



CARREGAL DO SAL



Sociedade Portuguesa de Inovação

OLIVEIRA DO CONDE

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Operação de Reabilitação Urbana Simples

Município de Carregal do Sal

Maio de 2021

OLIVEIRA DO CONDE

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Operação de Reabilitação Urbana Simples

Município de Carregal do Sal

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-04892 | Maio 2021

ÍNDICE

1. Introdução.....	7
2. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana	11
3. Enquadramento territorial	15
4. Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Conde.....	22
5. Estratégia de Reabilitação Urbana	31
6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação.....	38
7. Operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana	47
8. Anexos	53

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localização da ARU de Oliveira do Conde	11
Figura 2. Limites da ARU de Oliveira do Conde	13
Figura 3. Enquadramento regional do Concelho de Carregal do Sal.....	16
Figura 4. Limites administrativos e ocupação urbana	17
Figura 5. Distâncias e ligação rodoviária Carregal do Sal – Oliveira do Conde	22
Figura 6. ARU de Oliveira do Conde e subsecções estatísticas (BRGI 2011).....	23
Figura 7. Exemplos de edifícios com estado crítico de conservação na ARU de Oliveira do Conde.....	25
Figura 8. Parque edificado na praça Brasil-Portugal/travessa Fernão Gomes de Goes e rua Comendador José Nunes Martins.....	26
Figura 9. Património e equipamentos na ARU de Oliveira do Conde.....	27
Figura 10. Cartograma com identificação de imóveis em mau estado de conservação e em ruína	29
Figura 11. Excerto da planta de ordenamento do PDM	33
Figura 12. Esquema de procedimento	49

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente e densidade populacional, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal.....	18
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal.....	19
Tabela 3. Edifícios por época de construção	20
Tabela 4. Edifícios por estado de conservação, em 2011.....	21
Tabela 5. Distribuição da população por faixa etária na ARU de Oliveira do Conde	23
Tabela 6. Famílias clássicas na ARU - caraterísticas	24
Tabela 7. Famílias clássicas na ARU – situação dos seus elementos face ao emprego	24
Tabela 8. Edifícios clássicos – caraterísticas morfotipológicas	24
Tabela 9. Proporção de edifícios por ano de construção na ARU de Oliveira do Conde	25
Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos - área	26
Tabela 11. Valores de referência.....	36

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU: Área de Reabilitação Urbana

CEB: Ciclo do Ensino Básico

DL: Decreto-Lei

EM: Estrada Municipal

EN: Estrada Nacional

ERU: Estratégia de Reabilitação Urbana

IC: Itinerário Complementar

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

INE: Instituto nacional de Estatística

IRC: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

IP: Itinerário Principal

NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PROT-C: Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro

RAN: Reserva Agrícola Nacional

REN: Reserva Ecológica Nacional

RJRU: Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

TIC: Tecnologias de Informação e Comunicação

UF: União de Freguesias

v.a.: Valor absoluto

v.r.: Valor relativo

A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

- “a) **Princípio da responsabilização dos proprietários** e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) **Princípio da subsidiariedade da ação pública**, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) **Princípio da solidariedade intergeracional**, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) **Princípio da sustentabilidade**, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) **Princípio da integração**, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) **Princípio da coordenação**, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) **Princípio da contratualização**, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) **Princípio da proteção do existente**, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) **Princípio da justa ponderação**, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) **Princípio da equidade**, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.”*

Artigo 4º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

1.1 Contexto e objetivos

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, compete às Câmaras Municipais desenvolverem uma estratégia de reabilitação *“como uma **componente indispensável da política das cidades e da política de habitação**, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”*.

Em alinhamento com o exposto, o Município de Carregal do Sal tem vindo a promover ao longo dos últimos anos um conjunto de iniciativas de recuperação de espaços públicos e de reabilitação de edifícios e equipamentos urbanos, no quadro de uma estratégia de desenvolvimento do concelho do ponto de vista económico, social, cultural e ambiental. Consciente da importância do território, encarado como um recurso essencial para o desenvolvimento sustentável e integrado, a Câmara Municipal encontra-se a desenvolver mecanismos de intervenção no território que lhe permitem apoiar e alavancar processos de revitalização em diversos aglomerados urbanos do concelho.

Face ao exposto e dando seguimento aos trabalhos já previamente realizados, a autarquia definiu como prioritário o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de carácter simples para o aglomerado urbano de Oliveira do Conde. A ORU simples consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (ponto 2 do artigo 8º do RJRU), enquadrada pela presente Estratégia de Reabilitação Urbana² que se articula com os demais instrumentos estratégicos e de ordenamento do território concelhio.

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana de Oliveira do Conde integra os conteúdos legais estabelecidos no RJRU, mais concretamente no seu artigo 30º) estruturando-se da seguinte forma:

- Enquadramento territorial: breve apresentação sobre o contexto regional e concelhio no qual se insere a ARU;

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

² Instrumento de programação da ORU simples, ponto 4 do artigo 8º do RJRU

- Área de Reabilitação Urbana de Oliveira do Conde: apresentação dos critérios de delimitação, breve caracterização e diagnóstico (com particular incidência nas características urbanísticas e estado de conservação do edificado, através de análise estatística e trabalho de campo);
- Estratégia de Reabilitação Urbana: seguindo as disposições do art.º 30º do RJRU, o capítulo apresenta o enquadramento nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município; o prazo de execução da ORU; prioridades e objetivos estratégicos de reabilitação; modelo de gestão e execução; quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação – benefícios fiscais, apoios municipais e outros estímulos à reabilitação urbana; critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação.

1.2 Contexto normativo e tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

A Estratégia de Reabilitação Urbana de Oliveira do Conde rege-se pelo disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Nos termos do referido Regime Jurídico, a reabilitação urbana corresponde à “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” (art.º 2º, alínea j). Deste modo, tal como previsto no RJRU (art.º 3) a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

No quadro do referido Regime Jurídico, uma ARU é definida como sendo 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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”* (art.º 2º, alínea b).

A aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana pode realizar-se através de **instrumento próprio** ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, podendo ocorrer em simultâneo com a delimitação da ARU ou em momento distinto (art.º 7). A ORU, correspondente ao *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*, pode ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar.

No caso da ARU de Oliveira do Conde, definiu o Município que a ORU é de carácter simples, enquadrada pela presente Estratégia de Reabilitação Urbana, correspondente ao instrumento de programação da sua operacionalização.

Importa ainda reforçar que, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, neste caso à Câmara Municipal de Carregal do Sal, nos termos do RJRU as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma Operação de Reabilitação Urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos (artigo 29º do RJRU).

Face ao contexto expresso, a presente Estratégia de Reabilitação Urbana que operacionaliza a ORU simples de Oliveira do Conde, corresponde ao corolário do trabalho desenvolvido, tratando as matérias previstas no art.º 30º do RJRU, nomeadamente:

- a) As opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- b) O prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- c) As prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- d) O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana;
- e) O 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;
- f) As condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.

2. ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1 A ARU de Oliveira do Conde

A freguesia de Oliveira do Conde, onde se delimita a presente ARU, encontra-se localizada na zona sudeste de Carregal do Sal, na proximidade da vila sede concelhia, do qual dista cerca de 3,5 km (Figura 1).

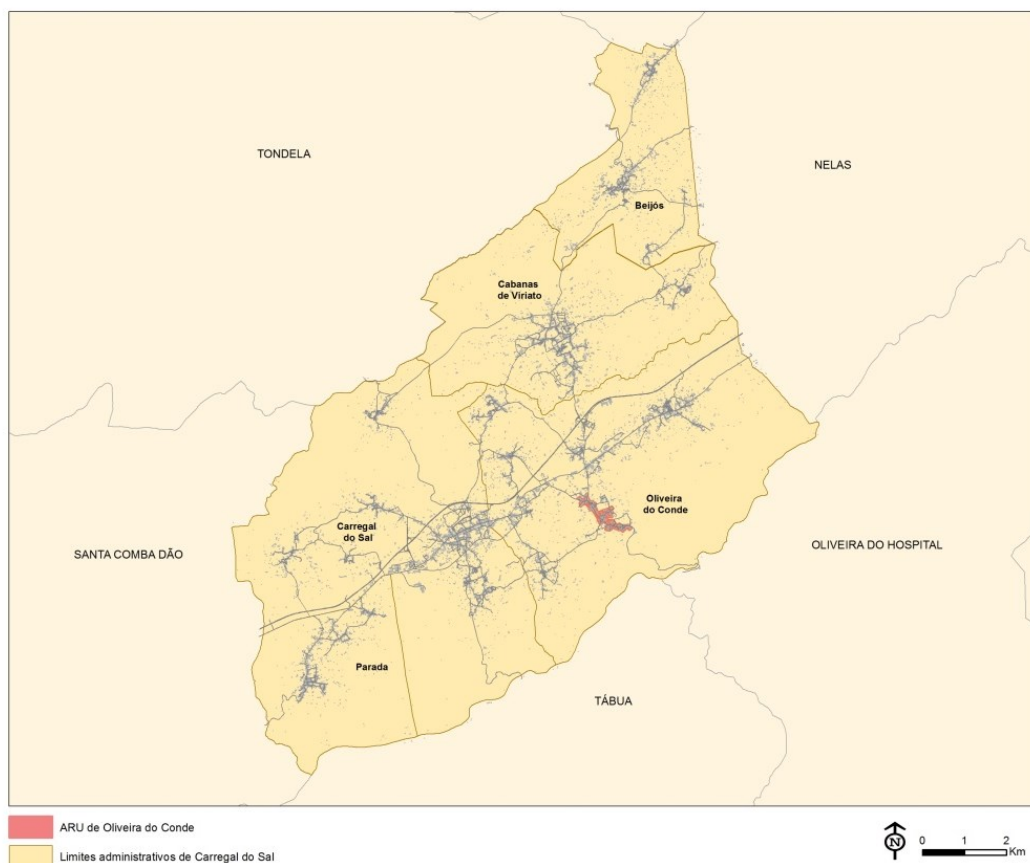


Figura 1. Localização da ARU de Oliveira do Conde

A delimitação da ARU e a correspondente Operação de Reabilitação Urbana visam alavancar a qualificação do território e produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial, do desenvolvimento económico e da coesão social neste território.

Neste sentido, na delimitação da ARU de Oliveira do Conde foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal;

- Integração dos espaços e tecidos urbanos degradados e obsoletos que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns permitindo alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana;
- Localização dos principais equipamentos e serviços no núcleo urbano, polarizadores das principais dinâmicas do aglomerado.

A delimitação da ARU de Oliveira do Conde (**Erro! A origem da referência não foi encontrada.**) teve em consideração a inclusão dos espaços centrais do aglomerado, limitando uma aglomeração quase contínua estruturada pela EN230, até ao lugar da Azenha, a sul. A norte, na proximidade da rua do Outeiro, desenvolve-se um núcleo de edificado compacto e com malha irregular, semelhante ao existente junto à rua da Igreja e, mais a sul, na área delimitada pelas ruas da Quelha e Comendador José Nunes Martins.

O território abrangido pela ARU corresponde a um aglomerado, essencialmente, residencial, onde a Igreja Matriz e o edifício da Junta de Freguesia marcam uma centralidade funcional e territorial, na qual se destaca, também, o espaço público que os rodeia que possui diferentes funções – espaço de estacionamento e espaço de estar.

Na delimitação da ARU teve-se ainda em conta a dispersão pelo território de alguns edifícios com diversas patologias e com necessidade de conservação que importa integrar nesta estratégia.

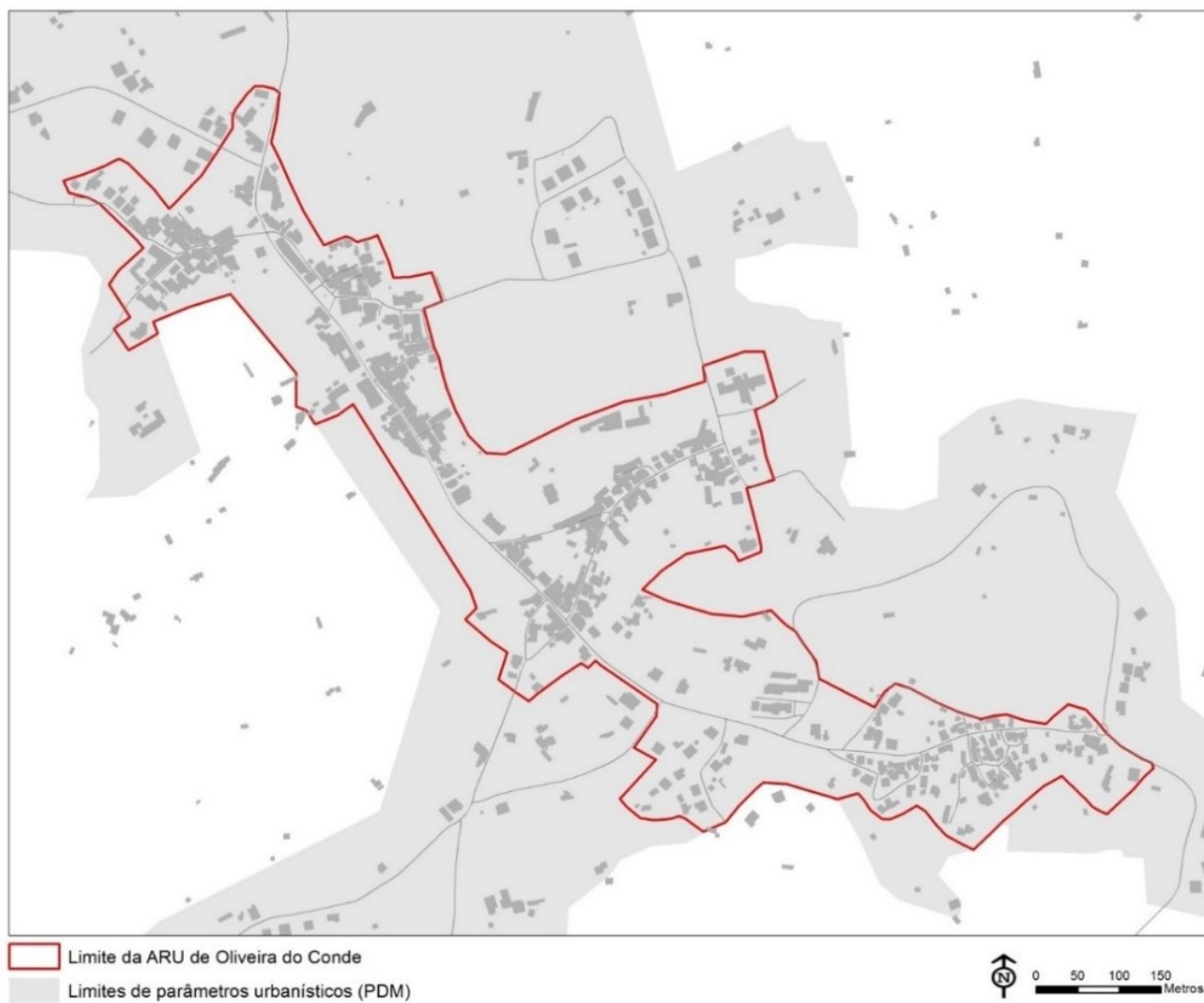


Figura 2. Limites da ARU de Oliveira do Conde

2.2 Tipologia e prazo de execução da ORU

A intervenção a desenvolver refere-se a uma **ORU simples** focando-se essencialmente nas intervenções de reabilitação no espaço edificado. De acordo com o RJRU, uma ORU simples³ corresponde a “uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”⁴.

A ORU simples é enquadrada pela Estratégia de Reabilitação Urbana, correspondente ao instrumento de programação da sua operacionalização.

Em termos de execução da ORU simples, reforçando o previamente exposto, uma vez que a mesma incide sobre o edificado, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à Câmara Municipal de Carregal do Sal enquanto entidade gestora, nos termos do RJRU, as ações de reabilitação de edifícios devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos⁵. Neste contexto, de acordo com o estabelecido no mesmo Regime Jurídico, “a execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado (no caso da ORU simples, a única componente contemplada), deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação”⁶, podendo para o efeito ser usadas as seguintes modalidades: (1) execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou (2) através da modalidade de administração conjunta⁷.

A ORU de Oliveira do Conde tem um prazo de vigência de quinze anos, sendo este o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ARU (artigo 20.º do RJRU).

A Câmara Municipal de Carregal do Sal assume o papel de entidade gestora, sendo responsável por elaborar anualmente um relatório de monitorização da mesma, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, ou seja, da Estratégia de Reabilitação Urbana⁸.

Vigoram os instrumentos de execução da ORU estabelecidos no artigo 54.º do RJRU, no que à ORU simples diz respeito.

³ RJRU - Secção I do Capítulo III

⁴ RJRU – artigo 8º, número 2.

⁵ RJRU – Artigo 29º

⁶ RJRU – Artigo 39º

⁷ RJRU – ponto 2 do Artigo 11º

⁸ RJRU - Artigo 20.º -A

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

3.1 Enquadramento regional

O concelho de Carregal do Sal situa-se na região Centro, mais precisamente na NUT III Viseu Dão Lafões, tendo uma área aproximada de 117 km² e uma população de 9835 habitantes (à data dos Censos de 2011), o que corresponde a uma densidade populacional de 84,1 habitantes/km², superior à média da NUTS III que apresenta uma densidade de 79,5 habitantes/km².

É delimitado a norte pelo município de Viseu, a nordeste por Nelas, a leste por Oliveira do Hospital, a sudeste por Tábua, a sudoeste por Santa Comba Dão e a noroeste por Tondela (Figura 3). Com a reorganização administrativa, efetuada em 2013, o território do concelho passou a incorporar cinco freguesias: Beijós, Oliveira do Conde, Oliveira do Conde, Parada e união de freguesias de Currelos, Papízios e Sobral, atualmente designada freguesia de Carregal do Sal.

No que diz respeito a acessibilidades, o IC12 é o principal eixo que serve o concelho de Carregal do Sal e permite a sua ligação a importantes infraestruturas da rede rodoviária nacional, como o IP3 (ligação de Viseu a Coimbra), a A25 (ligação de Aveiro a Vilar Formoso) e a A24 (ligação da A25 em Viseu a Chaves). Estas infraestruturas são importantes para o posicionamento geoestratégico do concelho, uma vez que permite uma boa conectividade aos principais polos urbano regionais e sub-regionais, sobretudo ao sistema urbano de Viseu, em relação ao qual Carregal do Sal se apresenta como um centro urbano complementar.

Quanto a ligações de proximidade, as estradas nacionais EN234 e EN2390 são as mais relevantes neste contexto, ligando o concelho a Nelas e a Oliveira do Hospital, respetivamente. A ER230 faz a ligação ao concelho de Tondela, sendo também um relevante eixo de ligação inter-regional nomeadamente a Viseu.

No que se refere ao transporte ferroviário, o concelho é atravessado pela linha da Beira Alta com uma estação na vila de Carregal do Sal e outra em Oliveirinha - Cabanas. Este eixo estabelece a ligação à Guarda e a Vilar Formoso, sendo também uma importante conexão a Espanha.

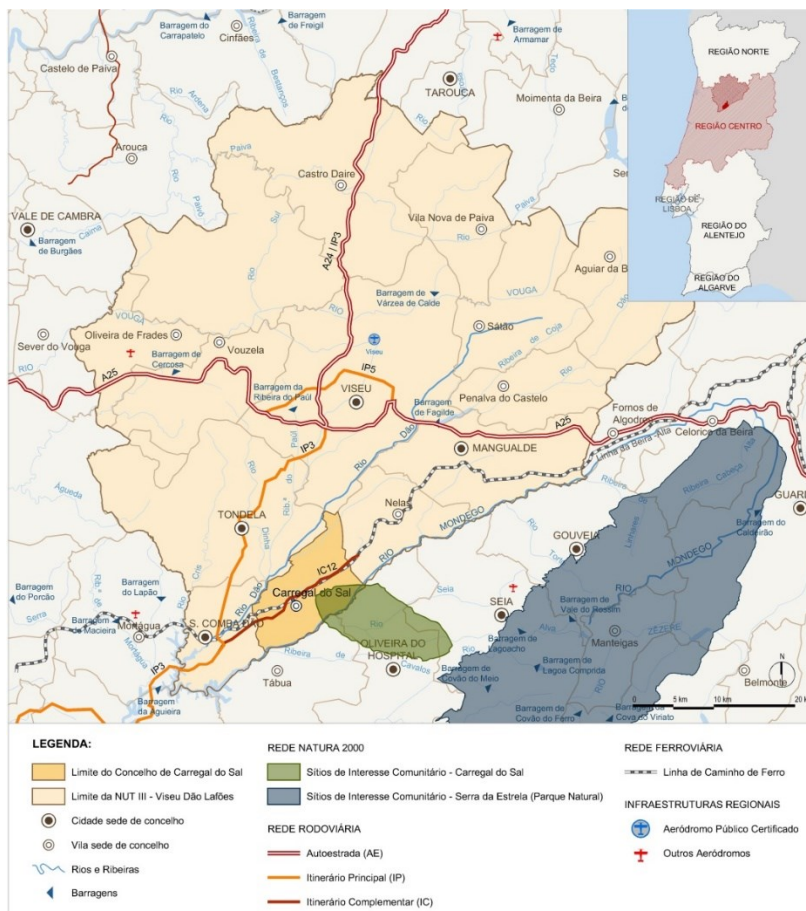


Figura 3. Enquadramento regional do Concelho de Carregal do Sal

No modelo territorial do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), o concelho de Carregal do Sal está classificado como centro urbano complementar, fazendo parte de uma pequena constelação urbana na envolvente da Barragem da Aguieira e Fronhas, da qual também fazem parte os concelhos de Mortágua, Santa Comba Dão e Tábua. Estes aglomerados encontram-se na proximidade dos sistemas urbanos de Viseu e de Coimbra e têm o IC2 e a linha ferroviária da Beira Alta como eixos de estruturação territorial. Neste contexto, os centros urbanos complementares, como Carregal do Sal, têm uma função predominantemente municipal garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão socioeconómica e territorial.

3.2 Breve enquadramento concelhio

No concelho de Carregal do Sal, a vila de Carregal do Sal polariza o sistema urbano formado por aglomerados distribuídos pelas cinco freguesias, havendo uma maior concentração populacional em Carregal do Sal (3 399 residentes) e Oliveira do Conde (3 122 residentes) (Figura 4).

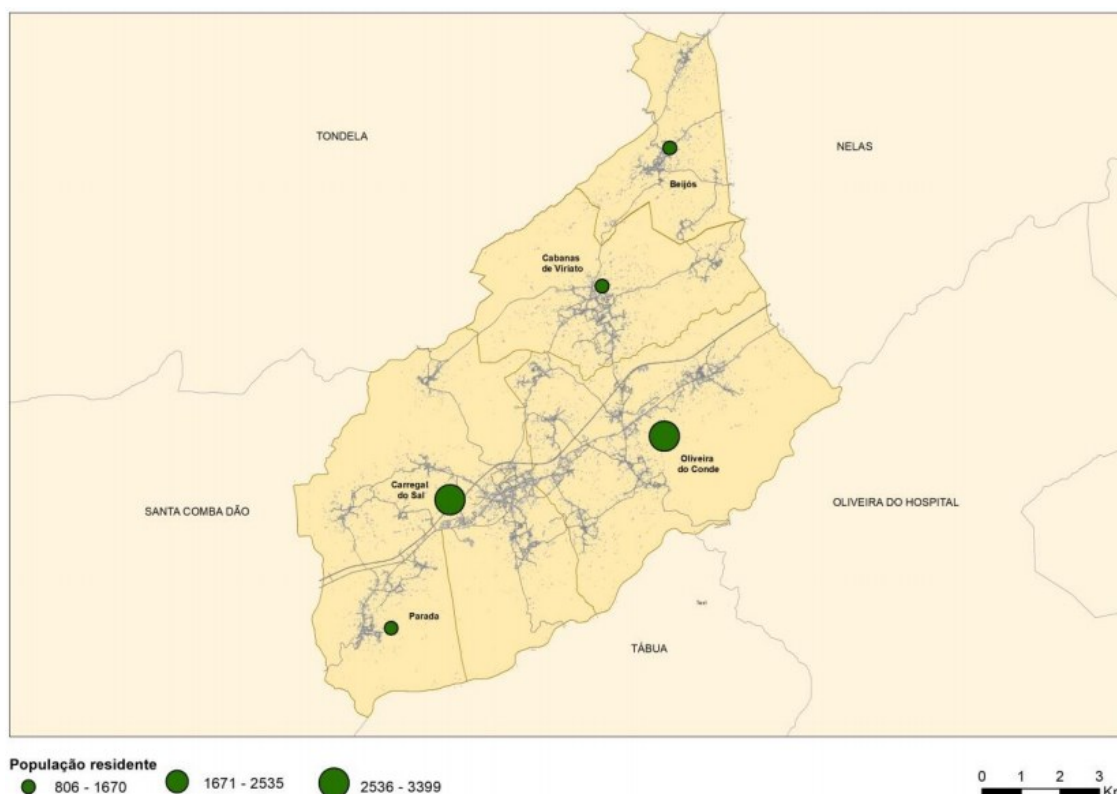


Figura 4. Limites administrativos e ocupação urbana

No concelho, em 2011, a densidade populacional era de 84,1 habitantes/km², tendo diminuído face a 2001 (89,1 habitantes/km²), tendência semelhante à registada na região Dão Lafões e região Centro. À escala das freguesias do concelho (considerando a organização administrativa existente à data dos Censos de 2011, com 7 freguesias), a densidade populacional revela algumas desigualdades, variando entre os 45 habitantes/km², na freguesia de Sobral, e 148 habitantes/km², em Currelos, sendo esta última a única freguesia a registar um aumento da densidade populacional, situação que se justifica pelo facto de corresponder à localização da vila sede de concelho (Tabela 1).

Em termos de evolução sociodemográfica, em 2011, a população residente no concelho era de 9 835 habitantes, o que representa um decréscimo de 5,5% relativamente a 2001 (-576 habitantes). Como referido anteriormente, no mesmo período, a região Centro e a sub-região de Dão Lafões, na qual o concelho de Carregal do Sal se insere, registaram um

decréscimo populacional de 0,9% (-20 642 habitantes) e de 3,2% (-9 073 habitantes), respetivamente.

Tabela 1. População residente e densidade populacional, por freguesia⁹, no concelho de Carregal do Sal

Unidade Territorial	Área	População residente		Variação entre 2001 e 2011		Densidade populacional	
		2001	2011			2001	2011
	Km ²	N.º	N.º	Nº	%	Hab/Km ²	
Região Centro (NUTS II)	28 199	2 348 397	2 327 755	-20 642	-0,9	83,3	82,5
Dão-Lafões (NUTS III)	3 489	286 313	277 240	-9 073	-3,2	82,1	79,5
Concelho de Carregal do Sal	116,9	10 411	9 835	-576	-5,5	89,1	84,1
Beijós	12,5	1 217	975	-242	-19,9	97,2	77,8
Cabanas de Viriato	21,5	1 698	1 533	-165	-9,7	79,1	71,4
Currelos	16,4	2 261	2 447	186	8,2	137,6	148,9
Oliveira do Conde	35,2	3 313	3 122	-191	-5,8	94	88,6
Papízios	13,5	758	679	-79	-10,4	56,2	50,3
Parada	11,7	872	806	-66	-7,6	74,7	69,1
Sobral	6,1	292	273	-19	-6,5	48,1	45

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – 2001 e 2011

Em 2011, a freguesia de Oliveira de Conde representava a maior percentagem de população residente (3 122 habitantes, 31,7% da população concelhia), seguindo-se a freguesia de Currelos (2 447 habitantes, que corresponde a 24,9% da população), onde se verificava maior a densidade populacional do concelho (148,9 habitantes/km²). Por outro lado, as freguesias de Sobral e Papízios encontravam-se entre as menos populosas do concelho, com 273 e 806 habitantes, respetivamente.

Em termos de variação populacional no último período intercensitário, a freguesia de Currelos foi a única a apresentar um acréscimo populacional, tendo em 2011 mais 186 habitantes do que em 2001 (o que corresponde a uma variação de cerca de 8%). As restantes freguesias do concelho registaram um decréscimo populacional, com destaque para as freguesias de Beijós e Papízios, com uma variação negativa de 19,9% e 10,4%, respetivamente.

No que diz respeito ao parque edificado do concelho de Carregal do Sal, entre 2001 e 2011, ocorreu um aumento de cerca de 12% do parque edificado, em linha com o registado na

⁹ Os dados estatísticos que reportam às datas dos Censos de 2001 e 2011 ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias nem das NUTS III. Deste modo, nas designações das unidades territoriais surgem as sete freguesias que integravam o concelho de Carregal do Sal antes da criação da união de freguesias de Currelos, Papízios e Sobral (que, em 2015, passou a designar-se freguesia de Carregal do Sal), e sub-região Dão Lafões, correspondente à versão de 2002 das Nomenclaturas Territoriais para Fins Estatísticos. Ao longo do documento serão mantidos estas designações quando forem apresentadas estatísticas referentes a estes anos.

região Centro (NUTS II) e em Dão Lafões (NUTS III), sendo constituído, em 2011, por 6 105 edifícios que correspondiam a 6 672 alojamentos familiares.

Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos familiares		
	2001	2011	Variação (%)	2001	2011	Variação (%)
Região Centro (NUTS II)	992 321	1 111 952	12,1	1 252 754	1 445 343	15,4
Dão-Lafões (NUTS III)	129 067	145 974	13,1	150 718	173 850	13,3
Concelho de Carregal do Sal	5 461	6 105	11,8	5 946	6 672	10,9
Beijós	679	701	3,2	686	710	3,4
Cabanas de Viriato	955	1100	15,2	1015	1129	10,1
Currelos	900	1070	18,9	1255	1510	16,9
Oliveira do Conde	1773	1979	11,6	1833	2062	11,1
Papízios	444	506	14,0	446	508	12,2
Parada	527	574	8,9	527	574	8,2
Sobral	183	175	-4,4	184	179	-2,8

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – 2001 e 2011

A freguesia de Oliveira do Conde integrava a maior porção do parque edificado do concelho, com cerca de 32% do total de edifícios (1 979 edifícios), em 2011, registando um acréscimo de 11,6% em relação ao verificado em 2001. Esta evolução no número de edifícios é acompanhada também pela evolução positiva do número de alojamentos familiares (11,1%). Por outro lado, a freguesia de Sobral representava a menor proporção do edificado concelhio, com 175 edifícios (2,9% do total de edifícios do concelho), tendo sido a única freguesia do concelho com um decréscimo do número de edifícios entre 2001 e 2011 (4,4%).

Particularizando a análise dos dados da Tabela 2, no que diz respeito à freguesia de Oliveira do Conde, onde se encontra a ARU em análise no presente relatório, verifica-se que houve uma variação positiva do número de edifícios (na ordem dos 11,6%, muito semelhante à média do concelho), acompanhada pelo acréscimo de alojamentos familiares (cerca de 11%).

No que se refere ao período de construção (Tabela 3), mais de metade do parque edificado do Concelho (56,2%) foi construído até 1980. De um modo geral, as décadas de 1971-1980, 1981-1990 e 1991-2000 correspondem às épocas de maior intensidade de construção, verificando-se na década de 2001-2011 um decréscimo na construção de novos edifícios no concelho.

Tabela 3. Edifícios por época de construção

Unidade Territorial	Total	Até 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991- 2000	2001- 2011
Região Centro (NUTS II)	1 111 952	57 408	100 388	129 672	134 526	192 304	176 125	167 212	154 317
Dão-Lafões (NUTS III)	145 974	8 031	11 223	12 760	14 813	25 422	25 707	25 878	22 140
Concelho de Carregal do Sal	6 105	458	626	646	667	1036	913	999	760
Beijós	701	48	67	91	72	111	95	120	97
Cabanas de Viriato	1 100	109	164	128	99	154	129	177	140
Currelos	1 070	52	65	78	108	220	183	181	183
Oliveira do Conde	1 979	140	207	201	207	310	318	367	229
Papízios	506	77	45	60	68	84	75	63	34
Parada	574	30	77	79	74	118	80	55	61
Sobral	175	2	1	9	39	39	33	36	16

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

Por fim, quanto ao estado de conservação dos edifícios (Tabela 4), cerca de 31,7% do total do Concelho apresentava necessidade de reparações e cerca de 2% encontrava-se muito degradado. Do conjunto de edifícios com necessidade de reparações, 61,9% correspondiam a pequenas reparações, 27,3% a reparações médias e 10,8% necessitavam de grandes reparações.

À escala das freguesias, Oliveira do Conde, Currelos e Cabanas de Viriato destacam-se pelo maior número de edifícios com necessidade de reparação e muito degradados.

Tabela 4. Edifícios por estado de conservação, em 2011

Unidade territorial	Total	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparações				Muito degradado
			Total	Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	
Região Centro (NUTS II)	1 111 952	794 248	298 357	189 916	77 129	31 312	19 347
Dão-Lafões (NUTS III)	145 974	105 030	38 242	23 279	10 404	4 559	2 702
Concelho de Carregal do Sal	6 105	4 044	1 936	1 199	528	209	125
Beijós	701	558	143	84	52	7	0
Cabanas de Viriato	1 100	792	288	157	83	48	20
Currelos	1 070	630	416	282	97	37	24
Oliveira do Conde	1 979	1 401	508	283	152	73	70
Papízios	506	255	241	161	60	20	10
Parada	574	329	244	163	61	20	1
Sobral	175	79	96	69	23	4	0

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

No capítulo seguinte, são apresentados com maior detalhe os dados que dizem respeito à ARU de Oliveira do Conde, a partir de tratamento de informação estatística (à escala da subsecção) e de trabalho de campo que permitiu identificar o número de edifícios em mau estado de conservação e em ruína.

4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE OLIVEIRA DO CONDE

4.1 Breve caracterização e diagnóstico

O aglomerado de Oliveira do Conde corresponde à sede da Freguesia com o mesmo nome e constitui um dos principais núcleos urbanos concelhios. Por via rodoviária, as deslocações até Carregal do Sal podem ser efetuadas pela EN234, tendo este trajeto uma duração aproximada de 7 minutos. As ligações rodoviárias a outros destinos podem ser efetuadas através do principal eixo viário, o IC12, que serve de ligação ao Santa Comba Dão e, a partir daí, ao IP3 para Viseu/Coimbra e posteriormente ligação à A25 e A24. A EN234 estabelece a ligação a Nelas, a nordeste do aglomerado, e EN230 a Oliveira do Hospital, a sudeste da freguesia. Este último eixo viário revela-se importante também na estruturação da malha urbana da ARU de Oliveira do Conde, cujas características serão apresentadas com mais à frente no presente capítulo. Quanto ao transporte ferroviário, o município de Carregal do Sal é atravessado pela linha da Beira Alta, tendo o aglomerado de Oliveira do Conde uma estação na sua proximidade, a estação de Oliveirinha-Cabanas (a cerca de 1,6 km de distância).

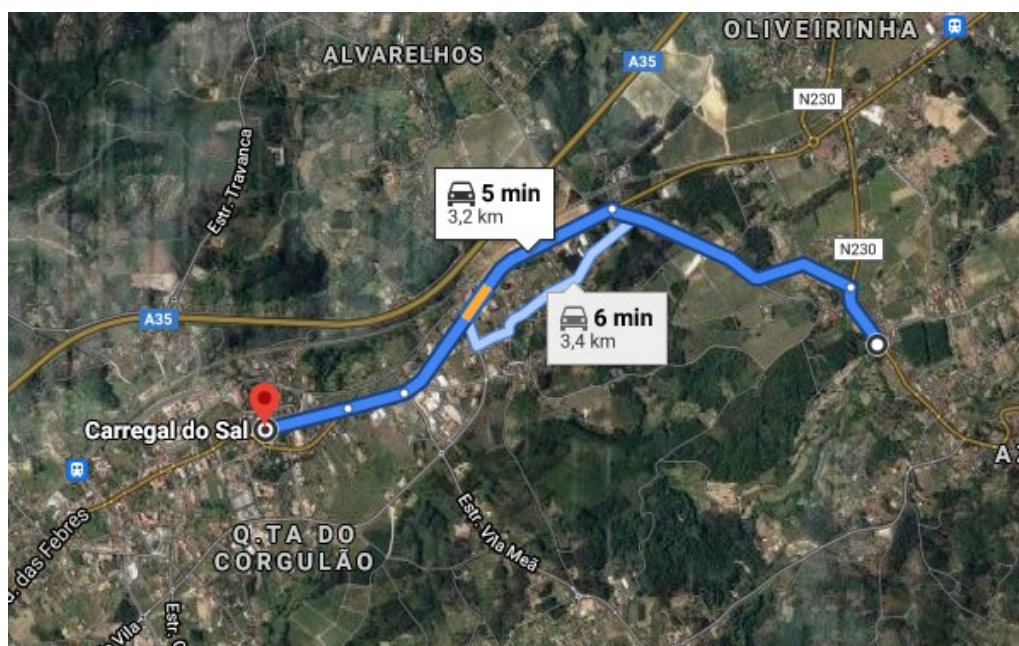


Figura 5. Distâncias e ligação rodoviária Carregal do Sal – Oliveira do Conde
Fonte: Google Maps

A informação que se apresenta neste ponto corresponde à análise de dados à escala da subsecção estatística. Tendo em conta que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados, dizem respeito a uma aproximação, por ligeiro excesso, à área de intervenção da ARU de Oliveira do Conde, abrangendo um total de 10 subsecções estatísticas (Figura 6).

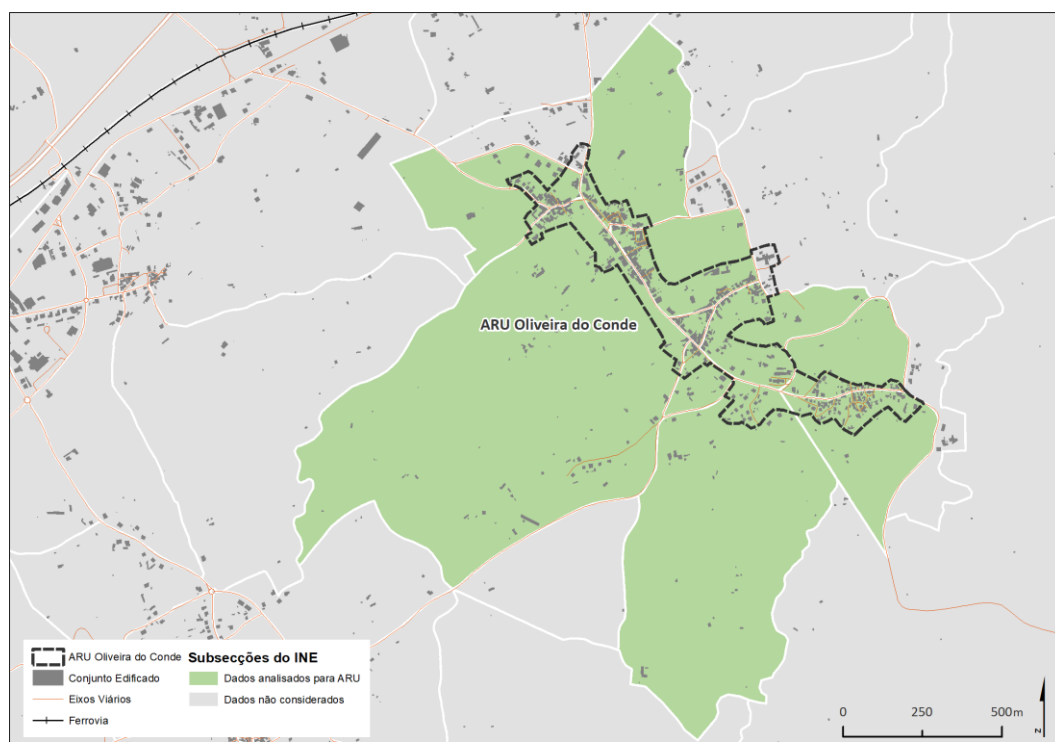


Figura 6. ARU de Oliveira do Conde e subsecções estatísticas (BRGI 2011)

Tendo por base os limites apresentados na figura anterior, o conjunto de subsecções estatísticas que integram esta ARU, à data dos Censos de 2011¹⁰, na ARU de Oliveira do Conde residiam 483 indivíduos, que representavam aproximadamente 16% do total de população da Freguesia. No que se refere à estrutura etária da população, a ARU possuía uma proporção inferior à concelhia de indivíduos dos 0 aos 13 anos (8,1% na ARU de Oliveira do Conde face a 13% no Concelho de Carregal do Sal) e uma proporção semelhante de indivíduos com 65 ou mais anos de idade (26,7% na ARU de Oliveira do Conde face a 27% no Concelho de Carregal do Sal), ainda que semelhante, pode-se constatar uma tendência de envelhecimento populacional, também observável pelo valor do índice de envelhecimento, 211,5, superior ao concelhio (201,5).

Tabela 5. Distribuição da população por faixa etária na ARU de Oliveira do Conde

Idade dos indivíduos residentes	0 a 4 anos	5 a 9 anos	10 a 13 anos	14 a 19 anos	20 a 24 anos	25 a 64 anos	Mais de 65 anos	Total
valor absoluto (v.a.)	22	17	22	22	26	245	129	483
Valor relativo (v.r.)	4,6%	3,5%	4,6%	4,6%	5,4%	50,7%	26,7%	100%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

Ainda no domínio da demografia, residiam na ARU de Oliveira do Conde 201 famílias clássicas (Tabela 6) das quais 124 eram constituídas por 1 ou 2 pessoas e 67 constituídas por 3 ou 4

¹⁰ Dados relativos às 10 subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

peçoas. Do total de famílias, 48,3% integravam, pelo menos, um elemento com mais de 65 anos e 21,4% pelo menos um elemento com menos de 15 anos.

Tabela 6. Famílias clássicas na ARU - características

	Total de famílias clássicas	Famílias com 1 ou 2 pessoas	Famílias com 3 ou 4 pessoas	Famílias clássicas com pessoas com 65 ou mais anos	Famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos
v.a.	201	124	67	97	43
v.r.	100%	61,7%	33,3%	48,3%	21,4%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

Das 201 famílias residentes na ARU de Oliveira do Conde, a 94,5% não possuía elementos desempregados (Tabela 7), existindo 11 com um elemento desempregado e nenhuma com mais que um elemento desempregado.

Tabela 7. Famílias clássicas na ARU – situação dos seus elementos face ao emprego

	Total de famílias clássicas	Famílias clássicas sem desempregados	Famílias clássicas com 1 desempregado	Famílias clássicas com mais do que 1 desempregado
v.a.	201	190	11	0
v.r.	100%	94,5%	5,5%	0%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

Passando à análise das características gerais do edificado da ARU de Oliveira do Conde, foram utilizados dados oficiais do INE, recolhidos à escala das subsecções estatísticas que integram a ARU e informação recolhida *in loco*, através de levantamento de campo realizado pela equipa técnica em maio de 2021.

Na ARU de Oliveira do Conde, em termos estatísticos (dados INE, 2011), encontravam-se 343 edifícios clássicos (Tabela 8), sendo todos estes com um ou dois alojamentos. Dos 343 edifícios a maioria corresponde a edifícios isolados (98,5% dos edifícios existentes).

Tabela 8. Edifícios clássicos – características morfotipológicas

	Total	1 a 2 alojamentos	3 ou mais alojamentos	Isolados	Geminados	Em banda	1 ou 2 pisos	3 ou 4 pisos
v.a.	343	343	0	338	4	1	341	2
v.r.	100%	100%	0%	98,5%	1,2%	0,3%	99,4%	0,6%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

De acordo com os dados do INE de 2011 e comprovado pelo levantamento de campo, a função residencial é a mais representativa, com mais de 98% de edifícios afetos exclusivamente a habitação unifamiliar.

Como se pode verificar pela Tabela 9, a construção de edifícios dentro da ARU de Oliveira do Conde teve maior expressão no período entre 1919 e 1960 (29,1% dos edifícios existentes).

Tabela 9. Proporção de edifícios por ano de construção na ARU de Oliveira do Conde

	Total	Anterior a 1919	De 1919 a 1945	De 1946 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 1995	De 1996 a 2000	De 2001 a 2005	De 2006 a 2011
v.a.	343	47	54	46	40	45	26	22	25	26	12
v.r.	100%	13,7%	15,7%	13,4%	11,7%	13,1%	7,6%	6,4%	7,3%	7,6%	3,5%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

Em termos construtivos, verificava-se a preponderância dos edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa (38,2% do total), seguindo-se os edifícios com estrutura em betão armado (37,3%) e edifícios de paredes de alvenaria com placa (20,4%).

A idade dos edifícios e o tipo de estruturas presentes, associadas à diminuição da população residente, contribui para justificar a existência de edifícios devolutos e alguns em estado de degradação (Figura 7), que foi possível verificar no trabalho de campo realizado.



Figura 7. Exemplos de edifícios com estado crítico de conservação na ARU de Oliveira do Conde (registo de maio de 2021)

Do total de 201 alojamentos familiares clássicos, registavam-se, em 2011, 81 (40,3%) de alojamentos vagos. Contudo, com base no trabalho de campo efetuado, é provável que este valor atualmente seja superior. Deste universo, todos alojamentos familiares eram de residência

habitual, a maioria com uma área entre 100 e 200 m² (38,8%) e entre 50 e 100 m² (31,8%) (Tabela 10). No que se refere às condições de habitabilidade, a maioria possuía esgotos (98%), retrete (96,5%) e água (98%) e 95,5% tinham banho.

Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos - área

	Total	Área até 50m ²	Entre 50 e 100m ²	Entre 100 e 200m ²	Superior a 200m ²
v.a.	201	50	64	78	9
v.r.	100%	24,9%	31,8%	38,8%	4,5%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação 2011

No que se refere à ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 179 (89,1%) estavam ocupados pelos proprietários e apenas 7 (3,5%) por arrendatários.

A ARU abrange espaços urbanos consolidados, com malha irregular, estruturada no sentido norte-sul pela EN230, com construções à face deste arruamento, bem como de outros eixos que estruturam pequenos núcleos de edificado mais compacto. Entre estes destacam-se o núcleo que se organiza a partir do largo do Pelourinho e rua do Outeiro, na parte norte da ARU: o núcleo em torno da praça Brasil-Portugal, travessa e rua Fernão Gomes de Goes e rua da Igreja.

Na rua Comendador José Nunes Martins e rua da Quelha, as edificações apresentam-se implantadas linearmente ao longo destas vias. No limite a sul, na Azenha, o povoamento apresenta uma malha irregular e menos compacta que nos núcleos anteriores.



Figura 8. Parque edificado na praça Brasil-Portugal/travessa Fernão Gomes de Goes e rua Comendador José Nunes Martins (registo de 2016)

Oliveira do Conde desempenhou um importante papel na região e foi sede de concelho até 1836, data da reforma administrativa que extinguiu várias sedes de concelho. A influência política e histórica deixou marcas no património da freguesia, onde se encontram diversos exemplares de arquitetura senhorial e casas brasonadas, sendo que alguns se encontram nos limites da ARU.

No que diz respeito ao património imóvel existente na área em estudo, destaca-se a Igreja Matriz de Oliveira do Conde, na qual se situa o Túmulo de Fernão Gomes de Góis (Monumento Nacional), o pelourinho Manuelino (Imóvel de Interesse Público) e a Casa Grande (Imóvel de Interesse Público).

Por fim, como já foi referido, o território abrangido pela ARU tem uma função principalmente residencial, mas destaca-se a existência de centralidades relacionadas com elementos de referência como serviços e equipamentos coletivos, nomeadamente da Junta de Freguesia, da estrutura residencial para idosos da Fundação Comendador José Nunes Martins e da Associação de Paralisia Cerebral de Viseu – Polo de Oliveira do Conde.



Figura 9. Património e equipamentos na ARU de Oliveira do Conde
Em cima: Pelourinho Manuelino e Casa Grande; em baixo: APCV – polo de Oliveira do Conde e Fundação José Nunes Martins
(registos de 2016)

Conforme referido previamente, através do trabalho de campo realizado em maio de 2021, essencial à caracterização deste território, identificaram-se diversos edifícios em mau estado de conservação e/ou devolutos, tendo sido registado um total de 63 imóveis em estado de conservação “mau” e/ou “ruína”¹¹, casos que devem ser alvo de uma análise detalhada por parte

¹¹ Mau: edifício que apresenta patologias graves (ex. fissuras profundas; perda de reboco das fachadas; caixilharia em avançado estado de degradação ou sem caixilharias; cobertura com anomalias acentuadas, como falta de telhas, irregularidades na superfície

dos serviços municipais, estando os mesmos identificados em planta anexa, apresentada na Figura 10.

A maior concentração de edifícios cujo estado de conservação apresenta maiores fragilidades verifica-se próxima do largo do Pelourinho entre as ruas Portela, Outeiro e Mochada, na zona mais a norte da ARU, verificando-se fragilidades também no setor sul da ARU, junto ao aglomerado da Azenha.

As diferentes realidades urbanísticas verificadas nesta ARU indicam, ainda, carências ao nível da reabilitação e qualificação do espaço público, nomeadamente, na generalidade das ruas da ARU, destacando-se a escassez de espaços para a adequada circulação de peões e o mau estado de conservação do pavimento da faixa de circulação rodoviária. À data do levantamento de campo efetuado estavam a decorrer as obras de requalificação no acesso da Rua da Ladeira no início do aglomerado da Azenha.

ou existência de vegetação espontânea) e necessita de obras profundas de conservação, em que é necessário refazer coberturas, rebocos, pinturas, caixilharias.

Ruína: edifício total ou parcialmente colapsado (cobertura e/ou alguma das paredes).

Importa destacar que a análise realizada serve apenas para se obter uma primeira aproximação global ao estado dos edifícios não substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à verificação e certificação do estado dos imóveis, de acordo com a legislação aplicável.

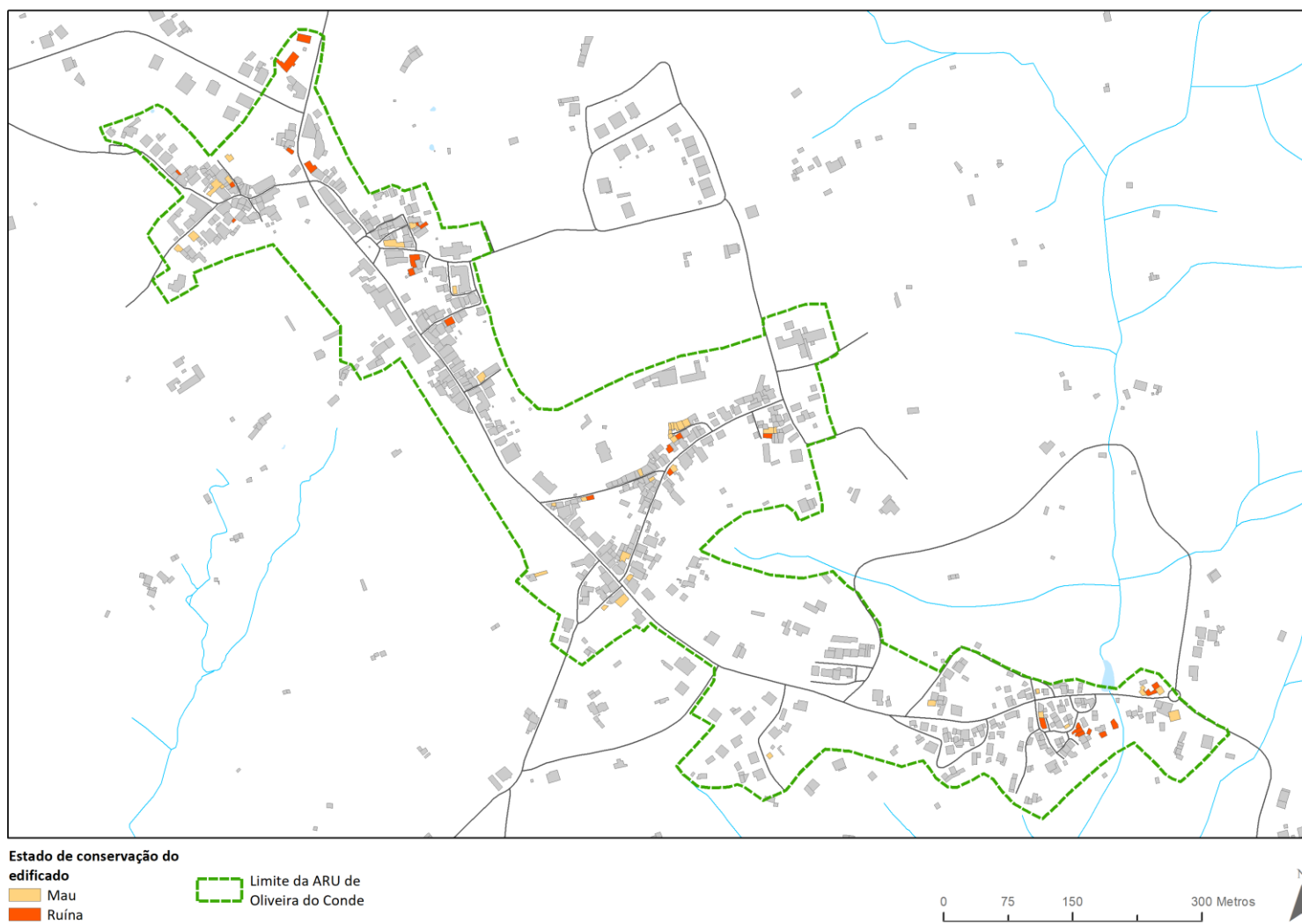


Figura 10. Cartograma com identificação de imóveis em mau estado de conservação e em ruína (registo de maio 2021)

4.2 Síntese – pontos fortes e a melhorar

Com base nos dados apresentados sistematizam-se os seguintes aspetos positivos e áreas de melhoria na ARU de Oliveira do Conde e que devem ser tidas em consideração não apenas na implementação/execução da ORU simples, como nas intervenções municipais que possam vir a ocorrer no aglomerado:

Pontos fortes

- Acessibilidade a eixos de distribuição rodoviária e ferroviária, destacando-se a proximidade ao IC12 e da estação ferroviária Oliveirinha-Cabanas;
- Comércio e serviços de proximidade: Junta de Freguesia, multibanco, farmácia, cafés, restauração, IPSS;
- Infraestruturação do território da ARU, com a maioria dos edifícios de residência habitual servidos e bons índices de Condições de habitabilidade (água, esgotos, banho e retrete).

■ Áreas de melhoria

- Degradação e abandono de elevado número de imóveis, em especial em áreas mais antigas e consolidadas da ARU, como nas proximidades do largo do Pelourinho e no aglomerado da Azenha;
- Articulação urbana entre diferentes zonas da ARU, num território com elevada dispersão construtiva;
- Articulação entre diferentes espaços da ARU, com a qualificação da malha urbana;
- Perfil etário envelhecido.

5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1 Enquadramento nas opções estratégicas de desenvolvimento do Município

Em termos urbanísticos a reabilitação urbana tem sido uma das preocupações do Município, compatibilizando-se com as respetivas opções de desenvolvimento territorial. A Estratégia de Reabilitação Urbana da ORU simples de Oliveira do Conde, focando-se no espaço edificado, é definida tendo em consideração os principais fundamentos e critérios de outros planos e instrumentos de suporte ao desenvolvimento concelhio, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal (PDM) – 1ª revisão e o Plano Estratégico de Carregal do Sal, cujas sínteses se apresentam de seguida.

Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal (PDM)

O PDM de Carregal do Sal estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal. É também um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais, bem como para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do Estado no território do município, em concretização do princípio da coordenação das respetivas estratégias de ordenamento territorial¹².

Atualmente em processo de revisão, o PDM ainda em vigor assume como objetivos para o desenvolvimento integrado do concelho, os seguintes:

- Melhorar as condições de vida das populações do concelho;
- Promover o desenvolvimento económico concelhio;
- Qualificar o espaço ambiental natural e edificado;
- Salvaguardar os valores patrimoniais naturais e edificados;
- Afirmar Carregal do Sal como território de qualidade de vida.

No PDM ainda em vigor, o aglomerado de Oliveira do Conde, mais concretamente o território da ARU, encontra-se classificado (conforme Planta de Ordenamento do PDM e definições do artigo

¹² Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial: Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio

6º do Regulamento do PDM de Carregal do Sal – excerto apresentado na **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**) como:

- **Espaço Urbano** - classe de espaço, ao nível do uso dominante do solo, caracterizado pelo elevado nível de infraestruturação e da concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção;
- **Espaços Urbanizáveis** - classe de espaços que pode vir a adquirir características dos espaços urbanos, geralmente designados por áreas de expansão.

As regras aplicáveis no aglomerado de Oliveira do Conde, conforme artigo 13º do Regulamento do PDM de Carregal do Sal, são as seguintes:

- Nas zonas consolidadas e na colmatação de espaços não edificados as construções ficam sujeitas unicamente ao respeito pela volumetria e cérceas confinantes, com um máximo de três pisos ou 9 m no plano de fachadas medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações;
- Sempre que as condições de dimensionamento e as cotas altimétricas do local o permitam deverá existir área privada dentro do lote para estacionamento automóvel, à razão de um veículo por fogo e por cada 50 m² de área bruta de construção de comércio, indústria ou serviços.

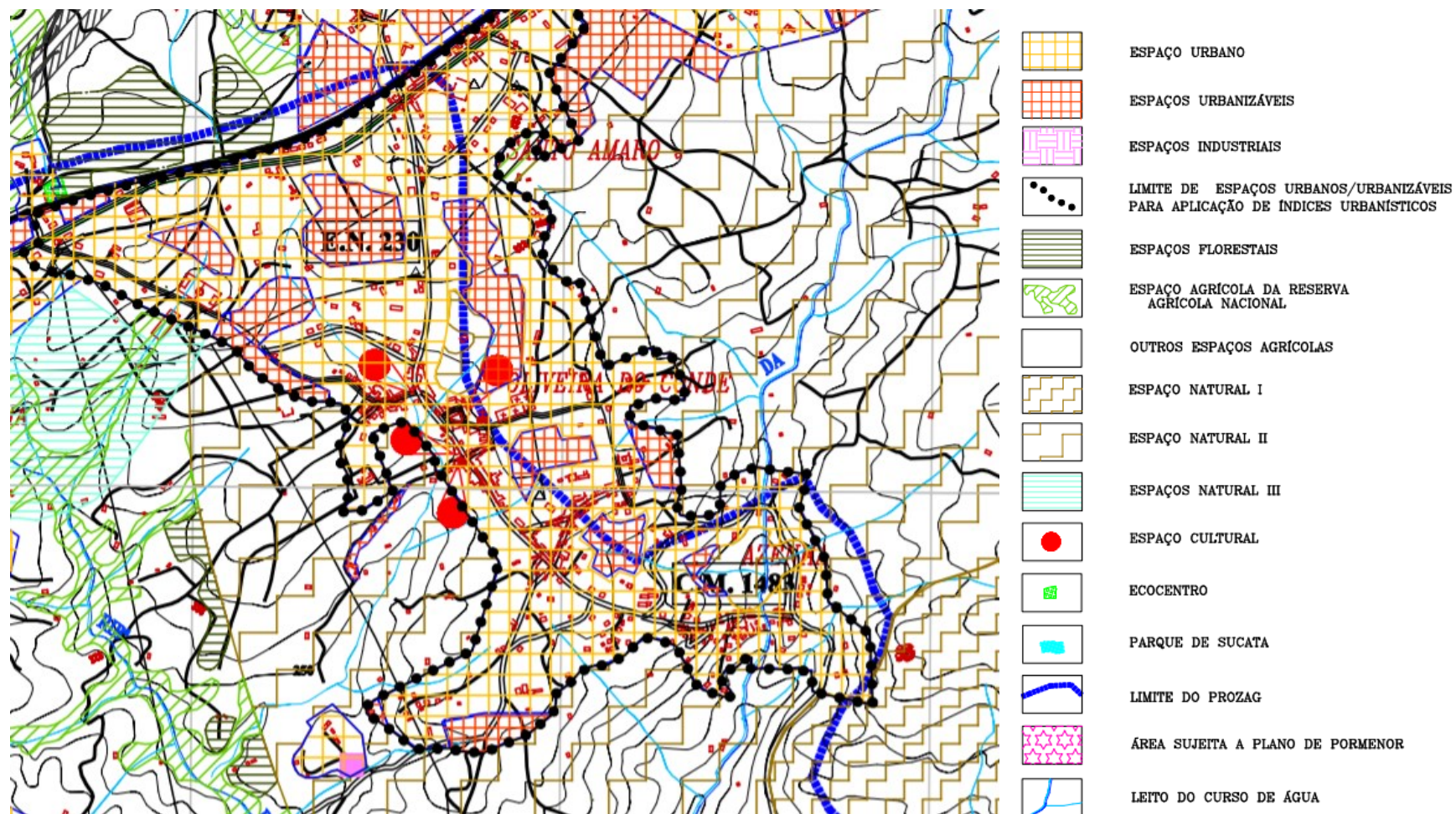


Figura 11. Excerto da planta de ordenamento do PDM

Fonte: Município de Carregal do Sal, Plano Diretor Municipal, 2012

Plano Estratégico de Carregal do Sal:

O Plano Estratégico de Carregal do Sal reflete as preocupações identificadas para o território em vários domínios de desenvolvimento e assume-se como um estímulo para a participação e construção de um futuro melhor, tendo sido elaborado com base num processo de participação pública que gerou uma perspetiva global do leque e da diversidade de desafios que se levantam ao concelho. Este processo resultou na composição de uma Visão para o desenvolvimento do concelho de Carregal do Sal, que se pretende que seja a linha orientadora da estratégia proposta para o município.

“Em 2025, Carregal do Sal deverá afirmar-se como um território competitivo e capaz de atrair investimento e pessoas, a partir da valorização dos recursos naturais, patrimoniais e das dinâmicas diferenciadoras associadas ao turismo e cultura e ao setor agroflorestal”.

Neste sentido, o documento aponta para a capacidade de apostar nas especificidades territoriais e apoia-se em algumas premissas, dentre as quais, no âmbito do desenvolvimento urbano, se destacam as seguintes:

- A reabilitação urbana é uma condição basilar da competitividade e coesão territorial que responde aos desafios que se colocam ao território e à sua vitalização física e ambiental, económica, social e cultural;
- A valorização das especificidades territoriais deve considerar uma gestão integrada e eficiente dos recursos naturais, patrimoniais e culturais do concelho, potenciando sinergias regionais;
- A cooperação e a governança partilhada com os atores locais deve ser incentivada com o intuito de afirmar as dinâmicas económicas, sociais, culturais e turísticas do concelho e de ganhar escala nestes domínios e nos domínios de especialização económica.

No âmbito do desenvolvimento urbano, mais especificamente no eixo “Ordenamento do território e qualidade urbana”, são estabelecidos os seguintes objetivos específicos que se interrelacionam diretamente com a reabilitação urbana:

- OE11. Promover a reabilitação urbana integrada dos aglomerados urbanos (edificado e espaço público);
- OE12. Incentivar a dinamização económica e social dos centros tradicionais;
- OE13. Rever os Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito local, adaptando-os às alterações territoriais e à legislação em vigor.

Considerando a diminuição da população (causada quer pelo decréscimo da natalidade, quer pelas migrações) conduziu ao abandono de alguns núcleos urbano e à existência de imóveis devolutos e degradados, a partir destes objetivos específicos, o Plano Estratégico de Carregal do

Sal define o projeto estruturante P8 - Programa Integrado de Apoio à Reabilitação Urbana e Patrimonial, como forma de resposta a estas preocupações. Também se considera o vasto património arquitetónico que se encontra devoluto que importa conhecer e preservar. Desta forma, são definidas duas importantes ações prioritárias no âmbito deste projeto estruturante, a primeira da Iniciativa municipal de apoio integrado à reabilitação urbana (AP8.1) e a segunda da Inventariação e valorização do património arquitetónico do concelho (AP8.2).

A presente ORU apresenta-se assim como instrumento de operacionalização deste quadro estratégico concelhio.

5.2 Prioridades e objetivos estratégicos de reabilitação

Com base no diagnóstico e caracterização do parque edificado e alinhando-se com o quadro estratégico estabelecido à escala concelhia, a Operação de Reabilitação Urbana de carácter simples da ARU de Oliveira do Conde tem por objetivo geral **a reabilitação dos edifícios na sua área de intervenção, mediante a possibilidade de acesso dos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, a incentivos e apoios à reabilitação, numa intervenção coerente que responda aos problemas físicos, patrimoniais, socioeconómicos e ambientais existentes.**

Complementarmente ao objetivo geral, identificam-se os seguintes objetivos específicos:

- Oe 1. Fomentar a reabilitação do edificado degradado, funcionalmente desadequado e devoluto;
- Oe 2. Proteger e promover a valorização do património edificado, nomeadamente os elementos de maior valia arquitetónica e os que estão ligados à memória coletiva e à génese do aglomerado, como fator de identidade e diferenciação urbana e de atratividade turística;
- Oe 3. Estabelecer um padrão urbanístico e arquitetónico de qualidade nas reconversões do edificado existente e novas intervenções que garanta a valorização integrada do aglomerado e não comprometa a identidade e tipicidade de áreas mais antigas;
- Oe 4. Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Oe 5. Incentivar e sensibilizar para a relevância da conservação periódica do edificado;
- Oe 6. Tornar o território da ARU mais qualificado e atrativo, nomeadamente através de intervenções de qualificação dos espaços públicos de suporte às vivências coletivas.

No que se refere às prioridades de intervenção no edificado, as mesmas recaem sobre os imóveis cujo estado de conservação apresente maiores fragilidades, nomeadamente com risco estrutural e que põem em causa a segurança e salubridade na ARU. Importa reiterar, neste âmbito, que a classificação do estado de conservação do edificado (apresentada na Figura 10) é fruto do levantamento de campo realizado pela equipa técnica e que se baseia na verificação do estado de conservação visível pela observação da fachada e estruturas visíveis do espaço público podendo por esse motivo não apresentar o panorama real que poderá apenas ser mapeado em processos de verificação interna dos imóveis. Deste trabalho que permite obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação do edificado, deve decorrer o posterior processo de vistoria por parte da autarquia aos imóveis mapeados como “ruína” e “mau estado”, no sentido de determinar com rigor o risco estrutural e o estado de conservação de acordo com o exposto no ponto 5.5. da presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação seja sujeita a processos de seleção, devem ser considerados os seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

1. Grau de risco estrutural, priorizando os edifícios que apresentam maior risco;
2. Idade, priorizando os edifícios mais antigos;
3. Valor patrimonial, priorizando os edifícios de maior valor arquitetónico, individual e/ou pela sua importância urbana de conjunto.

Tendo por base o levantamento realizado em maio de 2021 que, conforme previamente referido, incidiu sobre a análise de fachadas/estruturas visíveis do espaço público, foi possível identificar um conjunto de 63 imóveis em mau estado de conservação e ruína.

Com base neste quantitativo e na área contabilizada, cerca de 1 575 m² de área edificada em ruína e 1 944 m² de área edificada em mau estado de conservação, é possível realizar um exercício indicativo de apuramento de valores de investimento privado necessário para a reabilitação estrutural deste parque edificado. Neste contexto, tendo por base valores de referência constantes na tabela seguinte, é estimado um valor na ordem dos 2 milhões de euros.

Tabela 11. Valores de referência

Reabilitação do edificado	
As estimativas de valores associados à reabilitação do edificado da ARU tiveram como base níveis de intervenção distintos em função do seu estado de conservação, o qual foi identificado aquando do levantamento de campo.	
Nível de intervenção	Valor de investimento de referência por área (IVA incluído)
Intervenção média	450 €/m ²
Intervenção profunda	700 €/m ²

5.3 Modelo de gestão e execução

Nos termos do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a entidade gestora da ORU é o Município de Carregal do Sal.

Os poderes da entidade gestora, Município de Carregal do Sal, no âmbito da execução da presente ORU simples, bem como os instrumentos ao dispor da política urbanística encontram-se regulados nos artigos 36.º e Capítulo VI do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU).

Nos termos do disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), estão previstos dois **modelos de execução de ORU, sendo, na ORU de Oliveira do Conde e porque se trata de uma ORU simples, adotado o modelo de execução por iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora.**

O apoio do Município de Carregal do Sal, na qualidade de entidade gestora será dado através da divulgação da Operação de Reabilitação Urbana junto dos particulares, sensibilizando-os para a importância da mesma, em particular para o dever de reabilitar que impende sobre os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área de intervenção da ORU, bem como para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação. Neste contexto o Município, nomeadamente a técnica municipal de apoio à reabilitação urbana, é responsável pelo acompanhamento e avaliação da ORU, dando cumprimento ao exposto no art.º 20.º-A, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto. Esta equipa, conforme referido, será responsável pela divulgação da ORU juntos dos particulares, sensibilizando-os para o dever de reabilitação de edifícios (art.º 6.º do RJRU); prestará o apoio aos proprietários que pretendam levar a cabo ações de reabilitação (informação sobre os procedimentos necessários para a realização de obras de reabilitação, critérios de acesso aos benefícios fiscais...). Será ainda responsável por elaborar os relatórios anuais de monitorização da ORU, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal (nº 1 do art.º 20-A do RJRU).

Neste âmbito, de acordo com o nº 2 e 3 do art.º 20-A do RJRU, “a cada cinco anos de vigência da Operação de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação”. Os relatórios e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

6.1 Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU *“obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável” e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.*

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹³, associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado¹⁴.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, em outubro de 2020, são aplicáveis à ARU os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a) **Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril¹⁵;** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b) **Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo,**

¹³ Disponível no Portal das Finanças, através do link em: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

¹⁴ Disponível no Portal das Finanças, através do link: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

¹⁵ Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (**Nota:** Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”)

um nível **bom** nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012¹⁶, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os **requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto¹⁷, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro¹⁸, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a) *Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de **três anos** a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b) *Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c) *Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- d) *Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

¹⁶ Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

¹⁷ Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (**Nota:** Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...] 3 — [...]»)

¹⁸ Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com os números 4, 5 e 7 do artigo 71º do EBF

(...) 4 - São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:**

- a) Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU¹⁹), que sejam objeto de reabilitação.

5 - 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 áreas de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.**” (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 - 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:** (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, anterior n.º 6)

- a) Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.”

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) – Fundos de investimento imobiliário, de acordo com os números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71º do EBF

1 – Ficam **isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional desde que construídos

¹⁹ Lei nº6/2006, que aprova o [NRAU](#)

entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

2 – Os rendimentos respeitantes a unidades de participação dos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

3 – O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

21 - Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20)

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)
- b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou 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. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)

2.24 Empreitadas de reabilitação de imóveis, que independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6.2 Apoios municipais

Os apoios municipais que passarão a vigorar com a ORU e que, quando aplicável serão vertidos em regulamento municipal serão os seguintes:

Procedimentos

- Atendimento personalizado a proprietários para encaminhamento e apoio a candidaturas.
- Agilização dos processos e procedimentos, nomeadamente simplificação burocrática e maior celeridade na apreciação dos projetos.
- Promoção e apoio em candidatura a apoios comunitários ou outros instrumentos de financiamento.

Reduções

- Redução de 50 % (cinquenta por cento) das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais.

Isenções

- Isenção de apresentação de projetos de ocupação de espaço público e isenção do pagamento das taxas de ocupação do espaço público durante as obras de conservação.
- Isenção de taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas.
- Isenção de taxas devidas pela realização de vistorias, exceto as devidas pelas inspeções a ascensores.
- Isenção de taxas devidas pela autorização de utilização, exceto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço de dança.

- Caso venha a vigorar, isenção de Taxa Municipal de Derrama as empresas com sede em Carregal do Sal, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU.
- Caso venha a vigorar, isenção de Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística e com sede em Carregal do Sal cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU.

Comparticipações

- Participação de €100 (cem euros) mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 (seis) meses e por fração que comprovadamente necessite, pela natureza das obras a realizar no prédio, de alojamento temporário.
- Participação financeira adicional de 20 % (vinte por cento) na parte não apoiada nas candidaturas ao Programa Porta 65 (a instruir de acordo com a alínea a) do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 43/2010 de 30 de abril, em imóveis que tenham sido intervencionados no âmbito do processo de regeneração urbana.
- Participação de €2500 (dois mil e quinhentos euros) em materiais de construção a pessoas residentes no concelho que comprovadamente não sejam possuidoras de habitação própria e permanente e que adquiram um imóvel para reabilitação dentro das ARU, que comprovadamente se destine a esse fim (habitação própria e permanente).
- Participação de €2500 (dois mil e quinhentos euros) em materiais de construção a pessoas não residentes no concelho que adquiram um imóvel para reabilitação dentro das ARU, e que comprovadamente se destine a habitação própria e permanente.

6.3 Majorações/minorações de IMI

De acordo com o exposto no artigo 112º (pontos 6 a 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual²⁰), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

*6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, **podem definir áreas territoriais**, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, **que sejam objeto de operações de reabilitação urbana** ou combate à desertificação, e **majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.** (anterior n.º5)*

7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma

²⁰ Disponível no Portal das Finanças em: <https://tinyurl.com/y4qwtmjy>

redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior. (anterior n.º6)

Complementarmente, este diploma legal estabelece, no artigo 112º:

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

- a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio;*** (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)
- b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.*** (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

16 - Para efeitos da aplicação da taxa do IMI prevista no n.º 3, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete às câmaras municipais e deve ser comunicada à Direção-Geral dos Impostos, nos termos e prazos referidos no n.º 13. (Anterior n.º 15 - Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)

A avaliação da aplicação deste instrumento legal será realizada anualmente pelo município de Carregal do Sal.

6.4 Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana

Em complemento aos benefícios fiscais decorrentes da delimitação de uma ARU e de outros apoios municipais que possam vir a ser concedidos, através de regulamento municipal (conforme apresentado no ponto anterior), os proprietários de imóveis que pretendam realizar intervenções de reabilitação na ARU de Oliveira do Conde, podem recorrer aos instrumentos de apoio que se apresentam de seguida.

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Em termos operacionais as famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do Município:

- a. O Município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação (obrigatória para que qualquer pessoa ou entidade possa aceder a este programa), podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas;
- b. O Município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as de outras entidades ou de famílias, que lhe mereçam parecer favorável;
- c. O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar;
- d. Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

Mais informação em: www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.%c2%ba-direito

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

O **IFRRU 2020**, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Corresponde a um instrumento financeiro, operacionalizado via empréstimo bancário ou garantias e bonificação das comissões de garantia.

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento

como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Mais informação em: <https://ifrru.ihru.pt/>

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa "**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Mais informação pode ser consultada em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha>

7. OPERACIONALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

7.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos.

No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

*18 – Os encargos a que se refere o n.º 4 **devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação** ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.* (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17)

*19 - As entidades mencionadas no número anterior **devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.*** (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18)

Complementarmente, o número 23, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

a) “Ações de reabilitação”, as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- i. Da intervenção resultar um **estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- ii. **Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.*** (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)

b) ‘Área de reabilitação urbana’ a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) ‘Estado de conservação’ o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar: **“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**, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior”. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no [Decreto-Lei n.º 266-B/2012](#), de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela [Portaria nº 1192-B/2006](#), de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação²¹, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada, na qual se aplica a ORU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente Estratégia, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Carregal do Sal o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

²¹ www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

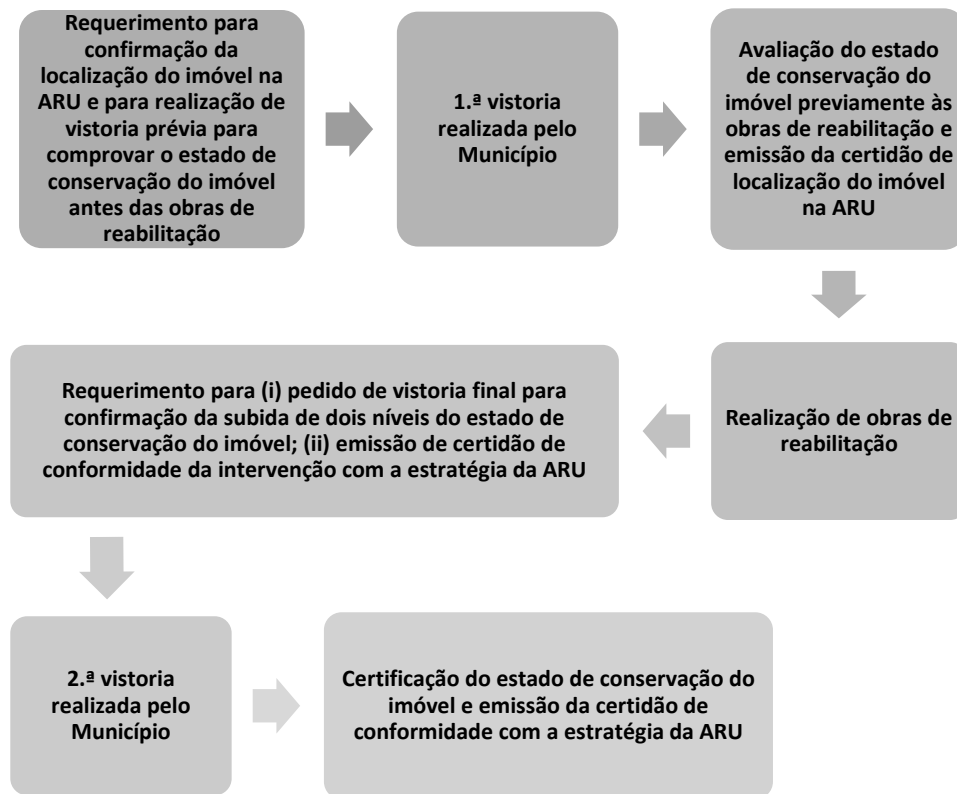


Figura 12. Esquema de procedimento

7.2 Condições para aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, e que no caso da ORU simples são os seguintes (ver artigo 54º do RJRU):

Obrigação de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55º):

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º.

Empreitada única (Artigo 56º):

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios (Artigo 57º):

A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de preferência (Artigo 58º):

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.

Arrendamento forçado (Artigo 59º):

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Neste contexto, numa primeira fase o Município procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos da ORU, ao dever de cada particular na manutenção dos seus imóveis, importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras.

Paralelamente, o Município, nos casos dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação, exercerá as suas competências de inspeção e vistoria (art. 46º e 65º do RJRU e secção V do RJUE) para efeitos de apuramento do nível de conservação e imposição ao respetivo proprietário da obrigação de reabilitar (art. 55º do RJRU e secção V do RJUE). a não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes do Município, permitirá que sejam utilizados os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, ou outros instrumentos definidos na lei.

As ações de sensibilização e divulgação são da responsabilidade da autarquia, através da equipa técnica, devendo a Junta de Freguesia ser parte ativa na sua dinamização e na mobilização da comunidade.

8. ANEXOS

Plantas em formato de imagem (JPG) e PDF:

- 01_Planta de limite da ARU em base cartográfica_Oliveira do Conde;
- 02_Planta de limite da ARU sobre fotografia aérea_Oliveira do Conde;
- 03_Planta de limite da ARU e espaço urbano em base cartográfica_Oliveira do Conde;
- 04_Planta do estado de conservação do edificado_Oliveira do Conde.

Disponível em:

<https://drive.google.com/drive/folders/1sZnGrKTJttjYj5N46ZTLLzv8M7RkxL-?usp=sharing>

Ficheiros em formato *shapefile*:

- Limite da ARU de Oliveira do Conde;
- Planta de estado de caracterização (mau e ruína)

Disponível em:

<https://drive.google.com/drive/folders/1KKGAke7bltdSaZmS-IJr6PbjiPFJHplC?usp=sharing>

Pasta com fotografias do levantamento. Disponível em:

https://drive.google.com/file/d/1MusrOczbZw9pOJdz7kth5DZP_3evS4e3/view?usp=sharing



CARREGAL DO SAL