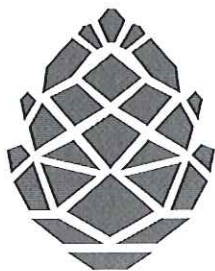


DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

8. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

8.4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAPÍZIOS. 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**——"

———25.4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAPÍZIOS. ANÁLISE E
DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL.———

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

———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 Papízios, sendo certo que por força das deliberações tomadas pela Câ-
mara 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 consequên-
cia, 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 apro-
vação, 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

D05. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação
Urbana de Papízios



PR-03784

Março de 2018

CARREGAL DO SAL

D05. Proposta de delimitação da Área de
Reabilitação Urbana de **Papízios**

PR-03784

Março de 2018



CARREGAL DO SAL



Sociedade Portuguesa de Inovação

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	3
2.1. Enquadramento regional.....	3
2.2. Enquadramento concelhio dos aglomerados urbanos.....	5
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAPÍZIOS	9
3.1. Enquadramento da ARU de Papízios	9
3.2. Critérios e proposta de delimitação	10
3.3. Objetivos.....	16
3.4. Breve caraterização e diagnóstico.....	19
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	25
4.1. Benefícios fiscais.....	25
4.1.1. Critérios de acesso aos Benefícios fiscais para ações de reabilitação	29
5. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA	31
5.1. Regime Excecional da Reabilitação Urbana.....	31
5.2. Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”	31
5.3. Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020).....	32
5.4. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	32
6. ANEXOS	34

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 com necessidade de intervenção	8
Figura 6. Localização da ARU de Papízios.....	9
Figura 7.Principais eixos e elementos estruturantes do aglomerado de Papízios	10
Figura 8. Área integrada em RAN/transição entre espaços de solo urbano	11
Figura 9. Malha urbana de Papízios – elementos do espaço público	12
Figura 10. Limite da ARU proposta	14
Figura 11. Proposta de limite da ARU de Papízios sobre fotografia aérea.....	15
Figura 12. ARU de Papízios e subsecções estatísticas (BGRI, 2011).....	19
Figura 13. Exemplos do estado de conservação de edifícios na ARU de Papízios	23
Figura 14. Exemplos de edifícios/funções de referência na ARU de Papízios.....	24
Figura 15. 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)	25
Figura 16. Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios- NRAU.....	36

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 Papízios, em 2011	19
Tabela 5. População residente, por grupos etários, na ARU de Papízios, em 2011.....	20
Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente na ARU de Papízios, em 2011	20
Tabela 7. População empregada, por setor de atividade, na ARU de Papízios, em 2011	21
Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos, em 2011	21
Tabela 9. Data de construção dos edifícios da ARU de Papízios, em 2011	22
Tabela 10. Tipo de estruturas dos edifícios da ARU de Papízios, em 2011	23

SIGLAS E ACRÓNIMOS

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

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Carregal do Sal tem 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)¹, assim como a submissão e aprovação do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU). Posteriormente, foram delimitadas e aprovadas as ARU de Cabanas de Viriato² e de Oliveira do Conde³ (Figura 1).

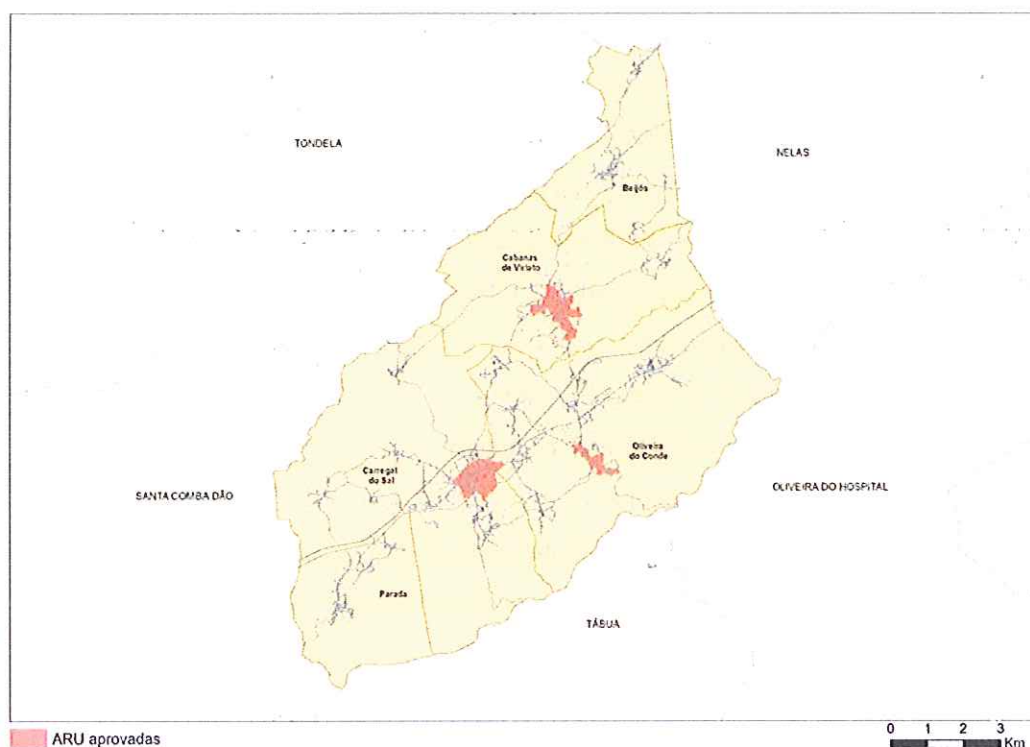


Figura 1. Localização das ARU aprovadas no concelho de Carregal do Sal

Fonte: SPI, 2018

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

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

³ 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 **Papízios** (um dos núcleos urbanos da freguesia de Carregal do Sal), **Beijós** (no núcleo urbano sede de freguesia), **Parada** (no núcleo urbano sede de freguesia), **Fiais da Telha** (um dos núcleos urbanos da freguesia de Oliveira do Conde).

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 Papízios**, 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 deste núcleo urbano.

Esta memória descritiva e justificativa consolida a formalização da proposta de delimitação da ARU de Papízios, 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 Papízios.

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.

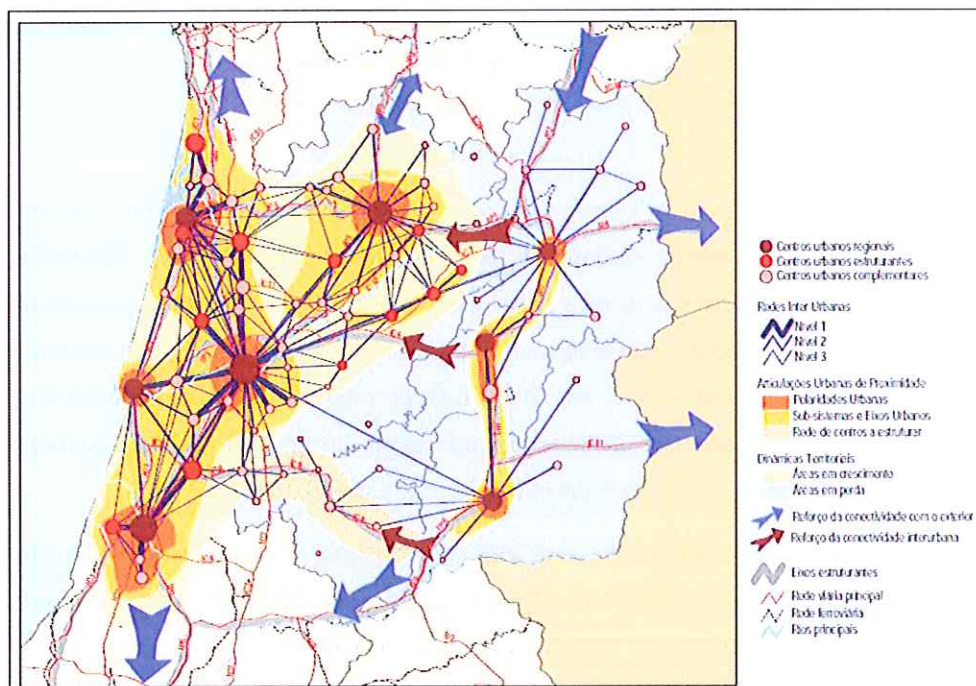


Figura 3. Síntese do sistema urbano da região Centro

Fonte: CCDR Centro, PROT-C, 2011

2.2. ENQUADRAMENTO CONCELHIO DOS AGLOMERADOS URBANOS

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

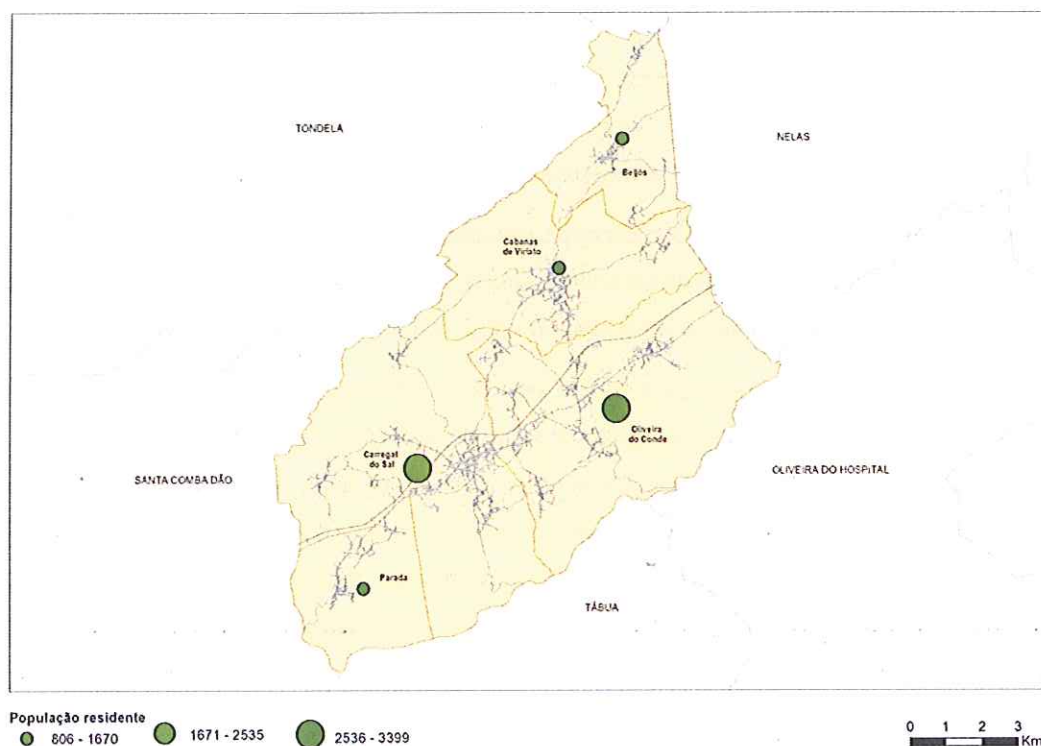


Figura 4. Limites administrativos do concelho de Carregal do Sal

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

Em 2011, a densidade populacional do concelho era de 84,1 habitantes/km², valor inferior ao registado em 2001 (89,1 habitantes/km²), e que 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 revela algumas desigualdades, variando entre os 45 habitantes/km², na freguesia de Sobral, e 148 habitantes/km², em Currelos, sendo esta última a única freguesia a registar um aumento da densidade populacional, relacionada com o facto de corresponder à localização da vila sede de concelho (Tabela 1) e, como tal, de constituir um elemento polarizador do território.

No que 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 freguesia⁴, entre 2001 e 2011

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

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

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/km²). 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 Papízios, na qual se localiza a ARU proposta, verificou-se um decréscimo populacional de 10,4%, entre 2001 e 2011, o que se traduziu também na diminuição da densidade populacional que, em 2011, se situava nos 50,3 habitantes/km² enquanto em 2001 era de 56,1 habitantes/km².

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

⁴ Os dados estatísticos que reportam às datas dos Censos de 2001 e 2011 ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias nem das NUTS III. Deste modo, nas designações das unidades territoriais surgem as sete freguesias que integravam o concelho de Carregal do Sal antes da criação da união de freguesias de Currelos, Papízios e Sobral (que, em 2015, passou a designar-se freguesia de Carregal do Sal), e sub-região Dão Lafões, correspondente à versão de 2002 das Nomenclaturas Territoriais para Fins Estatísticos. Ao longo do documento serão mantidos estas designações quando forem apresentadas estatísticas referentes a estes anos.

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 Papízios**, verifica-se que os edifícios existentes são quase na sua totalidade alojamentos familiares, sendo que o número de alojamentos é de 508 enquanto os edifícios são 506. Assiste-se também a uma variação positiva no número de edifícios e de alojamentos familiares, correspondente a 14%

No entanto, no que diz respeito ao estado de conservação dos edifícios (Tabela 3), 47,6% dos edifícios existentes na freguesia apresentam necessidade de obras de conservação, um valor significativamente superior à média do concelho (31,7%). Destas, 24,9% correspondem a reparações médias e 8,3% a grandes reparações, valores relativamente semelhantes dos apresentados no concelho.

O trabalho de campo realizado em Papízios permitiu identificar imóveis devolutos e cujo estado de degradação justifica a necessidade de uma estratégia de reabilitação e revitalização urbanas (Figura 5 e Figura 13).

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

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



Figura 5. Exemplos de imóveis e espaços com necessidade de intervenção

Fonte: SPI, 2018

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAPÍZIOS

3.1. ENQUADRAMENTO DA ARU DE PAPÍZIOS

Papízios localiza-se na zona oeste de Carregal do Sal, pertencendo atualmente à União de Freguesias de Carregal do Sal (Papízios, Currelos e Sobral) que integra os núcleos urbanos de Casal da Torre, Vila de Cal, Casal Mendo, Carregal do Sal, Pinheiro, Póvoa da Arnosa e Sobral.

A ARU de Papízios abrange uma área de cerca de 12 hectares, inserindo-se no perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (Figura 6).

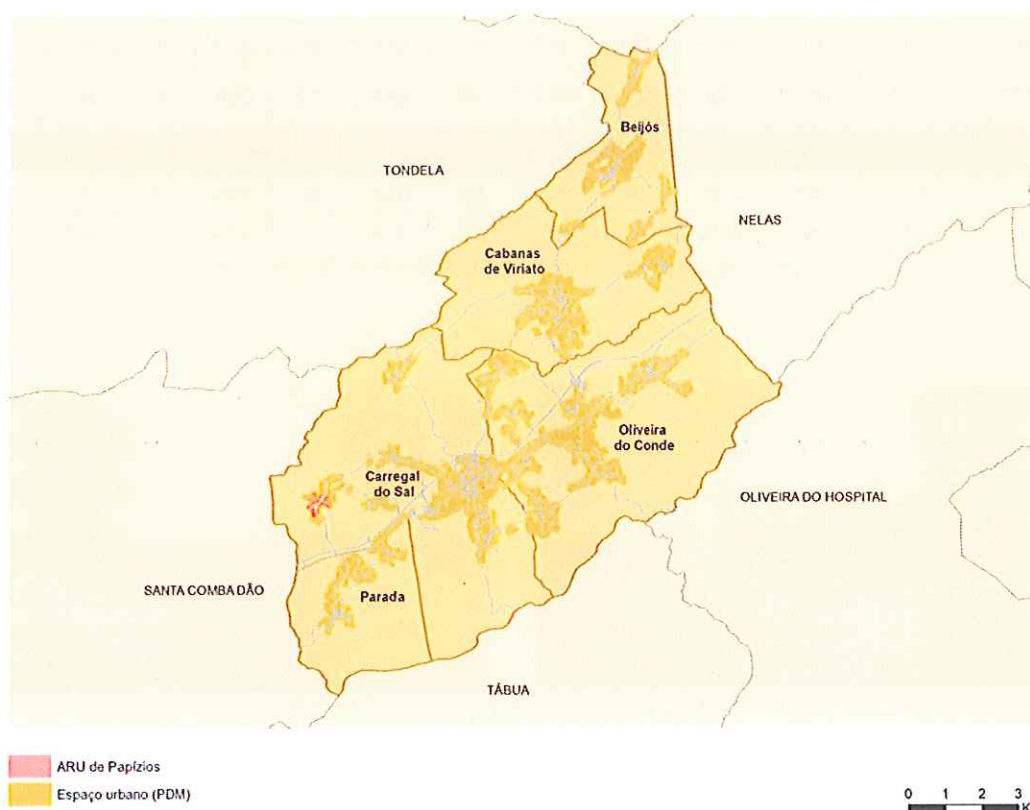


Figura 6. Localização da ARU de Papízios

Fonte: SPI, 2018

Por via rodoviária, as deslocações de Papízios até Carregal do Sal podem ser efetuadas via CM1486 (cerca de 5 km) ou via N234 (6,2km) com uma média de 9 minutos cada percurso. As ligações rodoviárias a outros destinos podem ser efetuadas através do principal eixo viário, o IC12, que serve de ligação ao concelho de Santa Comba Dão e, a partir daí, ao IP3 para Viseu/Coimbra e ligação à A25 e A24.

Quanto ao transporte ferroviário, o município de Carregal do Sal é atravessado pela linha da Beira Alta, com a estação de Carregal do Sal a cerca de 5 km de distância do aglomerado urbano de Papízios.

3.2. CRITÉRIOS E PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

O limite proposto para a Área de Reabilitação Urbana de Papízios abrange 11,5 hectares e integra a malha urbana, no centro tradicional/histórico do aglomerado, que correspondia à antiga sede de freguesia (antes da reorganização administrativa de 2013).

A configuração da malha urbana de Papízios encontra-se associada a uma estrutura quase linear, ao longo das ruas da Igreja, Dr. Albertino Pinto de Albuquerque, Direita e do Soito, que constituem os principais eixos de atravessamento do aglomerado e com maior densidade de construção à face das vias. Esta estrutura é complementada por outros pequenos núcleos de construção linear, como ao longo da rua da Amieira/rua do Nogueirão ou nas travessas do Ribeiro, das Carvalhas e da Fonte. É nestes núcleos consolidados que se encontra o parque edificado mais antigo e onde se registam imóveis devolutos e em frágil estado de conservação ou mesmo em ruína. Por sua vez, o prolongamento a sul da rua do Soito (CM 1486) corresponde a uma área de expansão urbana mais recente.

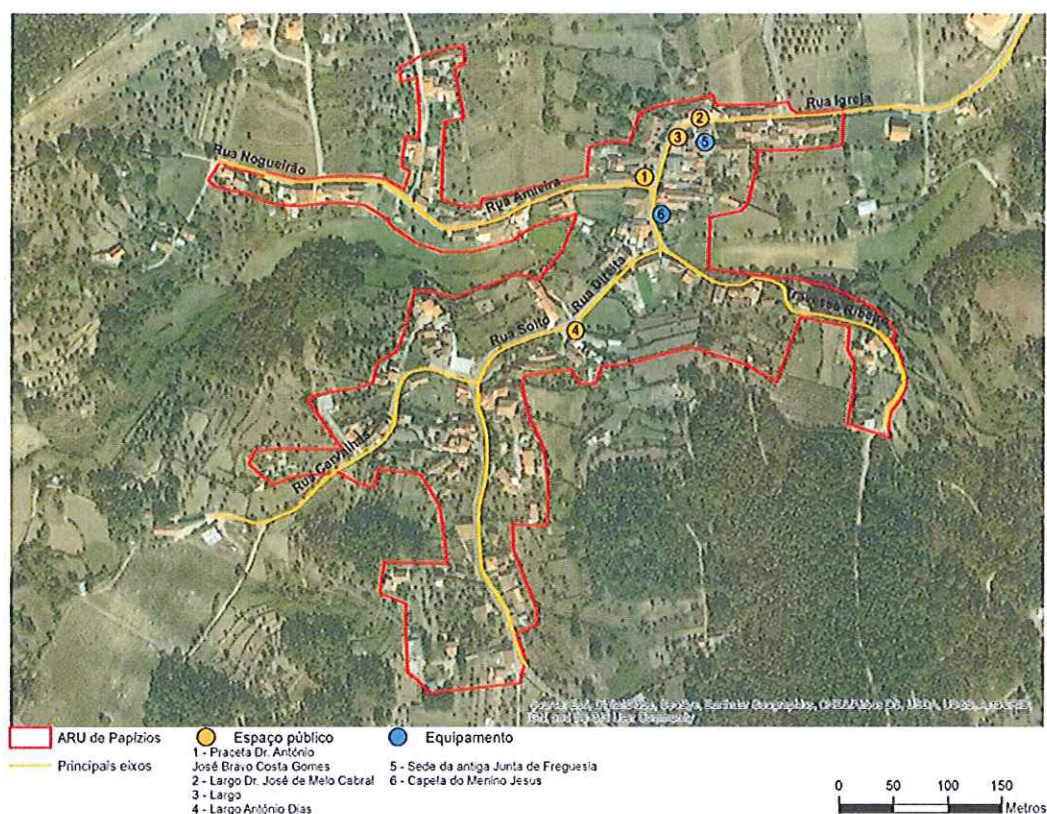


Figura 7. Principais eixos e elementos estruturantes do aglomerado de Papízios

Fonte: SPI, 2018

Tendo em conta a concentração de edificado em estado de conservação mais frágil no núcleo antigo descrito anteriormente, 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."*

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

A análise do território feita através de trabalho de campo permitiu verificar a existência de um aglomerado contínuo, implantado ao longo das ruas da Igreja, Dr. Albertino Pinto de Albuquerque, Direita e do Soito (Figura 8), mas que, em termos de ordenamento do território, no PDM de Carregal do Sal, se encontra separado em termos de classes de solo, com uma faixa de espaço agrícola integrado na Reserva Agrícola Nacional, na qual existe também uma pequena linha de água e diversas habitações. Apesar disto, o aglomerado é contínuo e as dinâmicas urbanas alheias a estas classificações de solo. Neste contexto, tendo em consideração a interdependência entre os espaços bem como as suas características semelhantes em termos de idade/estado de conservação do edificado e condições do espaço público, de forma a garantir uma estratégia de reabilitação urbana coerente, considerou-se pertinente incluir na proposta de delimitação da ARU uma área contínua que engloba estes dois núcleos, afetando apenas uma pequena zona da RAN onde se situa o eixo viário que estabelece a ligação entre os espaços.



Figura 8. Área integrada em RAN/transição entre espaços de solo urbano

Fonte: SPI, 2018

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

Para além da referida coerência em termos de malha urbana, consideraram-se outras valências do território de Papízios que, correspondendo a um aglomerado com função residencial, englobam também estabelecimentos comerciais (cafés) bem como outros elementos do parque edificado e do espaço público, que marcam a centralidade funcional e territorial deste núcleo urbano – edifício da antiga Junta de Freguesia de Papízios (atualmente sem esta função administrativa, após a reorganização do mapa de freguesias, mas onde se desenvolvem as atividades da PARCA - Associação Cultural Recreativa Amigos de Papízios), capela, praça Dr. António José Bravo Costa Gomes – que, por serem espaços de referência para a vida da população, consideram-se relevantes para a estratégia proposta.

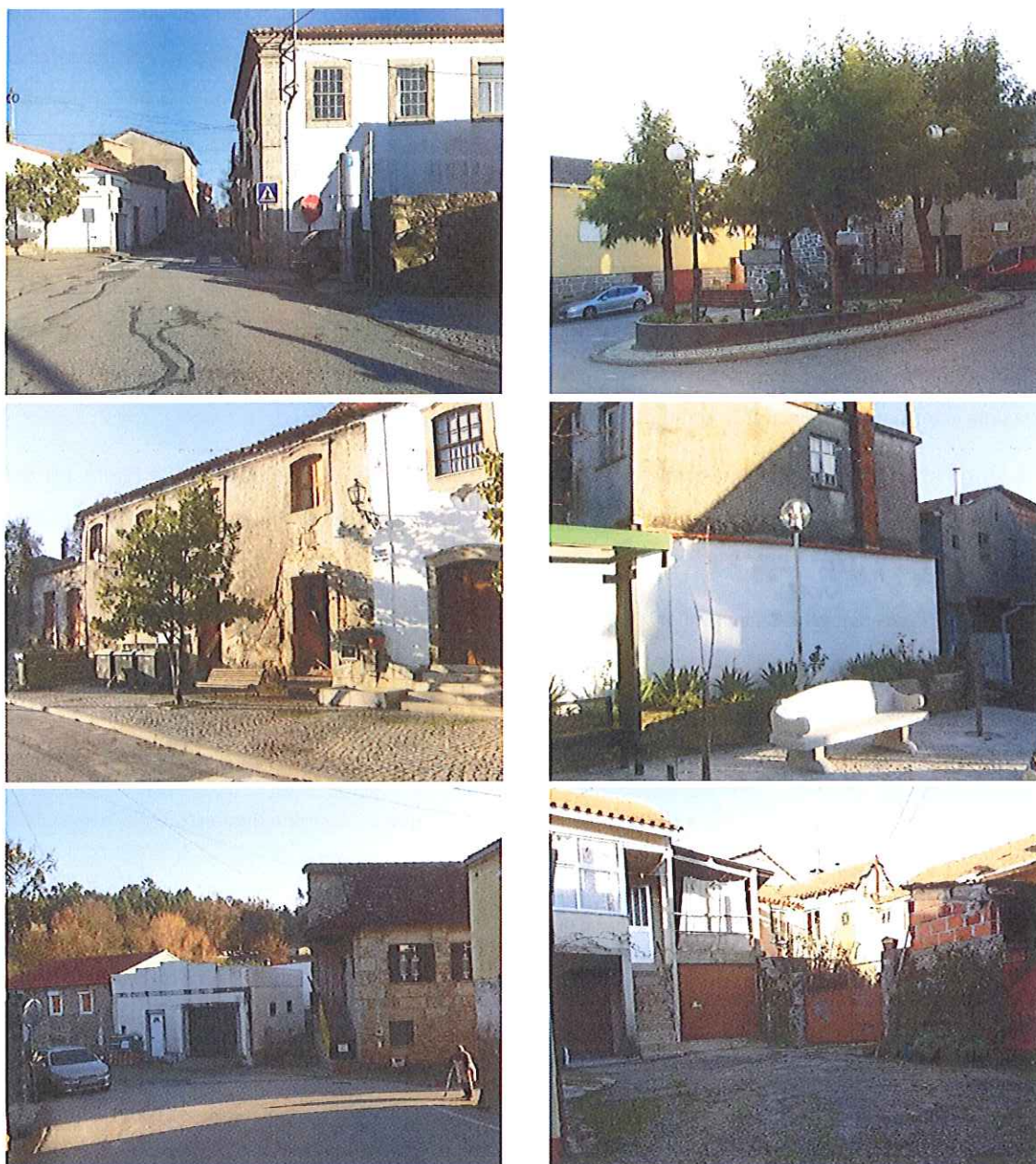


Figura 9. Malha urbana de Papízios – elementos do espaço público

Fonte: SPI, 2018

A referida praça, na qual existe algum mobiliário urbano (bancos, papeleira) e sombra proporcionada pela vegetação, constitui o principal espaço de estar existente no aglomerado, em articulação com o largo Dr. José de Melo Cabral que se situa na proximidade e, para além destes espaços públicos de estadia, não existem outros espaços verdes ou de lazer no aglomerado de Papízios. Outros pequenos largos, como o existente na rua Dr. Albertino Pinto de Albuquerque, na proximidade do edifício da Junta de Freguesia, e o largo António Dias, na interseção da travessa da Fonte com a rua Direita e rua do Soito, destacam-se pelo seu papel de suporte à circulação rodoviária, funcionando como pequenas bolsas de estacionamento informal que evitam que este ocorra na faixa de rodagem (embora o primeiro esteja também equipado com mobiliário urbano que permite a estadia – banco – e de apoio aos transportes públicos – paragem de autocarro). Ainda em termos de características do espaço público de circulação, importa referir a inexistência de passeios na maioria da extensão dos principais eixos de atravessamento do aglomerado, o que poderá pôr em causa a segurança e conforto nas deslocações pedonais, e a existência de alguns arruamentos com fragilidades em termos de estado de conservação do pavimento e de interligação a outras vias.

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 (embora por vezes se encontre na proximidade de outros mais recentes e em bom estado de conservação), 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 Papízios (Figura 10 e Figura 11) teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas do perímetro urbano, considerando os seguintes critérios:

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

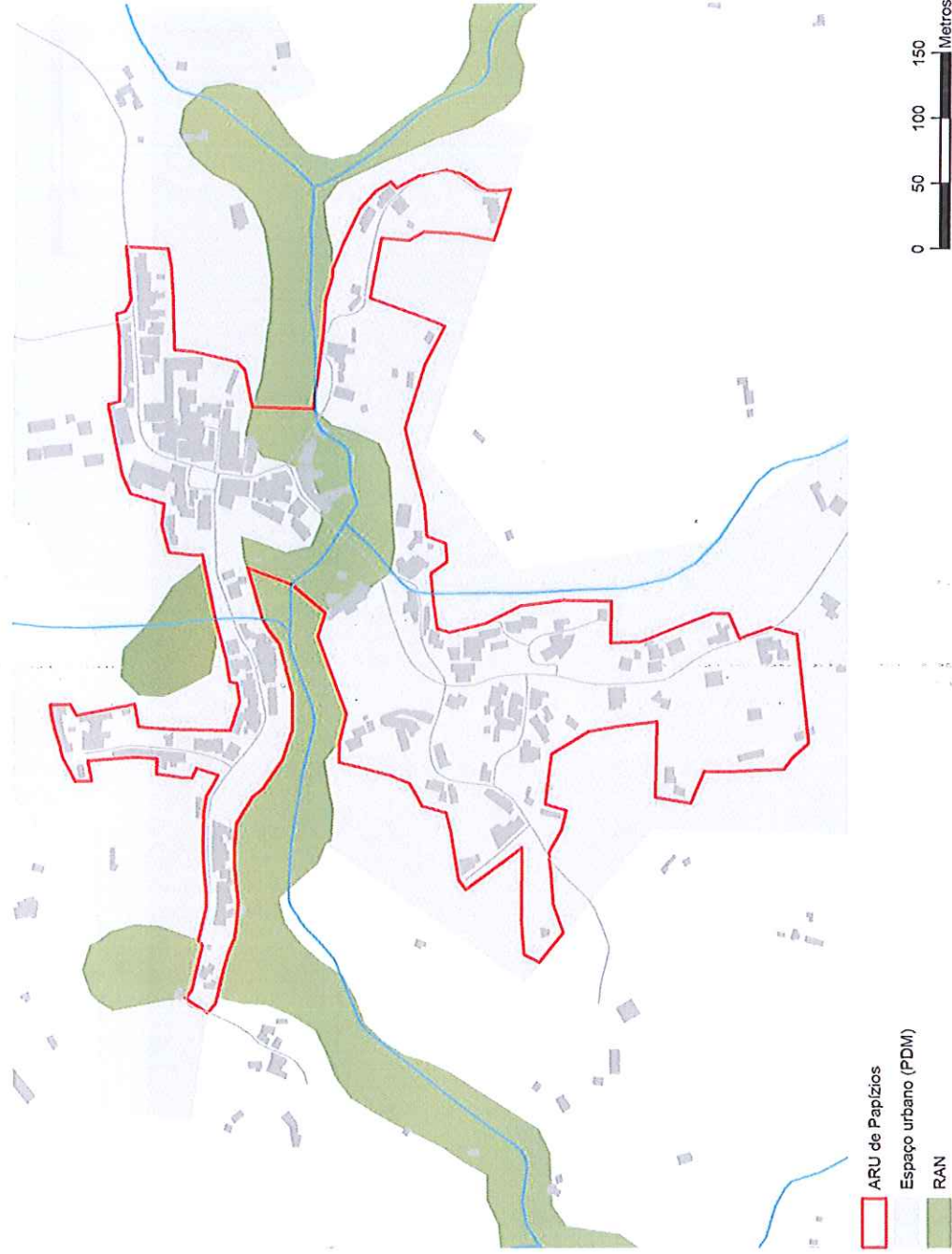
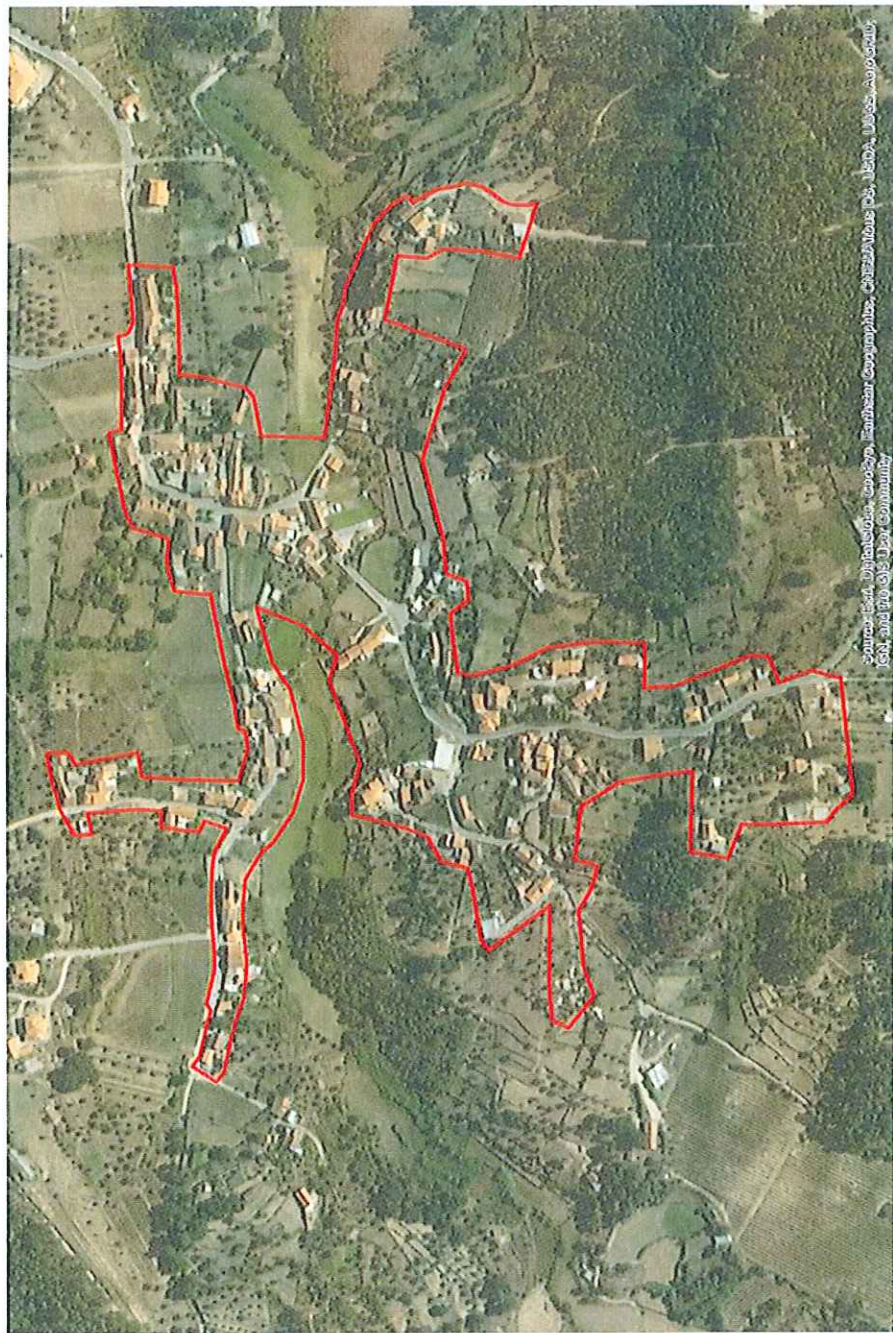


Figura 10. Limite da ARU proposta
Fonte: SPI, 2018



ARU de Papízios

0 50 100 150 Metros

Figura 11. Proposta de limite da ARU de Papízios sobre fotografia aérea
Fonte: SPI, 2018

3.3. OBJETIVOS

O objetivo central da formalização da ARU de Papízios 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 Papízios:

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

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

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

Promover a coesão e articulação entre espaços edificados

A estratégia de reabilitação proposta assenta na valorização integrada do tecido urbano de Papízios, tendo em conta a interdependência entre os espaços bem como as suas características semelhantes no que diz respeito à idade/estado de conservação do edificado e condições do espaço público.

A análise do território feita através de trabalho de campo permitiu verificar a existência de um aglomerado quase contínuo, implantado ao longo das ruas da Igreja, Dr. Albertino Pinto de Albuquerque, Direita e do Soito, mas que em termos de ordenamento do território, no PDM de Carregal do Sal se encontra definido como duas áreas de solo urbano independentes, separadas por uma pequena faixa de espaço agrícola integrado Reserva Agrícola Nacional, na qual se integra também uma linha de água.

Tendo em consideração a existência de edificado antigo nesta zona e de modo a assegurar a integração funcional do espaço e a melhoria da qualidade do ambiente urbano, a estratégia abrange uma área contínua que engloba os vários núcleos do tecido urbano de Papízios.

Qualificar o espaço público e valorizar o entorno natural do tecido urbano

Associada à delimitação da ARU surge a preocupação de assegurar a existência de condições para que a população possa usufruir do espaço público, que este se apresente articulado e com uma imagem coesa, bem como garantir a sustentabilidade ambiental.

Neste sentido, em termos de espaços de circulação é prioritária a intervenção em alguns arruamentos quer do ponto de vista da melhoria do pavimento, quer do ponto de vista da criação de condições para a mobilidade pedonal com segurança e conforto (sobretudo nos principais eixos de atravessamento do aglomerado).

No que diz respeito a espaços públicos de estar, de forma a complementar o papel dos pequenos largos existentes no aglomerado como âncora de dinamização e socialização da comunidade, é relevante analisar a possibilidade criar um espaço verde e de lazer, através da valorização do entorno natural dos núcleos edificados, aproximando e articulando o tecido urbano com a área ribeirinha. Associado à proteção e valorização deste património natural importa ainda considerar a afirmação de valores patrimoniais arquitetónicos na estratégia de revitalização do espaço público como, por exemplo, os lavadouros e fontanários existentes que marcam a identidade do local.

Incentivar/facilitar as intervenções de reabilitação no edificado degradado

O parque edificado da ARU apresenta um elevado número de edifícios devolutos e em estado de degradação ou mesmo ruína, que torna premente a intervenção de forma a garantir a segurança da população residente e a qualidade do ambiente urbano.

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.

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

A participação e envolvimento de entidades públicas e privadas (Junta de Freguesia de Carregal do Sal, PARCA - Associação Cultural Recreativa Amigos de Papízios, 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, 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 caraterização do território da ARU de Papízios a partir de dados à escala da subsecção estatística. Considerando que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados dizem respeito a uma aproximação, por ligeiro excesso, à área de intervenção da ARU de Papízios, abrangendo um total de 5 subsecções estatísticas (Figura 12). Baseado nos limites apresentados, o grupo de secções estatísticas que intersejam a ARU abrangia um total de 220 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de 19,1 habitantes/hectare.

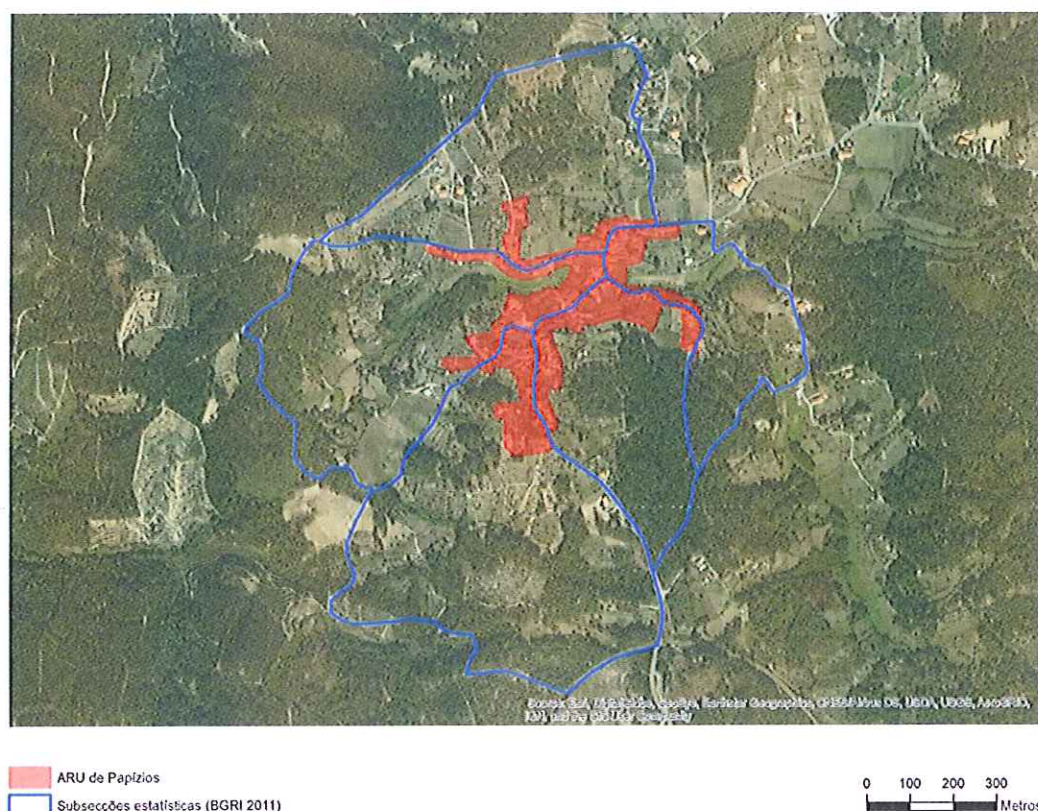


Figura 12. ARU de Papízios e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)

Fonte: SPI, 2018

Em 2011, estava integrado na ARU de Papízios um conjunto de 169 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (99,4% dos edifícios são exclusivamente residenciais e apenas 0,6% dos edifícios são principalmente não residenciais), correspondentes a um total de 169 alojamentos, dos quais 3,6% se encontravam vagos.

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

ARU	Superfície (ha)	População residente (n.º)	Densidade populacional (hab/ha)	Edifícios	Alojamentos (n.º)	Alojamentos vagos (%)
Papízios	11,5	220	19,1	169	169	6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

População

Analisando a distribuição da população residente na ARU de Papízios por faixas etárias, verifica-se que a população do escalão mais idoso (idade igual ou superior a 65 anos) é inferior ao da população mais jovem (entre os 0 e os 24 anos). Assim, em 2011, a população idosa residente na ARU de Papízios correspondia a 21,8% do total, enquanto a população jovem apresentava proporções de 17,7% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e de 10,9% no grupo dos 15 aos 24 anos (Tabela 5). Daqui decorre que o índice de envelhecimento é de 123,1, valor significativamente inferior ao que se verifica à escala do concelho de Carregal do Sal (186,7). Quase metade da população residente na ARU de Papízios situa-se na faixa etária dos 25 aos 64 anos (49,5%).

Tabela 5. População residente, por grupos etários, na ARU de Papízios, 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 Papízios	220	17,7	10,9	49,5	21,8	123,1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No que respeita à educação e formação, os níveis de escolarização são relativamente semelhantes aos do conjunto da população do concelho (Tabela 6). A maioria da população residente na ARU (30,8%) apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, 15,9% concluiu o 2º ciclo e 15,9% completou o 3º ciclo. Quanto aos níveis de qualificação mais elevados, nomeadamente no ensino secundário e superior, os números apresentados pela população residente na ARU de Papízios são inferiores aos do concelho de Carregal do Sal, sendo que 7,3% dos residentes têm o ensino secundário completo e apenas 0,9% tem um grau de ensino superior, face a 10,1% e 5,7% do concelho, respetivamente. Importa ainda referir que 6,8% da população residente na ARU não sabe ler nem escrever, valor idêntico ao apresentado à escala concelhia (6,9%).

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

Unidade Territorial	População residente (n.º)	Não sabe ler/ escrever (%)	1º C.E.B. (%)	2º C.E.B. (%)	3º C.E.B. (%)	Ens. Secundário (%)	Ens. Pós-secundário (%)	Ens. Superior (%)
Concelho de Carregal do Sal	9835	6,9	32,0	14,3	15,0	10,1	0,4	5,7
ARU de Papízios	220	6,8	30,9	15,9	15,9	7,3	0,0	0,9

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Relativamente ao emprego, em 2011, apenas 80 indivíduos residentes na ARU de Papízios encontravam-se empregados, a maioria no setor terciário (53,7% do total da população empregada). O setor secundário

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

empregava cerca de 41,3% do total, enquanto o setor primário ocupava apenas 5,0% 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 Papízios, em 2011

Unidade Territorial	População empregada	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 Papízios	80	4	5,0	33	41,3	43	53,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Parque edificado

A ARU de Papízios abrange uma área urbana consolidada, estruturada no sentido norte-sul pela rua da Dr. Albertino Pinto de Albuquerque, pela rua Direita e rua do Soito, com construções à face deste eixo, bem como de outros arruamentos transversais, como um núcleo de edificado mais compacto a este ou com implantação linear, na zona oeste (rua da Amieira/Nogueirão).

O parque edificado da ARU de Papízios, em 2011, era constituído por 169 edifícios clássicos, construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos e predominava a implantação em banda (48,5%) e isolada (38,5%). Em termos estruturais, quase a totalidade têm 1 ou 2 pisos (96,4% do total), sendo que à escala concelhia também se verifica o predomínio de edifícios de baixa altura (Tabela 8).

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

Unidade Territorial	Edifícios Clássicos	Total	1 ou 2 alojamentos			3 ou + alojamentos	1 ou 2 pisos	3 ou 4 pisos	5 ou + pisos
			Isolado	Geminado	Em banda				
			%	%	%				
Concelho de Carregal do Sal	6105	6010	77,8	10,9	11,3	83	5653	433	19
ARU de Papízios	169	169	38,5	13,0	48,5	0	163	6	0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Relativamente à data de construção dos edifícios (Tabela 9), a maioria tem mais de 30 anos, justificando as fragilidades em termos de estado de conservação detetadas no trabalho de campo (66,3% do parque edificado foi construído até 1980) e que se exemplificam na Figura 13. Neste contexto, destaca-se a década de 1961-1970 como o período de construção de uma proporção mais elevada do parque edificado (18,3%) e uma baixa proporção de edifícios novos construídos na última década intercensitária (4,7% dos edifícios foram construídos entre 2001 e 2011).

Tabela 9. Data de construção dos edifícios da ARU de Papízios, 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 Papízios	26	15,4	11	6,5	19	11,2	31	18,3	25	14,8	19	11,2	30	17,8	8	4,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011





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

Fonte: SPI, 2018

A nível de técnicas/materiais de construção, a maioria do parque habitacional tem estruturas com paredes de alvenaria com placa (50,3%) e existe ainda uma proporção significativa de edifícios que apresentam uma estrutura em betão armado (33,7%). Apenas 0,6% do edificado apresenta paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe) (Tabela 10).

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

Estrutura	N.º	%
Betão armado	57	33,7
Paredes de alvenaria com placa	85	50,3
Paredes de alvenaria sem placa	25	14,8
Paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe	1	0,6
Outra	1	0,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No que diz respeito ao espaço público, verifica-se a escassez de espaços de lazer e de estar na ARU de Papízios, onde existe apenas a praça Dr. António José Bravo Costa Gomes, o largo Dr. José de Melo Cabral e um pequeno espaço com paragem de autocarro na rua Dr. Albertino Pinto Albuquerque, nos quais existe algum mobiliário urbano (iluminação, bancos...) que permite a estadia (Figura 9), a par com a fragilidade em termos de conservação de alguns arruamentos e inexistência de espaços de circulação pedonal, situações que importa colmatar no âmbito de uma estratégia de reabilitação urbana, tal como explicitado no ponto referente aos critérios de delimitação da ARU deste documento.

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 e mini-mercado, o edifício da antiga Junta de Freguesia de Papízios que serve de apoio aos cidadãos (local onde se desenvolvem as atividades da PARCA - Associação Cultural Recreativa Amigos de Papízios) e um equipamento ligado ao culto religioso (Capela do Menino Jesus), que complementam as funções do espaço.

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



a. Edifício da antiga Junta de Freguesia de Papízios; b. Capela do Menino Jesus; c. Café e mini-mercado

Figura 14. Exemplos de edifícios/funções de referência na ARU de Papízios

Fonte: SPI, 2018

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÔNIO

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o 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.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)⁷, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais (Figura 15).

Artigo 45.º

[...]

1 — Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

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

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

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

3 — Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

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

5 — A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

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

7 —

Figura 15. Articulado regulamentar aplicável aos benefícios fiscais, conforme exposto no art.º 263º (alteração ao EBF da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro)

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

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

IMI - Imposto municipal sobre imóveis

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

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

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

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (1) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (2) bem como na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Taxas municipais

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

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

RELATIVOS A OUTROS IMPOSTOS (IVA, IRS E IRC)

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

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

- : Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

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

IRS - Imposto sobre o rendimento singular

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

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

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

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

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

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

IMI e IMT

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

- : Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- : Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de atribuição dos incentivos ao nível do IMI e IMT deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente (ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana) comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção de IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos anteriormente descritos.

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

IRS e IRC

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

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

A comprovação do início e da conclusão das 'ações de reabilitação' é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos.

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

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

Ver ficha anexa

5. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, 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 cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

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

5.2. PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL”

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

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

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

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

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

O IFFRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFFRU 2020⁹.

5.4. FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

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

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

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

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

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

6. ANEXOS

A este relatório de proposta de delimitação da ARU de Papízios 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 ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(para a subsecção de conservação)

Código de Morada: _____
Número da Ficha: _____

A. IDENTIFICAÇÃO

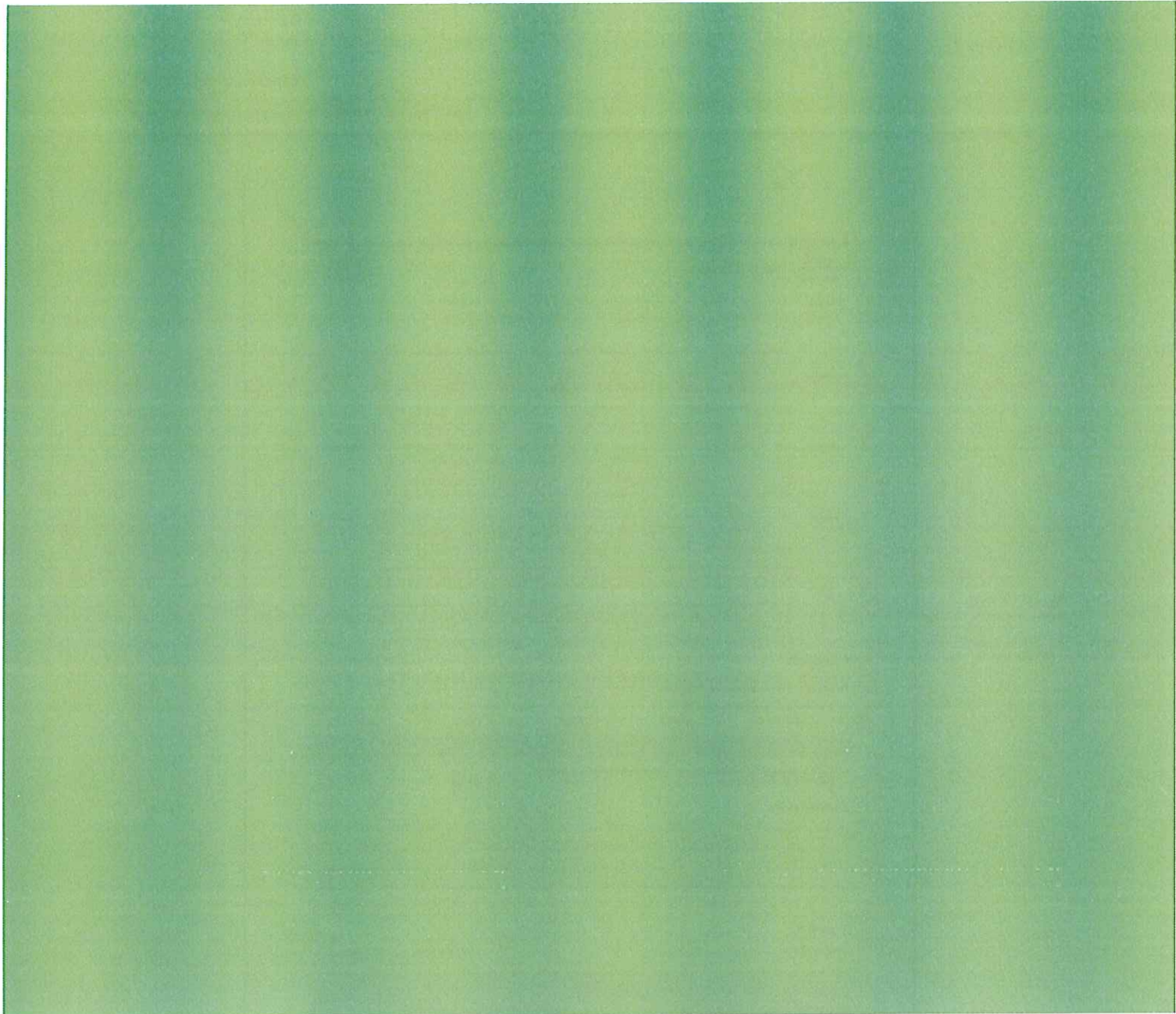
Paróquia/Freguesia: _____
Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
Artigo matricial: _____ Freguesia: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

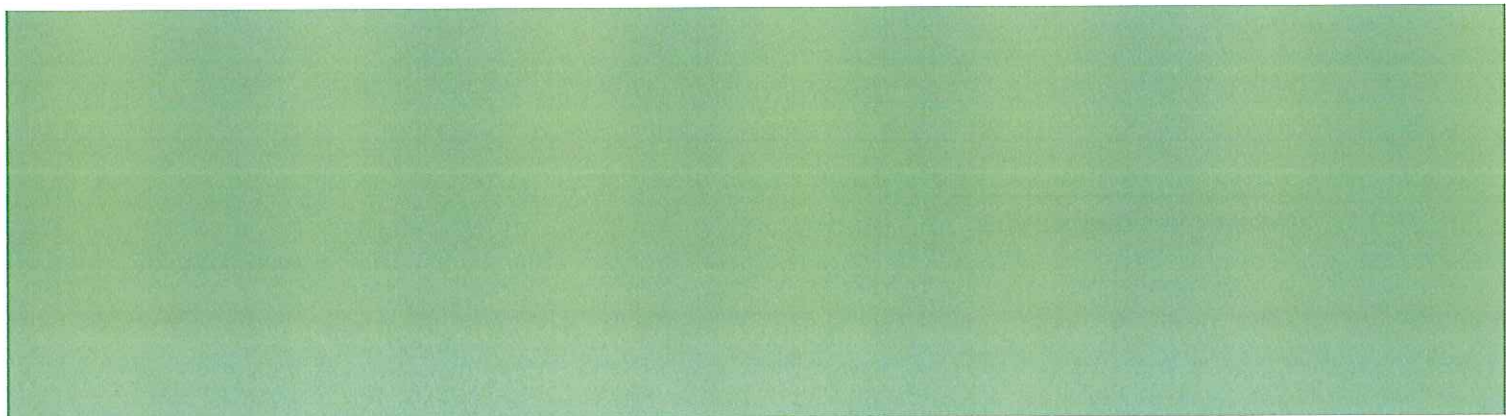
N.º de pisos do edifício: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-260

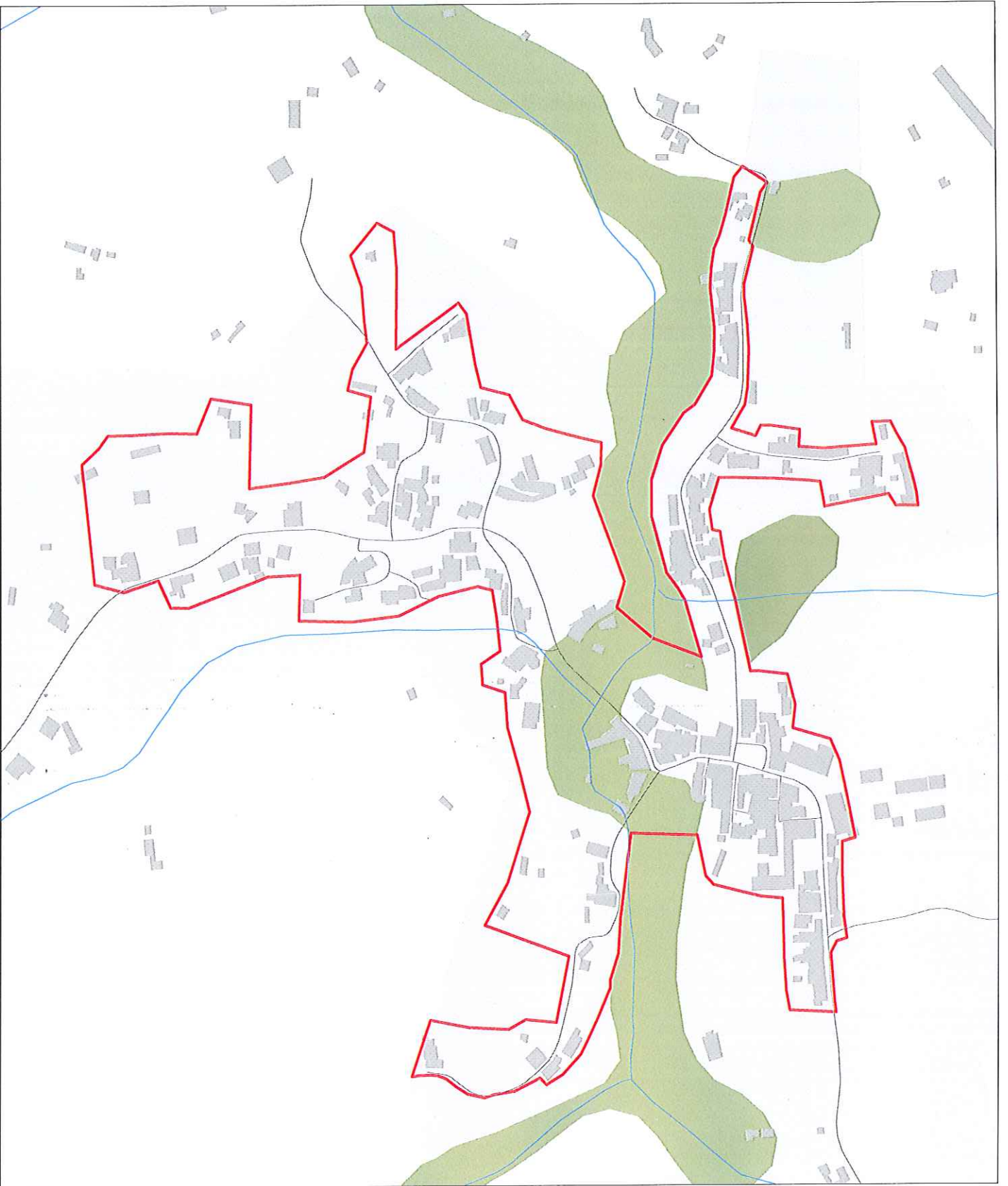
Figura 16. Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios- NRAU¹⁰

36



Apoio técnico:





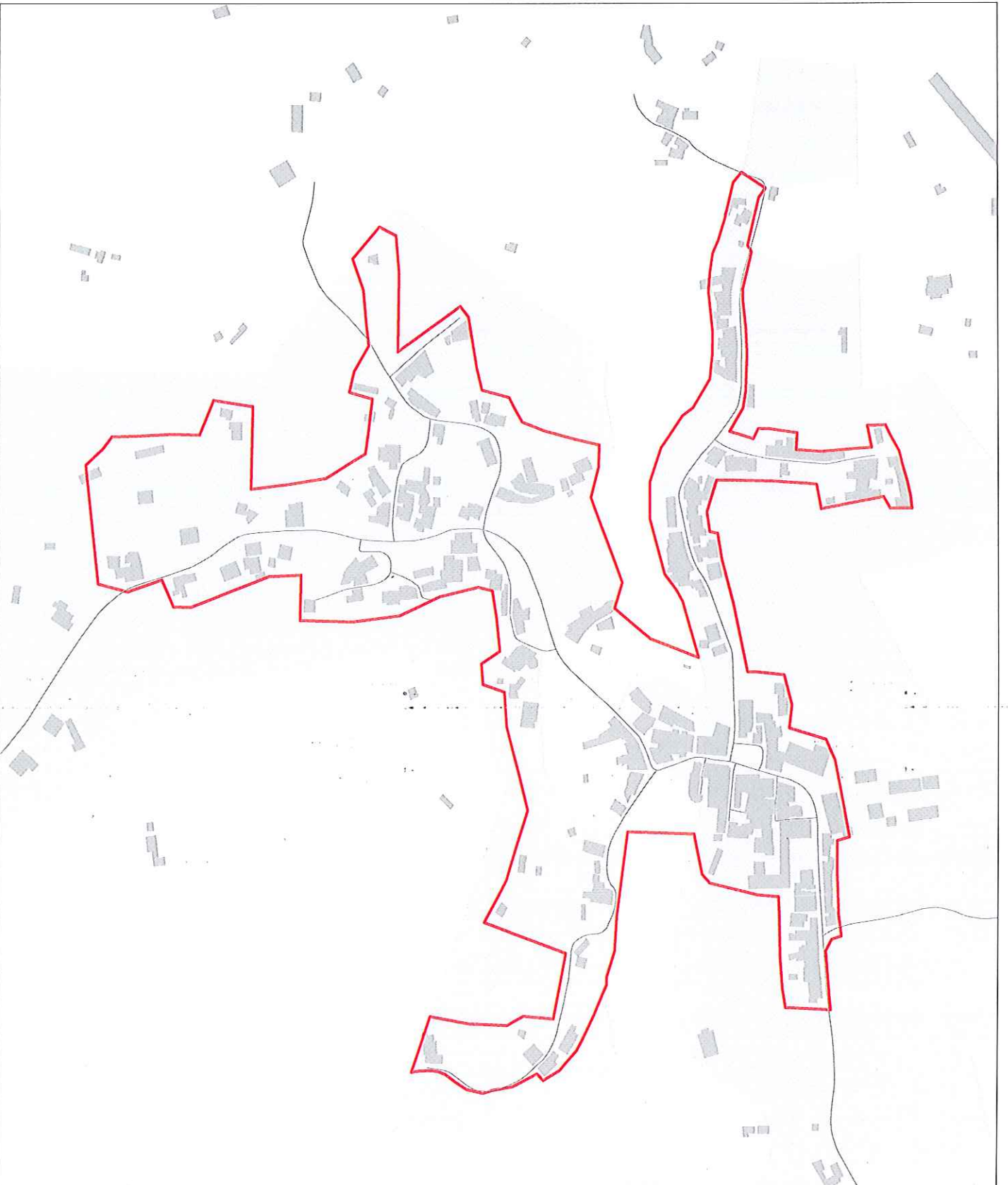
Legenda

- ATU de Papilões
- Limites União (PCN)
- SAU





Legenda
[Red outline box] AtU de Papiliza
[Grey shaded box] Campo urbano (POU)



Legenda

 Área de Proteção

