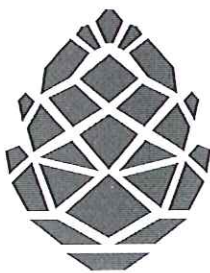


DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

8. *ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA*

8.1 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEIJÓS. ANÁLISE E DELIBERAÇÃO.



CARREGAL DO SAL

Câmara Municipal

**CÓPIA DE PARTE DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA
DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARREGAL DO SAL,
REALIZADA NO DIA 13 DE ABRIL DE 2018**

—————**"25. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA"**—————

—————25.1 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEIJÓS. ANÁLISE E
DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL. —————

—————Foi presente, na reunião, o processo referente à Delimitação da Área de Reabilitação
Urbana de Beijós. —————

—————A Câmara Municipal analisou em pormenor e, decorrida votação nominal, deliberou por
unanimidade concordar e aprovar a proposta apresentada, referente à Delimitação da Área de
Reabilitação Urbana de Beijós, sendo certo que por força das deliberações tomadas pela Câmara
Municipal na sua reunião ordinária realizada no dia vinte e cinco de maio de dois mil e dezassete
e pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária realizada no dia dezasseis de junho do
mesmo ano, a aplicabilidade dos incentivos municipais às áreas de reabilitação urbana, atual-
mente em vigor, serão extensivos a esta nova área de reabilitação urbana. Em consequência,
determinou aos serviços as diligências necessárias à eficácia desta deliberação, pelo que, de
igual modo, deliberou submeter esta proposta à Assembleia Municipal, para efeitos de aprova-
ção, com o agendamento prévio na ordem do dia da próxima sessão ordinária a realizar no dia
vinte e sete do corrente mês e ano." —————

—————**ESTÁ CONFORME O ORIGINAL.**—————

—————Paços do Município de Carregal do Sal, 18 de abril de 2018. —————

—————O Chefe de Divisão de Administração Geral, —————

—————**António Manuel Ribeiro.**—————





CARREGAL DO SAL

D03. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação
Urbana de Beijós



PR-03784

Abril de 2018

CARREGAL DO SAL

D03. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Beijós

PR-03784

Abril de 2018



CARREGAL DO SAL



Sociedade Portuguesa de Inovação

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	3
2.1. Enquadramento regional.....	3
2.2. Enquadramento concelhio dos aglomerados urbanos	5
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEIJÓS	9
3.1. Enquadramento da ARU Beijós	9
3.2. Critérios e proposta de delimitação	10
3.3. Objetivos.....	17
3.4. Breve caracterização e diagnóstico	20
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	26
4.1. Benefícios fiscais	26
4.1.1. Critérios de acesso aos Benefícios fiscais para ações de reabilitação	30
5. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA	32
5.1. Regime Excecional da Reabilitação Urbana.....	32
5.2. Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”	32
5.3. Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)	33
5.4. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	33
6. ANEXOS	35

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localização das ARU aprovadas no concelho de Carregal do Sal	1
Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Carregal do Sal	3
Figura 3. Síntese do sistema urbano da região Centro	4
Figura 4. Limites administrativos do concelho de Carregal do Sal	5
Figura 5. Localização da ARU de Beijós	9
Figura 6. Principais eixos de estruturação do aglomerado urbano de Beijós	10
Figura 7. Vale da Ribeira de Travassos no centro do aglomerado de Beijós.....	11
Figura 8. Malha urbana de Beijós.....	12
Figura 9. Localização dos elementos estruturantes do aglomerado urbano	14
Figura 10. Limite da ARU proposta	15
Figura 11. Proposta de limite da ARU de Beijós sobre fotografia aérea	16
Figura 12. ARU de Beijós e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)	20
Figura 13. Exemplos do estado de conservação de edifícios na ARU de Beijós	23
Figura 14. Equipamentos e património na ARU de Beijós	24
Figura 15. Articulado regulamentar aplicável aos Benefícios fiscais, conforme exposto no Artigo 263º -Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro	26
Figura 16. Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios- NRAU	37

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente, variação e densidade populacional, por freguesia, entre 2001 e 2011	6
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal, entre 2001 e 2011.....	7
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011	8
Tabela 4. Caracterização estatística da ARU de Beijós, em 2011.....	21
Tabela 5. População residente, por grupos etários, em 2011	21
Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.....	21
Tabela 7. População empregada, por setor de atividade, em 2011	22
Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos, em 2011	22
Tabela 9. Data de construção dos edifícios da ARU de Beijós, em 2011	22
Tabela 10. Tipo de estruturas dos edifícios da ARU, em 2011	23

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU:	Área de Reabilitação Urbana
BGRI:	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CCDRC:	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro
CIVA:	Código do Imposto de Valor Acrescentado
DL:	Decreto-lei
EBF:	Estatuto de Benefícios Fiscais
EN:	Estrada Nacional
IC:	Itinerário Complementar
IFRRU:	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana
IHRU:	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI:	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT:	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis
INE:	Instituto Nacional de Estatísticas, I.P.
IRS:	Imposto sobre o Rendimento Singular
IVA:	Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU:	Novo Regime de Arrendamento Urbano
NUTS:	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
OE:	Orçamento de Estado
ORU:	Operação de Reabilitação Urbana
PARU:	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM:	Plano Diretor Municipal
PERU:	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PROT-C:	Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
RJRU:	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Carregal do Sal tem vindo a promover, ao longo dos últimos anos, um conjunto de iniciativas que visam a recuperação de espaços públicos e a reabilitação de edifícios e equipamentos urbanos, delineadas como uma estratégia de desenvolvimento do concelho, do ponto de vista económico, social, cultural e ambiental. Neste sentido, tendo em consideração que o território é um recurso fundamental para o desenvolvimento sustentável e integrado, foram desencadeados os mecanismos que visam a sua revitalização quer através da iniciativa pública quer através da iniciativa privada.

Este processo foi iniciado com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da vila de Carregal do Sal, sobre a qual se desenvolveu a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática e o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)¹, bem como a submissão e aprovação do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU). Posteriormente, foram delimitadas e aprovadas as ARU de Cabanas de Viriato² e de Oliveira do Conde³ (Figura 1).

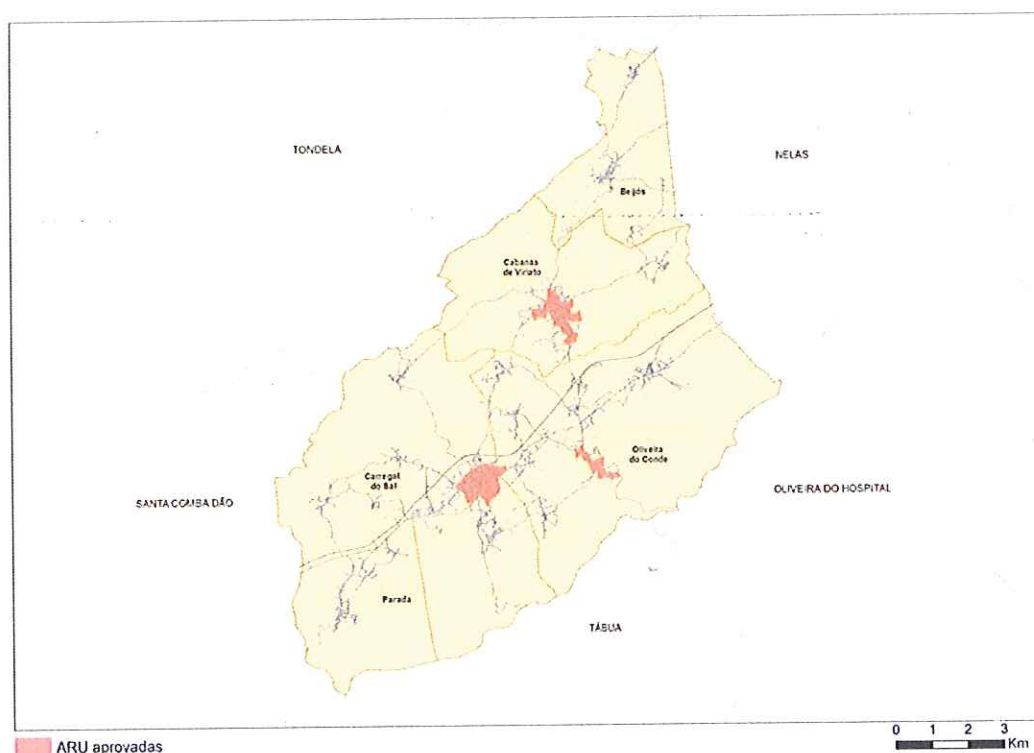


Figura 1. Localização das ARU aprovadas no concelho de Carregal do Sal

Fonte: SPI, 2018

¹ Aviso n.º 13653/2016, publicado no Diário da República n.º 212/2016, de 4 de novembro

² Aviso n.º 9194/2017, publicado no Diário da República n.º 155/2017, de 11 de agosto

³ Aviso n.º 9195/2017, publicado no Diário da República n.º 155/2017, de 11 de agosto

Visando favorecer a reabilitação urbana noutros aglomerados urbanos do concelho, procede-se, agora, à delimitação de quatro novas Áreas de Reabilitação Urbana nos aglomerados de Beijós (no núcleo urbano sede de freguesia), Fiais da Telha (um dos núcleos urbanos da freguesia de Oliveira do Conde), Papízios (um dos núcleos urbanos da freguesia de Carregal do Sal) e Parada (no núcleo urbano sede de freguesia).

A delimitação das ARU teve em consideração as características atuais dos espaços urbanos, nomeadamente as áreas consolidadas que apresentam insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência ao nível do edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços verdes, bem como fenómenos de declínio da atividade económica e de “erosão” social que, no seu conjunto, justifiquem uma intervenção integrada.

O presente relatório corresponde à proposta de delimitação da ARU de Beijós, apresentando a identificação e caracterização do território proposto, de acordo com as disposições do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. O trabalho agora apresentado é sustentado no reconhecimento detalhado do território em análise, através de visita de campo e reuniões de trabalho com o município, tendo sido recolhida informação relativa ao edificado e espaço público da área central da freguesia.

A presente memória descritiva e justificativa consolida a formalização a proposta de ARU de Beijós, integrando o seu enquadramento territorial e caracterização da área a intervir e explicitando a sua delimitação, e ainda os objetivos estratégicos a alcançar. O relatório apresenta ainda o quadro de benefícios fiscais associados à ARU, os critérios de acesso aos mesmos e, ainda, outros estímulos à reabilitação urbana a vigorar na ARU de Beijós.

Relativamente às 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 (Viseu-Coimbra), a A25 (Aveiro-Vilar Formoso) e a A24 (ligação da A25 em Viseu a Chaves). Estas infraestruturas rodoviárias são importantes para o posicionamento geoestratégico do concelho, pois permitem uma boa conectividade aos principais polos urbanos regionais e sub-regionais, nomeadamente ao sistema urbano de Viseu, em relação ao qual Carregal do Sal se apresenta como um centro urbano complementar.

Quanto às ligações de proximidade, as estradas nacionais EN234 e EN230 são as mais relevantes, ligando o concelho a Nelas e Oliveira do Hospital, respetivamente. A ER230 faz a ligação ao concelho de Tondela, sendo também um importante eixo de ligação inter-regional a Viseu.

No que diz respeito ao transporte ferroviário, o concelho de Carregal do Sal 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 Vilar Formoso, sendo uma relevante conexão a Espanha.

No 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 “mancha” 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 próximos dos sistemas urbanos de Viseu e de Coimbra e têm o IC12 e a linha ferroviária da Beira Alta como eixos de estruturação territorial. Assim, os centros urbanos complementares, como Carregal do Sal, têm uma função predominantemente municipal garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão socioeconómica e territorial.

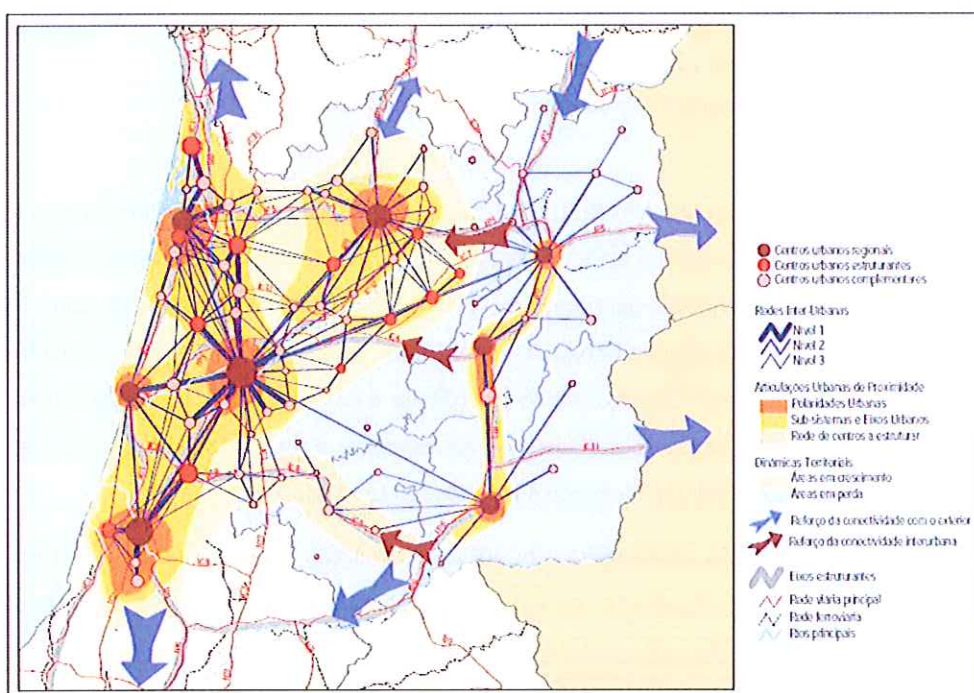


Figura 3. Síntese do sistema urbano da região Centro
Fonte: CCDR Centro, PROT-C, 2011

2.2. ENQUADRAMENTO CONCELHIO DOS AGLOMERADOS URBANOS

No concelho, a vila de Carregal do Sal polariza o sistema urbano formado por aglomerados distribuídos pelas cinco freguesias, havendo uma maior concentração de população na freguesia de Carregal do Sal (Currelos, Papízios e Sobral) com 3399 residentes e na freguesia de Oliveira do Conde com 3122 residentes.

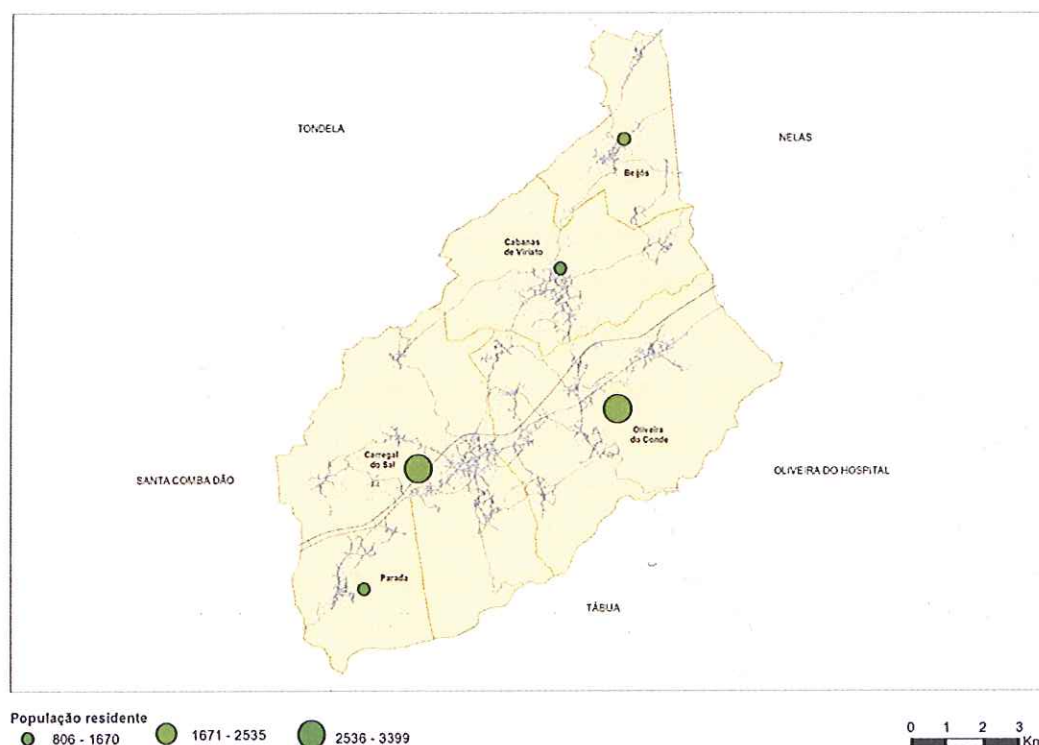


Figura 4. Limites administrativos do concelho de Carregal do Sal

Fonte: SPI (a partir de dados da CAOP 2016 e BGRI-INE), 2018

A densidade populacional do concelho, em 2011, era de 84,1 habitantes/km², um valor inferior ao registado em 2001 (89,1 habitantes/km²), acompanhando a tendência registada na sub-região Dão Lafões e região Centro. À escala das freguesias (considerando a organização administrativa 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, relacionada com o facto de corresponder à localização da vila sede de concelho (Tabela 1) e, como tal, de constituir um elemento polarizador do território.

No que diz respeito à evolução demográfica, em 2011, a população residente no concelho era de 9835 habitantes, o que representa um decréscimo de 5,5% em relação a 2001 (-576 habitantes). No mesmo período, a região Centro e a sub-região Dão Lafões registaram um decréscimo populacional de 0,9% (-20642 habitantes) e de 3,2% (-9073 habitantes), respetivamente (Tabela 1).

Tabela 1. População residente, variação e densidade populacional, por freguesia⁴, entre 2001 e 2011

Unidade Territorial	Área Km ²	População residente				Densidade Populacional	
		2001	2011	Variação 2001-2011		2001	2011
		N.º	N.º	N.º	%	Hab/Km ²	
Portugal	92212	10356117	10562178	206061	2,0	112,3	114,5
Região Centro (NUTS II)	28199,4	2348397	2327755	-20642	-0,9	83,3	82,5
Dão Lafões (NUTS III)	3488,9	286313	277240	-9073	-3,2	82,1	79,5
Carregal do Sal (concelho)	116,9	10411	9835	-576	-5,5	89,1	84,1
Beijós	12,5	1217	975	-242	-19,19	97,4	78,0
Cabanas de Viriato	21,5	1698	1533	-165	-9,7	79,0	71,3
Currelos	16,4	2261	2447	186	8,2	137,9	149,2
Oliveira do Conde	35,2	3313	3122	-191	-5,8	94,1	88,7
Papízios	13,5	758	679	-79	-10,4	56,1	50,3
Parada	11,7	872	806	-66	-7,6	74,5	68,9
Sobral	6,1	292	273	-19	-6,5	47,9	44,8

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

Em 2011, a freguesia de Oliveira do Conde era a que apresentava maior percentagem de população residente (3122 habitantes, 31,7% da população do concelho), seguida da freguesia de Currelos (2447 habitantes, 24,9% da população), onde se verificava a maior densidade populacional do concelho (149,2 habitantes/km²). Por outro lado, as freguesias de Sobral e Papízios correspondiam às menos populosas do concelho, com 273 e 679 habitantes, respetivamente.

Na freguesia de Beijós, na qual se localiza a ARU proposta, verificou-se um decréscimo populacional na ordem dos 20%, entre 2001 e 2011, o que se traduziu também na diminuição da densidade populacional que, em 2011, se situava nos 78 habitantes/km² enquanto em 2001 era de 97,4 habitantes/km².

No que respeita à variação populacional no último período censitário, a freguesia de Currelos teve um acréscimo de 8,2%, enquanto as restantes freguesias do concelho tiveram um decréscimo populacional, tendo Beijós e Papízios registado as maiores variações negativas.

Relativamente ao parque edificado do concelho de Carregal do Sal, entre 2001 e 2011, houve um aumento de cerca de 12%, em linha com o registado na região Centro (NUTS II) e em Dão Lafões (NUTS III). Em 2011, existiam 6105 edifícios no concelho, correspondentes a 6672 alojamentos familiares. A freguesia de Oliveira do

⁴ 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.

Conde integrava o maior número de edifícios do concelho, representando 32% do total (1979), em 2011, tendo-se registado um acréscimo de 11,6% relativamente a 2001. Esta evolução do número de edifícios foi acompanhada pela evolução positiva do número de alojamentos familiares (12,5%). Por outro lado, a freguesia de Sobral representava apenas 2,9% do total do edificado concelhio, com 175 edifícios, tendo sido a única freguesia do concelho com um decréscimo do número de edifícios entre 2001 e 2011 (4,4%).

Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, no concelho de Carregal do Sal, entre 2001 e 2011

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos familiares		
	2001	2011	Variação (%)	2001	2011	Variação (%)
Portugal	3160043	3544389	12,2	5046744	5866152	16,2
Região Centro (NUTS II)	992321	1111952	12,1	1252754	1445343	15,4
Dão Lafões (NUTS III)	129067	145974	13,1	150718	173850	15,3
Carregal do Sal (concelho)	5461	6105	11,8	5946	6672	12,2
Beijós	679	701	3,2	686	710	3,5
Cabanas de Viriato	955	1100	15,2	1015	1129	11,2
Currelos	900	1070	18,9	1255	1510	20,3
Oliveira do Conde	1773	1979	11,6	1833	2062	12,5
Papízios	444	506	14,0	446	508	13,9
Parada	527	574	8,9	527	574	8,9
Sobral	183	175	-4,4	184	179	-2,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Analisando os dados da Tabela 2, no que diz respeito à freguesia de Beijós, verifica-se uma ligeira variação positiva no número de edifícios e de alojamentos familiares, correspondente a 3,2% e 3,5% respetivamente. No entanto, no que diz respeito ao estado de conservação dos edifícios (Tabela 3), 31,7% dos edifícios existentes na freguesia apresentam necessidade de obras de conservação, dos quais 27,3% correspondem a reparações médias e 10,8% a grandes reparações, valores próximos da média do concelho.

O trabalho de campo realizado em Beijós permitiu observar um número significativo de imóveis devolutos (o que poderá estar relacionado com o decréscimo populacional da última década intercensitária, conforme referido anteriormente, mas também com o ordenamento do território local, associado à criação de áreas de expansão urbana) e cujo estado de degradação que justifica a necessidade de uma estratégia de regeneração urbana (Erro! A origem da referência não foi encontrada.). Esta estratégia deverá lançar as bases do processo de transformação deste território, quer a partir da iniciativa pública (autarquia) quer da iniciativa privada, tendo em consideração que estes últimos são agentes importantes na dinamização social e económica local.

Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Total	Sem necessidade de reparação		Total		Com necessidade de reparação								Muito degradado	
	N.º	N.º	%	N.º	%	Pequenas reparações		Reparações médias		Grandes reparações				Muito degradado	
						N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	3544389	2519452	71,1	965782	27,2	624322	64,6	244303	25,3	97157	10,1	59155	1,7		
Centro	1111952	794248	71,4	298357	26,8	189916	63,7	77129	25,9	31312	10,5	19347	1,7		
Dão-Lafões	145974	105030	72,0	38242	26,2	23279	60,9	10404	27,2	4559	11,9	2702	1,9		
Carregal do Sal (concelho)	6105	4044	66,2	1936	31,7	1199	61,9	528	27,3	209	10,8	125	2,0		
Beijós	701	558	79,6	143	20,4	84	58,7	52	36,4	7	4,9	0	0,0		
Cabanas de Viriato	1100	792	72,0	288	26,2	157	54,5	83	28,8	48	16,7	20	1,8		
Currelos	1070	630	58,9	416	38,9	282	67,8	97	23,3	37	8,9	24	2,2		
Oliveira do Conde	1979	1401	70,8	508	25,7	283	55,7	152	29,9	73	14,4	70	3,5		
Papízios	506	255	50,4	241	47,6	161	66,8	60	24,9	20	8,3	10	2,0		
Parada	574	329	57,3	244	42,5	163	66,8	61	25,0	20	8,2	1	0,2		
Sobral	175	79	45,1	96	54,9	69	71,9	23	24,0	4	4,2	0	0,0		

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEIJÓS

3.1. ENQUADRAMENTO DA ARU BEIJÓS

A freguesia de Beijós localiza-se na zona norte do concelho, distando cerca de 11,5km da sede e fazendo fronteira com Canas de Senhorim, no concelho de Nelas (a cerca de 6 km). Para além do aglomerado sede de freguesia, no qual se situa a ARU delimitada, esta integra outros núcleos urbanos - Pardieiros, Póvoa de Lisboa, Póvoa da Pegada.

A ARU de Beijós abrange uma área de cerca de 23 hectares, inserindo-se no perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (Figura 5).

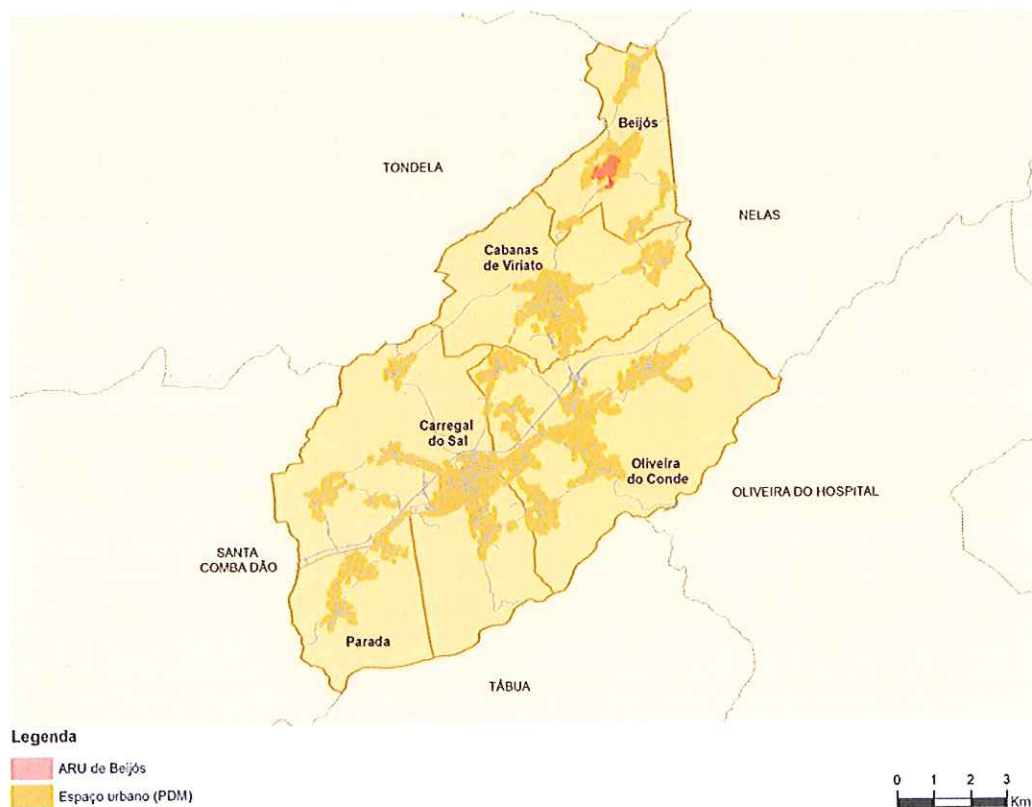


Figura 5. Localização da ARU de Beijós

Fonte: SPI, 2018

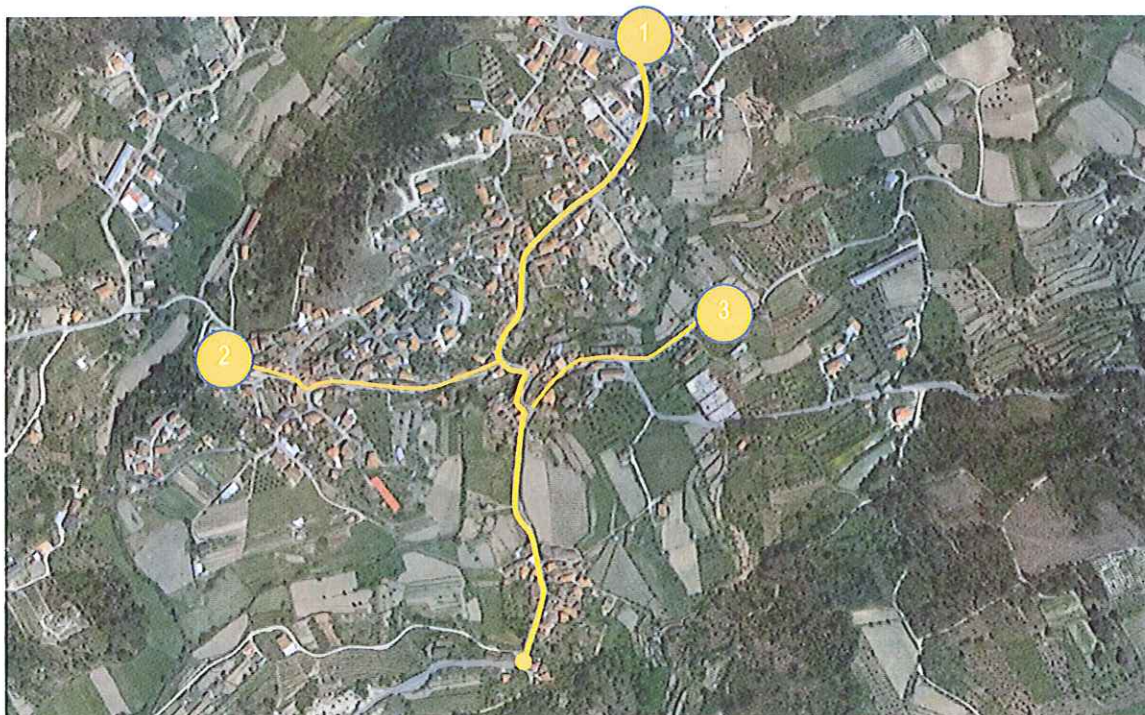
Por via rodoviária, as deslocações de Beijós até Carregal do Sal podem ser efetuadas pela EN337, EN230 (11 km), EN337 e CM1481 (11 km) ou pelo IC12 e EN230 (18 km), com uma média de 20 minutos cada percurso. As ligações rodoviárias a outros destinos podem ser efetuadas através do principal eixo viário, o IC12, que serve de ligação ao concelho de Santa Comba Dão e, a partir daí, ao IP3 para Viseu/Coimbra e ligação à A25 e A24.

Quanto ao transporte ferroviário, o município de Carregal do Sal é atravessado pela linha da Beira Alta, com a estação de Oliveirinha-Cabanas, que dista do aglomerado urbano de Beijós cerca de 9 Km.

3.2. CRITÉRIOS E PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A proposta de Área de Reabilitação Urbana de Beijós integra as áreas mais consolidadas da sede de freguesia, com especial enfoque no que se pode caracterizar como centro tradicional/histórico. O limite proposto engloba uma área de 22,6 hectares onde se integra o tecido urbano mais denso e compacto associado à génese do aglomerado. O tecido urbano é, na sua maioria, compacto e a malha urbana irregular, em grande medida devido ao relevo acidentado sobre o qual foi sendo edificado o aglomerado.

Como eixos principais de estruturação destacam-se a rua Abade Pais Pinto (que atravessa o aglomerado no sentido sul-norte), a rua Miguel Bombarda (no sentido este-oeste) e a rua Afonso Costa (a sudeste e na proximidade da Igreja de São João Baptista) (Erro! A origem da referência não foi encontrada.).



Legenda: 1. rua Abade Pais Pinto; 2. rua Miguel Bombarda; 3. rua Afonso Costa

Figura 6. Principais eixos de estruturação do aglomerado urbano de Beijós

Fonte: base de www.google.pt/maps/

Para além dos referidos eixos estruturantes, o tecido urbano desenvolve-se também de forma orgânica ao longo da encosta, desde a cota mais baixa junto ao Poço da Relva (ribeira de Travassos) até à rua Defensores da Pátria e ao bairro do Castelo na cota mais alta. Alguns dos espaços públicos de ligação são inclusive escadarias, para vencer os declives acentuados registados.

Em várias zonas verifica-se o papel desempenhado por outros elementos naturais na estruturação do espaço, como é o caso da ribeira de Travassos em torno da qual se foram cultivando campos agrícolas e construindo o

casario mais antigo, nalguns casos com funções produtivas, como é o caso dos moinhos de água. Os acessos a esta área são feitos por arruamentos sinuosos e caminhos vicinais.



Figura 7. Vale da Ribeira de Travassos no centro do aglomerado de Beijós

Fonte: base de www.google.pt/maps/

Considerando a existência de uma grande concentração de edificado antigo erguido nas encostas do vale da ribeira de Travassos e ao longo do principal eixo de atravessamento, a EN337, cujo troço urbano corresponde à rua Abade Pais Pinto (Figura 6 **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**), a delimitação da ARU abrange a zona consolidada e com problemas claros ao nível da conservação do parque edificado e estruturação da malha urbana.

Esta proposta encontra-se em consonância com o exposto no RJRU, que define uma ARU como “a 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” (alínea b) do artigo 2.º). O mesmo diploma legal refere ainda que uma ARU pode abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”.

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para o posterior desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU)⁵, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.



Figura 8. Malha urbana de Beijós

a. Diferenças de cotas; b. Arruamento com escadas; c. Edificado no eixo rua Abade Pais Pinto; d. Edificado nas margens da ribeira

Fonte: SPI, 2018

A análise do território feita através de trabalho de campo permitiu verificar a existência de um aglomerado quase contínuo, implantado ao longo da rua Abade Pais Pinto mas que, em termos de ordenamento do território, no PDM de Carregal do Sal encontra-se definido como duas áreas de espaço urbano independentes, separadas por uma área de espaço agrícola integrado na Reserva Agrícola Nacional. Neste contexto, tendo em consideração a interdependência entre os espaços bem como as suas características semelhantes em termos de idade/estado de conservação do edificado e condições do espaço público, de forma a garantir uma estratégia de reabilitação urbana coerente, considerou-se pertinente incluir na proposta de delimitação da ARU

⁵ “No caso de a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação” artigo 15º do RJRU - Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto

uma área contínua que engloba estes dois núcleos, afetando apenas uma pequena zona da RAN onde se situa o eixo viário que estabelece a ligação entre os espaços.

Assim, no território integrado na proposta de delimitação da ARU concentra-se o edificado mais antigo, devoluto e em estado de conservação mais frágil que, por esse motivo, carece de intervenções de reabilitação mais profundas. Simultaneamente verifica-se alguma dispersão pelo território de edifícios com diversas patologias e com necessidade de conservação (por vezes na proximidade de outros mais recentes e em bom estado de conservação) que importa integrar nesta estratégia.

Para além da referida coerência em termos de malha urbana, consideraram-se as diversas valências do território de Beijós que, correspondendo a um aglomerado, essencialmente, residencial, engloba também estabelecimentos comerciais (mercearia, café, restaurante, posto de combustível) bem como elementos que marcam a centralidade funcional e territorial da freguesia - a Junta de Freguesia, a Cáritas Paroquial e a Associação Cultural e Desportiva de Beijós - considerados relevantes para a estratégia proposta. Na proximidade destes serviços/equipamentos encontra-se o parque Arnaldo de Castro, o principal espaço de lazer e de estar existente no aglomerado (com sombra proporcionada pela vegetação existente, mobiliário urbano - bancos, mesas, papelerias; instalações sanitárias de apoio). Para além destes equipamentos destaca-se ainda a existência de algum comércio na rua Abade Pais Pinto e na rua Miguel Bombarda (mercearia, café) (ver Figura 9). Destaca-se ainda a ribeira de Travassos, elemento natural estruturante do aglomerado, em torno do qual existem moinhos e pequenos campos agrícolas.

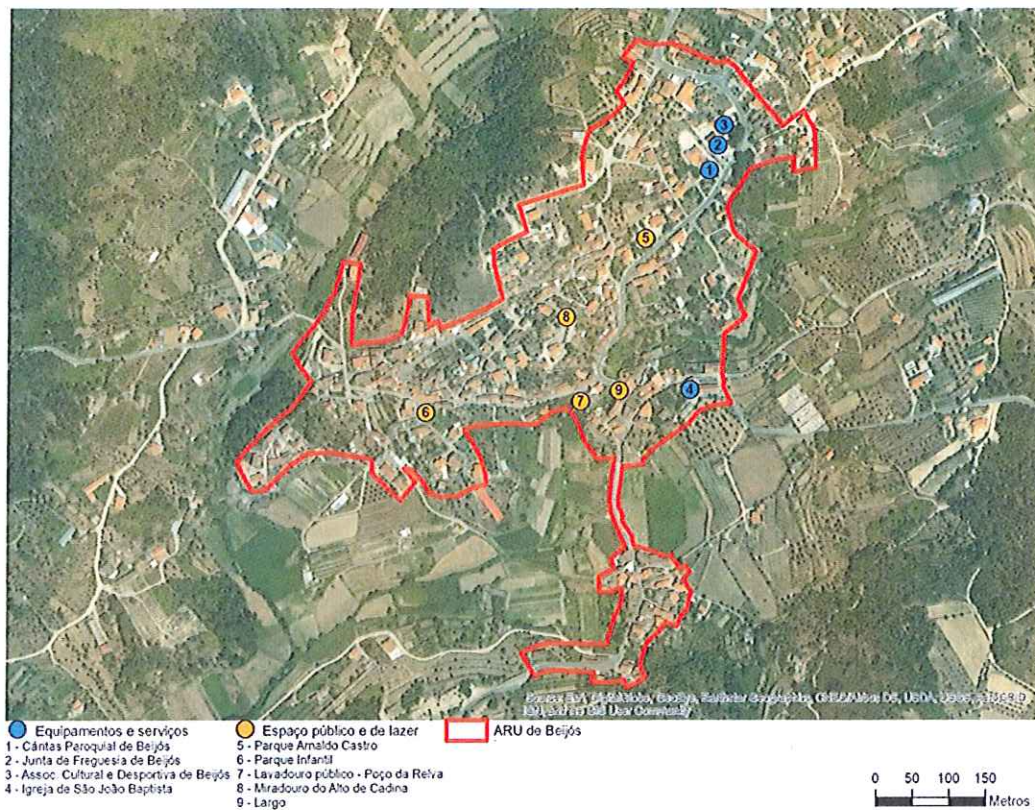


Figura 9. Localização dos elementos estruturantes do aglomerado urbano

Fonte: SPI, 2018

A partir da informação recolhida, a proposta de delimitação da ARU de Beijós (Figura 10 e Figura 11) teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas do perímetro urbano e teve em consideração os seguintes critérios:

- : Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (solo urbano e inclusão de uma pequena área de RAN que estabelece a ligação entre as duas zonas de espaço urbano);
- : Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana;
- : Integração dos espaços e tecido urbano degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana;
- : Delimitação de uma área continua e com lógicas urbanas comuns, com funções complementares, como a residencial e a comercial/de serviços;
- : Localização dos principais equipamentos e serviços no núcleo urbano, polarizadores das principais dinâmicas do aglomerado (Junta de Freguesia, Cáritas, Associação Cultural e Desportiva de Beijós).

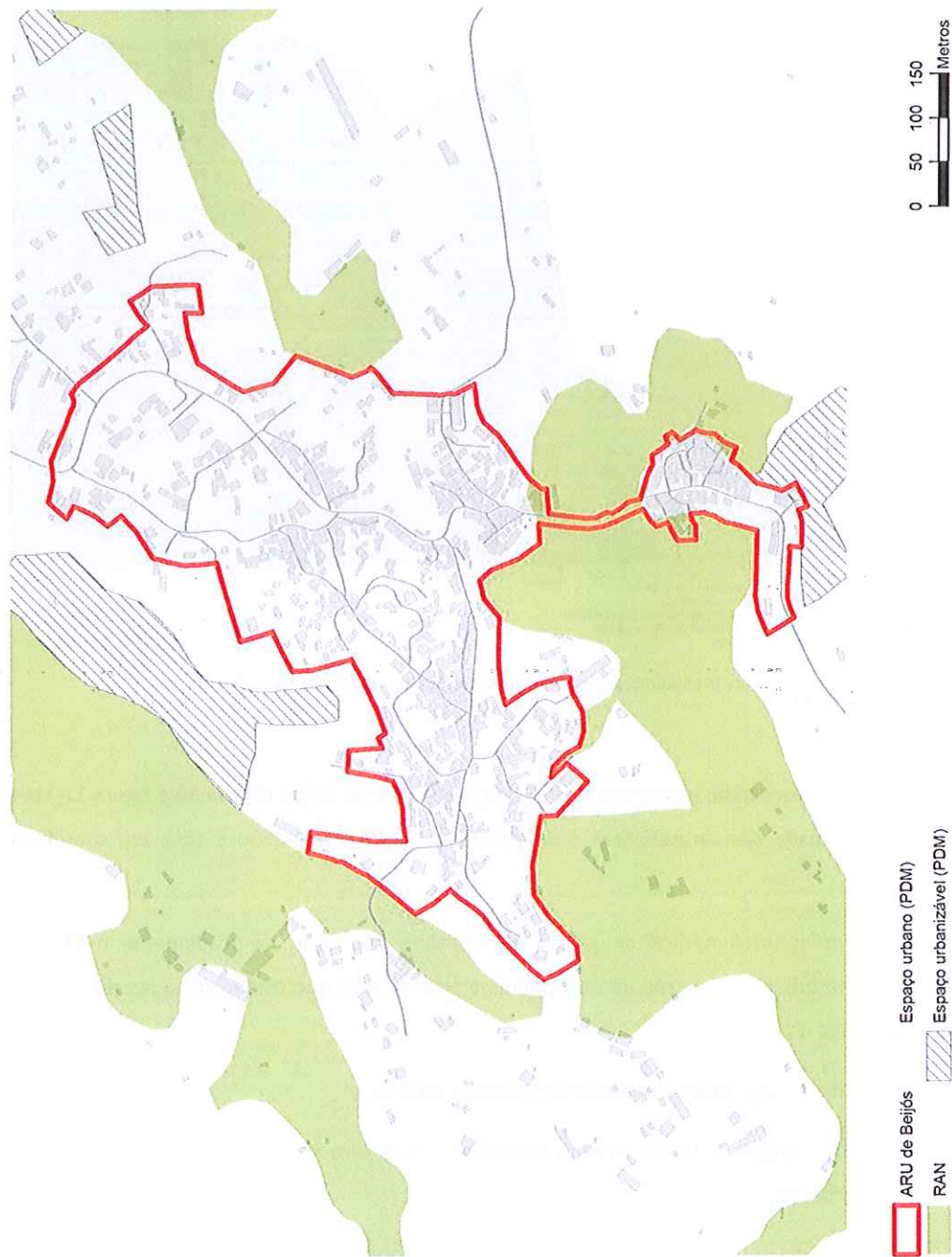
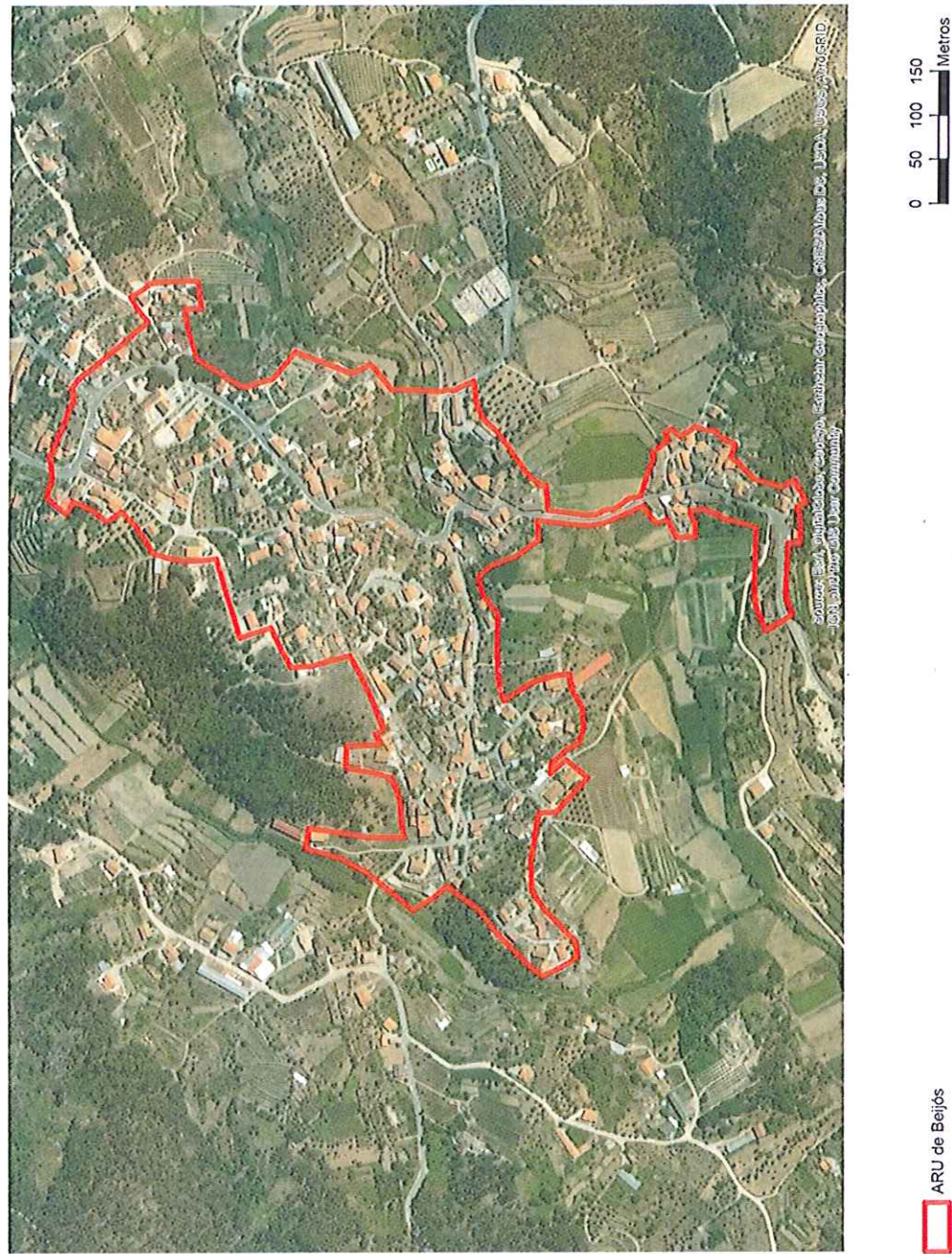


Figura 10. Limite da ARU proposta
Fonte: SPI, 2018



3.3. OBJETIVOS

O objetivo central da formalização da ARU de Beijós foca-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas, ambientais e paisagísticas que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Beijós:

- : Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- : Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- : Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- : Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- : Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- : Modernizar as infraestruturas urbanas;
- : Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- : 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;
- : Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- : Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- : Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- : Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- : Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- : Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

- : Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- : Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- : Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Para a concretização destes objetivos gerais, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

Incentivar/facilitar as intervenções de reabilitação no edificado degradado

O edificado da ARU é bastante heterogéneo, sendo, contudo, evidente a existência de núcleos mais problemáticos do ponto de vista da degradação e carências de intervenção. A caracterização realizada com base no levantamento de campo e dados estatísticos do território da ARU mostrou a existência de edifícios de arquitetura tradicional devolutos e em mau estado de conservação que carecem de intervenção, nalguns casos profunda, uma vez que põem em causa a qualidade do ambiente urbano, e nalguns casos a própria segurança dos que aqui residem. Torna-se por isso essencial a adequada identificação destes elementos e a estruturação e divulgação de incentivos à reabilitação, nomeadamente através do apoio técnico aos proprietários para que possam encontrar soluções de reabilitação adequadas que respondam às necessidades atuais dos seus utilizadores, quer em termos de áreas funcionais como em termos de conforto.

Estruturar a malha urbana, valorizando espaços públicos de estar e melhorando o sistema de mobilidade e conexões

O aglomerado integrado na ARU é bastante débil no que aos espaços públicos diz respeito, nomeadamente os espaços de estar que permitem à população socializar e criar vínculos com a comunidade por via do usufruto e dinamização espaços comuns. É esta evidência de fragilidade que determina a prioridade de intervenção na malha urbana, uma intervenção que deverá ter duas preocupações complementares: (1) a clarificação e estruturação do sistema de mobilidade e ligações entre diferentes núcleos do aglomerado, criando soluções adequadas à morfologia do terreno; (2) a estruturação/qualificação de uma rede de pequenos espaços de estar e de lazer que progressivamente se afirmem como âncoras de socialização da comunidade e suporte a dinâmicas.

Qualificar as margens Ribeira de Travassos como elemento estruturante de vivência do centro antigo

Um dos elementos diferenciadores da área de intervenção é a Ribeira de Travassos, um elemento natural que muito influenciou o assentamento urbano e o seu crescimento nas encostas, mas cujo usufruto como elemento urbano é escasso uma vez que os acessos às margens e espelho de água são praticamente inexistentes. É neste contexto relevante intervir, tirando partido do seu enquadramento natural e paisagístico bem como da existência de elementos patrimoniais (lavadouros e moinhos de água) relacionados com a identidade do território. O presente objetivo está assim associado à recuperação ambiental e patrimonial da área ribeirinha, atualmente degradada e devoluta e à intervenção de qualificação como espaço de utilização coletiva de suporte a atividades de recreio e lazer da população, podendo também ser um importante fator de qualificação da oferta turística do território.

Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção centro antigo de Beijós

A participação e envolvimento de entidades públicas e privadas como a Junta de Freguesia, Associação Cultural e Desportiva, Cáritas Paroquial, proprietários, comerciantes, etc. é relevante para que possa ser eficaz o processo de regeneração e reabilitação da ARU. A mobilização da comunidade, a ampla informação e apelo à participação em processos colaborativos e de corresponsabilização pode ser essencial para alcançar resultados positivos em termos de reabilitação dos espaços e assim atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para um centro antigo mais coeso e competitivo.

3.4. BREVE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Neste subcapítulo é feita uma análise e caraterização do território a partir de dados à escala da subsecção estatística. Tendo em consideração 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 Beijós, abrangendo um total de 12 subsecções estatísticas (Figura 12).

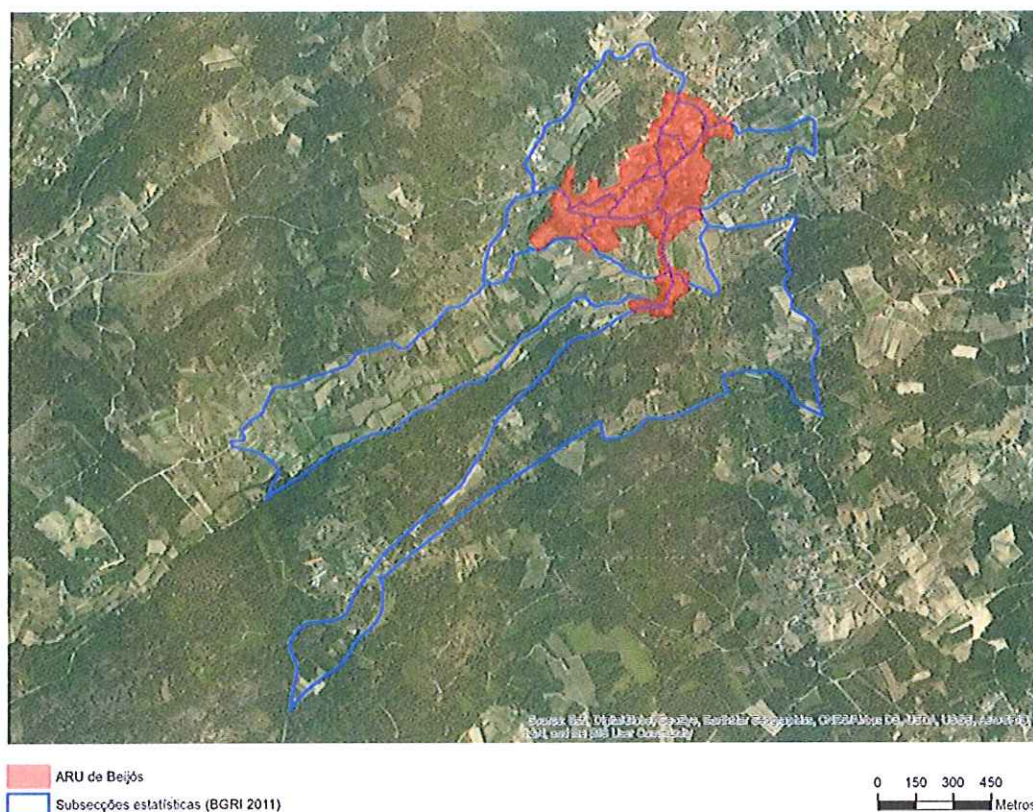


Figura 12. ARU de Beijós e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)

Fonte: SPI, 2018

Baseado nos limites apresentados, o grupo de secções estatísticas que interseitam a ARU abrangia um total de 383 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 17 habitantes/hectare.

A ARU de Beijós, em 2011, englobava um conjunto de 318 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (97,5% dos edifícios são exclusivamente residenciais, 2,2% dos edifícios são principalmente residenciais e apenas 0,3% dos edifícios são principalmente não residenciais), correspondentes a um total de 325 alojamentos, dos quais 20,9% se encontravam vagos.

Tabela 4. Caracterização estatística da ARU de Beijós, em 2011

ARU	Superfície (ha)	População residente (n.º)	Densidade populacional (hab/ha)	Edifícios	Alojamentos (n.º)	Alojamentos vagos (%)
Beijós	22,6	383	16,9	318	325	20,9%

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

População

Analisando a estrutura etária da população residente na ARU de Beijós, verifica-se que a população do escalão mais idoso (idade igual ou superior a 65 anos) supera o da população mais jovem (entre os 0 e os 24 anos). Assim, em 2011, a população idosa residente na ARU de Beijós correspondia a 26,9% do total, enquanto a população jovem apresentava proporções de 12,3% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e de 13,1% no grupo dos 15 aos 24 anos (Tabela 5). Esta disparidade traduz-se num elevado índice de envelhecimento (219,2) que é também superior ao que se verifica à escala do concelho de Carregal do Sal (186,7).

Tabela 5. População residente, por grupos etários, em 2011

Unidade Territorial	População residente (n.º)	0-14 anos (%)	15-24 anos (%)	25-64 anos (%)	Mais de 65 anos (%)	Índice de Envelhecimento
Concelho de Carregal do Sal	9835	13,7	10,7	50,1	25,6	186,7
ARU de Beijós	383	12,3%	13,1%	47,8	26,9	219,2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No que diz respeito à educação e formação, os níveis de escolarização são relativamente semelhantes aos do conjunto da população do concelho (Tabela 6). Assim, a maioria da população residente na ARU (33,2%) apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, 19,1% concluiu o 2º ciclo e 15,4% completou o 3º ciclo. Quanto aos níveis de qualificação mais elevados, nomeadamente no ensino secundário e superior, os números apresentados pela população residente na ARU de Beijós são significativamente inferiores aos do concelho, sendo que 6,8% dos residentes têm o ensino secundário completo e apenas 3,1% tem um grau de ensino superior, face a 10,1% e 5,7% do concelho, respetivamente. Importa ainda referir que 8,1% da população residente na ARU não sabe ler nem escrever, valor semelhante apresentado à escala concelhia (6,9%).

Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente, em 2011⁶

Unidade Territorial	População residente (n.º)	Não sabe ler/escrever (%)	1º C.E.B. (%)	2º C.E.B. (%)	3º C.E.B. (%)	Ens. Secundário (%)	Ens. Pós-secundário (%)	Ens. Superior (%)
Concelho de Carregal do Sal	9835	6,9	32,0	14,3	15,0	10,1	0,4	5,7
ARU de Beijós	383	8,1	33,2	19,1	15,4	6,8	6,8	3,1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

⁶ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

No que concerne ao emprego, em 2011, 133 indivíduos residentes na ARU de Beijós estavam empregados, a maioria no setor terciário (53,4% do total da população empregada). O setor secundário empregava cerca de 34% do total, enquanto o setor primário ocupava 12,8% da população empregada. À escala concelhia é visível também a preponderância do setor terciário (56,8% do total da população empregada) e do setor secundário (38,8%) (Tabela 7).

Tabela 7. População empregada, por setor de atividade, em 2011

Unidade Territorial	População empregada N.º	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Carregal do Sal	3424	153	4,5	1327	38,8	1944	56,8
ARU de Beijós	133	17	12,8	45	33,8	71	53,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Parque edificado

Em 2011, o parque edificado da ARU de Beijós era constituído por 318 edifícios clássicos, construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos e predominando a implantação isolada (99,7%). Em termos estruturais, quase a totalidade têm 1 ou 2 pisos (98,1% do total), sendo que à escala concelhia também se verifica o predomínio de edifícios de baixa altura (Tabela 8).

Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos, em 2011

Unidade Territorial	Edifícios Clássicos	Total	1 ou 2 alojamentos			3 ou + alojamentos	1 ou 2 pisos	3 ou 4 pisos	5 ou + pisos
			Isolado %	Geminado %	Em banda %				
Concelho de Carregal do Sal	6105	6010	77,8	10,9	11,3	83	5653	433	19
ARU de Beijós	318	318	99,7	0,3	0	0	98,1	1,9	0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Relativamente à data de construção dos edifícios, verifica-se que estes têm sido construídos ao longo dos períodos analisados, com proporções semelhantes, havendo um ligeiro aumento da construção na década de 1991 e 2000, que representa 15,2% do total.

Tabela 9. Data de construção dos edifícios da ARU de Beijós, em 2011

Unidade Territorial	Antes 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Carregal do Sal	458	7,5	626	10,3	646	10,6	667	10,9	1036	17,0	913	15,0	999	16,4	760	12,4
ARU de Beijós	36	11,3	45	14,2	47	14,8	28	8,8	34	10,7	40	12,6	46	14,5	42	13,2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Em relação ao tipo de estruturas dos edifícios presentes na ARU de Beijós, a maioria tem estruturas de paredes em alvenaria com placa (40,6%). No entanto, 26,1% dos edifícios possuem outro tipo de estrutura diferente das convencionais (paredes em alvenaria pedra solta ou adobe, outra) (Tabela 10).

Tabela 10. Tipo de estruturas dos edifícios da ARU, em 2011

Estrutura	N.º	%
Betão armado	67	21,1
Paredes de alvenaria com placa	129	40,6
Paredes de alvenaria sem placa	39	12,3
Paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe	4	1,3
Outra	79	24,8

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

A ARU de Beijós abrange uma área urbana consolidada, com malha irregular, estruturada no sentido norte-sul pela EN337/rua Abade Pais Pinto, com construções à face desta via, bem como de outros pequenos arruamentos e escadas que constituem o núcleo de edificado mais compacto. Entre estes eixos, destaca-se o núcleo que se organiza ao longo da rua Miguel Bombarda, no sentido este-oeste, que também é compacto e de malha irregular. A noroeste da ARU, no núcleo em torno do bairro do Castelo e da rua Defensores da Pátria, o edificado é de construção mais recente e apresenta-se menos compacto, bem como no limite norte, na proximidade da Junta de Freguesia.



Figura 13. Exemplos do estado de conservação de edifícios na ARU de Beijós

Fonte: SPI, 2018

A idade dos edifícios e o tipo de estrutura presentes, associadas à diminuição da população residente (conforme apresentado na análise demográfica efetuada), contribui para justificar a existência de um elevado número de edifícios devolutos e alguns em estado de degradação/ruína, que foi possível observar no trabalho de campo efetuado, como se exemplifica na .Figura 13



Figura 14. Equipamentos e património na ARU de Beijós

a. Associação Desportiva e Cultural de Beijós; b. Parque Infantil de Beijós; c. Parque Arnaldo de Castro; d. Igreja de S. João Batista; e. Zona envolvente da ribeira; f. Comércio e serviços

Fonte: SPI, 2018

No que diz respeito ao espaço público, verifica-se a escassez de espaços de lazer e de estar. Neste âmbito, existe apenas um parque infantil, o parque Arnaldo de Castro (recentemente requalificado), o largo junto à Igreja de São João Batista, o miradouro do Alto da Cadina e um pequeno largo na rua Abade Pais Pinto. A zona envolvente da ribeira, onde existem o lavadouro público e os antigos moinhos, junto à rua Abade Pais Pinto, encontra-se atualmente degradada e com necessidade de intervenção de modo a que possa ter condições para ser usufruída enquanto espaço de utilização coletiva. A criação de um espaço de lazer junto à ribeira poderá contribuir para a revitalização do aglomerado criando um espaço central qualificado na sede de freguesia.

O território abrangido pela ARU tem uma função principalmente residencial. No entanto, existem elementos de referência como serviços e equipamentos coletivos, nomeadamente a Junta de Freguesia de Beijós, a Associação Cultural e Desportiva de Beijós, a Cáritas Paroquial de Beijós (um importante equipamento de apoio social focado na população idosa), a Igreja de São João Batista, bem como os mencionados espaços de lazer. Além destes elementos, a ARU de Beijós possui algum comércio e serviços como cafés, mercearia e agência de seguros que se localizam na rua Miguel Bombarda e rua Abade Pais Pinto.

Neste contexto, consideram-se estar incluídas diversas componentes essenciais para promover uma estratégia integrada de reabilitação e revitalização urbana, ancorada nas características do espaço e na dinâmica dos seus agentes públicos e privados.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÔNIO

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o patrimônio, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)⁷, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais (Figura 15).

Artigo 45.º

[...]

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:

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 abril;

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, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, 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 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

2 — Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

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;

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;

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;

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

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.

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.

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.

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.

7 —

Figura 15. Articulado regulamentar aplicável aos Benefícios fiscais, conforme exposto no Artigo 263º -Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro

⁷ Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

Face ao exposto, de forma sucinta, ficam a vigorar na ARU de Beijós, nos casos em que haja cumprimentos dos requisitos definidos por lei e, nos casos em que os benefícios são da exclusiva responsabilidade da autarquia, o cumprimento do por esta estabelecido, os seguintes benefícios fiscais relativos a impostos municipais:

IMI - Imposto municipal sobre imóveis

Isenção por um período de 3 anos, eventualmente renovável por mais 5 anos.

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se 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.

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e na primeira transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente (quando localizado em ARU).

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (1) 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; (2) bem como 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.

Taxas municipais

Isenção das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra (ver Figura 15).

Isenção das taxas devidas sobre obras de reabilitação de imóveis: o licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objetos de ações de reabilitação na área delimitada, quando se efetuam com preservação de fachadas e os correspondentes títulos sejam emitidos até dezembro 2020 são isentos de Taxas Municipais, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

RELATIVOS A OUTROS IMPOSTOS (IVA, IRS E IRC)

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente de descrevem.

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado**Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:**

- : Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado 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.

Informação adicional: Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24)

IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente

decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam 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.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, 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%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam 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.

Estes incentivos fiscais 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.

Informação adicional: Números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71.º do EBF

4.1.1. CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Para efeitos de concessão dos incentivos associados à reabilitação urbana incidentes sobre os impostos antes referenciados, importa ter em consideração os requisitos estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do EBF.

IMI e IMT

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições.

- : Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, 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 abril;
- : Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, 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 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de atribuição dos incentivos ao nível do IMI e IMT 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.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT 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.

A prorrogação da isenção de IMI 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 anteriormente descritos.

Informação adicional: Número 1 do artigo 45.º do EBF

IRS e IRC

As 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- : Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início⁸;
- : Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

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, tendo em conta os critérios estabelecidos.

Informação adicional: Números 23 e 24 do artigo 71.º do EBF

⁸ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 –Excelente, 4 - Bom., 3 –Médio, 2 –Mau, 1 –Péssimo. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se explicitado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendadas ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

Ver ficha anexa

5. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

5.1. REGIME EXCECIONAL DA REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana, aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitem os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

5.2. PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo

que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares.

5.3. INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFFRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFFRU 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 IFFRU 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. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFFRU 2020⁹.

5.4. FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços

⁹ Informação disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas.html>

tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Podem participar as entidades públicas do Estado, os municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

6. ANEXOS

A este relatório de proposta de delimitação da ARU de Beijós encontram-se anexados três documentos de suporte:

- : Planta de limite da ARU em base cartográfica (em ficheiro autónomo: 01a_proposta_ARU_cartografia.pdf);
- : Planta de limite da ARU em base cartográfica, incluindo condicionantes - RAN (em ficheiro autónomo: 01b_proposta_ARU_cartografia.pdf);
- : Planta de limite da ARU em ortofotomapa (em ficheiro autónomo: 02_proposta_ARU_ortofoto.pdf);
- : Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios – NRAU (apresentada de seguida).



INRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(artigos 1.º a 10.º do Decreto-Lei n.º 151/2007)

Localidade: _____	Nome da freguesia: _____
-------------------	--------------------------

A. IDENTIFICAÇÃO

Pórtico/Porta: _____
 Número: _____ Anos: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
 Entidade: _____ Condição: _____ Freguesia: _____
 Artigo municipal: _____ Principio: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de unidades da unidade	Uso da unidade
1-1-1	1-1-1			1-1-1	

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Alto (5)	Urgente (4)	Médias (3)	Baixas (2)	Alto grau (1)			
Edifício								
1. Estrutura	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 6 =	
2. Cobertura	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
3. Elementos salientes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
Outras partes comuns								
4. Fachadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
6. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
7. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
8. Caldeiraria e portas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
12. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de fumaça	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
Unidade								
18. Fachadas exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
19. Fachadas interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
22. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
23. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
24. Caldeiraria e portas exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
25. Caldeiraria e portas interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
32. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações: _____
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: _____
 Índice de anomalias: _____

(a)	
(b)	
(a/b)	

Figura 16. Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios- NRAU¹⁰

37

Apoio técnico:



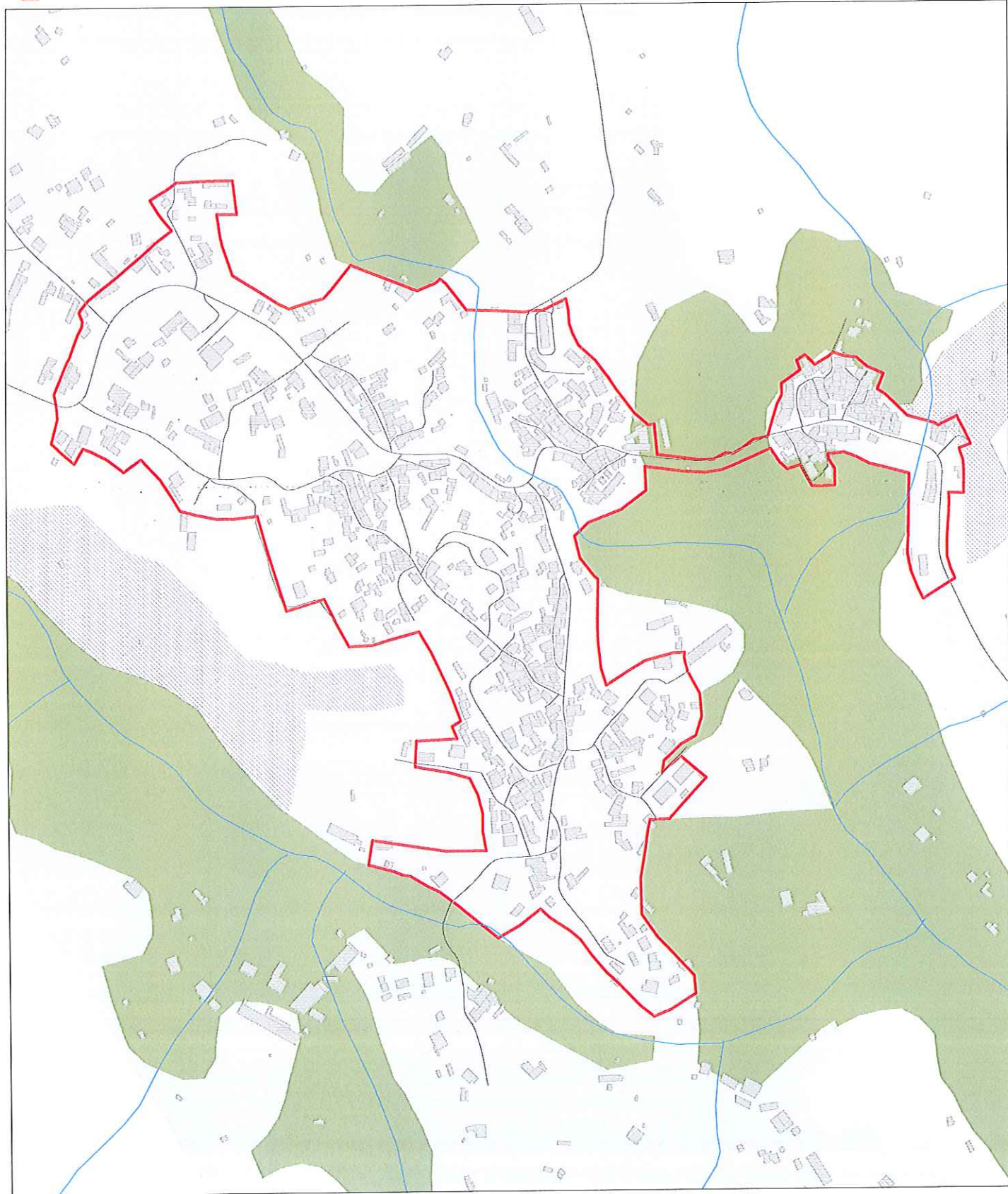


Legenda





- Legenda**
- ARU de Delys
 - R/N
 - Esopo urbano (PDM)
 - Campo urbano (PDM)





Legenda
ARU de Bejós
Espaço urbano (POU)



