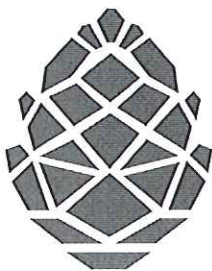


## DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

### **8. *ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA***

8.3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FIAIS DA TELHA. 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"**—————

—————**25.3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FIAIS DA TELHA.  
ANÁLISE E DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL.**—————

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

—————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 Fiais da Telha, 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, atualmente 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 aprovação, 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

D06. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação  
Urbana de Fiais da Telha



PR-03784

Março de 2018

# CARREGAL DO SAL

D06. Proposta de delimitação da Área de  
Reabilitação Urbana de **Fiais da Telha**

PR-03784

Março de 2018



CARREGAL DO SAL



Sociedade Portuguesa de Inovação

## ÍNDICE

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                                              | <b>1</b>  |
| <b>2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....</b>                                               | <b>3</b>  |
| 2.1. Enquadramento regional.....                                                        | 3         |
| 2.2. Enquadramento concelhio dos aglomerados urbanos.....                               | 5         |
| <b>3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FIAIS DA TELHA .....</b>            | <b>9</b>  |
| 3.1. Enquadramento da ARU de Fiais da Telha .....                                       | 9         |
| 3.2. Critérios e proposta de delimitação .....                                          | 10        |
| 3.3. Objetivos.....                                                                     | 16        |
| 3.4. Breve caracterização e diagnóstico .....                                           | 18        |
| <b>4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS .....</b>                                            | <b>24</b> |
| 4.1. Benefícios fiscais.....                                                            | 24        |
| 4.1.1. Critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação .....      | 28        |
| <b>5. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>                                  | <b>30</b> |
| 5.1. Regime Excecional da Reabilitação Urbana.....                                      | 30        |
| 5.2. Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” .....                    | 30        |
| 5.3. Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) ..... | 30        |
| 5.4. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado .....                                  | 31        |
| <b>6. ANEXOS .....</b>                                                                  | <b>33</b> |

## 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. Exemplos de imóveis e espaços públicos com necessidade de intervenção na ARU de Fiais da Telha ...                                                      | 8  |
| Figura 6. Localização da ARU de Fiais da Telha .....                                                                                                              | 9  |
| Figura 7. Principais eixos e elementos estruturantes do aglomerado de Fiais da Telha .....                                                                        | 10 |
| Figura 8. Malha urbana de Fiais da Telha – elementos do espaço público.....                                                                                       | 11 |
| Figura 9. Limite da ARU proposta .....                                                                                                                            | 14 |
| Figura 10. Proposta de limite da ARU de Fiais da Telha sobre fotografia aérea .....                                                                               | 15 |
| Figura 11. ARU de Fiais da Telha e subsecções estatísticas (BGRI, 2011) .....                                                                                     | 18 |
| Figura 12. Exemplos do estado de conservação de edifícios na ARU de Fiais da Telha .....                                                                          | 22 |
| Figura 13. Equipamentos e património na ARU de Fiais da Telha .....                                                                                               | 23 |
| Figura 14. Articulado regulamentar aplicável aos benefícios fiscais, conforme exposto no art.º 263º (alteração ao EBF da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro)..... | 24 |
| Figura 15. Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios- NRAU .....                                                                         | 35 |

## 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 Fiais da Telha, em 2011.....                                                    | 18 |
| Tabela 5. População residente, por grupos etários, na ARU de Fiais da Telha, em 2011 .....                                     | 19 |
| Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente na ARU de Fiais da Telha, em 2011 .....                                 | 19 |
| Tabela 7. População empregada, por setor de atividade, na ARU de Fiais da Telha, em 2011 .....                                 | 20 |
| Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos, em 2011 .....                    | 20 |
| Tabela 9. Data de construção dos edifícios da ARU de Fiais da Telha, em 2011 .....                                             | 21 |
| Tabela 10. Tipo de estruturas dos edifícios da ARU de Fiais da Telha, em 2011 .....                                            | 21 |

**SIGLAS E ACRÓNIMOS**

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

## 1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Carregal do Sal tem promovido, 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, considerando o território como 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)<sup>1</sup>, assim como a submissão e aprovação do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU). Posteriormente, foram delimitadas e aprovadas as ARU de Cabanas de Viriato<sup>2</sup> e de Oliveira do Conde<sup>3</sup> (Figura 1).

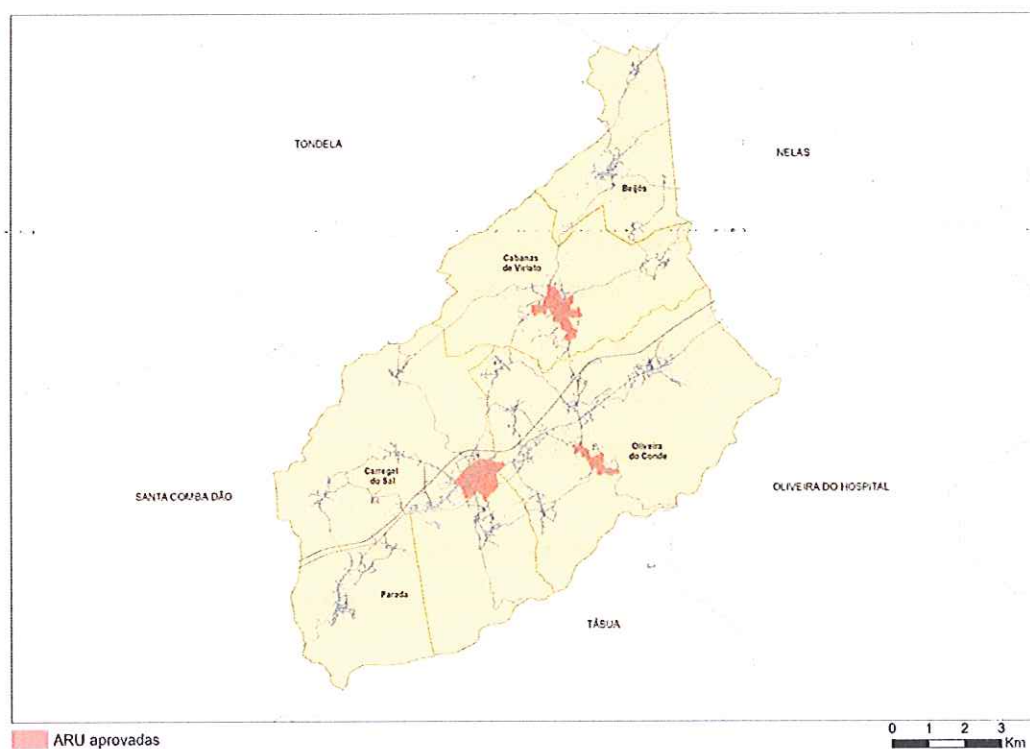


Figura 1. Localização das ARU aprovadas no concelho de Carregal do Sal

Fonte: SPI, 2018

<sup>1</sup> Aviso nº 13653/2016, publicado no Diário da República nº 212/2016, de 4 de novembro

<sup>2</sup> Aviso nº 9194/2017, publicado no Diário da República nº 155/2017, de 11 de agosto

<sup>3</sup> Aviso nº 9195/2017, publicado no Diário da República nº 155/2017, de 11 de agosto

Com o intuito de favorecer a reabilitação urbana noutros aglomerados urbanos do concelho, está em curso a delimitação de quatro novas Áreas de Reabilitação Urbana nos aglomerados de **Fiais da Telha** (um dos núcleos urbanos da freguesia de Oliveira do Conde), **Beijós** (no núcleo urbano sede de freguesia), **Parada** (no núcleo urbano sede de freguesia) e **Papízios** (um dos núcleos urbanos da freguesia de Carregal do Sal).

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 de reabilitação e revitalização.

O presente relatório corresponde à proposta de **delimitação da ARU de Fiais da Telha**, 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, e 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.

Esta memória descritiva e justificativa consolida a formalização da proposta de delimitação da ARU de Fiais da Telha, agregando 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 também o quadro de benefícios fiscais associados à ARU, os critérios de acesso aos mesmos e, por fim, outros estímulos à reabilitação urbana a vigorar na ARU de Fiais da Telha.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

### 2.1. ENQUADRAMENTO REGIONAL

O concelho de Carregal do Sal situa-se na NUTS III Viseu Dão Lafões, inserida na região Centro, com uma área aproximada de 117km<sup>2</sup> e uma população de 9835 habitantes (à data dos Censos de 2011), correspondendo a uma densidade populacional de 84,1 habitantes/km<sup>2</sup>, valor superior à média da NUTS III que apresenta uma densidade de 79,5 habitantes /km<sup>2</sup>.

O município de Carregal do Sal 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. Em 2013, com a reorganização administrativa, o território do concelho de Carregal do Sal passou a ter cinco freguesias: Beijós, Cabanas de Viriato, Oliveira do Conde, Parada e união de freguesias de Currelos, Papízios e Sobral, atualmente designada por freguesia de Carregal do Sal.

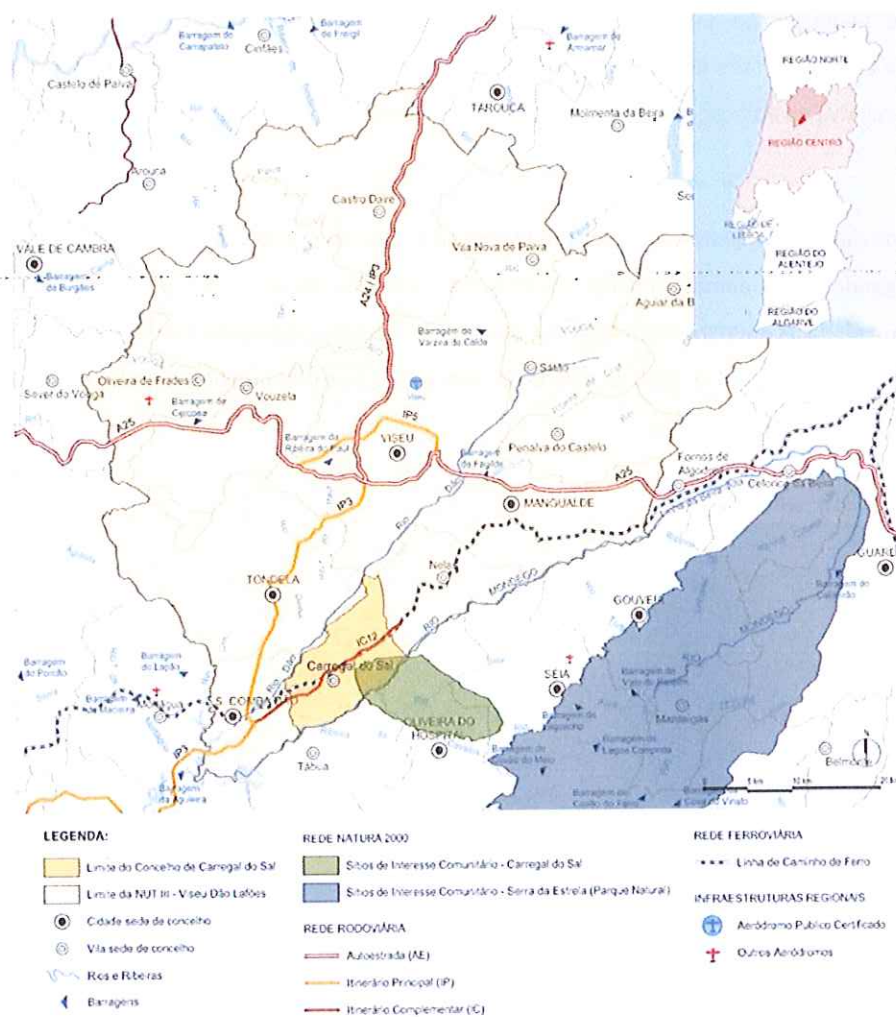


Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Carregal do Sal

Fonte: SPI, 2018

No que respeita às acessibilidades, o principal eixo que serve o concelho de Carregal do Sal é o IC12, que 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 e ligam 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.

Relativamente 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.

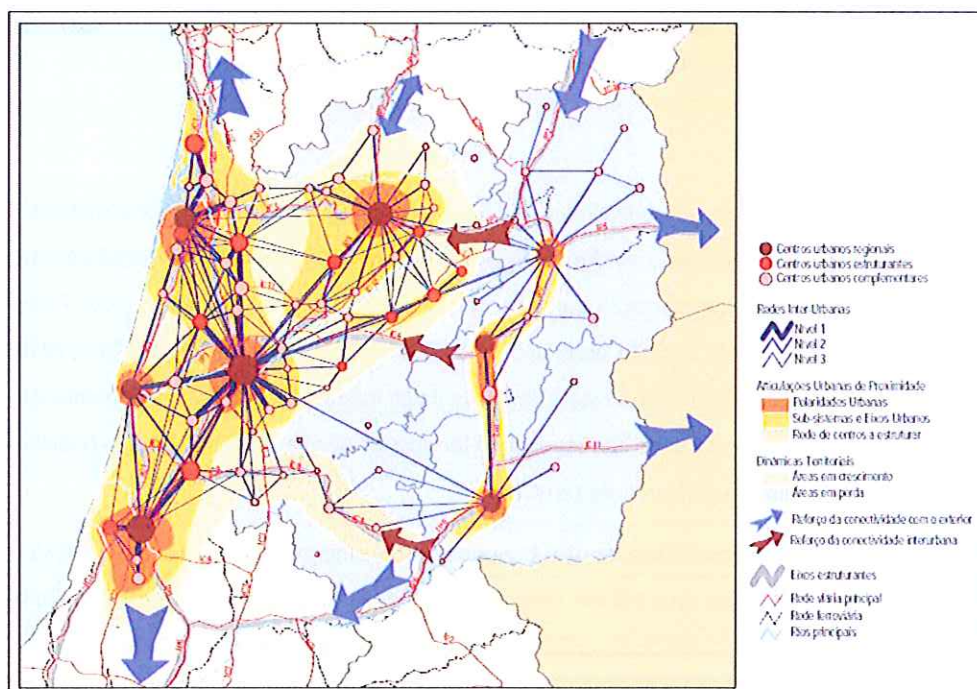


Figura 3. Síntese do sistema urbano da região Centro

Fonte: CCDD 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.

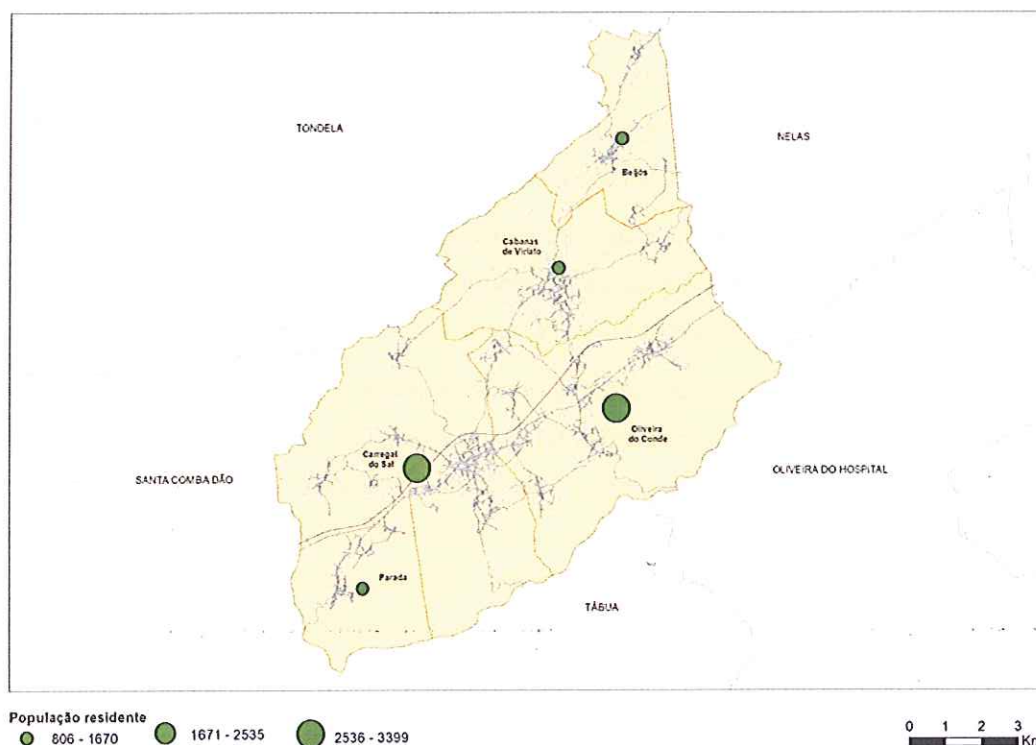


Figura 4. Limites administrativos do concelho de Carregal do Sal

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

Em 2011, a densidade populacional do concelho era de 84,1 habitantes/km<sup>2</sup>, valor inferior ao registado em 2001 (89,1 habitantes/km<sup>2</sup>), e acompanhou 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 apresenta algumas desigualdades, variando entre os 45 habitantes/km<sup>2</sup>, na freguesia de Sobral, e 148 habitantes/km<sup>2</sup>, em Currelos. Esta última foi 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 concerne 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 freguesia<sup>4</sup>, entre 2001 e 2011

| Unidade Territorial        | Área<br>Km <sup>2</sup> | População residente |          |                    |        | Densidade Populacional |       |
|----------------------------|-------------------------|---------------------|----------|--------------------|--------|------------------------|-------|
|                            |                         | 2001                | 2011     | Variação 2001-2011 |        | 2001                   | 2011  |
|                            |                         | N.º                 | N.º      | N.º                | %      | Hab/Km <sup>2</sup>    |       |
| 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

A freguesia de Oliveira do Conde, em 2011, 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), sendo que nesta última se verificava a maior densidade populacional do concelho (149,2 habitantes/km<sup>2</sup>). Por outro lado, as freguesias de Sobral e Papízios correspondiam às menos populosas, com 273 e 679 habitantes, respetivamente. 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.

Na freguesia de Oliveira do Conde, na qual se localiza a ARU de Fiais da Telha, verificou-se um decréscimo populacional de 5,8%, entre 2001 e 2011, o que se traduziu também na diminuição da densidade populacional que, em 2011, se situava nos 88,7 habitantes/km<sup>2</sup> enquanto em 2001 era de 94,1 habitantes/km<sup>2</sup>.

O parque edificado do concelho de Carregal do Sal, entre 2001 e 2011, teve um acréscimo de cerca de 12%, a par 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. Na freguesia de Oliveira do Conde era onde se encontrava o maior número de edifícios do concelho, representando 32% do total (1979), em 2011, e onde se

<sup>4</sup> 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.

verificou 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%).

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, relativamente à **freguesia de Oliveira do Conde, onde se localiza a ARU de Fiais da Telha**, verifica-se que os edifícios existentes são na sua maioria alojamentos familiares, sendo o número de alojamentos de 2062 enquanto os edifícios são 1979. Assiste-se também a uma variação positiva no número de edifícios e de alojamentos familiares, correspondente a 11,6% e 12,5% respetivamente.

No entanto, no que diz respeito ao **estado de conservação dos edifícios** (Tabela 3), **29,2% dos edifícios existentes na freguesia apresentam necessidade de obras de conservação, dos quais 29,9% correspondem a reparações médias e 14,4% a grandes reparações**, valores relativamente superiores aos apresentados no concelho. Também à escala do território de intervenção, o trabalho de campo realizado em Fiais da Telha permitiu identificar imóveis devolutos e cujo estado de degradação justifica a necessidade de uma estratégia de reabilitação e revitalização urbanas (Figura 5 e Figura 12).

A estratégia a prosseguir 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 | %    | 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 |
| Beljós                     | 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



Figura 5. Exemplos de imóveis e espaços públicos com necessidade de intervenção na ARU de Fiais da Telha

Fonte: SPI, 2018

### 3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FIAIS DA TELHA

#### 3.1. ENQUADRAMENTO DA ARU DE FIAIS DA TELHA

O aglomerado urbano de Fiais da Telha localiza-se a nordeste da vila de Carregal do Sal e corresponde a um dos espaços urbanos da freguesia de Oliveira do Conde, à qual pertencem também os núcleos de Oliveira do Conde, Azenha, Albergaria, Alvarelhos, Oliveirinha, Travanca de S. Tomé e Vila Meã.

A ARU de Fiais da Telha abrange uma área de cerca de 34 hectares, inserindo-se integralmente no perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (Figura 6).

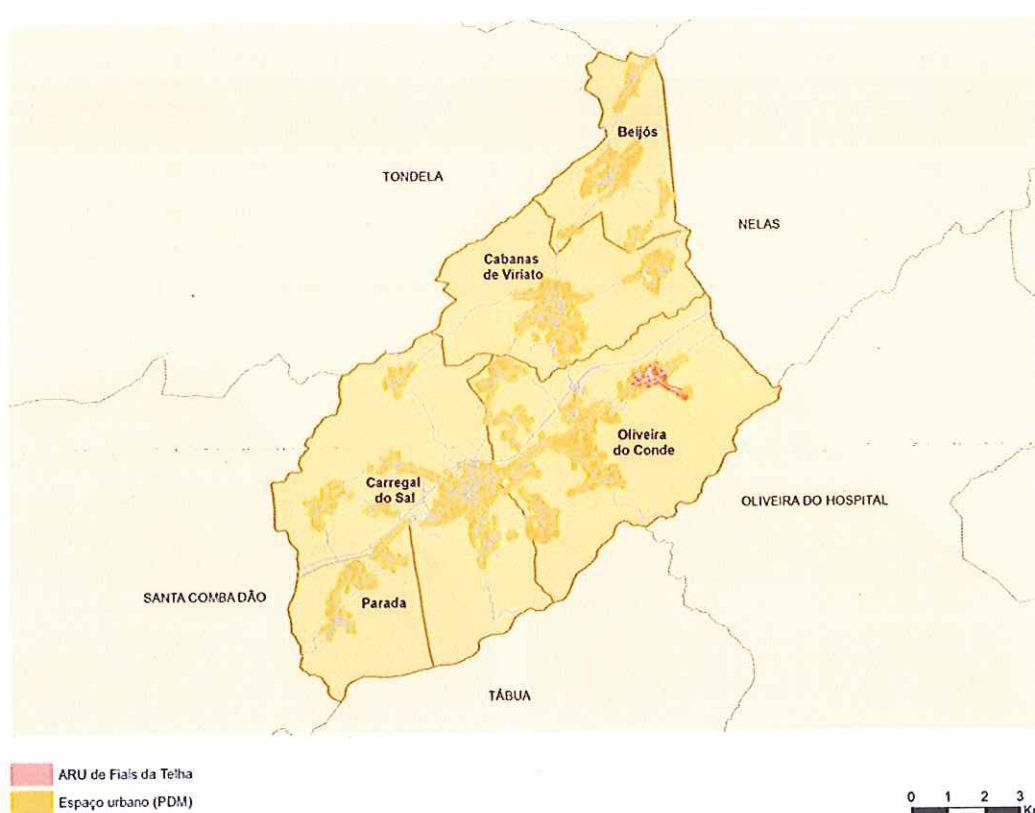


Figura 6. Localização da ARU de Fiais da Telha

Fonte: SPI, 2018

Por via rodoviária, as deslocações de Fiais da Telha até Carregal do Sal podem ser efetuadas via N234 (cerca de 6 km) com o percurso a demorar uma média de 9 minutos. 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 o aglomerado urbano de Fiais da Telha a distar cerca de 2 km da estação Oliveirinha-Cabanas e 6,5 km da estação de Carregal do Sal.

### 3.2. CRITÉRIOS E PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

O limite proposto para a Área de Reabilitação Urbana de Fiais da Telha abrange 34,5 hectares e integra a malha urbana de um dos núcleos da freguesia de Oliveira do Conde.

A malha urbana de Fiais da Telha encontra-se estruturada pela avenida/Estrada Nacional 234, onde se verifica uma grande densidade de construção em banda e geminada, e, a norte deste eixo, por um conjunto de arruamentos que organizam uma rede orgânica também com construção à face das vias, entre as quais se destacam a rua Direita, que atravessa o núcleo no sentido norte-sul, e a rua Poço do Andorinho/rua da Bomba. Transversais a estas, surge um conjunto de pequenas vias que complementam a rede de espaços de circulação deste núcleo mais compacto e que está confinado, a norte, pela linha de caminho-de-ferro. O aglomerado de Fiais da Telha estende-se para sul ao longo da avenida do Estádio, rua Vale do Pereiro e bairro das Gândaras, uma área que inclui habitação social.

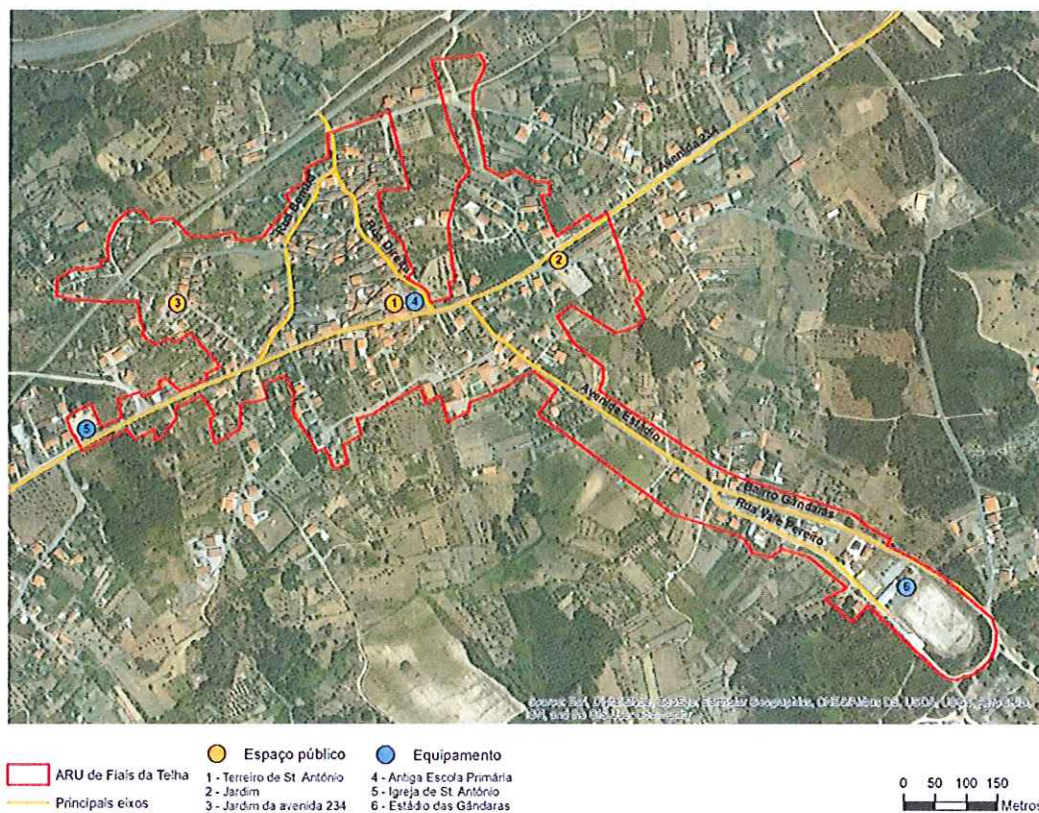


Figura 7. Principais eixos e elementos estruturantes do aglomerado de Fiais da Telha

Fonte: SPI, 2018

Em termos de espaço público de circulação, verifica-se a existência de alguns troços com fragilidades, sobretudo junto à linha de caminho-de-ferro (onde existem algumas vias com o piso em terra batida) ou em pequenos arruamentos no núcleo mais compacto (becos/vielas), situações que importa colmatar numa perspetiva

integrada de melhoria da qualidade do ambiente urbano. No que diz respeito, a espaços públicos de estar, na área considerada destaca-se o terreiro de Santo António, junto à Igreja, que, apesar da existência de mobiliário urbano (bancos), não apresenta condições para a sua fruição enquanto local de estadia uma vez que o entorno é utilizado para estacionamento. Para além deste, existe ainda uma pequena área de lazer/espaço verde no largo da Laginha, com mobiliário urbano (mesas, bancos, papeleiras, etc.) mas que carece de algum tratamento de forma a melhorar a sua atratividade; e o jardim da avenida 234.



Figura 8. Malha urbana de Fiais da Telha – elementos do espaço público

a./b. Terreiro de Santo António; c. Espaço de lazer na rua da Laginha; d. Jardim da avenida

Fonte: SPI, 2018

Tendo em conta a concentração de edificado em estado de conservação mais frágil no núcleo antigo a norte da avenida da Estação, a proposta de delimitação da ARU inclui esta zona consolidada, 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.”*

Na zona sul, a fragilidade do edificado do bairro das Gândaras justifica também a sua inclusão na ARU, uma vez que o equilíbrio na composição da ARU é fundamental para o posterior desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU)<sup>5</sup>, 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.

Para além da referida coerência em termos de malha urbana consideraram-se outras valências do território de Fiais da Telha que, correspondendo a um aglomerado com função residencial, engloba também estabelecimentos comerciais e de serviços (cafés, supermercado, cabeleireiro) bem como outros elementos do parque edificado e do espaço público que dinamizam o núcleo urbano – Igreja de Santo António, estádio das Gândaras e sede da Associação Recreativa e Desportiva de Fiais da Telha (no edifício da antiga Escola Primária, onde desenvolvem também atividades de outros grupos informais – Amigos da Toca da Raposa, Quartel Aventura, Amigos das Vespas e Artes e Sabores Fialense), bem como largos/jardins (terreiro de Santo António, área de lazer na rua da Laginha e jardim da avenida). Estes equipamentos e espaços públicos, por serem geradores de dinâmicas urbanas e locais de referência para a vida da população, consideram-se relevantes para a estratégia proposta e integraram-se nos limites da ARU proposta.

Em suma, no território integrado na proposta de delimitação da ARU concentra-se o edificado mais antigo, devoluto e em estado de conservação mais frágil, que carece de intervenção de reabilitação, bem como espaços públicos estruturantes, com funções e estados de conservação diferenciados nos quais é relevante que haja uma estratégia de reabilitação conjunta. A partir da informação recolhida, a proposta de delimitação da ARU de Fiais da Telha (Figura 9 e Figura 10) teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas do perímetro urbano, considerando os critérios:

- : Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (solo 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 (incluindo uma área de habitação social);
- : Delimitação de uma área continua e com lógicas urbanas comuns, com funções complementares, como a residencial e a comercial;
- : Localização dos equipamentos e comércio no núcleo urbano, polarizadores das principais dinâmicas

<sup>5</sup> “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

do aglomerado.

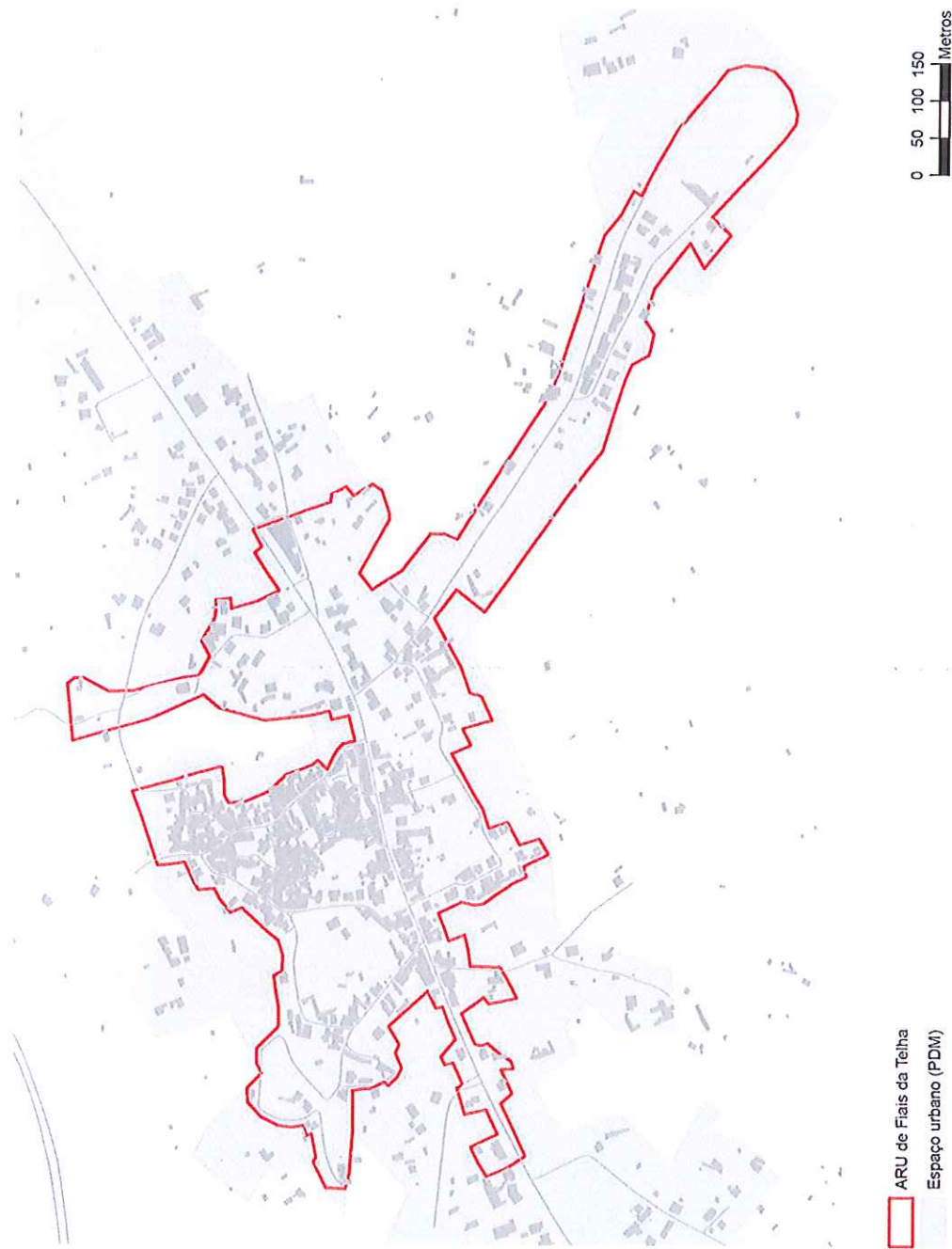


Figura 9. Limite da ARU proposta

Fonte: SPI, 2018



ARU de Fiais da Telha

Figura 10. Proposta de limite da ARU de Fiais da Telha sobre fotografia aérea

Fonte: SPI, 2018

### 3.3. OBJETIVOS

O objetivo central da formalização da ARU de Fiais da Telha 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 Fiais da Telha:

- : 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 sua concretização foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

#### Incentivar/facilitar as intervenções de reabilitação no edificado degradado

O parque edificado da ARU apresenta edifícios devolutos e degradados ou mesmo ruína, que torna premente a intervenção de forma a garantir a segurança da população residente e a qualidade do ambiente urbano. Estes edifícios com maiores fragilidades concentram-se sobretudo no núcleo a norte da EN 234 e no bairro das Gândaras, onde existem alguns edifícios de habitação social.

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.

#### Qualificar o espaço público e estruturar a malha urbana, valorizando os espaços públicos de estar

Associada à delimitação da ARU surge a preocupação de assegurar a existência de condições para que a população possa usufruir do espaço público e para que este se apresente articulado e com uma imagem coesa. Neste sentido, no que diz respeito a espaços públicos de estar, destaca-se como prioritária a intervenção em áreas já existentes para que sejam criadas condições para a dinamização e fruição por parte da população. Destaca-se, por exemplo, o condicionamento do estacionamento no terreiro de Santo António como forma de valorizar a área, de a tornar mais atrativa para a estadia e também de colocar em evidência o património existente – Igreja, fontes, etc. Em termos de espaços de circulação existe a necessidade de intervenção em alguns arruamentos do ponto de vista da melhoria do pavimento e a melhoria em algumas conexões de forma a tornar mais clara a circulação (ex. sinalização dos arruamentos junto ao caminho-de-ferro).

#### Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo no núcleo urbano de Fiais da Telha

A participação e envolvimento de entidades públicas e privadas (Junta de Freguesia de Oliveira do Conde, Associação Recreativa e Desportiva de Fiais da Telha, proprietários, comerciantes, etc.) é relevante para que possa ser eficaz o processo de regeneração e reabilitação da ARU.

A mobilização da comunidade, que pode ser potenciada por entidades locais de referência como a Junta de Freguesia ou a Associação, 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 ponto é feita uma análise e caracterização do território da ARU de Fiais da Telha a partir de dados à escala da subsecção estatística. Como 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 Fiais da Telha, abrangendo um total de 16 subsecções estatísticas (Figura 11). Baseado nos limites apresentados, o grupo de secções estatísticas que intersejam a ARU abrange um total de 530 habitantes e corresponde a uma densidade populacional de 15,5 habitantes/hectare.

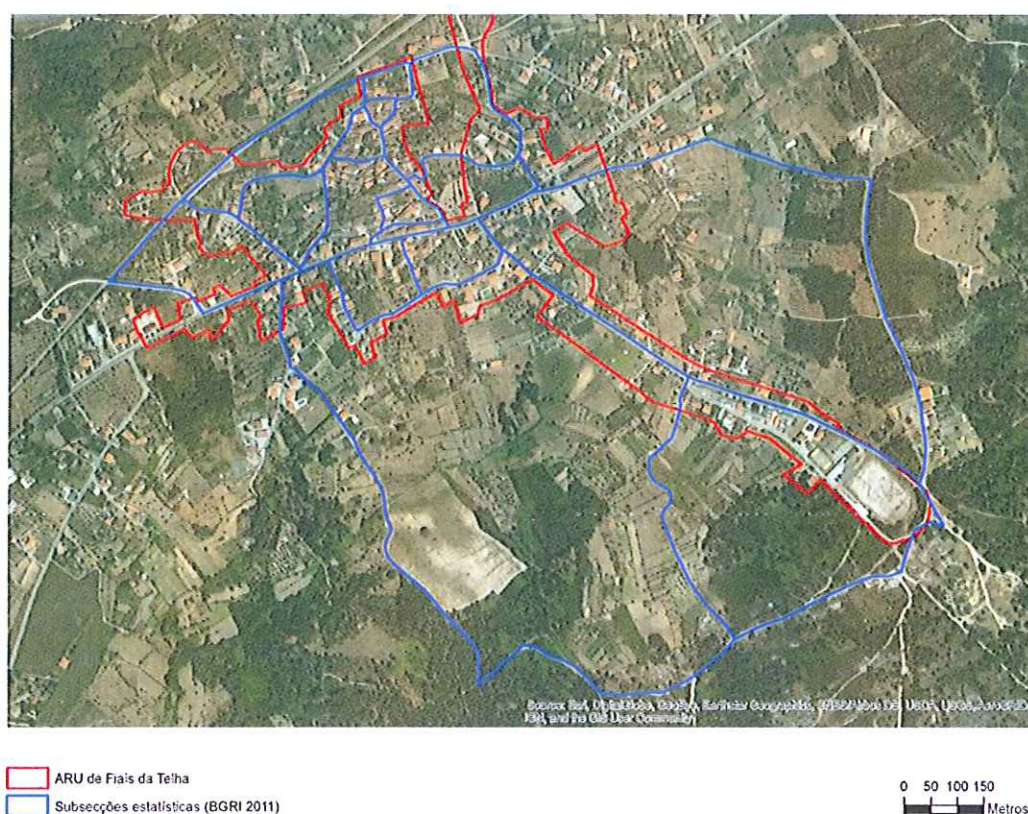


Figura 11. ARU de Fiais da Telha e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)

Fonte: SPI, 2018

Na ARU de Fiais da Telha, em 2011, estava integrado um conjunto de 356 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (99,7% dos edifícios são exclusivamente residenciais e apenas 0,3% dos edifícios são principalmente não residenciais), correspondentes a um total de 363 alojamentos, encontrando-se 22,9% vagos.

Tabela 4. Caracterização estatística da ARU de Fiais da Telha, em 2011

| ARU            | Superfície (ha) | População residente (n.º) | Densidade populacional (hab/ha) | Edifícios | Alojamentos (n.º) | Alojamentos vagos (%) |
|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Fiais da Telha | 34,3            | 530                       | 15,5                            | 356       | 363               | 22,9                  |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

**População**

Analisando a distribuição da população residente na ARU de Fiais da Telha por faixas etárias, verifica-se que a população do escalão mais idoso (idade igual ou superior a 65 anos) ultrapassa o da população mais jovem (entre os 0 e os 24 anos). Em 2011, a população idosa residente na ARU em análise correspondia a 30,6% do total, enquanto a população jovem apresentava proporções de 11,5% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e de 10,6% no grupo dos 15 aos 24 anos (Tabela 5). Daqui decorre que o índice de envelhecimento é de 265,6, valor superior ao que se verifica à escala do concelho de Carregal do Sal (186,7). Quase metade da população residente na ARU de Fiais da Telha situa-se na faixa etária dos 25 aos 64 anos (47,4%).

Tabela 5. População residente, por grupos etários, na ARU de Fiais da Telha, em 2011

| Unidade Territorial         | População residente (n.º) | 0-14 anos (%) | 15-24 anos (%) | 25-64 anos (%) | 65 anos e + (%) | Índice de Envelhecimento |
|-----------------------------|---------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| Concelho de Carregal do Sal | 9835                      | 13,7          | 10,7           | 50,1           | 25,6            | 186,7                    |
| ARU de Fiais da Telha       | 530                       | 11,5          | 10,6           | 47,4           | 30,6            | 265,6                    |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No que se refere à educação e formação da população residente na ARU, os níveis de escolarização apresentam algumas diferenças em relação aos do conjunto da população do concelho (Tabela 6). A maioria da população residente na ARU (39,2%) apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, 12,1% concluiu o 2º ciclo e 14,3% completou o 3º ciclo. Em relação aos níveis de qualificação mais elevados, nomeadamente no ensino secundário e superior, os números apresentados pela população residente na ARU de Fiais da Telha são significativamente inferiores da média do concelho de Carregal do Sal, sendo que 8,5% dos residentes têm o ensino secundário completo e apenas 3,6% tem um grau de ensino superior, face a 10,1% e 5,7% do concelho, respetivamente. Importa ainda referir que 7,4% da população residente na ARU não sabe ler nem escrever, valor superior ao da escala concelhia (6,9%).

Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente na ARU de Fiais da Telha, em 2011<sup>6</sup>

| 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 Fiais da Telha       | 530                       | 7,4                       | 39,2          | 12,1          | 14,3          | 8,5                 | 0,2                     | 3,6               |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

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

Quanto ao emprego, em 2011, 170 indivíduos residentes na ARU de Fiais da Telha encontravam-se empregados, a maioria no setor terciário (52,9% do total da população empregada). O setor secundário empregava 43,5% do total, enquanto o setor primário ocupava apenas 3,5% 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, na ARU de Fiais da Telha, em 2011

| Unidade Territorial         | População empregada<br>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 Fiais da Telha       | 170                        | 6              | 3,5 | 74               | 43,5 | 90              | 52,9 |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

### Parque edificado

A ARU de Fiais da Telha abrange uma área urbana consolidada, estruturada no sentido este-oeste pela Estrada Nacional 234, com construções à face desta via, bem como de outros arruamentos transversais a norte, onde existe um núcleo de edificado mais compacto. Entre estes eixos destacam-se os núcleos que se organizam ao longo das ruas Direita, da Laginha (que corresponde a expansão mais recente) e do Poço do Andorinho, bem como na avenida do Estádio, este último a sul da EN234.

O parque edificado da ARU de Fiais da Telha, em 2011, era constituído por 356 edifícios clássicos, na sua maioria construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos (99,4%) e predominando a implantação isolada (52,8%), mas com um número significativo de edifícios geminados (39,3%). Em termos estruturais, a totalidade dos edifícios possui 1 ou 2 pisos, muito semelhante ao cenário apresentado à escala concelhia onde predominam os 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 | 1 ou 2 alojamentos |           |            |            | 3 ou + alojamentos | 1 ou 2 pisos | 3 ou 4 pisos | 5 ou + pisos |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-----------|------------|------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
|                             |                     | Total              | Isolado % | Geminado % | Em banda % |                    |              |              |              |
| Concelho de Carregal do Sal | 6105                | 6010               | 77,8      | 10,9       | 11,3       | 83                 | 5653         | 433          | 19           |
| ARU de Fiais da Telha       | 356                 | 354                | 52,8      | 39,3       | 7,3        | 2                  | 356          | 0            | 0            |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Quanto à data de construção dos edifícios, as décadas de 1981-1990 e 1991-2000 concentram a maioria dos edifícios da ARU, sendo que 48,6% do total foram construídos neste período (25,3% dos edifícios na década de 1981-1990 e 23,3% na década de 1991-2000). Após esta fase de intensa dinâmica construtiva, na década de

2001-2011, verifica-se um abrandamento acentuado na construção de novos edifícios, sendo que apenas 2,5% do total do parque edificado da ARU foi construído neste período.

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

| Unidade Territorial         | Até 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 Fiais da Telha       | 1        | 0,3 | 14        | 3,9  | 36        | 10,1 | 57        | 16,0 | 66        | 18,5 | 90        | 25,3 | 83        | 23,3 | 9         | 2,5  |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Embora a maioria do parque habitacional tenha estruturas com paredes de alvenaria com placa (46,3%), existe uma proporção significativa de edifícios com paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe (34,6%), o que poderá estar relacionado com a época de construção dos edifícios. Apenas 13,2% do edificado apresenta estrutura em betão armado (Tabela 10).

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

| Estrutura                                    | N.º | %    |
|----------------------------------------------|-----|------|
| Betão armado                                 | 47  | 13,2 |
| Paredes de alvenaria com placa               | 165 | 46,3 |
| Paredes de alvenaria sem placa               | 7   | 2,0  |
| Paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe | 123 | 34,6 |
| Outra                                        | 14  | 3,9  |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

A idade dos edifícios e o tipo de estrutura presentes, onde se destacam técnicas/estruturais mais frágeis como a alvenaria, contribui para justificar a existência de um elevado número de edifícios em estado de degradação/ruína, que foi possível observar no trabalho de campo efetuado, como se exemplifica na Figura 12.





Figura 12. Exemplos do estado de conservação de edifícios na ARU de Fiais da Telha

Fonte: SPI, 2018

No que diz respeito ao espaço público, verifica-se a escassez de espaços de lazer e de estar no território de intervenção, onde apenas existe um parque na rua Laginha, terreiro de Santo António e o jardim da avenida 234, onde existe algum mobiliário urbano (iluminação, mesas, bancos, etc.) mas que carecem de algum tratamento de forma a aumentar a sua atratividade (Figura 8).

O território abrangido pela ARU tem uma função principalmente residencial (99,4% dos edifícios são exclusivamente residenciais, tal como referido anteriormente) e dispõe de alguns estabelecimentos de comércio tradicional, nomeadamente cafés, supermercado, talho e cabeleireiro e equipamentos coletivos ligados ao associativismo – o estádio das Gândaras e a antiga escola primária, onde funciona a Associação Recreativa e Desportiva de Fiais da Telha – e ao culto religioso (Igreja de Santo António) (Figura 13).

Consideram-se, assim, 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.



a.



b.



c.



d.



e.



f.

a./b. Estádio das Gândaras/ Associação Recreativa e Desportiva de Fiais da Telha; c/d. Terreiro de Santo António; e. Igreja de Santo António; f. Antiga escola primária

Figura 13. Equipamentos e património na ARU de Fiais da Telha

Fonte: SPI, 2018

## 4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

### 4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

#### RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

De acordo com o RJRU, 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. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.<sup>º</sup> (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)<sup>7</sup>, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais (Figura 14).

#### 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 14. Articulado regulamentar aplicável aos benefícios fiscais, conforme exposto no art.º 263º (alteração ao EBF da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro)

<sup>7</sup> 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 Fiais da Telha, 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 14).**

**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 se 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 (verbos 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 início<sup>8</sup>;
- : 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*

<sup>8</sup> 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, do 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 respeitam os alinhamentos e cérceas, 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 contitulares.

### 5.3. INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFRRU 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 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. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFFRU 2020<sup>9</sup>.

#### 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 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

---

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

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 Fiais da Telha encontram-se anexados três documentos de suporte:

- : Planta de limite da ARU em base cartográfica (em ficheiro autónomo: 01\_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 AGENDAMENTO URBANO  
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(artigos 111.º a 116.º do DSR de 3 de fevereiro)

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| _____              | _____               |
| distrito de Lisboa | número da freguesia |

#### A. IDENTIFICAÇÃO

Paróquia/Freguesia: \_\_\_\_\_  
Número: \_\_\_\_\_ Assent: \_\_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_  
Chimbril: \_\_\_\_\_ Conceição: \_\_\_\_\_ Freguesia: \_\_\_\_\_  
Artigo matricial: \_\_\_\_\_ Fração: \_\_\_\_\_ Código SRS (suscetível): \_\_\_\_\_

#### 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: \_\_\_\_\_ Tipo de unidade: \_\_\_\_\_

#### C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

#### D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

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

|       |       |
|-------|-------|
| (a)   | _____ |
| (b)   | _____ |
| (a/b) | _____ |

Figura 15. Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios- NRAU<sup>10</sup>

35



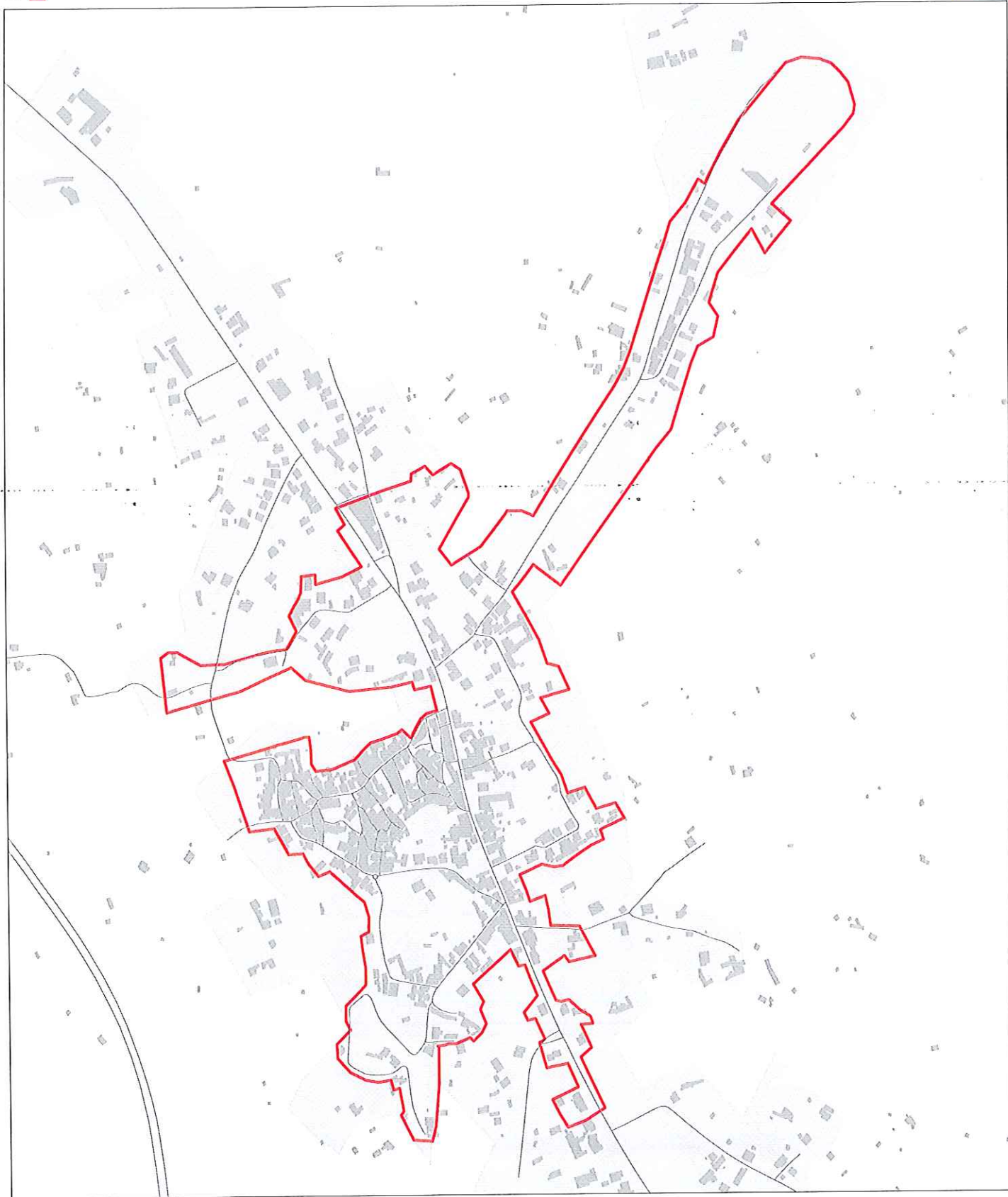
Apoio técnico:





Legenda

- ARU de Fiala da Teiha
- Exposto urbano (EDU)







# Legenda

ABU de Fria da Teia

