CÂMARA MUNICIPAL
DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Proposta

Setembro de 2021

Índice

I. Enquadramento 3
1. Introdução 3
2. Âmbito de Intervenção 3
3. Área de Intervenção 5
II. Caracterização 7
1. Enquadramento no Plano Diretor Municipal 7
2. Análise socioeconómica 12
3. Caracterização do Edificado 17
4. Caracterização do Espaço Público 22
III. Análise e Diagnóstico 28
1. Análise 28
2. Síntese do Diagnóstico 32
3. Orientações Estratégicas 34
IV. Proposta da ORU/ Programa de Ação 36
1. Edifícios 39
2. Atividades económicas 40
3. Equipamentos 40
4. Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva 41
5. Infraestruturas Urbanas 41
V. Planeamento Operacional e Financeiro da ORU 42
VI. Modelo Institucional 45
1. Modelo de Gestão 45
2. Modelo de Execução 45
VII. Quadro de Incentivos, Apoios e Soluções de Financiamento das Ações Propostas 46
1. Benefícios fiscais 46
2. Incentivos municipais 49
3. Incentivos e instrumentos financeiros 50
4. Outros incentivos 51
5. Penalizações 51
VIII. ANEXOS 53

I. ENQUADRAMENTO

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho corresponde à formalização da alteração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Carrazeda de Ansiães, decorrente da aprovação da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada pela Assembleia Municipal na sua sessão de 30 de junho de 2021, e publicada através do Aviso n.º 13867/2021, de 21 de julho.

Os trabalhos agora apresentados têm assim por base as peças anteriormente realizadas, as quais são agora completadas de forma a integrarem a totalidade da ARU agora em vigor. Também relativamente às intervenções previstas se procede a idêntica atualização, retirando da proposta e do respetivo quadro de ações aquelas que foram, entretanto, executadas.

A presente proposta de ORU reflete assim, e em todos os aspetos, uma continuidade em relação à ORU anteriormente em vigor, dando seguimento à estratégia de reabilitação urbana prosseguida pelo Município.

2. ÂMBITO DE INTERVENÇÃO

A presente ORU corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da ARU de Carrazeda de Ansiães, assumindo-se como uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, a aprovar através de instrumento próprio, designado Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

De acordo com o n.º 2 do artigo 33º do RJRU, o PERU deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- 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;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- 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;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- 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;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções da entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

O PERU pode ainda prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A ARU de Carrazeda de Ansiães integra uma área que é delimitada da seguinte forma:

- A nordeste, pela antiga entrada da EN 214 (atual rua Luís de Camões), integrando o Bairro do Moinho de Vento e do Fundo da Vila, e interrompendo até junto ao cruzamento com a travessa do Carvalhal, subindo até à rua Eng. Camilo de Mendonça junto da escola EB 2,3 /S de Carrazeda e virando depois no sentido da Praça do Toural integrando os edifícios da rua João da Cruz;
- A norte, integrando a urbanização localizada na rua Eng. Amaro da Costa, integrando a urbanização aí localizada, até à Rua Nossa Senhora da Graça e integrando a Rua Barbosa do Bocage, até chegar à Rua Tenente Aviador Melo Rodrigues;
- A poente, desde a R. do Alto Vilarinho até à R. Aristides Sousa Mendes, descendo por esta até à R. de Santo António e seguindo por esta até à avenida N. Sra. de Fátima;
- A Sul, integrando o edificado na rua Dr. Francisco Sá Carneiro e na rua Victor Guilhar, infletindo depois para sul para integrar a avenida Aquilino Ribeiro (incluindo o antigo edifício da Casa do Douro) até ao Mercado Municipal;
- E a Nascente, integrando a R. Capitão Francisco do Amaral, assim como o designado Fundo da Vila.

Nesta ARU, com cerca de 49,25 hectares, encontram-se diversos equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente a Câmara Municipal, Tribunal, Museu, Correios, Auditórios, Misericórdia, Bombeiros, entre outros, que nalguns casos ocupam edifícios com valor patrimonial, a que se podem ainda juntar outros edifícios de natureza religiosa e civil mas com elevado valor patrimonial, histórico e cultural, como o Pelourinho, a antiga Casa da Câmara (agora Biblioteca), ou a Igreja de Santa Águeda, abrangendo ainda a maior parte da área do MIECAL - Museu Internacional de Escultura Contemporânea ao Ar Livre.

A área da ARU é ainda dotada de uma forte componente habitacional, de comércio e serviços, caracterizada por uma grande densidade. Apresenta, de um

modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela ausência de ações de conservação, pela desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação ao nível das edificações.

Ao nível tipológico, podem identificar-se na área de intervenção quatro zonas distintas:

- a poente, uma área com predominância de habitação unifamiliar isolada, apresentando diversas vezes ocupação funcional diferenciada ao nível do rés do chão, com comércio ou serviços;
- a zona central, ao longo da R. Luís de Camões e arruamentos paralelos, com maior incidência de comércio e serviços, espaços públicos de estadia e edifícios em frente contínua;
- o Fundo da Vila, de matriz rural, com arruamentos partilhados e edifícios predominantemente de estrutura de pedra;
- a zona do Moinho de Vento, também de matriz rural, mas com maior desqualificação de espaços.

II. CARACTERIZAÇÃO

1. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O único plano territorial com influência na área de intervenção é o Plano Diretor Municipal de Carrazeda de Ansiães, aprovado através do Aviso n.º 14352/2015, de 7 de dezembro, com a correção material publicada através do Aviso n.º 5339/2019, de 27 de março, e a alteração por adaptação publicada através do Aviso n.º 14359/2021, de 29 de julho.

A área de intervenção da ORU encontra-se classificada como solo urbano, integradas em duas categorias funcionais: Espaços centrais e Espaços residenciais de nível I.

Os Artigos 38º a 40º do Regulamento do PDM estabelecem o regime de uso dos Espaços centrais, a saber:

«***Artigo 38.º - Identificação***

1 — Os Espaços Centrais correspondem a áreas que desempenham funções de centralidade para a Vila de Carrazeda de Ansiães, onde coexiste a concentração de atividades terciárias e funções residenciais, e onde se admitem ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros, desde que compatíveis com as funções principais do local.

2 — Os Espaços Centrais correspondem às áreas em que a edificação tem um carácter compacto e contínuo e que possuem uma estrutura urbana consolidada.

3 — Constituem objetivos de intervenção nestes espaços:

a) Dotação funcional enquanto centros urbanos inseridos num sistema urbano municipal em função da hierarquia do aglomerado onde se inserem;

b) Promoção da qualidade e coerência da imagem urbana;

c) Dotação de equipamentos, Espaços Verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada;

d) Dotação de infraestruturas;

e) Promoção da identidade territorial.

Artigo 39.º - Ocupações e utilizações

1 — Nas áreas que dispõem de loteamentos aprovados ou instrumentos de gestão territorial eficazes, nomeadamente planos de pormenor ou planos de urbanização, mantêm -se em vigor as regras já estabelecidas.

2 — É admitida a ocupação de áreas livres nos seguintes termos:

a) Loteamentos, desde que inseridos na malha viária existente;

b) Novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado ou por substituição de edificações sujeitas a demolição.

3 — Na ocupação prevista no número anterior devem ser observadas as seguintes disposições:

a) A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público e à linguagem das edificações, deve respeitar e valorizar a morfologia e imagem urbana envolvente, salvaguardando as áreas de maior sensibilidade, com definição da rede viária, espaços verdes e a afetar a equipamentos em conformidade com a legislação aplicável;

b) Na construção em lotes e parcelas não edificados, bem como ampliação de edifícios serão respeitados os alinhamentos existentes e a imagem urbana da envolvente;

c) Para as reconstruções, ampliações e novas construções, o número de pisos admissível acima da cota de soleira é determinado em função do edifício com maior número de pisos do arruamento ou frente edificada onde se integre, não podendo contudo ultrapassar as disposições constantes no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), salvo em casos tecnicamente justificados, embora nunca ultrapassando o número de pisos mencionado no artigo 40.º;

d) A profundidade máxima da construção deve reger -se pela profundidade dos edifícios confinantes, excetuando -se as situações necessárias para assegurar as condições de edificabilidade, sem prejuízo do estabelecido no RGEU;

e) As características tradicionais do aglomerado devem ser respeitadas de modo a que o tecido urbano mantenha a sua homogeneidade e consistência de conjunto, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimento, coberturas, proporção dos vãos, elementos construtivos e cor;

f) Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional, podem coexistir equipamentos, serviços e atividades comerciais e produtivas compatíveis desde que tenham acesso direto ao espaço público e independente da habitação e não sejam incompatíveis com as capacidades disponíveis de circulação e estacionamento e redes de infraestruturas.

Artigo 40.º - Regime de Edificabilidade

1 — Nos Espaços Centrais o regime de edificabilidade aplicável a edificabilidade à parcela/lote fica sujeito aos critérios e parâmetros de edificabilidade constantes do quadro seguinte:

	Edificabilidade à parcela/lote
Índice de ocupação máximo do solo	*70 %*
Índice de utilização máximo do solo	*2,4*
Altura da fachada	*13*
Número máximo de pisos acima da cota da soleira	*4*

2 — As obras de reconstrução ou obras de alteração ficam sujeitas aos mesmos critérios, parâmetros de edificabilidade e prescrições definidos no n.º 1 do presente artigo para a edificabilidade à parcela/lote, ou se mais favorável, aos correspondentes ao edifício a substituir.

3 — Tem de ser assegurada uma rede de abastecimento de água dos veículos de socorro, conforme estipulado no artigo 12.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.»

Os Artigos 41º a 43º do Regulamento do PDM estabelecem o regime de uso dos Espaços residenciais:

«Artigo 41.º - Identificação

1 — Os Espaços Residenciais correspondem às áreas em que a edificação tem um carácter compacto e contínuo e que possuem uma estrutura urbana consolidada, constituem áreas onde domina a habitação unifamiliar e coletiva, podendo igualmente existir atividades de turismo, equipamentos e lazer e atividades de comércio e serviços, desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 — Constituem objetivos de intervenção nestes espaços:

a) Dotação funcional enquanto centros urbanos inseridos num sistema urbano municipal em função da hierarquia do aglomerado onde se inserem;

b) Promoção da qualidade e coerência da imagem urbana;

c) Dotação de equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada;

d) Dotação de infraestruturas;

e) Promoção da identidade territorial.

3 — Nos Espaços Residenciais em Solo Urbanizado diferenciam -se as seguintes subcategorias de espaço, definidas em função da hierarquia dos aglomerados apresentada no Artigo 10.º, e respeitando o regime de edificabilidade apresentado no artigo 43.º:

a) Espaços Residenciais de Nível I;

b) Espaços Residenciais de Nível II, III e IV.

Artigo 42.º - Ocupações e utilizações

1 — Nas áreas que dispõem de loteamentos aprovados ou instrumentos de gestão territorial eficazes, nomeadamente planos de pormenor ou planos de urbanização, mantêm -se em vigor as regras já estabelecidas.

2 — É admitida a ocupação de áreas livres nos seguintes termos:

a) Loteamentos, desde que inseridos na malha viária existente;

b) Novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado ou por substituição de edificações sujeitas a demolição.

Artigo 43.º - Regime de Edificabilidade

1 — Nos espaços residenciais o regime de edificabilidade à parcela/ lote fica sujeito aos critérios e parâmetros de edificabilidade constantes do quadro seguinte:

	Edificabilidade à parcela/lote	
	Espaços Residenciais de Nível I	*Espaços Residenciais de Nível II, III e IV*
Índice de ocupação máximo do solo	*70 %*	*60 %*

Índice de utilização máximo do solo	*2,0*	*0,8*
Altura da fachada	*10*	*7*
Número máximo de pisos acima da cota da soleira	*3*	*2*

2 — As obras de reconstrução ou obras de alteração ficam sujeitas aos mesmos critérios, parâmetros de edificabilidade e prescrições definidos no n.º 1 do presente artigo para a edificabilidade à parcela/lote, ou se mais favorável, aos correspondentes ao edifício a substituir.

3 — Tem de ser assegurada uma rede de abastecimento de água dos veículos de socorro, conforme estipulado no artigo 12.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.»

No que respeita às categorias operacionais, a área integra-se em Solo urbanizado, «*constituído por áreas urbanizadas ou comprometidas para uso habitacional, de comércio, serviços e turismo, áreas de equipamentos e áreas industriais urbanas já existentes. O Solo Urbanizado tem um tecido predominantemente consistente onde é possível a edificação prédio por prédio ou através de loteamento urbano de acordo com os índices máximos definidos*»[1].

[1] Alínea a) do n.º 1 do Artigo 36º do Regulamento do PDM de Carrazeda de Ansiães.

2. ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Carrazeda de Ansiães localiza-se na freguesia de Carrazeda de Ansiães e integra parcialmente três secções estatísticas, tendo influência, direta e indireta, em 49 subseções.

A informação compilada será ainda complementada com as observações resultantes dos trabalhos de reconhecimento feitos no território em análise.

a) Caracterização socioeconómica

De acordo com os dados recolhidos (Censos 2011), a área em análise é constituída por:

- 624 edifícios que têm 770 alojamentos, dos quais 768 são alojamentos familiares e 2 coletivos;
- 61,2% dos alojamentos familiares são de residência habitual e 10,4% dos alojamentos familiares estão vagos, podendo inferir-se que 28,4% são alojamentos com ocupante ausente ou de uso sazonal;
- Nesta área residiam 483 famílias e 1 332 indivíduos;
- Existe um número considerável de edifícios não residenciais como a Delegação da Casa do Douro, a Conservatória, a biblioteca municipal, a segurança social, equipamentos escolares e administrativos, bancos, entre outros.

Mais recentemente foram publicados os resultados preliminares dos **Censos 2021**, tendo-se verificado na freguesia de Carrazeda de Ansiães:

- O aumento do parque edificado. O número de edifícios é de 868 e o número de alojamentos é de 1 058 (+6,3% face a 2011);
- O aumento da população residente. A população residente é de 1 706 (+0,3% face a 2011) e o número de famílias é de 654 (+5,5% face a 2011).

Tal crescimento aconteceu, dominantemente, na área da ORU.

Procede-se de seguida à análise de indicadores mais específicos para as temáticas da socioeconomia e do parque edificado na área em causa.

Comparando a população residente na ORU, na freguesia e no concelho, verifica-se que a população residente na ORU, em 2011, representa cerca de 78% da população da freguesia e 21% da população do concelho (ver Quadro 1).

Ao nível da dimensão dos agregados, este local possui um valor deste indicador ligeiramente inferior ao da freguesia, mas superior ao do concelho.

Quadro 1 – População residente, famílias e dimensão dos agregados

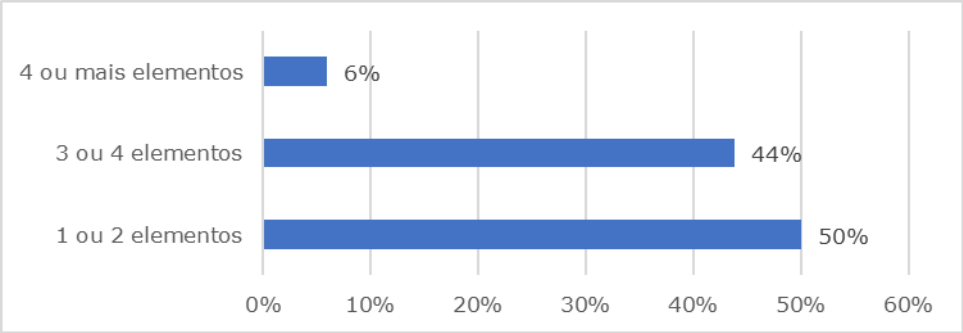
	Indicadores	ORU	Freguesia de Carrazeda de Ansiães	Concelho de Carrazeda de Ansiães
2011	População Residente	1 332	1 701	6 373
	Peso (%)	100	78	21
	Famílias Clássicas	483	620	2 691
	Dimensão média do Agregado	2,3		

* Nota: Os valores para a ORU foram estimados a partir dos dados das diversas subsecções estatísticas em proporção ao número de alojamentos familiares clássicos existentes nas situações em que as mesmas se inseriam na área de intervenção de forma parcial.

Fonte: INE

A figura seguinte corrobora os dados referentes à dimensão dos agregados, sendo que a maioria das famílias é composta por 1 ou 2 elementos (50%), sendo que as famílias com mais de 4 elementos representam apenas 6% do total das famílias.

Figura 1 – Número de indivíduos nas famílias clássicas, em 2011



Fonte: Elaboração própria baseada no INE

Analisando as relações de dependência (ver Quadro 2), verifica-se que o índice de envelhecimento na área da ORU é ligeiramente superior ao verificado na freguesia da sede do concelho e bastante inferior ao do concelho. Este valor é justificado pelo reduzido número de jovens (faixa 0-14) face ao número de idosos.

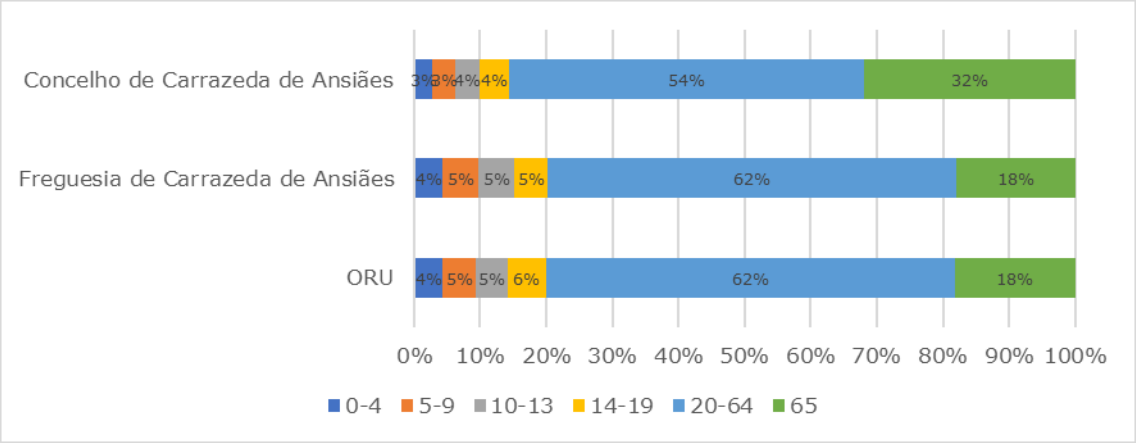
Quadro 2 – Relações de dependência da população do ORU em 2011

Área de análise	Indicadores	
	População Ativa (%)	Índice de Envelhecimento
ORU	67,0	123,9
Freguesia de Carrazeda de Ansiães	67,8	117,8
Concelho de Carrazeda de Ansiães	58,1	320,1

Fonte: Elaboração própria baseada no INE

A análise da figura revela que a estrutura etária da população da ORU aproxima-se da verificada na freguesia onde se insere, sendo, no entanto, mais jovem do que a estrutura etária do concelho. Ao nível concelhio faz-se sentir o envelhecimento da população, refletido nos valores mais elevados no índice de envelhecimento e num valor mais baixo da população ativa, quando comparado com a área da ORU.

Figura 2 – Distribuição da população residente pelas diferentes faixas etárias, em 2011



Fonte: Elaboração própria baseada no INE

A distribuição da população residente pelas diferentes faixas etárias revela uma proporção dos residentes em idade ativa é superior na freguesia e na ORU do que no concelho.

No que se refere à distribuição dos indivíduos residentes por **atividade económica**, existe uma maior proporção (34,1%) dos residentes empregados, seguindo-se a população sem atividade económica (40,6%) e os reformados (21,2%), como os grupos de maior peso. A população desempregada representa 4,1% da totalidade da população residente.

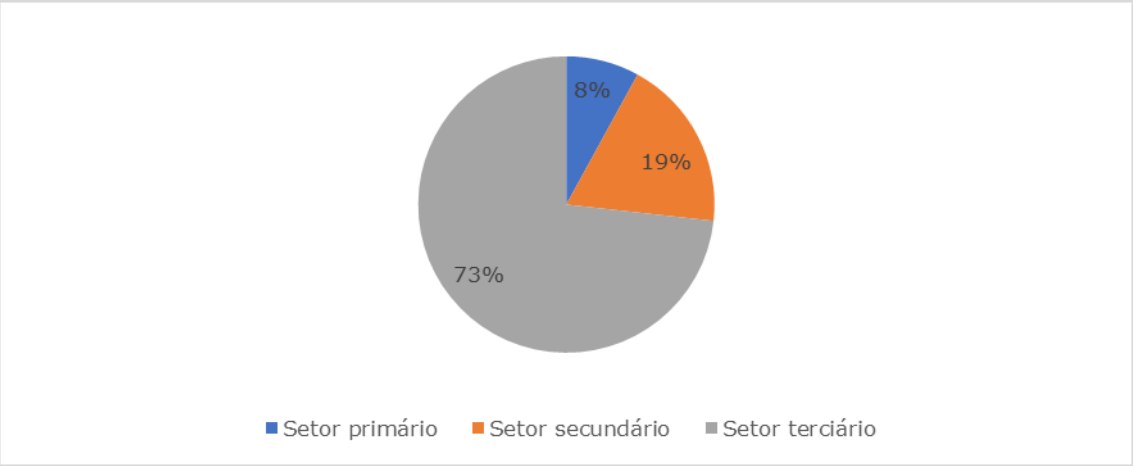
Quadro 3 – Distribuição da população residente perante a atividade económica

INDICADOR		Número	Peso no total da população residente
População empregada	Total	538	40,4%
	Setor primário	43	3,2%
	Setor secundário	101	7,6%
	Setor terciário	394	29,6%
Reformados		282	21,2%
Desempregados	Total	55	4,1%
	À procura do 1.º emprego	15	1,1%
	À procura de novo emprego	40	3,0%
População sem atividade económica		541	40,6%

Fonte: Elaboração própria baseada no INE

De referir o elevado índice de terceirização da economia, refletido na elevada proporção de população empregada no setor terciário, representando cerca de 73% da população empregada. O carácter marcadamente rural deste território está patente na proporção de população empregada no setor primário (8%).

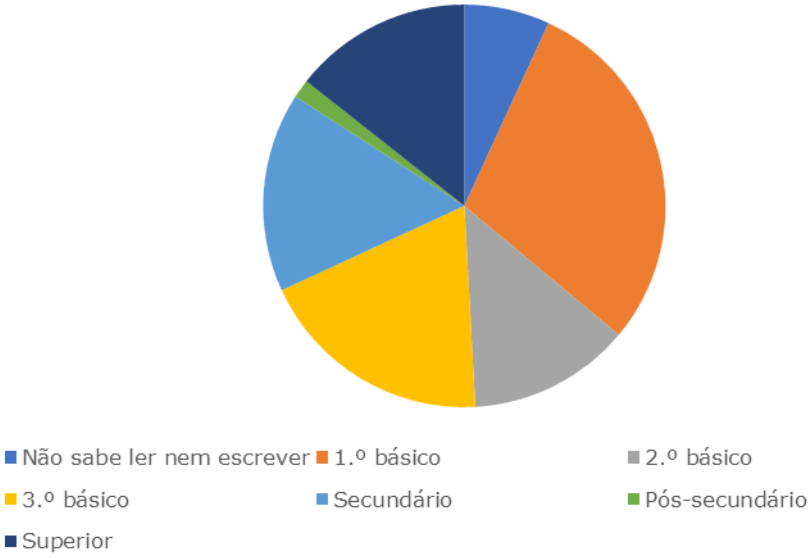
Figura 3 – Distribuição da população empregada por setores de atividade



Fonte: Elaboração própria baseada no INE

Em relação aos **níveis de instrução**, verifica-se que a população que não sabe ler nem escrever representa 5,9% do total, sendo muito inferior à população com o ensino superior completo (12,4%). O nível de escolaridade predominante é o 1º Ciclo do Ensino Básico com 25,2%, revelando-se uma população pouco qualificada.

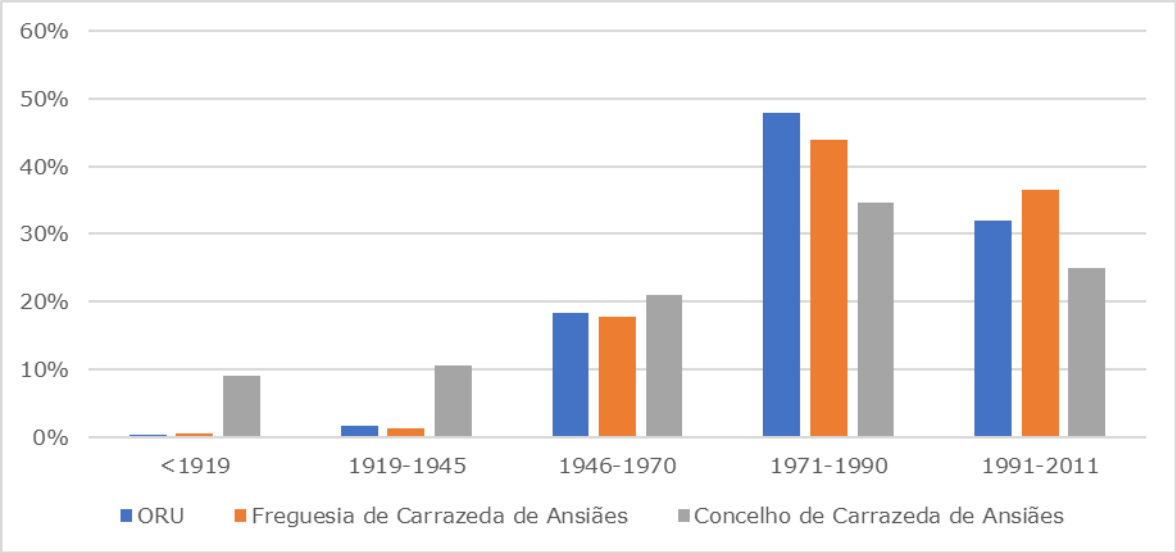
Figura 4 – Distribuição da população por nível de escolaridade



Fonte: Elaboração própria baseada no INE

No que respeita ao parque edificado, verifica-se que na ORU, 80% do edificado foi construído na década de 70, 80 e 90 do século XX.

Figura 5 – Distribuição dos edifícios por época de construção



Fonte: Elaboração própria baseada no INE

Ao nível de conforto, a grande maioria dos alojamentos familiares de residência habitual possuem as infraestruturas necessárias para ter boas condições de salubridade, nomeadamente, sistemas de infraestruturas de drenagem de águas residuais em 80% dos alojamentos; e de abastecimento de água na ordem dos 90% dos alojamentos.

3. Caracterização do Edificado

A caracterização do edificado é traduzida graficamente nas plantas em anexo e que refletem:

- **O número de pisos;**
- **O uso do r/chão;**
- **O uso dominante dos restantes pisos.**
- **O estado de conservação;**

Para caracterizar o estado de conservação dos edifícios convencionou-se a seguinte qualificação ou graduação:

- **Bom**, quando não apresenta patologias visíveis incluindo, por norma, os edifícios de construção ou reconstrução recente e podendo, eventualmente, ser subdivididos nas categorias de **Excelente** e **Bom** salientando, portanto, a excelência da intervenção.
- **Razoável/Médio**, quando apresentam patologias passíveis de eliminação com intervenção ligeira, nomeadamente através de obras de conservação.
- **Mau**, quando apresentam patologias graves que carecem de intervenção profunda, nomeadamente através de obras de alteração ou de reconstrução, podendo ser subdividido em **Mau** e **Péssimo** salientando, desta forma, as situações de problemas estruturais que poderão motivar ruína e que carecem de intervenção urgente.

Fora desta qualificação ficam as situações de ruína, identificadas como tal na base cartográfica, e os edifícios que estão em obras e que só após a sua conclusão integrarão uma das categorias estabelecidas.

O número de pisos é quantificado pelo n.º de pavimentos sobrepostos, acima da cota de soleira, convencionando-se fixar o correspondente à situação mais desfavorável, nas situações de serviço por mais de um arruamento a cotas diferentes.

A caracterização da utilização ou uso foi representada graficamente por edifício, podendo ser referida ao piso térreo ou aos restantes pisos, conforme a planta em apreço, com a identificação de:

- Equipamentos públicos ou de utilização coletiva;
- Comércio;
- Serviços;
- Habitação;
- Arrumo ou garagem.

Identificaram-se ainda os edifícios devolutos e os muros de propriedade, quando têm impacto no espaço público.

a) Número de pisos

Ao nível da média de número de pisos acima da cota de soleira, atente-se que 24,8% dos 588 edifícios têm 1 piso, 66,8% 2 pisos, 7,7% 3 pisos, e apenas 0,7% (4 edifícios) apresentam 4 pisos.

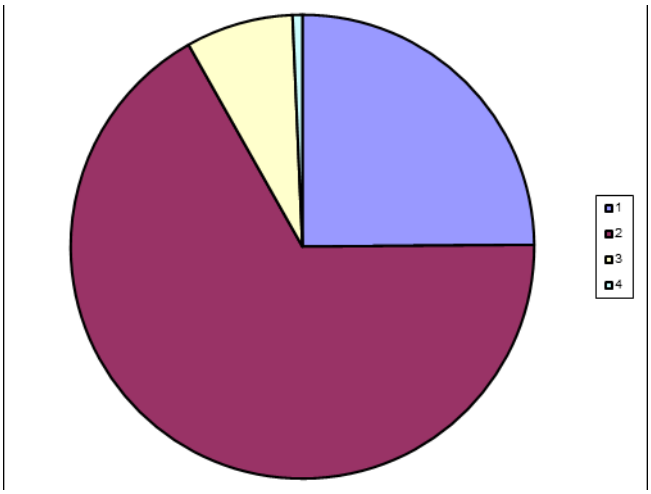


Gráfico 1 – N.º de pisos acima da cota de soleira

b) Uso /Função

Existe uma forte componente de habitação no Centro de Carrazeda de Ansiães, a qual convive com os restantes usos, em especial nos eixos centrais. Esta convivência é tanto maior quanto existe uma grande percentagem de edifícios cujo uso no piso térreo é diferente do uso nos pisos superiores (maioritariamente habitação). Ao nível do rés-do-chão verificamos que a habitação ocupa 56,8% dos edifícios, enquanto o comércio, serviços e equipamentos correspondem, respetivamente, a 12,9 %, 5,9% e 4,0%. De referir a existência de cerca de 9,9% de devolutos no piso térreo, o que é preocupante tendo em conta a relação com o espaço público. Existe ainda uma percentagem de cerca de 6,4% dedicada a garagem e arrumos, e cerca de 4,1% correspondem a muros ou logradouros.

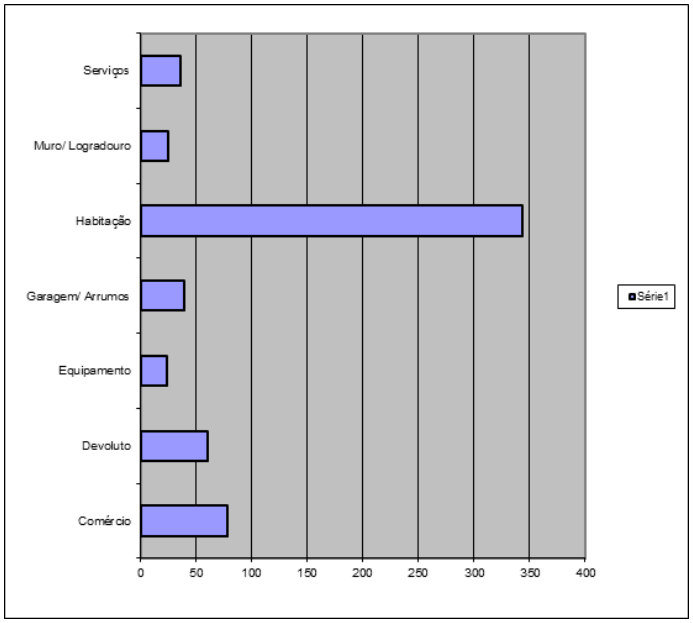


Gráfico 2 – Uso do piso térreo

Relativamente aos pisos superiores, verifica-se que a função habitacional é muito mais forte (cerca de 89,9% dos edifícios com mais de um piso), enquanto o comércio, serviços e equipamentos correspondem, respetivamente, a 0,7%, 2,7% e 2,7%. De referir também que existe uma percentagem de cerca de 3,8% de edifícios devolutos nos pisos superiores.

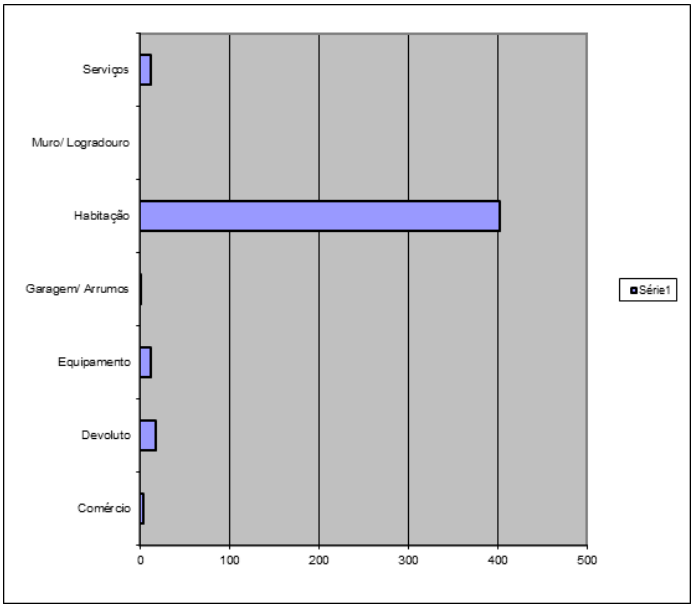


Gráfico 3 – Uso dos pisos superiores

No que concerne ao comércio, é nos eixos centrais que se concentra o maior número de estabelecimentos, desde o comércio a retalho de variados produtos até cafés, pastelarias e restaurantes.

Relativamente aos serviços, o centro contém relevantes serviços públicos de grande procura, geradores de importantes fluxos diários de pessoas, como são os Correios e os balcões dos principais grupos bancários, bem como outras atividades de apoio a empresas e ao público em geral.

Verifica-se que é aqui que se concentram os mais importantes equipamentos presentes na vila, nomeadamente a Câmara Municipal, Junta de Freguesia de Carrazeda de Ansiães, Correios, Centro de Apoio Rural, Centro de Inovação Tecnológica INOVARURAL de Carrazeda de Ansiães (CITICA), Loja de Turismo, Centro Interpretativo do Castelo de Ansiães, Biblioteca Municipal, Pólo Recreativo da Santa Casa da Misericórdia, Escola Profissional de Carrazeda de Ansiães, Segurança Social, Finanças, Bombeiros.

Apesar desta terciarização, a relação do espaço público / espaço privado, relação do piso térreo com os arruamentos e espaços de permanência que o enquadram, nem sempre é a mais aprazível, especialmente fora dos eixos que foram intervencionados recentemente, pelo que será um aspeto a melhorar no processo de reabilitação urbana.

c) Estado de Conservação

O estado de conservação dos 602 elementos caracterizados no edificado (englobando muros e logradouros) é, em geral, bom ou médio (41,2% e 41,9%, respetivamente), isto no que se refere a uma leitura apenas do seu exterior e tomada a partir da via pública. Em mau estado encontram-se cerca de 13,3% edifícios. Anotam-se ainda 22 (correspondendo a 3,7%) edifícios em péssimo estado de conservação. Nestes valores não foram contabilizados os edifícios em construção.

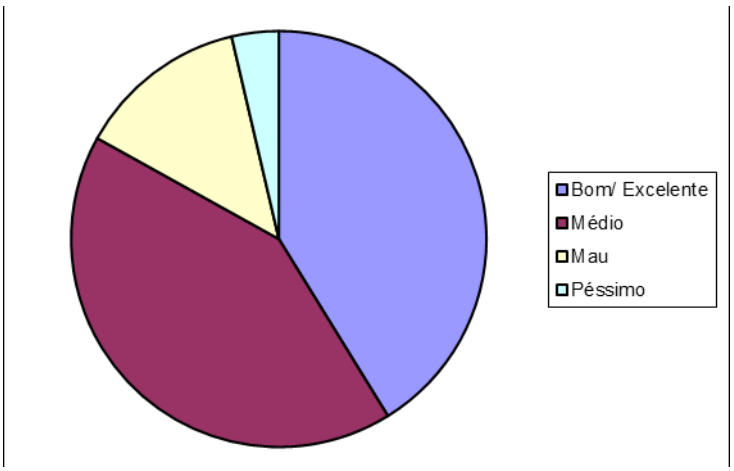


Gráfico 4 – Estado de conservação do edificado

A maior concentração de edifícios em mau e péssimo estado de conservação acontece na R. Luís de Camões e no Fundo da Vila.

4. CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

A caracterização do espaço público foi efetuada a partir das mesmas unidades de análise do edificado, permitindo desta forma estabelecer uma correspondência entre ambas as dimensões.

Assim, são apresentadas em anexo as seguintes plantas:

- Tipo de pavimento;
- Função;
- Estado de conservação.

Ao nível do espaço público, verifica-se que apenas na área central (ao longo da R. Luís de Camões) existem áreas de estadia relevantes, associadas às praças e jardins, nomeadamente a Praça dos Combatentes, a Praça do Município, a Praça do CITICA e a Praça Dom Lopo Vaz de Sampaio.

Imagem 1 e 2 – Praça do Município e Praça do CITICA

Imagem 3 – Praça Dom Lopo Vaz de Sampaio

É também nesta área que existe um espaço público, mais recente, a sul da Escola Profissional de Carrazeda de Ansiães, com campos de jogos, equipamento infantil e, futuramente, um bar/cafetaria com esplanada.

Esta área central foi já alvo de obras de regeneração, que incluíram a requalificação de um conjunto de arruamentos e dos sistemas de infraestruturas associados nestes locais, apresentando em geral um bom estado de conservação.

Imagem 4 – R. Marechal Gomes da Costa

Ao nível dos arruamentos urbanos que integram esta área, os pavimentos rodoviários são predominantemente constituídos por calçada de granito, com alguns pavimentos em betuminoso, apresentando-se em geral em estado razoável, apesar de nalguns locais serem já evidentes sinais de alguma degradação e deformação.

Existem em alguns locais infraestruturas públicas que apresentam sinais de degradação, em especial no que toca aos sistemas de drenagem de águas residuais e águas pluviais, sendo que neste último caso, a ocorrência de chuvadas mais curtas e com intensidades mais elevadas (fenómeno que fruto das alterações climáticas ocorre cada vez com maior frequência), agrava os problemas.

Vários troços das redes públicas de telecomunicações, iluminação pública e fornecimento de energia elétrica ainda se desenvolvem por via aérea, tendo-se realizado a sua passagem para subterrânea nos locais onde se foram realizando intervenções nos passeios e espaços verdes.

Nas zonas que não foram objeto de intervenção recente, como é o caso da área predominantemente habitacional a noroeste, os passeios, quando existentes, independentemente do seu estado de conservação, não estão preparados para facilitar a deslocação dos peões, em parte por causa do tipo de pavimento e/ou da sua geometria, sendo de realçar que nas zonas de travessia com os espaços de circulação rodoviária existe necessidade de reforçar a segurança dos peões, em especial dos mais idosos. O mobiliário urbano existente nestes arruamentos é

escasso, necessitando também as zonas verdes e de estadia de uma requalificação a esse nível.

Imagem 5 e 6 – R. dos Bombeiros Voluntários

Em alguns locais é evidente a necessidade de intervenção ao nível dos pavimentos.

Imagem 7 – Exemplo de área em mau estado de conservação dos pavimentos

Na área correspondente ao Fundo da Vila, verifica-se que em geral o estado de conservação do espaço público é bom, tendo sido também alvo de intervenção recente a este nível. Aqui encontram-se dois espaços públicos de estadia com interesse, nomeadamente a Praça 6 de abril, onde se localizam o Pelourinho e a Fonte das Sereias, e o Jardim junto à R. Capitão Francisco do Amaral, que integra

uma das peças dos MIECAL, para além de se constituir como um ponto panorâmico de grande interesse.

Imagem 8 e 9 – Jardim e Praça 6 de abril (Fundo da Vila)

No que respeita à circulação automóvel, esta apoia-se, na área de intervenção, nos seguintes eixos fundamentais, ou de distribuição principal:

- R. Luís de Camões, no sentido nascente poente após a chegada à Vila a partir do IC5, e R. Marechal Gomes da Costa/ R Marechal Carmona, complementar a esta no sentido contrário. Apesar do seu carácter distribuidor, estas vias apoiam também uma série de serviços e usos diversos.
- R. Tenente Aviador Melo Rodrigues, para norte, que se encontra de alguma forma descaraterizada face à sua dupla função de distribuição e apoio de algumas atividades económicas.

Imagem 10 e 11 – R. Luís de Camões

Relativamente ao estacionamento existente, este concentra-se sobretudo ao longo dos arruamentos, não tendo sido observadas questões de incompatibilidade ou de conflito de maior. Existe um parque de estacionamento no gaveto da R. Luís de Camões/ R. Vitorino Cabral, e um outro, de carácter privativo, para cliente de um estabelecimento de restauração na proximidade.

Imagem 12 – Parque de estacionamento na R. Vitorino Cabral

III. ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

1. ANÁLISE

a) Edificado

A análise do edificado com vista ao seu diagnóstico foi efetuada em função dos elementos caracterizados na primeira fase, e que traduzem o estado de conservação, o uso e o número de pisos. Em função, sobretudo, do estado de conservação de edificado, foram definidas as prioridades e tipologias de intervenção. No que respeita ao edificado, as tipologias de intervenção recaem em cinco categorias gerais:

- Revitalização, entendida como a forma de intervenção destinada a conceder novas aptidões funcionais com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados;
- Reabilitação, entendida como a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
- Reconstrução, entendida como forma de intervenção mais profunda, podendo implicar a demolição total ou parcial do edifício, dando lugar a uma nova construção não dissonante face à envolvente;
- Restauro, entendida como o conjunto de operações e de técnicas apropriadas à reconstituição total ou parcial de um edifício com valor histórico ou arquitetónico;
- Conservação, entendida como o conjunto de operações destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente obras de reparação e limpeza.

Face à situação caracterizada, a terapêutica proposta para o edificado (incluindo elementos como muros) passa sobretudo por ações de conservação, as quais não apresentam urgência. Para cerca de um terço dos elementos não se prevê necessidade de intervenção. Refira-se que não se detetou a necessidade de

intervenção dentro da tipologia de restauro, uma vez que os edifícios de valor patrimonial se encontram em bom estado de conservação.

Para a generalidade dos edifícios, as ações propostas passam, nomeadamente, pela remoção de infraestruturas na fachada (lineares e aparelhos de ar condicionado), pela reparação/substituição de caixilharias e portas, pela recuperação dos revestimentos de fachadas e, no caso dos edifícios com função comercial, pela substituição/remoção de toldo e sinalética.

No que respeita às prioridades/urgência de intervenção, assumiram-se 3 níveis:

- **Muito urgente**: Edifícios a ameaçarem ruína, colocando em risco pessoas e bens e que, simultaneamente, degradam o ambiente local, bem como, edifícios com valor patrimonial em mau estado de conservação.
- **Urgente**: Edifícios que contribuem para a desqualificação da Vila, ainda que estruturalmente sólidos, como é o caso de edificações em locais muito centrais/visíveis e edificações com obras paradas e que estão a degradar-se.
- **Sem urgência**: Edifícios que desqualificam muito pontualmente a imagem urbana, sendo apenas necessária a remoção de uma ou outra dissonância.

Entende-se que a intervenção de Conservação, entendida como o conjunto de operações preventivas destinadas a manter o edificado em boas condições, se trata duma intervenção que deve estar associada a qualquer edificação, independentemente do seu estado, pelo que para este efeito foi associada à temática da prioridade de intervenção, constituindo a prioridade mais baixa ou, nalguns casos até, nem existe qualquer necessidade de intervenção, pelo que se assinalam sem prioridade, ou seja, sem necessidade de intervenção.

As restantes prioridades foram definidas em função da concorrência destas para atingir os objetivos específicos definidos, bem como pela existência de risco para pessoas e/ou bens e ainda, pelo valor cultural do edificado, pela importância motriz no conjunto e pela interligação dos projetos / ações.

b) Espaço Público

Tal como foi observado na fase anterior, verifica-se que apenas na área central (ao longo da R. Luís de Camões) existem áreas de estadia relevantes, associadas às praças e jardins, nomeadamente a Praça do Município, a Praça do CITICA e a Praça Dom Lopo Vaz de Sampaio, existindo claramente um défice de áreas de estadia nas zonas mais recentes do centro, nomeadamente nas zonas habitacionais a noroeste. São estas também onde se verifica um pior estado geral do espaço público, nomeadamente ao nível dos pavimentos, mas também no que respeita à relação entre o edificado e o espaço público.

Esta situação é particularmente importante nos eixos onde existe uma forte terciarização ao nível do rés-do-chão, mas onde a relação do piso térreo com os arruamentos e espaços de permanência que o enquadram nem sempre é a mais aprazível. Pelo contrário, a área central intervencionada recentemente (especialmente o troço entre a R. Luís de Camões e a R. Marechal Gomes da Costa), foi já alvo de obras de regeneração, que incluíram a requalificação de um conjunto de arruamentos e dos sistemas de infraestruturas associados, apresentando em geral um bom estado de conservação.

Na área correspondente ao Fundo da Vila, verifica-se que em geral o estado de conservação do espaço público é bom, tendo sido também alvo de intervenção recente a este nível. Aqui encontram-se dois espaços públicos de estadia com interesse, nomeadamente a Praça 6 de abril, onde se localizam o Pelourinho e a Fonte das Sereias, e o Jardim junto à R. Capitão Francisco do Amaral, que integra uma das peças do MIECAL, para além de se constituir como um ponto panorâmico de grande interesse.

A terapêutica para o espaço público, de modo sintético, passará por:

- Alargamento de passeios, tornando algum arruamento de trânsito condicionado ou introduzindo o conceito de via partilhada;
- Incremento de arborização de alinhamento, nas zonas de fronteira dissonantes, bem como nos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, aumentando o sombreamento e o conforto bioclimático;
- Repavimentações dos espaços degradados ou que não funcionam;

- Requalificação/ criação dos espaços públicos na zona habitacional/ de atividades a noroeste.

c) Plano Diretor Municipal

Tal como referido anteriormente, o PDM classifica a área da ORU em duas categorias de espaço funcionais distintas: Espaços centrais e Espaços residenciais de nível I.

Analisadas as disposições específicas para cada um destes espaços, especialmente no que diz respeito à edificabilidade permitida, assinalam-se algumas questões que poderão contribuir, se não devidamente acauteladas, para uma certa descaracterização da imagem do centro histórico de Carrazeda de Ansiães.

No que respeita aos Espaços centrais, e apesar de ser referido que «*A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público e à linguagem das edificações, deve respeitar e valorizar a morfologia e imagem urbana envolvente*» (alínea *a)* do n.º 3 do Artigo 39º), que «*Na construção em lotes e parcelas não edificados, bem como ampliação de edifícios serão respeitados os alinhamentos existentes e a imagem urbana da envolvente*» (alínea *b)* do n.º 3 do Artigo 39º) e que «*As características tradicionais do aglomerado devem ser respeitadas de modo a que o tecido urbano mantenha a sua homogeneidade e consistência de conjunto, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimento, coberturas, proporção dos vãos, elementos construtivos e cor*» (alínea *e)* do n.º 3 do Artigo 39º), é também estabelecido que «*Para as reconstruções, ampliações e novas construções,* ***o número de pisos admissível acima da cota de soleira é determinado em função do edifício com maior número de pisos do arruamento ou frente edificada onde se integre****, (...) embora nunca ultrapassando o número de pisos mencionado no artigo 40.º*» (alínea *e)* do n.º 3 do Artigo 39º).

Estabelecendo o Artigo 40º que o número máximo de pisos admissíveis para estes espaços centrais é de 4 (correspondendo a uma altura de fachada de 13 metros), verifica-se que basta a existência de um elemento dissonante no que respeita ao alinhamento de cércea numa dada frente urbana para permitir que outras edificações venham a aumentar o número de dissonâncias, podendo resultar numa descaracterização total. Tendo em conta que, por exemplo, na R. Luís de Camões existem já edifícios com 4 pisos, esta disposição permite que outros

venham a substituir os de traça original que caracterizam este eixo, constituindo assim uma ameaça à própria coerência do conjunto que o PDM diz querer respeitar.

Por outro lado, o PDM permite a perpetuação de dissonâncias, ao estabelecer, no n.º 2 do Artigo 40º, que «*As obras de reconstrução ou obras de alteração ficam sujeitas aos mesmos critérios, parâmetros de edificabilidade e prescrições definidos no n.º 1 do presente artigo para a edificabilidade à parcela/lote,* ***ou se mais favorável, aos correspondentes ao edifício a substituir.***» Caberá neste quadro à gestão urbanística ter um papel mais interventivo e até pedagógico, de forma a dar igual peso às disposições do regulamento não qualitativas, e por isso mais abertas a diferentes interpretações (alíneas *a), b)* e *e)* do n.º 3 do Artigo 39º) como às quantitativas, necessariamente objetivas, na apreciação de projetos para estes espaços; ou então haverá necessidade de clarificar, com um instrumento de planeamento mais adequado ao pormenor de um centro histórico, aquilo que o PDM veio estabelecer. Da mesma forma, nos Espaços residenciais de nível 1 o número máximo de pisos admissíveis é de 3, correspondendo a uma altura de fachada de 10 metros, aplicáveis a uma área onde a maioria do edificado tem 2 pisos. Esta questão é especialmente relevante no Fundo da Vila, onde, mais do que critérios quantitativos, importa ter critérios qualitativos na apreciação das intervenções que venham a ser propostas.

Dado que o PDM se encontra atualmente em processo de revisão (aberto através do Aviso n.º 10677/2020, de 17 de julho), considera-se que existe uma oportunidade de rever as disposições relativas a estas categorias, em particular em áreas de reabilitação urbana.

2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

A síntese da análise e diagnóstico é apresentada na tabela seguinte:

Pontos Fortes	Pontos Fracos
▪ Intervenção recente ao nível do espaço público em alguns dos eixos centrais e estruturantes do Centro;	▪ Edificado não acompanhou a reabilitação nas zonas intervencionadas ao nível do espaço público;

▪ Existência de várias atividades na zona central, contribuindo para uma dinâmica de procura dos espaços.	▪ Zona a poente apresenta deficiências ao nível da existência de espaços de estadia e convívio, qualidade e estado de conservação dos espaços públicos (em especial no que respeita aos pavimentos e infraestruturas urbanas); ▪ Forte percentagem de alojamentos vagos ou de uso sazonal, indiciando uma saturação do mercado imobiliário face à dinâmica populacional; ▪ Existência de diversos edifícios cuja construção foi interrompida, contribuindo para uma má imagem do ambiente urbano; ▪ Forte peso das famílias com apenas um ou dois indivíduos e envelhecimento da população do centro; ▪ Envelhecimento do parque edificado; ▪ Existência de diversos edifícios dissonantes da linguagem arquitetónica característica, em especial nos eixos centrais.

Oportunidades	**Ameaças**
▪ Oportunidades de financiamento tanto para as intervenções públicas como para as intervenções privadas de reabilitação do edificado; ▪ Aumento do n.º de visitantes e turistas ao concelho, potenciando o desenvolvimento de atividades relacionadas com este setor; ▪ PDM em processo de revisão.	▪ O PDM em vigor pode aumentar o número de dissonâncias urbanísticas no Centro Histórico, especialmente no que respeita à cércea do edificado; ▪ Diminuição do n.º de residentes, n.º de famílias e da dimensão do agregado, o que indicia uma dinâmica de abandono do centro histórico.

3. ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

Tendo em conta o enquadramento legal e as necessidades da ARU de Carrazeda de Ansiães, os objetivos gerais estipulados para a ORU são:

- Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação e a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- Reabilitação de espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;
- Reabilitação de espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação, equipamentos e/ou espaços de utilização coletiva;
- Desenvolvimento de ações e intervenções em espaços públicos e/ou edifícios públicos que suportem atividades, permanentes ou periódicas, de gestão e animação da área urbana, de promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos e de mobilização das comunidades locais;
- Preservação e salvaguarda dos valores e recursos patrimoniais, culturais, paisagísticos e naturais e promoção da sua valorização, reabilitação e afirmação como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, em especial turística;
- Integração funcional e diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes, qualificando e integrando áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos, especial os espaços de

circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais e a acessibilidade para os cidadãos com mobilidade condicionada;

- Controlo das emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento de deslocações em modos suaves;
- Desenvolvimento de ações e intervenções associados à melhoria da qualidade do ar e à redução do ruído e à qualidade de vida em meio urbano, nomeadamente a realização de intervenções piloto demonstrativas.

Estes objetivos foram aferidos com os resultados da caracterização e diagnóstico, resultando como fundamentais para a área de intervenção cinco objetivos específicos a concretizar pelas ações estruturantes propostas:

- Reocupar e reutilizar o edificado existente, aumentado a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança contra incêndios;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano da Vila, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes e das atividades no Centro, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação.

Resulta na seguinte visão para o Centro de Carrazeda de Ansiães:

Regeneração e Valorização do Centro Histórico de Carrazeda de Ansiães, o que passa por um conceito de regeneração urbana que permita apostar nas suas especificidades e, assim, contribuir para uma maior atração/dinâmica num território mais alargado.

Esta visão materializa-se em:

- Valorizar as áreas de estadia, através da melhoria do seu conforto enquanto espaço de utilização coletiva, capaz de potenciar o desenvolvimento de atividades;
- Criar percursos, evidenciando particularidades (patrimoniais e turísticas) e dando-o a conhecer, quer a residentes quer a turistas;
- Minimizar e prevenir as dissonâncias urbanísticas e arquitetónicas;
- Revitalizar os edifícios livres;
- Regenerar os espaços coletivos nas áreas habitacionais, acrescendo zonas de utilização coletiva;
- Acrescer o conforto do espaço público enquanto extensão e complemento das atividades funcionais.

IV. PROPOSTA DA ORU/ PROGRAMA DE AÇÃO

A estratégia de intervenção assentará nos pressupostos e objetivos anteriormente referidos, propondo-se realizar um conjunto de operações integradas cujas ações estruturantes têm por objeto e objetivo particular de intervenção os seguintes:

1. **Edifícios**, visando qualificar o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais e mantendo o Centro como lugar habitado e visitado;
2. **Atividades Económicas**, apontando a revitalização funcional como motriz para a dinamização do Centro;

3. **Equipamentos**, assumindo-os como âncora de desenvolvimento social e cultural, assegurando o bem-estar dos residentes e visitantes;
4. **Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva**, de modo que estes sejam os espaços polarizadores das vivências, tornando o Centro Histórico num espaço vivo, com pulsar constante de pessoas, isto é, num lugar partilhado e de convívio privilegiado;
5. **Infraestruturas Urbanas**, procurando, com ações mais ou menos visíveis, criar um lugar acessível, com interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior.

No quadro seguinte apresenta-se a relação entre as ações estruturantes propostas e os objetivos para os quais estas concorrem, demonstrando a pertinência e coerência da estratégia da Operação de Reabilitação Urbana:

AÇÕES ESTRUTURANTES por OBJETO:	Objetivos para a ARU						PRIORIDADE
	Reocupar e reutilizar o edificado existente, aumentado a qualidade ambiental e a eficiência energética	Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança contra incêndios	Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano da Vila, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial	Promover as condições para facilitar a reabilitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade	Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes e das atividades no Centro, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades	Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação	
Edifícios							
E1 - As intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular e/ou isolada/avulsa e não incluídos em outras ações							1/2
E2 - Promoção e dinamização do mercado de arrendamento, adaptando os edifícios às exigências atuais de habitabilidade							1/2
E3 - Diversificação de tipologias habitacionais e turísticas (alojamento local)							1/2
Atividades Económicas							
A1 - Projeto de promoção do comércio tradicional de rua no núcleo central							1
Equipamentos							
Q2 - Núcleo Museológico de Memória Rural							1
Q3- Reabilitação de equipamentos existentes							
Q3.1- Biblioteca							2
Q3.2 - Escola Profissional							2
Q3.3 - Espaço da Feira							1
Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva							
U2 - Redesenho do perfil de rua: R. Aristides Sousa Mendes							2
U4 - Espaços verdes a tratar							2
U6 - Arranjo Urbanístico entre a R. Dr. João José de Freitas e a R. Justiniano F. Araújo Costa							1
U7 - Arranjo urbanístico do Bairro de Santa Águeda							1
Infraestruturas Urbanas							
I1 - Recuperação de pavimentos							2/3
I3 - Estruturação de Percursos amigáveis:							
I3.1 - Percurso MIECAL							3
I3.2 - Percurso Cultural/ do património							3
I4 - Requalificação da Av. Aquilino Ribeiro, R. Dr. Morais Fernandes, R. Victor Guilhar e R. Francisco Sá Carneiro							1

O presente PERU é assim constituído por duas componentes programáticas: uma primeira, que é constituída por 5 (cinco) operações de reabilitação e revitalização do centro histórico e que se associa, no essencial, às ações-estruturantes propostas para as dimensões estratégicas referidas anteriormente; e uma segunda que incide predominantemente sobre diversos instrumentos operacionais e financeiros de política urbana (desenvolvidos no capítulo seguinte), em que assentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados.

Assim, passa-se a descrever, com mais detalhe, cada uma das operações propostas.

1. EDIFÍCIOS

Esta operação tem como objetivo colocar habitantes e visitantes no Centro Histórico, diversificando as tipologias habitacionais e de alojamento turístico no Centro, dinamizando e promovendo o mercado de arrendamento, o que passa por uma qualificação/ adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação.

Esta requalificação do edificado tem um grande potencial do ponto de vista social, porque dignifica e incentiva a autoestima dos moradores, em relação à qualidade das suas habitações, em particular, e ao Centro Histórico, em geral, originando um movimento de melhoria da qualidade de vida nos edifícios habitados.

Esta intervenção potencia efetivamente a atração de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade.

Do ponto de vista da proteção ao tecido urbano da Vila, e tendo em conta as questões levantadas nas fases anteriores relativas à possibilidade, aberta pelo Plano Diretor Municipal, de descaracterização por força da aplicação dos critérios quantitativos máximos previstos para as categorias de espaço em causa, deverá a revisão do PDM ter em conta os objetivos de reabilitação urbana previsto na presente operação, enquadrando-a no Plano.

2. ATIVIDADES ECONÓMICAS

A intervenção proposta visa dotar a área de intervenção de um leque de acontecimentos que funcionem como polo de atração da Vila, ao promover uma plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer, nomeadamente através da promoção do comércio tradicional no núcleo central, o que passa pela rota das artes e ofícios tradicionais, pela possibilidade de criação de comércio eventual (feiras e eventos específicos ou comércio pop-up, para pequenos empreendedores), por dá-lo a conhecer através de uma adequada publicitação, e por ações de melhoria do conforto do espaço público, permitindo uma utilização mais frequente em qualquer época do ano (trazendo para este espaço o que de positivo existe nos centros comerciais).

3. EQUIPAMENTOS

Esta operação passa pela constituição de âncoras de atração no interior do Centro Histórico, criando ou melhorando equipamentos que situados no seu interior sirvam uma população mais abrangente.

De salientar que os usos/ destinos propostos para equipamentos devem ser encarados como sugestões, sendo que os mesmos refletem necessidades verificadas ou oportunidades de concretizar a Visão delineada para o Centro Histórico, ou seja, evidenciação das suas vocações, num contexto mais alargado de atuação. O cruzamento das intenções já manifestadas pelo Município com a identificação das necessidades e dos edifícios em necessidade de intervenção resultou na proposta de criação de um Núcleo Museológico de Memória Rural, a localizar no edifício do antigo GTL, nas imediações da Igreja Matriz.

Para além da reabilitação de edifícios para instalação de equipamentos, propõe-se ainda a reabilitação de equipamentos existentes, como sejam a Biblioteca Municipal e a Escola Profissional. É ainda proposta a reabilitação do espaço da Feira.

4. Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva

Com esta operação procura-se criar polos de convívio privilegiado, geradores de fluxos de pessoas e bens. Melhorar as condições de utilização destes espaços pelos moradores e visitantes, através da existência de mobiliário confortável e funcional, bem como através de atividades e serviços dedicados em especial a eles, nomeadamente criando alguns equipamentos de proximidade na área de intervenção, são os desígnios desta operação.

Ao qualificar o espaço público, promovendo a melhoria das suas acessibilidades e da sua urbanidade, uma boa integração funcional na rede urbana e a melhoria da sua circulação interna, destacando-se os modos suaves, consegue-se atrair mais pessoas ao Centro.

Esta intervenção potencia efetivamente a atração de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade. Ao estar previsto o ordenamento físico e urbanístico interno, a apropriação destes espaços pelas pessoas está garantida, bem como ficam favorecidas as atividades comerciais e/ ou empresariais.

Nesta operação são de destacar as ações de requalificação seguindo a estratégia já iniciada para o espaço público através das intervenções realizadas nas principais artérias (R. Luís de Camões e R. Marechal Gomes da Costa/ R. Marechal Carmona), estendendo-as aos espaços circundantes, assim como a intervenção prevista para o Bairro de Santa Águeda, com a criação de um jardim para estadia e contemplação.

Para além desta intervenção, é de destacar a criação de um novo espaço de utilização coletiva a poente, entre as ruas Dr. João José de Freitas e a R. Justiniano F. Araújo Costa.

5. Infraestruturas Urbanas

As Infraestruturas Urbanas devem, por um lado, canalizar para o Centro Histórico os investimentos nas infraestruturas básicas (sempre que possível enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios) e por outro promover as soluções de mobilidade mais sustentáveis, nomeadamente privilegiando os modos suaves e as soluções mais eficientes do ponto de vista do consumo de energia.

No caso de Carrazeda de Ansiães, esta intervenção passa pela melhoria das condições para o deslocamento a pé ou de bicicleta, criando melhores condições ao nível da qualidade dos espaços de circulação de peões, através da melhoria dos pavimentos, iluminação, sinalização, arborização.

Por outro lado, preconiza-se a criação de percursos culturais, ligando o património existente, assumindo-se como fundamental ao visitante (e mesmo aos residentes) quer do ponto de vista cultural, quer recreativo e informativo.

V. PLANEAMENTO OPERACIONAL E FINANCEIRO DA ORU

Apresenta-se de seguida a organização das ações estruturantes de acordo com os respetivos âmbitos de intervenção e identificando, para cada uma delas, as prioridades de execução, estimativa orçamental, possíveis fontes de financiamento (com base nos dados existentes à data) e potenciais promotores responsáveis pela sua execução.

O prazo global proposto para a execução deste programa de ação/ operação de reabilitação urbana é de 10 anos, tempo considerado eficaz para levar a cabo uma política ativa de reabilitação urbana, decorrendo entre 2021 e 2031.

Nos quadros que se seguem apresenta-se a distribuição temporal das ações por estes 10 anos e a sua interligação, sendo que o primeiro ano se destina a estudos e projetos e as ações a desenvolver a curto prazo serão para decorrer entre o 2º e 4º ano, as de prioridade 2 (médio prazo) entre o 5º e o 7º ano e as de prioridade 3 (longo prazo) entre o 8º e 10º ano do decorrer desta operação de reabilitação urbana.

AÇÃO/ ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Estudos e Projetos										
Ações Prioridade 1										
Ações Prioridade 2										
Ações Prioridade 3										

AÇÕES ESTRUTURANTES por OBJETO:	Quadro Síntese do PERU					
	Prazo			Estimativa orçamental	Potenciais Fontes de Financiamento	Potenciais Promotores
	Prioridade					
	1	2	3			
Edifícios						
E1 - As intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular e/ou isolada/avulsa e não incluídos em outras ações				7 943 460,0	. Programa Reabilitar para Arrendar . Programa Habitação a Custos Controlados . Portugal 2020	Privados/CM (em sustituição destes)
E2 - Promoção e dinamização do mercado de arrendamento, adaptando os edifícios às exigências atuais de habitabilidade						
E3 - Diversificação de tipologias habitacionais e turísticas (alojamento local)						
Atividades Económicas						
A1 - Projeto de promoção do comércio tradicional de rua no núcleo central				36 408,0	. Portugal 2020	
Equipamentos						
Q2 - Núcleo Museológico de Memória Rural				217 200,0	. Portugal 2020	CM
Q3- Reabilitação de equipamentos existentes						
Q3.1- Biblioteca				22 896,0		
Q3.2 - Escola Profissional				52 152,0		
Q3.3 - Espaço da Feira				350 000,0		
Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva						
U2 - Redesenho do perfil de rua: R. Aristides Sousa Mendes				134 750,0	. Portugal 2020	CM
U4 - Espaços verdes a tratar				4 150,0		
U6 - Arranjo Urbanístico entre a R. Dr. João José de Freitas e a R. Justiniano F. Araújo Costa				507 000,0		
U7 - Arranjo urbanístico do Bairro de Santa Águeda				130 000,0		
Infraestruturas Urbanas						
I1 - Recuperação de pavimentos				73 500,0	. Portugal 2020	CM/ entidades responsáveis pelas infraestruturas
I3 - Estruturação de Percursos amigáveis:						
I3.1 - Percurso MIECAL				1 660,0		
I3.2 - Percurso Cultural/ do património				1 050,0		
I4 - Requalificação da Av. Aquilino Ribeiro, R. Dr. Morais Fernandes, R. Victor Guilhar e R. Francisco Sá Carneiro				750 000,0		
TOTAL INVESTIMENTO PÚBLICO	**2 280 766,0**					
TOTAL	**10 224 226,0**					

VI. MODELO INSTITUCIONAL

1. MODELO DE GESTÃO

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas pelo Município de Carrazeda de Ansiães, que é a entidade gestora nos termos da alínea a) do n.º 1 do Artigo 10º do RJRU.

2. MODELO DE EXECUÇÃO

O modelo de execução da operação de reabilitação urbana é o de iniciativa da entidade gestora, tal como dispõe a alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do RJRU.

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, dominantemente, na modalidade de administração conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

Contudo, admite-se que a execução possa também ser promovida por iniciativa dos particulares no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do Município, quando necessário.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pelo Município, que também promoverá as suboperações urbanísticas preconizadas para o espaço público.

VII. QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES PROPOSTAS

O quadro dos apoios à reabilitação urbana no quadro da ORU de Carrazeda de Ansiães assenta nos seguintes incentivos:

1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana.

Tal como se refere no projeto de delimitação da ARU pela Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães, «*a delimitação da área de reabilitação urbana (ARU), obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (…). Por outro lado, a delimitação 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. (…)*

Por isso, é importante e indispensável a fixação de garantia do exercício de direitos sobre benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos, a coberto dos diplomas em vigor, nomeadamente o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana e do Estatuto dos Benefícios Fiscais que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis.»

O Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e com diversas alterações subsequentes, estabelece disposições específicas em matéria de incentivos à reabilitação urbana, no plano de benefícios com carácter temporário, desde que foi feito o aditamento do art. 71º, através da Lei n.º 64/2008, de 31 de dezembro.

Consagram-se, expressamente, incentivos à reabilitação urbana no âmbito material geral, ou seja, relativamente a prédios arrendados com rendas antigas que sejam objeto de ações de reabilitação, e no que diz respeito a prédios urbanos localizados em ARU que sejam objeto de ações de reabilitação.

No ato de aprovação da ARU, a Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães aprovou uma série de incentivos fiscais sobre o IVA, IMT, IMI e IRS, de seguida sintetizados e que são mantidos na íntegra:

Âmbito Fiscal	Benefícios
IVA **(Imposto sobre Valor Acrescentado)**	Aplica-se a taxa reduzida de 6% (alteração decorrente do art. 18º da Lei 12-A/2010, de 30 de junho): a) [Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)] As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro. b) [Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA] As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. c) [Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA] As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

IMT **(Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)**	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Lei do Património (alteração decorrente do artigo 116º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro): a) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável; b) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (art. 45º n.º 2, EBF); Alteração decorrente do art. 71.º, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro c) São isentas de IMT as 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, quando localizado na ARU (cf., art. 71º nº 8, 19, 20, 23 da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, sob epígrafe "Incentivos à Reabilitação Urbana”).
IMI **(Imposto Municipal sobre Imóveis)**	EBF e Lei do Património a) Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural. b) Ficam isentos de IMI, os prédios objeto de Reabilitação Urbana, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, art. 45º EBF (Nota: aplica-se a todos os prédios independentemente da localização). c) Estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situadas na ACRRU, definida no Decreto Regulamentar nº 11/2000, de 24 de agosto, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020; d) A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida no ponto anterior, pode ser renovada automaticamente por igual período (5 anos) no caso de ser reconhecida a valorização energética.

IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)	a) Os proprietários de imóveis localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4 EBF); b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27 e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/ 2006, de 27 de fevereiro, que seja objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4 EBF); c) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º 5 EBF); d) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação (Artigo 71.º n.º 6 EBF).

2. INCENTIVOS MUNICIPAIS

No que respeita aos incentivos municipais, é proposta uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais na ARU, compreendendo a Taxa de Ocupação do Domínio Público, as Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas, a Taxa de Licenciamento de Publicidade e a Taxa Municipal de Infraestruturas, que se sintetizam no quadro seguinte:

Taxa de Ocupação do Domínio Público	Isenção das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situadas na ARU.
Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas	Isenção de taxas nas operações urbanísticas para obras particulares localizadas na ARU que abranjam a reabilitação de edifícios devolutos.
Apoio técnico	Realização de vistorias para determinação do estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, assim como a comprovação do início e da conclusão daquelas ações de reabilitação; Apoio técnico para a realização das obras de acordo com os critérios de intervenção urbanística para os edifícios identificados.

3. INCENTIVOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Elencam-se de seguida os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, e se dividem em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento; programas de investimento público do Portugal 2020; sistemas de incentivo às empresas e ações coletivas do Portugal 2020; produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas; e fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da iniciativa JESSICA:

Tipologia	Instrumentos
Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	- RECRIA: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados - REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas - RECRIPH: Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal - SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação - PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação - PORTA 65 JOVEM

Tipologia	Instrumentos
Programas de investimento público do Portugal 2020	- POSEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos - POISE: Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego - PARU: Plano de Ação para a Regeneração Urbana no âmbito do Programa Operacional Regional - DLBC: Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	- Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana - Protocolos Bancários
Fundos de desenvolvimento urbano	- JESSICA - Fundos de Desenvolvimento Urbano

4. OUTROS INCENTIVOS

Para além dos incentivos financeiros, deverão ser previstos incentivos de carácter técnico, a promover pelo Município. Para além dos já definidos aquando da aprovação da ARU (realização de vistorias para determinação e certificação do estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, assim como a comprovação do início e da conclusão daquelas ações de reabilitação, e apoio técnico para a realização das obras de acordo com os critérios de intervenção urbanística para os edifícios identificados), deverão ainda ser previstos apoios com vista à agilização dos processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para a realização dos projetos e empreitadas de reabilitação de edifícios de propriedade privada localizados na área de intervenção, através, designadamente, da disponibilização de uma bolsa de projetistas, de uma bolsa de fornecedores de serviços de empreitada, e mesmo da elaboração de projetos.

5. PENALIZAÇÕES

São introduzidas as seguintes penalizações de natureza fiscal:

Âmbito Fiscal	Penalizações
IMI **(Imposto Municipal sobre Imóveis)**	a) Agravamento, até ao dobro, da taxa de IMI, no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. b) Agravamento, até ao triplo, da taxa de IMI, no caso de imóveis em ruínas, tendo em conta o disposto no n.º 3 do Artigo 112º do Código do IMI. c) Alteração do cálculo do valor patrimonial dos edifícios em ruínas.

Carrazeda de Ansiães, setembro 2021

VIII. ANEXOS

1. Edificado:

1.1 Número de Pisos

1.2 Uso do R/chão

1.3 Uso Dominante dos Restantes Pisos

1.4 Estado de Conservação

2. Espaço Público

2.1 Tipo de Pavimento

2.2 Função

2.3 Estado de Conservação

3. Proposta

3.1 Proposta da ORU

3.2. Prioridades de intervenção