóstico que agora se apresenta resultam de um trabalho de análise crítica destes documentos oportunamente facultados pela Espaço Municipal e pelo Município da Maia, dando destaque às principais características em presença nesta área (positivos, negativos e de mera caracterização), trabalho complementado com informação estatística relevante e que permita uma análise territorial de maior pormenor, no caso recorrendo à escala da subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011), e com informação de carácter mais qualitativo recolhido, quer nas diversas missões de terreno levadas a cabo pela equipa técnica, quer nas reuniões com as estruturas técnicas e políticas da Espaço Municipal e da Câmara Municipal da Maia.

Quanto ao território em análise, convém explicitar que este trabalho inicial de caracterização e diagnóstico se centrou num setor da cidade definido conjuntamente pela Espaço Municipal e pelo Município da Maia, assumindo-se assim como ponto de partida e discussão para a delimitação



final da Área de Reabilitação Urbana da Maia do Centro da Maia. Na figura seguinte apresenta-se a área de intervenção que serviu de base ao presente processo de delimitação de ARU.

**Figura 1 | Área de intervenção de base definida pela Espaço Municipal e pelo Município da Maia**



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, tratamento.



Por fim, de salientar que este é um processo em curso e que não se esgota com a apresentação deste relatório da Fase 1, ou seja, no decurso da próxima fase (onde se definirá a estratégia da Operação de Reabilitação Urbana) ainda haverá oportunidade para acrescentar e rever o diagnóstico que agora se apresenta.

## 2.1. Síntese de caracterização e diagnóstico

---

De uma forma muito sumária, pode começar por dizer-se que nesta área residiam, de acordo com os dados do último período censitário (2011), **4.683 indivíduos** (concentrando quase 15% do total da cidade da Maia), distribuídos por **1.916 famílias** (resultando numa dimensão média das famílias de 2,4 indivíduos). O parque edificado era constituído por cerca de **375 edifícios** (representando 6% do total dos edifícios da cidade da Maia), que por seu turno contemplavam mais de **2.300 alojamentos** (cerca de 13% do total dos alojamentos existentes na cidade da Maia à data do último Censo), dos quais 12% foram identificados como estando vagos. De salientar ainda a dinâmica do mercado de arrendamento neste setor da cidade, estando 47% dos alojamentos arrendados, contrapondo a valores mais baixos na cidade (20%) e no concelho (23%).

Do ponto de vista da sua ocupação, a área de estudo constitui um centro urbano de características invulgares, pela presença de tipologias edificatórias com características bastante diferentes, que se misturam.

Em termos de **estrutura urbana**, a sua génese é de matriz espontânea, mas nem por isso muito irregular e, por isso, tem permitido uma transformação progressiva num modelo de cidade que se caracteriza por maiores volumetrias e grandes espaços públicos. Por causa de uma transformação desenvolvida sobretudo de “dentro para fora” (quando o mais habitual é o oposto: este modelo de cidade costuma surgir nas periferias dos centros), trata-se de um centro relativamente jovem (pela sua renovação e consolidação nas últimas duas décadas), cujo modelo está lentamente a alastrar-se à envolvente.

Deste modo, podemos afirmar que a área de estudo é heterogénea em termos morfotipológicos, convivendo lado-a-lado os seguintes modelos:

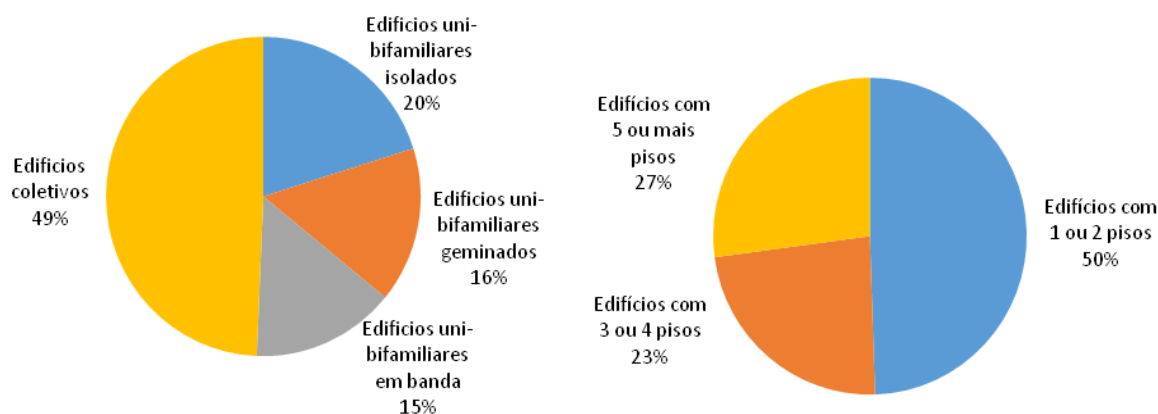
- (i) Frentes urbanas de baixa volumetria, constituídas por edifícios unifamiliares isolados, geminados, quer nas versões mais antigas e associadas à génese do povoamento (de

lote mais estreito), quer nas versões mais recentes (anos 70) com lotes mais reduzidos;

- (ii) Edifícios isolados de grande volumetria (em altura ou em extensão), com usos não habitacionais;
- (iii) Conjuntos de edifícios em banda de volumetria média de cariz habitacional, envolvidos por espaço público;
- (iv) Frentes urbanas constituídas por edifícios contíguos de grande volumetria, de uso predominantemente residencial, com comércio e serviços nos pisos baixos.

A referida mistura tipológica origina uma morfologia urbana híbrida, sendo que os espaços definidos pelos arruamentos não constituem quarteirões convencionais: tanto os encontramos totalmente preenchidos por um conjunto de edifícios com um reduzido logradouro permeabilizado, como os há com extensos espaços expectantes, por consolidar, como ainda se nos apresentam constituídos por várias das tipologias acima referidas, formando frentes descontínuas e desalinhadas, características de processos de transformação e consolidação acelerada.

**Figuras 2 e 3 | Tipologia de edifícios em presença na área de intervenção e cércos dominantes**



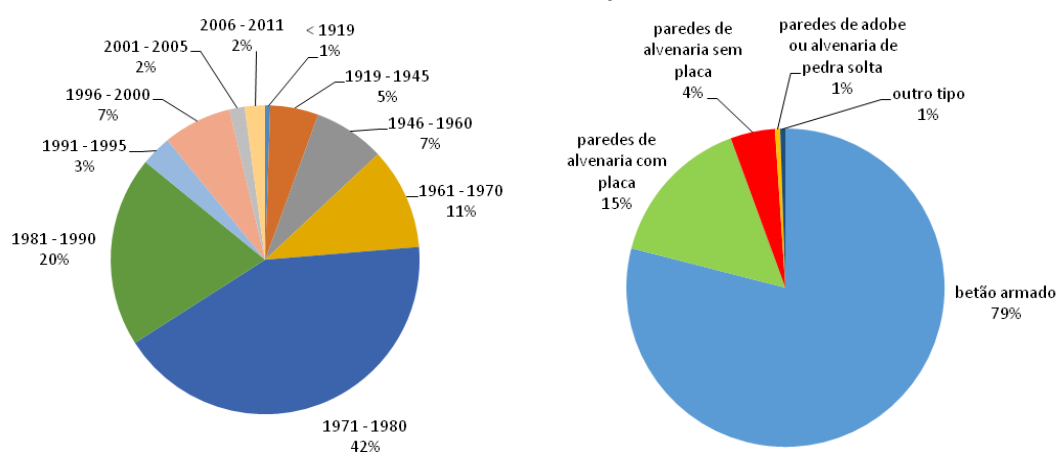
*Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)*

Consequentemente, temos arruamentos onde as frentes urbanas distintas se sucedem, muitas vezes com grande irregularidade de alinhamentos (uma vez que os edifícios mais recentes foram obrigados a recuar por forma a garantir, no futuro, o alargamento das estreitas vias e/ou dos passeios). Por outro lado, a paisagem urbana é caracterizada, em parte, pelo contraste volumétrico que se manifesta, tanto pelas alturas dos edifícios, como pela sua implantação. Estas

situações não ocorrem em todos os locais, sendo mais característicos das zonas de transição entre tipologias. As variações arquitetónicas, que naturalmente acompanham a época dos edifícios, acentuam o referido contraste. Não se pode aplicar aqui o conceito de dissonância, uma vez que as diferentes tipologias estão praticamente em igualdade de representação em termos de número de edifícios. Os gráficos anteriores representam os dados existentes que permitem corroborar a leitura apresentada.

O gráfico seguinte (da esquerda) atesta o carácter recente da área de estudo face à generalidade do núcleo dos centros urbanos, com  $\frac{3}{4}$  dos edifícios a serem construídos nas décadas de 70 e daí em diante, o que é consistente com a informação relativa ao tipo de estrutura existente na massa edificada (gráfico da direita). Os escassos 25% de edifícios mais antigos, anteriores a 1970, são uma marca desta área na medida em que têm um peso superior ao que se verifica à escala da cidade (19,5%) e à escala do concelho (3,5%). Daqui decorre que a cidade da Maia, e mais concretamente o seu núcleo central, preservam o pouco património construído de carácter histórico do concelho. Embora esta área possa não concentrar um elevado número de edifícios classificados ou inventariados na carta de património do concelho (são apenas 6), ela integra, sem dúvida, vários edifícios com interesse arquitetónico e conjuntos pequenos, mas relativamente homogéneos, de edifícios de época que valorizam o espaço urbano, se estiverem bem conservados e tiverem usos compatíveis com as suas características.

**Figuras 4 e 5 | Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na área de intervenção**

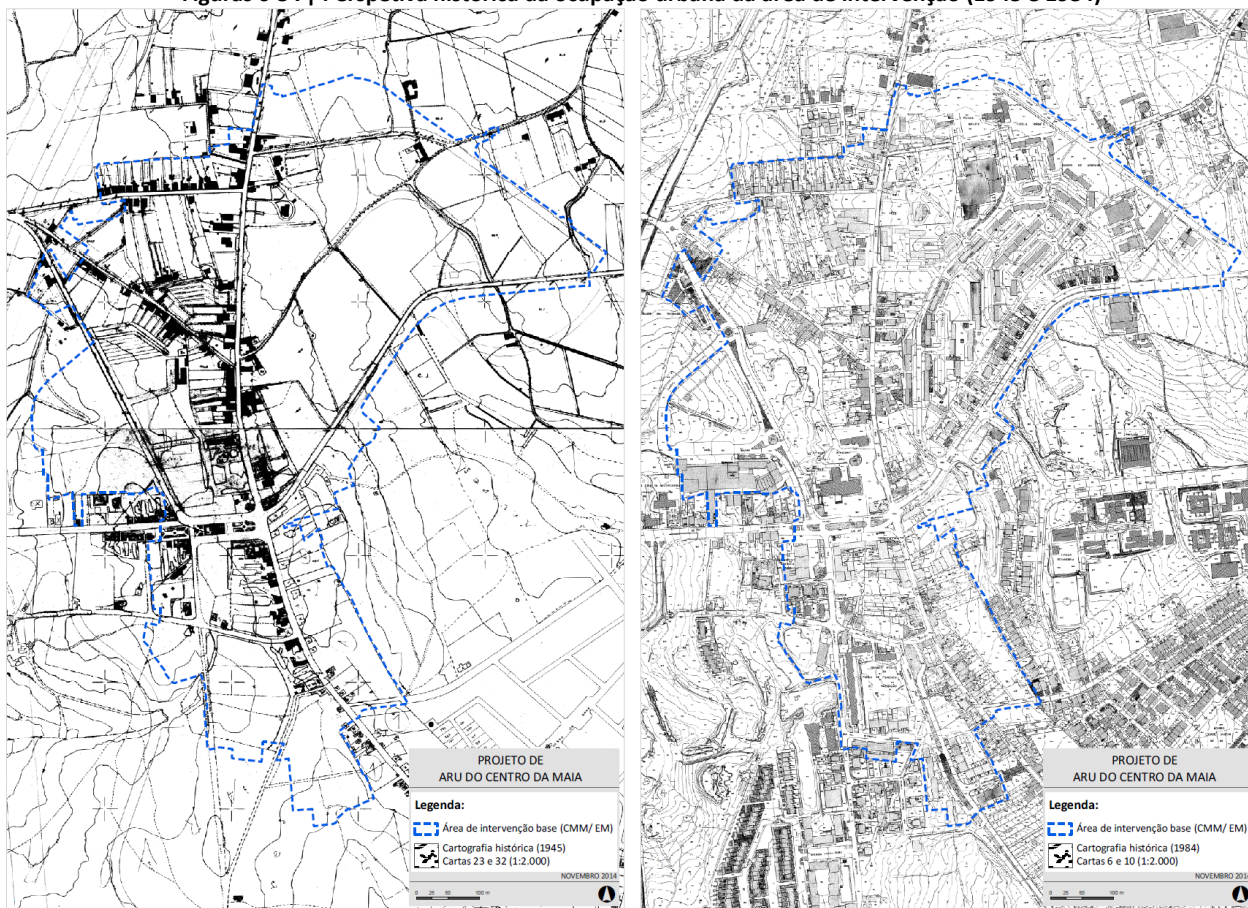


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

As figuras seguintes, referentes à perspetiva histórica da urbanização da área central da cidade da Maia (recorrendo para tal à cartografia antiga disponível e digitalizada), atestam as afirmações

anteriores, corroborando a ideia de que a área de intervenção abrange o núcleo urbano mais antigo da cidade da Maia (esta ideia é particularmente evidente na cartografia referente ao ano de 1945) e também do papel estruturador que a antiga estrada N14 assume nesta área.

**Figuras 6 e 7 | Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção (1945 e 1984)**



*Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, planimetria, 1945 e 1984. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal.*

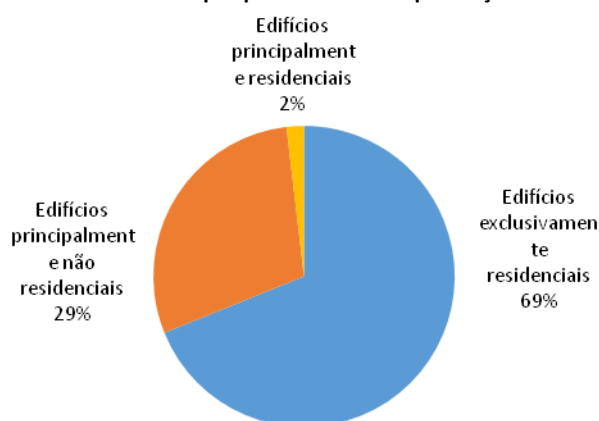
Em termos **funcionais**, a área concentra um número significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços, assim como alguns equipamentos coletivos de grande porte, o que decorre do seu carácter central e polarizador. Naturalmente, em termos de área construída, a função residencial mantém a sua dominância.

O comércio e os serviços não se distribuem da mesma forma pela área de estudo, concentrando-se em zonas de maior densidade construtiva e sendo residual na de menor densidade. Regista-se um excesso de oferta de áreas comerciais, muitas das quais já se encontram em estado de abandono, especialmente aquelas que correspondem a modelos em desuso – galerias comerciais de primeira geração. Esta constatação deve ter como consequência o equacionar as opções de

criação de novas frações para estes usos nos novos edifícios a construir ou reconstruir nas franjas da área de estudo.

O gráfico seguinte é representativo da estrutura funcional do parque edificado acima descrita: mostra que o peso dos edifícios principalmente não residenciais é muito elevado, sendo muito superior à verificada ao nível da cidade e do concelho (7% / 6%). Por outro lado, e apesar da parcela de edifícios principalmente residenciais ser diminuta relativamente ao total, ela é 4 a 5 vezes superior ao que ocorre ao nível da cidade e do concelho.

**Figura 8 | Estrutura funcional do parque edificado em presença na área de intervenção**



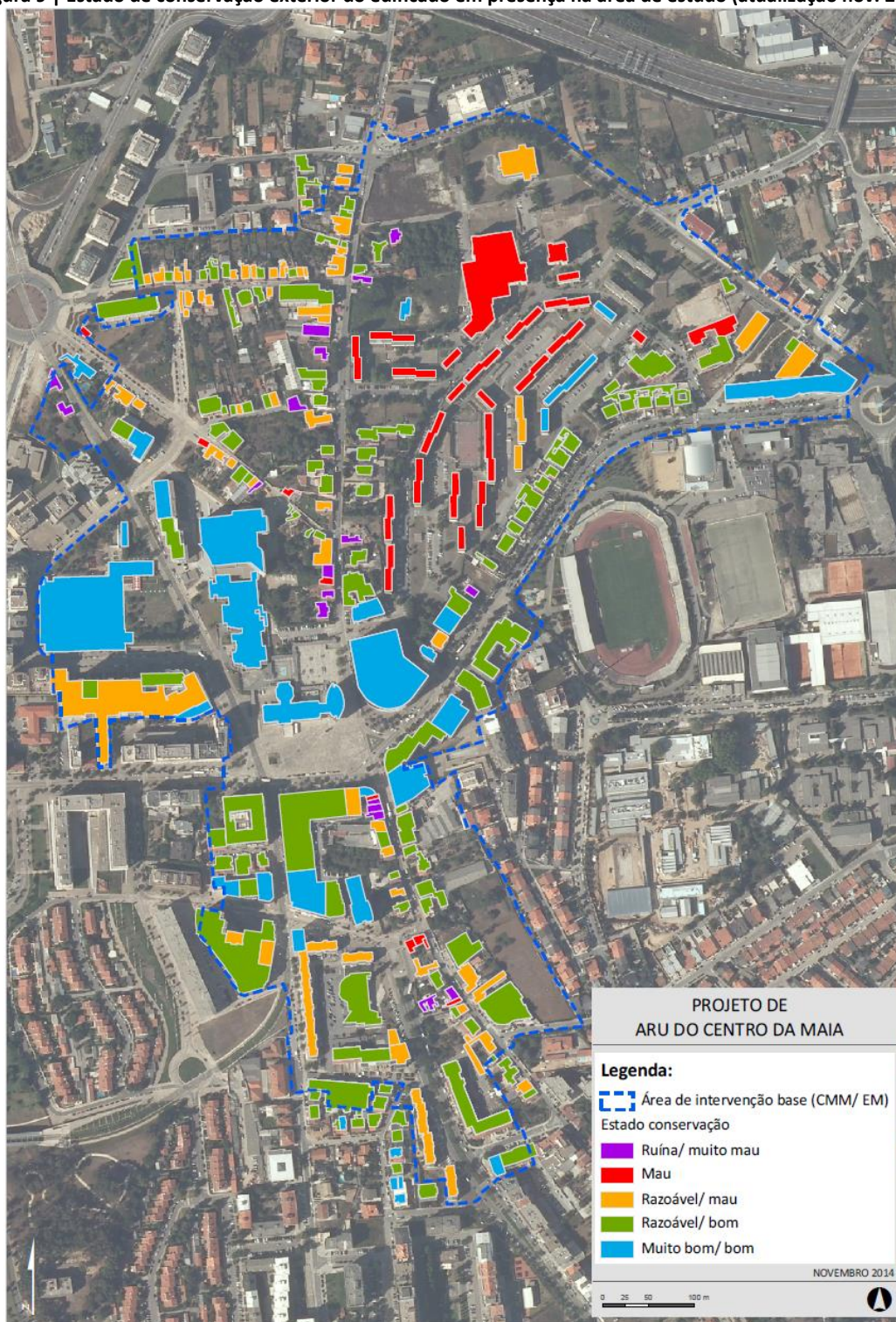
*Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)*

No seguimento do trabalho de campo realizado para a **avaliação geral do estado exterior do edificado**, conclui-se que a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável. No entanto, há claramente duas realidades que se associam à já referida heterogeneidade presente:

- Os edifícios construídos nos últimos 30-40 anos oscilam entre o bom e o razoável estado de conservação, pese embora a existência de algumas situações em que a situação é menos satisfatória, como é o caso da esmagadora maioria dos edifícios de habitação social;
- Os edifícios mais antigos oscilam entre o razoável e o mau estado de conservação, sendo neste grupo que surgem alguns edifícios em ruína.



**Figura 9 | Estado de conservação exterior do edificado em presença na área de estudo (atualização nov. 2014)**



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, tratamento e atualização do estado de conservação exterior do edificado, 2014.

Os edifícios em mau estado de conservação ou ruína estão dispersos pela área urbana em estudo, identificando-se os principais conjuntos no Bairro do Sobreiro, em edifícios uni e bifamiliares ao longo da Rua Eng. Duarte Pacheco e da Rua Augusto Simões, no quarteirão de cariz rural delimitado pela Rua Augusto Simões / Avenida António Santos Leite / Travessa dos Correios e em algumas edificações em ruína junto à rotunda de cruzamento da Linha do Metro / N104 / Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos.

**Figuras 10 e 11 | Exemplos de edifícios em ruína. À esquerda, na Rua Augusto Simões. À direita, junto à rotunda da Linha do Metro / N104 / Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos.**



*Fonte: GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2014*

Apesar de se tratarem de construções mais recentes, os edifícios do Bairro do Sobreiro evidenciam um mau estado de conservação, nomeadamente com a fissuração e degradação generalizada da sua envolvente exterior. Esta situação já se mantém, pelo menos, desde o ano 2003 (identificado pelo Parecer do Instituto de Construção – LFC/IC 121.2003), pelo que se presume que a ausência de manutenção tenha agravado as condições de salubridade interiores.

As ações de requalificação urbana que venham a ser realizadas nesta área deverão igualmente abranger as infraestruturas públicas, dotando assim a área do mesmo nível de infraestruturação das zonas de expansão urbana mais recentes (redes hidráulicas, gás, eletricidade e telecomunicações e outras). Em particular, as redes de drenagem de águas pluviais apresentam necessidades especiais de requalificação, devido ao seu mau estado de conservação e à existência de um ribeiro que atravessa o bairro. A estratégia de reabilitação deverá ainda privilegiar o tratamento dos espaços verdes e práticas ambientais que valorizem a sustentabilidade das soluções de infraestruturas do espaço público, por exemplo tirando proveito da recolha e reaproveitamento das águas pluviais para usos de manutenção, fazendo uso de áreas permeáveis para reduzir os caudais de escoamento, entre outras.



**Figuras 12 e 13 | Vista da degradação generalizada da envolvente exterior dos edifícios do Bairro do Sobreiro.**



*Fonte: GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2014*

Importa referir que em bom estado de conservação estão, sobretudo, os equipamentos coletivos mais recentes e um número reduzido de edifícios de habitação coletiva, nos quais se incluem também os 5 blocos recentemente intervencionados do Bairro do Sobreiro. Assim, em termos globais, pode afirmar-se que a reabilitação de edifícios não tem sido privilegiada pelo setor privado.

Com efeito, o processo de substituição progressiva de edifícios antigos por novos e o alastramento de um modelo de cidade mais contemporâneo terá ficado suspenso com a crise global que afetou o mercado imobiliário e o poder de compra das famílias, sendo questionável se e quando poderá ser retomado esse processo.

As tipologias edificatórias acima identificadas têm associados diferentes **potenciais de transformação**: os edifícios de maior volumetria são, à partida, construções mais recentes que, sem prejuízo de requererem intervenções de reabilitação ou revitalização, são para manter, enquadrando-se na imagem de cidade que tem vindo a ser prosseguida pelo Município; os edifícios mais antigos, de menor área construída, serão, segundo se depreende do regulamento do PDM, para substituir progressivamente, em particular no setor norte da área de estudo.

A ausência de dinâmica de reconversão das parcelas urbanas acentua o contraste urbano acima referido e a degradação dos edifícios assume-se como uma tendência que importa controlar.

A área de estudo apresenta uma forte presença de investimento público (habitação, equipamentos e espaço público) sendo muito significativa a área correspondente à propriedade

do Município da Maia e da Espaço Municipal (bairros sociais). Para que seja possível salvaguardar a qualidade urbana existente e viabilizar os investimentos feitos no passado, a autarquia deverá manter o esforço de intervenção, embora adaptando-o à sua capacidade financeira.

O cadastro da área de estudo reflete tudo o que foi antes referido: a forte presença de propriedade municipal e a diversidade de configurações e dimensões das parcelas às quais se associam diferentes urbanidades. Tendo em conta a dificuldade de induzir alterações da estrutura cadastral privada, é necessário assumir a sua persistência e conseguir encontrar formas de qualificar o centro da Maia, num quadro de retração do investimento privado. O diagnóstico efetuado permite constatar que a zona carece de um esforço que promova o diálogo entre as diferentes urbanidades que nela se encontram, para o qual devem ser aproveitados os elementos sem uso ou abandonados – edifícios e lotes vagos (assinalados na imagem seguinte com uma estrela) – tirando partido dos instrumentos legais ao dispor do município.

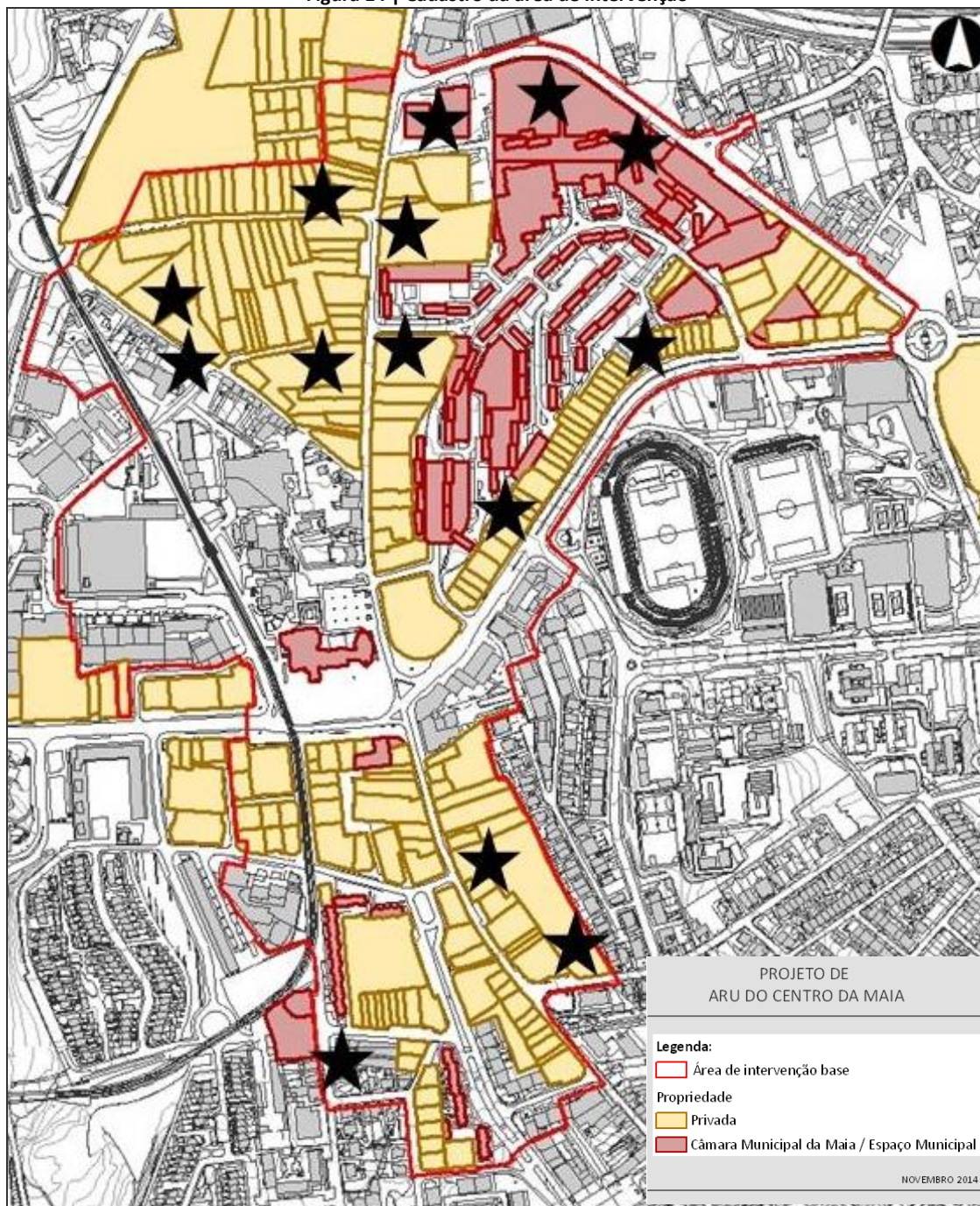
No que respeita ao **espaço público**, a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável e boas condições de vida. Em termos de espaço público, e tal como ocorre relativamente ao edificado, coexistem 3 tipos distintos:

- (i) Os espaços exíguos dos passeios dos arruamentos que correspondem à génese do núcleo e cujo estado de conservação é razoável, e que replicam o perfil tipo dos arruamentos urbanos – plataforma central com um ou dois sentidos e exíguos passeios laterais;
- (ii) Os grandes espaços públicos de construção mais recente que andam associados às áreas de maior volumetria (Praça Dr. José Vieira de Carvalho e Parque Central da Maia), que se encontram em bom estado;
- (iii) Os espaços públicos, infraestruturas e áreas intersticiais do Bairro do Sobreiro, que envolvem os respetivos edifícios, que necessitam claramente de requalificação e que, para além da recuperação ou substituição dos materiais, deve pressupor uma alteração do seu desenho, por forma a reduzir a área afeta ao automóvel (circulação e estacionamento).

Os espaços verdes existentes são, para além do relvado do Parque Central, áreas residuais. A arborização de alguns arruamentos complementa a falta de “verde urbano” e a vegetação que

preenche os espaços não construídos de natureza privada contribui de forma muito evidente para a qualidade da zona. Assim, na futura densificação desta área deve ser assegurada a presença de espaços verdes de “respiração”, recreio e enquadramento paisagístico.

**Figura 14 | Cadastro da área de intervenção**



*Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, informação cadastral, 2014. GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, tratamento, 2014.*



Ao nível da **estrutura e circulação viária**, verifica-se a convergência dos principais arruamentos na Praça Dr. José Vieira de Carvalho, estando este facto muito relacionado com os efeitos de centralidade da praça e dos eixos viários mais antigos da cidade, por exemplo a estrada Porto-Braga. A articulação entre os eixos viários principais é insuficiente, em muitos casos alternando entre perfis viários e funcionais bastante distintos, verificando-se várias “rotas informais” de circulação, especialmente no sentido transversal aos eixos principais de circulação.

Apesar deste facto, os índices de congestionamento no centro urbano não são muito elevados, para o que muito contribui o número considerável de viagens a pé entre zonas contíguas e a oferta de estacionamento em parques ou na via pública, inclusive estacionamento ilegais (*Fonte: Plano de Mobilidade Sustentável da Maia – 2003*).

A zona a Nascente da área em estudo corresponde a uma expansão urbana mais recente, sendo pois composta por perfis transversais largos e com maior capacidade de circulação e escoamento, bem como de estacionamento. Pela sua implantação e articulação, o conjunto viário composto essencialmente pela Av. Dom Manuel II / Av. Altino Coelho / Rua Eng. Duarte Pacheco assume um carácter radial de circulação e articulação entre o centro urbano e as áreas contíguas. Refira-se ainda que existe um Plano Municipal para melhorar a circulação no centro urbano, nomeadamente pela possibilidade de abertura de novos arruamentos para a criação de um anel de circulação do centro da Maia, articulando os eixos anteriormente referidos com a Rua António Oliveira Braga, Rua Augusto Simões, Rua da Lage e Rua do Viso, reforçando também a relação direta com o metro de superfície (*Fonte: Projeto do Plano de Pormenor do Novo Centro Direcional da Maia*).

As condições de **circulação pedonal** na generalidade dos arruamentos não são as melhores. Os passeios são muitas vezes estreitos, em muitos casos em mau estado de conservação e a implantação de mobiliário urbano diverso ainda acentua esse problema. Por outro lado, é evidente no espaço as marcas da propriedade e dos diferentes alinhamentos a que as construções foram sujeitas, donde decorre alguma falta de uniformidade e continuidade dos passeios, sendo normalmente aproveitados os desvios para lugares de estacionamento.

O reforço da acessibilidade pedonal, numa zona em que os usos mistos e o transporte coletivo público são uma realidade, deve ser um dos objetivos da requalificação da área de estudo.

Relativamente aos **meios de circulação cicláveis**, verifica-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, pelo que a alternativa de circulação pelas vias pedonais não é válida,

tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos, bem como as alterações efetuadas em 2013 ao Código de Estrada, que promove a circulação das bicicletas na rede viária. Este último ponto poderá criar diversos riscos para os ciclistas em algumas vias que não estão preparadas para este tipo de transporte (largura da via insuficiente, impossibilidade de criação de ciclovias, entre outras).

Refira-se que estas condicionantes estão em contraciclo com a crescente tendência do uso da bicicleta como meio de circulação, pelo que este deverá ser um objetivo da requalificação desta área urbana, tendo em conta os eixos programáticos municipais para a criação de áreas ambientalmente qualificadas e articuladas com o centro urbano.

## 2.2. Enquadramento da área de intervenção nos IGT em vigor e outras opções de desenvolvimento municipal

---

A reabilitação urbana é assumida, desde há vários anos, como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração. Tal é ilustrado pela atenção sistematicamente votada a este tema nos variados instrumentos que procuram concretizar tais políticas, e nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT), em particular os vocacionados para uma abordagem mais transversal das realidades territoriais.

Assim sendo, é esta uma temática tratada com a devida relevância tanto no **Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – PNPOT** (em vigor desde 2007), como na **Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte - PROT-Norte** (concluída, validada nas instâncias regionais e submetida à aprovação governamental em 2010), em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das preconizadas políticas urbanas de promoção de um desenvolvimento territorial e urbano centrado na revitalização da cidade e do edificado existente, em detrimento do que tem assentado na ampliação e expansão do solo urbanizado e na edificação nova.

A arquitetura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa plena e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização (ou de não contradição) das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes, diretiva que naturalmente se aplica também

aos planos territoriais da responsabilidade dos municípios. Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas (desde que obviamente se verifique a referida compatibilidade).

Assim, sendo evidente que o presente procedimento (de que a delimitação da ARU é a primeira fase) se integra em linhas estratégicas de política pública plasmadas em IGT de âmbito supramunicipal (para cuja prossecução contribuirá aliás ativamente), interessa agora verificar de que modo ele se articula com o que dispõem para a área abrangida pela intervenção os instrumentos de planeamento da escala municipal (PMOT).

O único PMOT em vigor com incidência na área da intervenção é o **Plano Diretor Municipal** de 2009 (revisão), na versão resultante da alteração de que foi objeto em 2013.

Acolhendo as propostas do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável do Concelho da Maia**, que o antecedeu e enquadrou, o PDM revisto em 2009 explicitou um conjunto de Objetivos/Linhas Estratégicas assumidos como estruturantes e condicionantes ao nível do ordenamento do território (Relatório III - Proposta, pg. 3 e seguintes), consagrando-os no artigo 2º do seu regulamento sob a epígrafe de "Estratégia e objetivos".

Do seu conteúdo começa-se por sublinhar os vetores estratégicos estabelecidos (art.º 2º, nº 2): (i) *"a definição de um modelo territorial para o Concelho da Maia"*, (ii) *"a promoção do ambiente urbano"* e (iii) *"a melhoria do ordenamento paisagístico"*.

Nos objetivos para o modelo territorial (art.º 2º, nº 3), são particularmente relevantes: (i) a *"consolidação da Cidade, incrementando um modelo de concentração descentralizada, assumindo a Cidade da Maia como principal centro urbano do Concelho (...)"*, (ii) o *"aumento da competitividade através do fortalecimento da autonomia e da identidade do Concelho, com viabilização de novos serviços e melhoria dos atuais"* e (iii) a *"contenção de novas frentes urbanas desarticuladas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados urbanos"*.

No que se refere aos objetivos para a promoção do ambiente urbano (art.º 2º, nº 4), importa salientar os seguintes: (i) a *"melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo da mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais"*, (ii) o *"recurso ao desenho urbano, como instrumento de*

*gestão ativa e concertada" e, principalmente, (iii) a "rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e **aposta na reabilitação e regeneração urbana**" (sublinhado nosso).*

Finalmente, os objetivos referentes ao terceiro vetor - *melhoria do ordenamento paisagístico do Concelho* - integram (art.º 2º, nº 5): (i) a *"preservação dos valores identitários da ruralidade do concelho, designadamente através da proteção dos núcleos rurais, das quintas agrícolas com valor histórico e arquitetónico e dos valores naturais, potenciando novos usos e integrando este mesmo património numa rede integrada de percursos pedonais"*, (ii) a *"promoção do enquadramento e valorização paisagística das intervenções no território do concelho"* e (iii) a *"valorização dos cenários da paisagem cultural"*.

Verifica-se pois que a estratégia territorial do PDM, para além de assumir a aposta na reabilitação urbana, em si mesma, como uma das suas componentes, integra um conjunto de objetivos para cuja prossecução a reabilitação urbana concorre ativamente, podendo destacar-se, sem prejuízo da relevância dos demais: a **consolidação da Cidade**, assumindo esta como principal centro urbano do Concelho, a **contenção de novas frentes urbanas** desarticuladas das existentes, numa **ótica de coesão dos aglomerados urbanos**, e a **valorização dos cenários da paisagem cultural**.

De um ponto de vista mais operativo, interessa também conhecer os termos em que o PDM encara a área a ser objeto da ARU aos níveis regulamentar e programático.

No que se refere à classificação e qualificação do solo, a área abrangida pela proposta de delimitação situa-se na sua totalidade em solo urbano e reparte-se pelas categorias funcionais de Espaços Centrais e de Espaços Residenciais, e dentro destas últimas, pelas subcategorias de Áreas de Habitação Coletiva Consolidadas, Áreas de Habitação Coletiva HC1 e HC2, e Áreas de Habitação sem Tipologia Dominante.

Aos **espaços centrais** corresponde uma vocação que privilegia *"o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional"*. Por sua vez, os **espaços residenciais** destinam-se *"às atividades residenciais e ainda aos usos comerciais, de serviços, turísticos e de equipamentos, incluindo áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada, admitindo-se usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a função habitacional (...)"*, com as seguintes especificações:

- (i) As **áreas de habitação coletiva consolidada** (que pela sua própria natureza só ocorrem em solo urbanizado) são "áreas de edifícios de habitação multifamiliar predominantemente dispostos ao longo dos arruamentos, ocasionalmente formando

quarteirões, e onde o espaço público e as frentes urbanas que o conformam já se apresentam estabilizadas, pretendendo-se a manutenção da morfologia e da relação do edificado com o espaço público dominantes, através da colmatção e da consolidação do tecido urbano existente (e em que) o uso dominante é o habitacional, admitindo-se atividades comerciais, de serviços, equipamento e outros usos, desde que compatíveis";

- (ii) Nas **áreas de habitação coletiva** pretende-se "intensificar os usos urbanos com recurso, predominantemente, a edifícios multifamiliares (...)", distinguindo-se os subgrupos **HC1** e **HC2** "em função da altura da fachada admitida";
- (iii) As **áreas de habitação sem tipologia dominante** (só presentes na categoria operativa de solo urbanizável) "correspondem a áreas de expansão ou de reconversão urbanística destinados predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se usos complementares compatíveis, para as quais é indispensável a definição detalhada da sua conceção e forma de ocupação, com recurso ao desenho urbano designadamente através de projetos integrados em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão".

É importante referir que, nos termos do regulamento, as áreas de habitação coletiva podem abranger *"áreas ocupadas com habitação unifamiliar onde a malha urbana evidencia maior desqualificação sob o ponto de vista urbanístico e de imagem urbana de conjunto"*, o que, tendo em conta os valores adotados para os parâmetros urbanísticos aí aplicáveis, significa que é admitida uma reconversão de tipologia de edificação relativamente ao seu edificado preexistente, sendo que se verifica a ocorrência de zonas com aquelas características dentro do perímetro proposta para a ARU.

Tais disposições regulamentares revelam-se assim adequadas a uma dinâmica de reconversão do edificado, cuja rápida concretização poderia ser ainda expectável num passado muito recente, mas que mesmo durante o anterior período de forte dinâmica edificatória não revelou grande pujança nas zonas deste tipo presentes na ARU proposta. De facto, a intensificação do edificado/reconversão tipológica que nelas se pode testemunhar manifestou-se predominantemente através do surgimento desgarrado de edifícios de habitação coletiva com vários pisos em frentes urbanas ou locais onde ainda claramente predomina uma ocupação edificada de cércea muito contida (1 ou 2 pisos) em parcelas de dimensão frontal reduzida.



Nos tempos atuais, e também numa perspetiva de médio prazo "prolongado", não é crível que tal dinâmica de reconversão, que como se disse nunca foi robusta nestas áreas, venha a ter uma expressão significativa, ou seja, é de esperar que o atual edificado se mantenha sem alterações de ordem tipológica durante muito tempo. Assim, não só esta circunstância abre oportunidade para ações de reabilitação urbana, como esta figura parece ser um instrumento particularmente adequado para a melhoria da qualidade urbana nas áreas em causa.

Há também que dizer que, do ponto de vista regulamentar, o PDM não coloca qualquer obstáculo a esta opção de intervenção, uma vez que as operações a ela inerentes se encaixam obviamente nos limites de contenção decorrentes dos parâmetros urbanísticos adotados; por outro lado, e como já se viu, a adoção da figura da reabilitação urbana está em perfeita e explícita consonância com os objetivos estratégicos daquele plano.

Finalmente, constata-se que dentro dos limites territoriais propostos para a ARU, o PDM prevê uma unidade operativa de planeamento e gestão (a UOPG 3.4 do Bairro do Sobreiro). Esta UOPG corresponde essencialmente ao polígono integrado na subcategoria de *"áreas de habitação sem tipologia dominante"*, tendo como objetivos programáticos *"a regeneração e a renovação da área do Bairro do Sobreiro e espaços adjacentes, visando a consolidação da centralidade da Cidade da Maia à escala metropolitana e regional, através de ações de transformação integradas e baseadas no incremento de uma imagem de modernidade, no reforço do sector terciário e dos equipamentos, na eliminação das dissonâncias e estrangulamentos urbanos e na produção de espaços verdes de utilização coletiva"* nomeadamente, quanto a estes, pela configuração de *"uma área de parque urbano correspondente à zona central do Bairro do Sobreiro"*. Como se depreende, também aqui os objetivos da presente figura de intervenção se compaginam com as determinações do Plano Diretor Municipal.

### 3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MAIA

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

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

Quando o Município da Maia entendeu como oportuno dar início ao processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana do centro da cidade da Maia, definiu como uma das primeiras tarefas a levar a cabo a apresentação de uma proposta de ARU, a submeter a apreciação e deliberação em sede de reunião de Câmara Municipal e, subsequentemente, em Assembleia Municipal. É sobre esta matéria que se debruça este capítulo.

#### 3.1. Pressupostos de base e critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação

---

Como foi já referenciado em capítulo anterior, para se chegar a uma proposta final de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia, a equipa técnica tomou conhecimento de uma área de intervenção base, que serviu de ponto de partida para a reflexão e análise conjunta entre a equipa técnica e o Município da Maia e a Espaço Municipal.

Destes momentos de discussão e reflexão sobre a área de base para o desenvolvimento dos trabalhos, foi possível perceber um conjunto de **pressupostos de base**, estabelecidos pelo Município da Maia e pelo Espaço Municipal, que implicitamente nortearam a aposta neste setor da cidade como prioritário, em termos de focagem da política municipal de reabilitação urbana. Foram eles:

- Concorrer para os objetivos estratégicos da política urbana municipal no que respeita à temática da reabilitação urbana, plasmados em diversos instrumentos de política e documentos estratégicos e de planeamento;
- Conseguir um equilíbrio entre a perspetiva de maximização de oportunidades de financiamento de projetos públicos e a potencial perda de receita municipal associada aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT);
- Abranger o património habitacional municipal (Bairro do Sobreiro e complexos habitacionais Maia I e Maia II);
- Abranger projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de cidade (Praça do Oxigénio, Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, requalificação do espaço público do Bairro do Sobreiro, entre outros);
- Compreender um número relevante de espaços comerciais degradados e obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos (comércio, serviços, restauração, etc.).

Foi com o entendimento da relevância e das implicações de cada um destes pressupostos de base que a equipa técnica desenvolveu as diversas missões de terreno e analisou criticamente os referenciais estratégicos de política urbana municipal relevantes para este território. Deste trabalho técnico resultaram algumas evidências e conclusões com implicação no reajuste da área de intervenção inicial e que possibilitou aferir a proposta final de ARU do Centro da Maia.

Deste modo, aos pressupostos que estiveram na base da primeira aproximação à parcela do território da cidade da Maia onde se pretende incutir maior dinamismo do ponto de vista da reabilitação urbana, a equipa acrescentou um conjunto de **critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação da ARU do Centro da Maia** (também estes discutidos amplamente com o Município da Maia e o Espaço Municipal), a saber:

- Abranger um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção (devido ao seu estado de conservação e condições de habitabilidade), ocupados e devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos colocados no mercado imobiliário;
- Abranger zonas urbanas contíguas do centro com expectativas adiadas de transformação;
- Abranger “micro-centralidades” em processo de deterioração (por exemplo, galerias comerciais de 1.ª geração), vazios urbanos e terrenos expectantes;
- Compreender os elementos patrimoniais mais relevantes;
- Respeitar, quando possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes;
- Procurar maior coerência e harmonia territorial da ARU, privilegiando, sempre que possível, a delimitação pelos eixos de via e acentuando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público.

### 3.2. Proposta de delimitação da ARU do Centro da Maia

---

Da aplicação dos pressupostos e critérios apresentados foi possível avançar para a configuração da proposta final da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia.

Sinteticamente, a ARU do Centro da Maia, representando uma área de cerca de 521.770 m<sup>2</sup>, abrange o centro cívico e administrativo da cidade da Maia, concentrando um conjunto significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços, inclui igualmente remanescências da ocupação humana de matriz mais rural em contraste com recentes zonas de expansão e densificação urbana (algumas mais programadas, como é o caso do Bairro do Sobreiro, outras mais espontâneas), sendo estruturada do ponto vista viário pela antiga N14, agora Rua Eng. Duarte Pacheco e Rua Augusto Simões (eixo Norte-Sul), e, no sentido nascente poente, pelas Avenidas D. Manuel II e Visconde de Barreiros, confluindo para uma das principais centralidades da cidade: a Praça Dr. José Vieira da Carvalho. Para além de se constituir como uma área onde o peso da função residencial não pode ser desprezado, concentra ainda um conjunto significativo de equipamentos e espaços coletivos (públicos e privados) que conferem a esta área uma natureza polarizadora e geradora de fluxos de pessoas significativos.



A figura seguinte expõe a proposta final da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia, que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 1).

**Figura 15 | Proposta final de ARU do Centro da Maia**



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal.



Confrontando esta proposta final de ARU com a delimitação que serviu de base ao trabalho resultam as alterações assinaladas na figura seguinte (diferenças pouco significativas).

**Figura 16 | Proposta final de ARU do Centro da Maia vs área de intervenção base**



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal.



## 4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Conforme salientado no capítulo introdutório, neste quarto ponto inicia-se a abordagem às linhas gerais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU do Centro da Maia, apresentando-se a visão de médio/ longo prazo para esta área, bem como os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana propriamente dita, que será consubstanciada na segunda fase do trabalho.

De acordo com a abordagem metodológica proposta, a segunda fase focar-se-á na definição da ORU do Centro da Maia e na delineação da respetiva estratégia, bem como na determinação das condições mais favoráveis para a sua operacionalização. Cumprindo com o estipulado no RJRU, a ORU deverá estabelecer de forma inequívoca o tipo de operação (simples ou sistemática), as opções estratégicas, os objetivos específicos, as prioridades da intervenção, o prazo de execução, o modelo de gestão e de execução, e ainda o programa de investimento e de financiamento.

### 4.1. Visão de médio/ longo prazo para a ARU

---

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual do centro da cidade da Maia, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana, entende-se que a estratégia de reabilitação urbana para este setor da cidade da Maia deverá assumir a seguinte **VISÃO** a longo prazo (10/15 anos):

***Um centro da cidade estruturado por um núcleo mais coeso e confinado, de perfil contemporâneo, onde dominem os padrões de morfologia urbana e de tipologias edificadas propostos nas décadas anteriores e por áreas contíguas, envolventes desse núcleo, cuja evolução se baseia num diálogo equilibrado entre a preservação de formas tipológicas tradicionais e a construção de novas tipologias dentro de um processo “lento” de requalificação urbana.***

A visão proposta assenta no seguinte conjunto de **veto**res:

- ☒ A procura de equilíbrios e diálogos entre morfologias e formas urbanas distintas;

- ☑ A necessidade de melhorar a coexistência entre estas diferentes configurações de cidade;
- ☑ A premência em alcançar níveis mais elevados de urbanidade dentro da diversidade;
- ☑ Uma perspetiva de minimização dos efeitos de um processo de transformação “retardado” ou adiado”;
- ☑ A aposta na qualificação de espaços de vivência coletiva (públicos e privados) como elemento distintivo do “viver no centro da cidade da Maia”;
- ☑ A atração e fixação de novos residentes e de atividades comerciais e de serviços de nível superior (aposta na refuncionalização de espaços obsoletos);

#### 4.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana

---

Os desafios que decorrem da visão de longo prazo formulada para a área central da cidade da Maia podem ser traduzidos nos seguintes **objetivos estratégicos de reabilitação urbana**:

1. **Consolidar** um núcleo central da cidade baseado nos novos padrões morfológicos e tipológicos;
2. **Criar** condições para uma melhor conexão entre morfologias e formas urbanas distintas cuja presença tenderá a prolongar no tempo;
3. **Melhorar** a qualidade urbana do centro da cidade da Maia através da reabilitação e ocupação do parque edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética das estruturas;
4. **Preservar** os elementos arquitetónicos e patrimoniais mais interessantes em presença;
5. **Requalificar** os espaços de vivência coletiva públicos e privados;
6. **Reconverter** e dinamizar os espaços comerciais ou edifícios de serviços obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras;

7. **Dissipar** de forma progressiva o problema dos devolutos (edifícios, espaços não programados e vazios urbanos);
8. **Melhorar** as condições de mobilidade e circulação dentro da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata (enfoque nas ligações E-O);
9. **Promover** uma maior integração urbana e social dos empreendimentos de habitação de interesse social localizados na ARU (Bairro do Sobreiro e conjuntos Maia I e Maia II), favorecendo o sentimento de pertença e a apropriação dos espaços públicos, com recurso a uma intervenção integrada, urbanística (espaço público e edifícios) e de apoio socioeconómico.

O confronto das características estruturais, morfológicas e socioeconómicas presentes na área de intervenção com a análise e levantamento realizados pela equipa permitirá, na próxima fase do trabalho, identificar os setores ou subsistemas internos, aos quais se entende fundamental vir a associar vetores de evolução estratégica específicos que possam contribuir e convergir para a prossecução da estratégia global de reabilitação do centro da cidade da Maia.

A demarcação de cada um destes subsistemas obedecerá a critérios relacionados com as suas características endógenas, com a forma como participam na relação com outros setores da ARU e com as restantes áreas da cidade e, para além disso, com o seu potencial de participação na estratégia de reabilitação a promover.

## 5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade da entidade gestora, que pretenda levar a cabo uma Operação de Reabilitação Urbana, definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Cabe assim ao Município da Maia, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU do Centro da Maia, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

No entanto, e estando apenas agora a concluir-se a primeira etapa deste processo de criação da ARU e de definição da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (concretizada num Programa Estratégico – que se constituirá como a segunda e última fase deste processo), o Município da Maia e a Espaço Municipal consideraram mais oportuno avançar, nesta primeira fase, apenas com o conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa a esta matéria para Áreas de Reabilitação Urbana, relegando para a próxima fase uma reflexão e ponderação mais aturada sobre o alcance, quer de outro tipo de benefícios fiscais, quer de incentivos municipais (administrativos, financeiros, etc.) à reabilitação urbana.

### 5.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

---

A aprovação da delimitação da ARU do centro da Maia implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por este limite 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).



Recuperando a história recente nesta matéria, importa começar por referir que no diploma que procede à reforma da tributação do património (D.L. n.º 287/2003, de 12 de novembro), são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) no que concerne à reabilitação urbana, com algumas novas regras sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, consagrando-se ainda benefícios em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios objeto de reabilitação urbanística.

Contudo, com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, 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 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

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

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a *“**intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção**”*.

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

- ☑ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de **isenção por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, **podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos** (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- ☑ **IMT** – são passíveis de **isenção aquisições** de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão onerosa** do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- ☑ **IRS** – **dedução à coleta de 30%** dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite **500€** (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- ☑ **Mais-valias** – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando estas sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- ☑ **Rendimentos Prediais** – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento de imóveis localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

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

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

Este **regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana**, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, **está dependente de deliberação da Assembleia Municipal** (nos termos do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

Convém ainda referir que o quadro de benefícios fiscais decorrente deste regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana previsto no Estatutos dos Benefícios Fiscais **pode ainda abranger imóveis que, mesmo que estejam localizados fora de ARU, sejam prédios urbanos arrendados com rendas antigas que tenham sido objeto de ações de reabilitação** (alínea a) do ponto 21º do artigo 71º do EBF: prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano, NRAU).

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma **alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA – ver caixa de texto abaixo). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- ☒ **IVA** – será aplicada a **taxa reduzida de 6%** em **empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos **localizados em áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Como foi salientado no início deste capítulo, em fase subsequente à aprovação da primeira fase deste trabalho (delimitação da ARU), o Município da Maia poderá considerar necessário ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no **Código do IMI** (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro – ver caixa de texto abaixo) de um município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), tratando-se de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

## 5.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais

---

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no primeiro ponto deste capítulo não é automático e indiscriminado.

De facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, **a comprovação do início e da conclusão das ações 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 certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “**estado de conservação**” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. 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)**, publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece 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), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada no anexo 2 do presente documento.

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**, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5º do D.L. nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):



**Figura 17 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC**

<b>Nível</b>	<b>Estado de Conservação</b>
<b>5</b>	Excelente
<b>4</b>	Bom
<b>3</b>	Médio
<b>2</b>	Mau
<b>1</b>	Péssimo

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

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (em princípio, o Município da Maia) optar entre duas alternativas:

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

Realce ainda para o artigo 7º 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.

A propósito destas duas referências convirá referir que, no decurso da próxima fase do trabalho, será dedicada maior atenção, quer às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU do Centro da Maia (equacionando eventuais reforços de competências técnicas e/ ou delegação de competências necessárias para a concretização da operação, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, etc.).

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que, **no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%**, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

### 5.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais

---

Como se viu anteriormente, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o Município (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento / comunicação à entidade gestora da ORU.

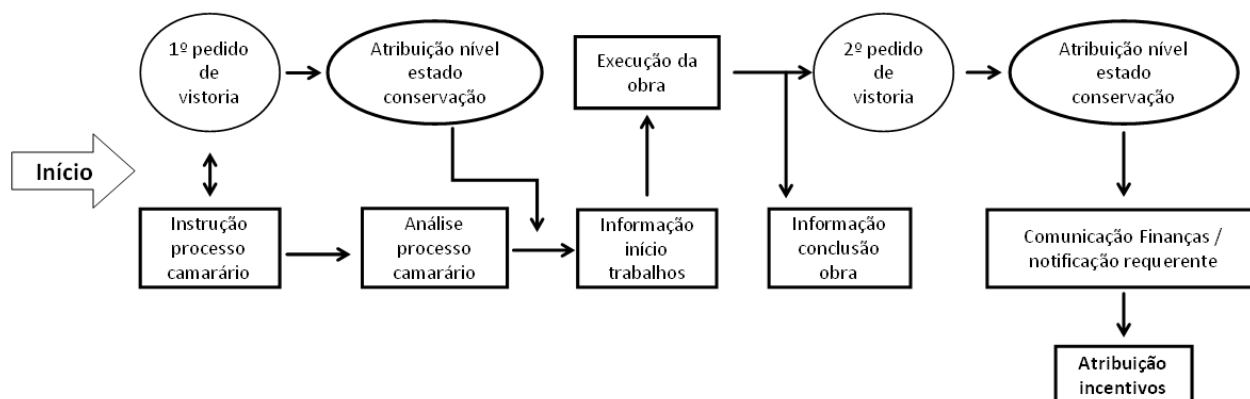
Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Uma vez mais se reforça a convicção de que será de todo relevante avaliar se o Município (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente adaptada e capacitada para dar resposta a estas novas necessidades e dinâmicas. Uma solução que passe pela constituição de uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/ fiscalização ao local antes e depois das obras, permitindo confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc...), poderá contribuir 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.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU do Centro da Maia, que será alvo de aprofundamento durante a próxima fase do trabalho e submetida a discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município da Maia e da Espaço Municipal:

**Figura 18 | Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU**



Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos apresentados:

- ☑ **1º Passo – Instruir processo camarário:** o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;
- ☑ **2º Passo – Análise do processo:** a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;
- ☑ **3º Passo – Execução da obra:** o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);
- ☑ **4º Passo – Conclusão da obra:** o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;
- ☑ **5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças:** caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, 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.



## ANEXOS

### Anexo A – Planta de delimitação da ARU do Centro da Maia

---

[Ver ficheiro anexo “**Proposta\_delimitacao\_A1\_v5.pdf**” contendo a planta em grande formato à escala 1:2.000]

## Anexo B – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (cf. Portaria 1192-B/2006)

7708-(14)

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


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

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

### A. IDENTIFICAÇÃO

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

### B. CARACTERIZAÇÃO

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

### C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

### D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

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

 (a) \_\_\_\_\_  
 (b) \_\_\_\_\_  
 (a/b) \_\_\_\_\_

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

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

**F. AVALIAÇÃO**

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

- O estado de conservação do locado é:  

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

**G. OBSERVAÇÕES**

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

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

(Validade: 3 anos)

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