

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE CINFÃES

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE SOUSELO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães – Proposta de delimitação da ARU da Vila de Souselo
Descrição:	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães, referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Souselo
Data de produção:	
Data da última atualização:	16 de dezembro de 2019
Versão:	05
Desenvolvimento e produção:	Inflection Point
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Célia Mendes Geografia – Planeamento e Gestão do Território Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira Engenharia Civil- Hidráulica e Ambiente
Consultores Externos	Manuel Miranda Engenharia Civil
Acompanhamento Técnico	Carlos Cardoso Câmara Municipal de Cinfães
Código de documento:	023
Estado do documento	Para aprovação da Assembleia Municipal.
Código do Projeto:	193001101
Nome do ficheiro digital:	Proposta_ARU_Souselo_v05

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO.....	7
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOUSELO	9
2.1	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	10
2.2	PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE SOUSELO	12
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO	14
3.1	SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	14
4.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	29
4.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU.....	29
4.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	29
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	31
5.1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	31
5.2	CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	33
5.3	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	35
6.	MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	36
	BIBLIOGRAFIA	41

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.....	14
Quadro 2 Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães	16
Quadro 3 Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães	17
Quadro 4 Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães.....	19
Quadro 5 Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila de Souselo, na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães	20
Quadro 7 Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC	34

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Proposta de delimitação da ARU da Vila de Souselo	12
Mapa 2 Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila de Souselo	13
Mapa 3 Evolução do edificado na ARU da Vila de Souselo, entre 1995 e 2012	18
Mapa 4 Rede viária principal da ARU da Vila de Souselo	25
Mapa 5 Espaços públicos e zonas verdes da ARU da Vila de Souselo	27
Mapa 6 Equipamentos coletivos da ARU da Vila de Souselo.....	28

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Largo da Feira, na freguesia de Souselo.....	28
Figura 2 Organograma da Câmara Municipal de Cinfães	37

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Famílias clássicas da ARU de Souselo com elementos desempregados	15
--	----

Gráfico 2 Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU da Vila de Souselo	16
Gráfico 3 Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila de Souselo	19
Gráfico 4 Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo	20
Gráfico 5 Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo	21
Gráfico 6 Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo	22
Gráfico 7 Estrutura funcional do parque edificado existentes na ARU da Vila de Souselo	22
Gráfico 8 Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo	23
Gráfico 9 Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo.....	24

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CIMI	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EM	Estrada Municipal
EN	Estrada Nacional
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
IMI	Imposto Municipal Sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PT2020	Portugal 2020
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

Presentemente, a reabilitação urbana representa um instrumento fundamental na política dos núcleos urbanos, na qual convergem os objetivos de qualificação do parque habitacional, de qualificação e requalificação e de revitalização dos espaços públicos, em particular das áreas com maior degradação. Efetivamente, a reabilitação urbana é, hoje em dia, uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social de um meio urbano, face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana observado ao longo das três últimas décadas.

O presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Souselo, tendo em consideração o enquadramento legal instituído pela Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, respeitante ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em particular no seu artigo 13.º, referente à delimitação e aprovação de ARU's.

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 que antecedeu o RJRU trouxe novos benefícios para a reabilitação urbana e concretizou a possibilidade de delimitação de áreas de reabilitação para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais. Decorridos três anos, a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, representou a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, homologando as medidas reservadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, sendo que a operacionalização destas ações é agora possível realizar de forma faseada, num primeiro momento a aprovação da delimitação da ARU e num segundo momento a aprovação da sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU). De facto, após a aprovação da ARU pela Assembleia Municipal, a delimitação da ARU apresentada será desenvolvida através da execução de uma Operação de Reabilitação Urbana, a ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

No presente caso, o Município de Cinfães optou uma tramitação faseada, pelo que o presente documento diz respeito à proposta de delimitação da ARU, que nos termos do n.º 2 do artigo 13º do RJRU, inclui:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a apresentação da delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais disponíveis a aplicar no âmbito da reabilitação urbana associados à implementação da ARU de Souselo.

No que respeita à tramitação legal, o RJRU define que, após a aprovação da delimitação da ARU, a mesma seja publicada em sede de Diário da República, divulgada na página da internet do Município e enviada, por via eletrónica, ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

Após a publicação da ARU, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, possuem o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à

reabilitação urbana, em conformidade com o estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos respeitantes ao património cultural.

Posto isto, o documento que aqui se apresenta organiza-se em cinco capítulos, principiando com a exposição, no **capítulo dois**, da proposta de delimitação da ARU da Vila de Souselo, onde são exibidos os pressupostos de base e os critérios técnicos implícitos ao processo de delimitação, apresentando-se em anexo ao presente documento a respetiva planta da proposta de delimitação da ARU.

No **terceiro capítulo** evidencia-se um diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da ARU da Vila de Souselo. Este diagnóstico incide e analisa, ainda que de forma breve, aspetos como a estrutura edificada e respetivo estado de conservação, o espaço público, as infraestruturas urbanas e a acessibilidade e mobilidade. Importa contudo referir que este diagnóstico foi realizado tendo por base a proposta base da ARU apresentada, sendo posteriormente alvo de atualização/adaptação em função da delimitação final a adotar.

No **quarto capítulo** explicita-se a definição das linhas de estratégia de reabilitação urbana, em termos gerais, para a ARU da Vila de Souselo.

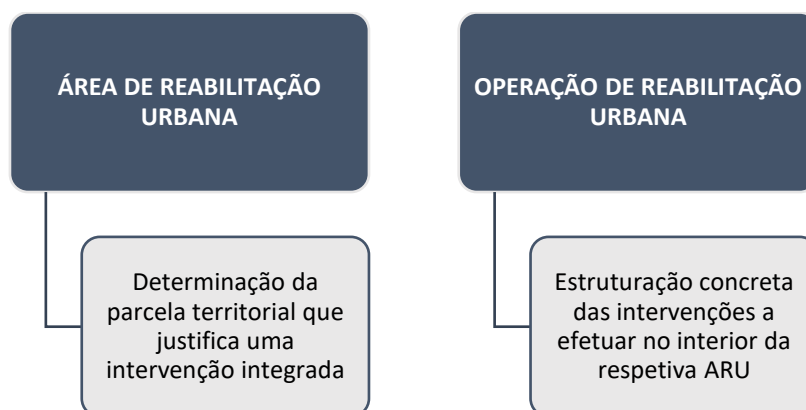
Finalmente, no **quinto capítulo** apresentam-se os benefícios decorrentes do processo de delimitação de uma ARU, assim como as condições de acesso e os procedimentos administrativos indispensáveis para que os proprietários possam usufruir desses benefícios.

Importa ainda clarificar que, após a conclusão e a aprovação do trabalho técnico relativo à primeira fase, principiará o processo de constituição legal da ARU da Vila de Souselo.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOUSELO

A **reabilitação urbana** poderá ser entendida, nos termos da alínea i) do artigo 2.º do RJRU, como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*. Posto isto, para que seja possível delimitar que parcela do território poderá ser incluída numa intervenção deste tipo, será fundamental delimitar uma ARU e determinar o conjunto articulado de intervenções a concretizar, de modo a que haja uma reabilitação integrada desta área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

Quanto à **área de reabilitação urbana**, esta pode ser definida, de acordo com a alínea b) do artigo 2.º do RJRU, como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*. Por sua vez, na alínea h) do artigo 2.º do referido diploma legal, é referido que a **operação de reabilitação urbana** corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

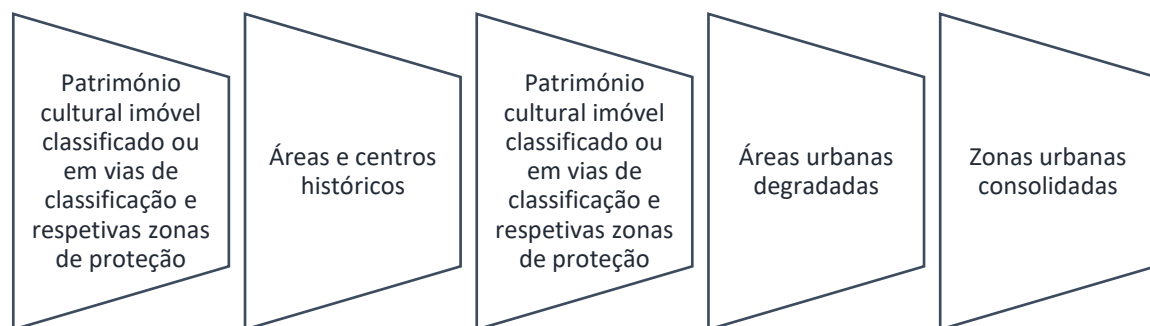


De acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as operações de reabilitação urbana poderão ser simples ou sistemáticas, de acordo com a opção do Município. Posto isto, **uma operação de reabilitação urbana simples** corresponde a uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”* (n.º 2 do artigo 8.º do referido diploma legal). Por sua vez, de acordo com o artigo 8.º do

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, uma **operação de reabilitação urbana sistemática** corresponde a uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e a revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

Assim sendo, as operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por instrumentos de programação designados por *“estratégia de reabilitação urbana”*, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por *“programas estratégicos de reabilitação urbana”*.

Importa ainda referir que a ARU, ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, pode incluir:



2.1 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

A proposta de delimitação da ARU da Vila de Souselo apresentada integra um conjunto edificado que carece ser intervencionado, para que a sua identidade própria não se perca e para que a qualidade de vida da população seja melhorada, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

No caso concreto da delimitação ARU da Vila de Souselo foi efetuada uma análise conjunta entre as pretensões e preocupações do Município de Cinfães e os pressupostos técnicos considerados relevantes e integrantes do processo de reabilitação urbana, desta análise conjunta resultaram os seguintes pressupostos base:

- Abranger projetos públicos relevantes para a requalificação do espaço público nos centros dos núcleos urbanos de maior relevância;
- Compreender um número relevante de edifícios de matriz rural, representativos da arquitetura tradicional de Cinfães com necessidade de intervenção;

- Dinamizar e criar estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana;
- Abarcar as áreas com necessidade de resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço;
- Abarcar o maior número de património municipal com necessidades de intervenção, assim como o maior número de projetos públicos em curso ou estruturados;
- Promover o acesso do Município a programas de financiamento do domínio da reabilitação urbana consubstanciados na Prioridade de Investimento 6.5 do Portugal 2020.
- Incorporar a génese e núcleo antigo da freguesia, que compreende o maior edificado degradado;
- Incluir os equipamentos existentes, de modo a abarcar a maior diversidade funcional possível, com especial destaque para as funções do comércio, restauração e serviços, para além da função habitacional;
- Integrar os elementos patrimoniais notáveis em presença;
- Incorporar o maior número possível de edifícios que evidenciem a reminiscência da matriz urbano-rural que está na origem da freguesia;
- Incluir o maior número possível de edifícios urbanos degradados e em processo de degradação e devolutos;
- Abranger, sempre que possível, os elementos físicos estruturantes;
- Abarcar, sempre que possível, a área territorial correspondente à subsecção estatística da Base Geográfica de Referenciação da Informação dos Censos 2011 (BGRI 2011), de modo a facilitar a análise e a caracterização da ARU;
- Procurar uma maior coerência e uma maior harmonia territorial da ARU a delimitar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via e salientando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público.

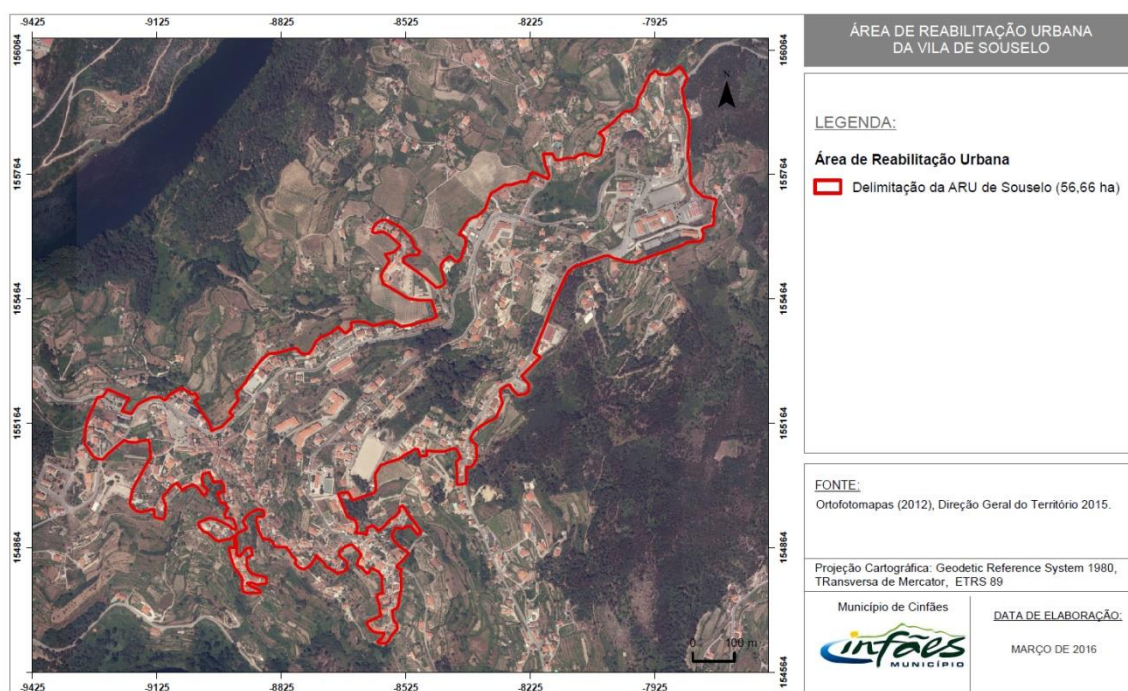
2.2 PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE SOUSELO

Enquadramento geográfico

A ARU da Vila de Souselo localiza-se no concelho de Cinfães, inserido na NUT II – Norte e na NUT III - Tâmega, e integra administrativamente o distrito de Viseu. Este concelho encontra-se limitado a norte pelos municípios de Marco de Canaveses e Baião, a este por Resende, a sueste por Castro Daire, a sudoeste por Arouca e a oeste por Castelo de Paiva.

A proposta de delimitação da ARU da Vila de Souselo (Mapa 1) corresponde ao núcleo mais antigo da freguesia de Souselo, existindo aqui uma elevada densidade de edifícios, e onde se localiza o principal espaço público, como é o caso largo onde se realiza a feira quinzenal.

Mapa 1 | Proposta de delimitação da ARU da Vila de Souselo



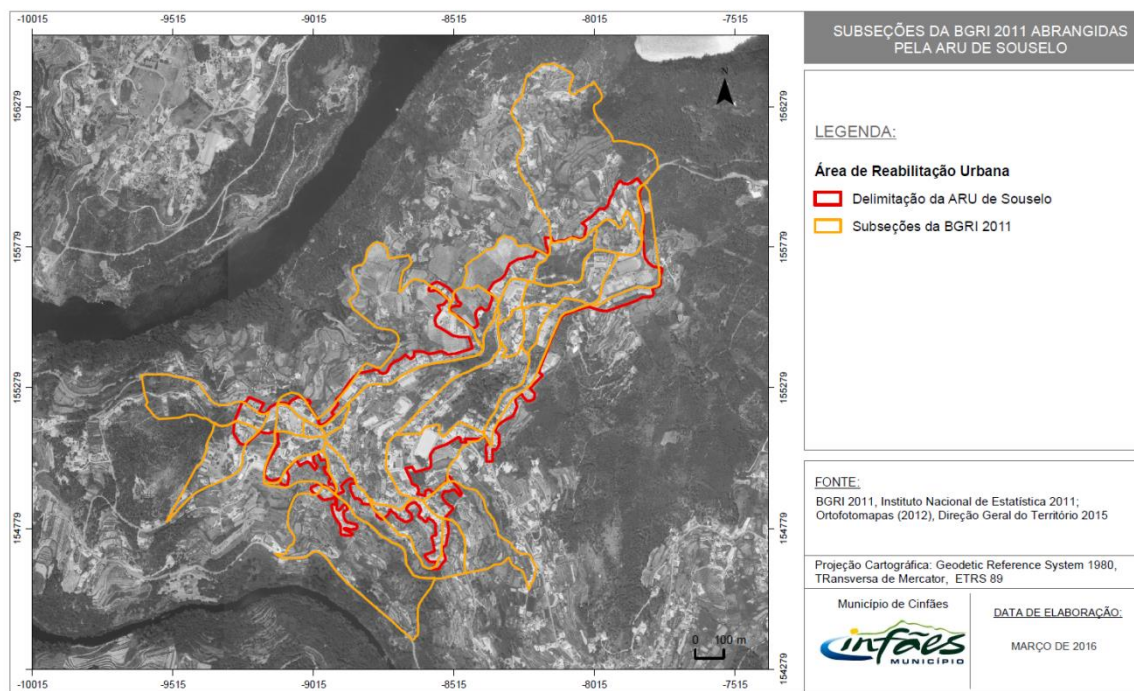
Fonte: Inflection Point .

A proposta de delimitação da ARU da Vila de Souselo abrange uma área total de 56,7 ha, ocupando 5,84% da área total da freguesia de Souselo.

Para efeitos de caracterização e análise estatística, nomeadamente as principais características do território abrangido pela ARU da Vila de Souselo, no plano demográfico com a estrutura populacional e no plano físico com a estrutura do edificado, o parque habitacional, a sua ocupação e respetivas condições de habitabilidade, foi tida em consideração a informação estatística oficial (INE), que permitiu uma análise territorial de maior pormenor, à escala da subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011). Todavia importa

indicar que, apesar de não retratarem especificamente a área delimitada da ARU, os valores apresentados aproximam-se muito à realidade verificada. Assim sendo, a área delimitada na ARU da Vila de Souselo, abrange 26 subseções, identificadas no Mapa 2.

Mapa 2 | Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila de Souselo



Fonte: Inflection Point .

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

SUMÁRIO

3.1 SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Aspetos Socioeconómicos da População Residente da ARU da Vila de Souselo

De acordo com os dados do XV Recenseamento Geral da População, residiam na ARU da Vila de Souselo, um total de **1.463 indivíduos**, correspondendo a 45,69% da população residente total da freguesia de Souselo, e 7,16% do total do concelho de Cinfães. Por conseguinte, a população residente na ARU em estudo, encontra-se distribuída por **495 famílias clássicas**, no qual resulta uma dimensão média das famílias de três pessoas.

Relativamente á **estrutura etária** verifica-se que quase mais de metade da população tem idade compreendida entre os 25 e 64 anos (826 habitantes, correspondendo a cerca de 56,46% da população total da ARU), valor semelhante ao apresentado na freguesia de Souselo (55,62%) e concelho de Cinfães (52,60%). Segue-se o grupo etário dos 65 e mais anos, que representa 16,34% (correspondendo a 239 indivíduos) da população total da ARU em estudo, e o grupo etário das crianças com 235 indivíduos (representando 16,06% da população residente na ARU). No que toca ao grupo etário dos jovens, na ARU em estudo residem apenas 163 habitantes, correspondendo a cerca de 11% da população residente, percentagem inferior à observada nas unidades territoriais em que esta ARU se insere.

Estes valores mostram assim, que apesar da fatia de idosos seja elevada, esta não se distâcia muito da proporção de crianças residentes na ARU, fazendo assim com que nesta área não se encontre muito manifestado o envelhecimento da população, que tem vindo a se registar progressivamente em Portugal Continental e em especial nas áreas mais interiores do país.

Quadro 1 | Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DA VILA DE SOUSELO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Crianças (0-13 anos)	16,06%	14,96%	13,71%
Jovens (14-24 anos)	11,14%	12,74%	13,00%
Adultos (25-64 anos)	56,46%	55,62%	52,60%
Idosos (mais de 64 anos)	16,34%	16,68%	20,69%

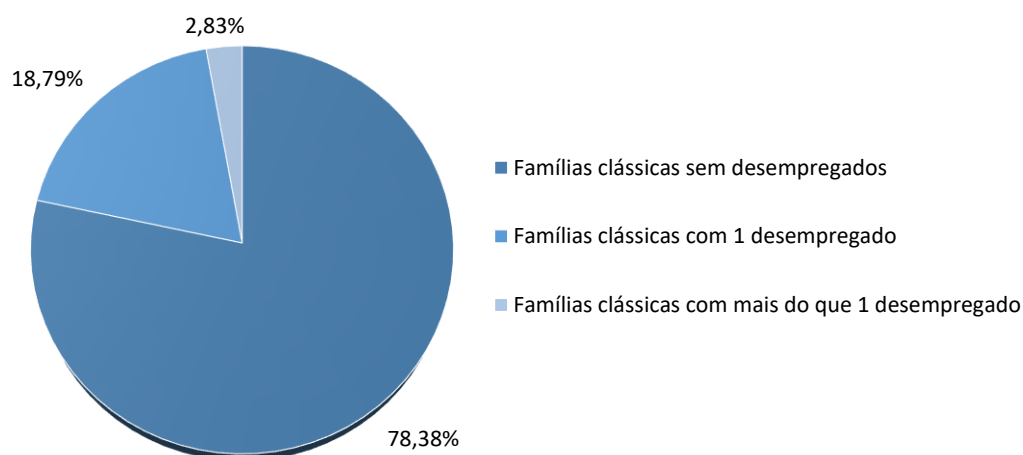
Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto à representatividade dos idosos e crianças na estrutura familiar, os dados mostram que cerca de 70% das famílias clássicas localizadas na ARU da Vila de Souselo tem pelo menos um elemento com menos de 15 anos ou com 65 ou mais anos. Deste modo, 35,76% das famílias clássicas detêm na sua constituição pelo menos um indivíduo com idade inferior a 15 anos, e 34,14% das famílias tem na sua estrutura pelo menos uma pessoa com 65 ou mais anos.

Analisando ainda as famílias clássicas, na ARU em estudo residiam aproximadamente 45% do total de famílias clássicas existentes na freguesia de Souselo e 6,82% do total de famílias clássicas do concelho de Cinfães. Respeitante à estrutura familiar observada na ARU, é possível denotar a predominância de famílias clássicas com três ou quatro pessoas (49,29% do total de famílias), face às famílias clássicas que são constituídas por apenas um ou dois elementos (39,19% do total de famílias).

Referente à **empregabilidade** dos indivíduos que constituem as famílias clássicas, observa-se no Gráfico 1, que 78,38% das famílias não possui indivíduos desempregados, valor mais insatisfatório do que o observado no concelho da Cinfães (81,95%). Por seu turno, 18,79% das famílias clássicas detêm apenas um desempregado e 2,83% possui, na sua estrutura familiar, mais do que um membro desempregado.

Gráfico 1 | Famílias clássicas da ARU de Souselo com elementos desempregados



Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Na ARU da Vila de Souselo, à data dos Censos de 2011, cerca de 32% da população residente encontrava-se empregada, por seu turno 8,54% da população residente estava desempregada, sendo que destes, 2,46% estava à procura do primeiro emprego e 6,08% apresentava-se à procura de um novo emprego. Relativo à população pensionista ou reformada, esta representava 18,25% do total da população residente, e 42,86% dos indivíduos não possuía qualquer atividade económica (Quadro 2).

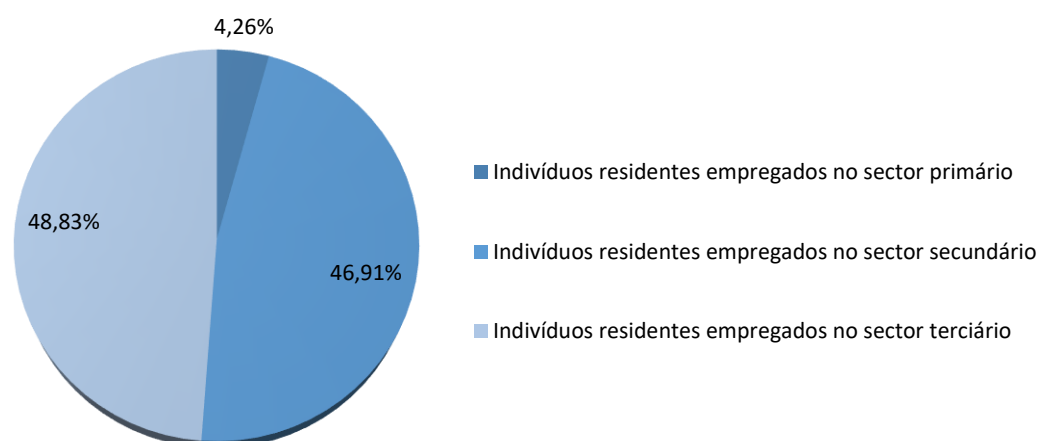
Quadro 2 | Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia Souselo e concelho de Cinfães

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU DA VILA DE SOUSELO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	2,46%	2,62%	2,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	6,08%	5,93%	5,37%
Indivíduos residentes empregados	32,06%	32,35%	29,77%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	18,25%	18,83%	23,20%
Indivíduos residentes sem atividade económica	42,86%	43,04%	48,01%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Observando os indivíduos empregados (Gráfico 2), é possível aferir, que em 2011, cerca de metade da população empregada (48,83%, correspondendo a 229 indivíduos) trabalhava no setor terciário, já 46,91% (correspondendo a 220 indivíduos) laborava no setor secundário e apenas 4,26% (correspondendo a 20 indivíduos) trabalhava no setor primário.

Gráfico 2 | Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU da Vila de Souselo



Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Analisando o **nível de escolaridade** dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Souselo (Quadro 3), verifica-se um baixo nível de instrução já que 30,83% dos indivíduos residentes detêm apenas do 1.º ciclo do ensino básico. Seguindo-se os indivíduos que possuem o 2.º e 3.º ciclo do ensino básico, que representam, respetivamente, 19,21% e 11,76% da população residente. Com o ensino secundário completo apenas 7,93% da população residente possuía, e só 0,75% indivíduos detinham do ensino pós-secundário. Referente aos indivíduos com um curso superior, 4,72% dos habitantes da ARU possuíam este

estatuto, média que ainda assim, é superior à observada na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães, como é possível constatar no quadro seguinte.

De realçar que 6,84% da população residente nesta ARU não sabia ler nem escrever, percentagem inferior quando comparada com a observada na freguesia e concelho em que a ARU se encontra inserida (Quadro 3).

Quadro 3 | Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DA VILA DE SOUSELO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	6,84%	7,00%	8,50%
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	30,83%	31,89%	33,19%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	19,21%	20,83%	18,32%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	11,76%	12,09%	11,92%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	7,93%	7,03%	7,46%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,75%	0,50%	0,37%
Indivíduos residentes com um curso superior	4,72%	4,12%	3,56%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Importa ainda referir que, à data dos Censos de 2011, cerca de 255 pessoas encontravam-se a frequentar o ensino básico, secundário ou superior.

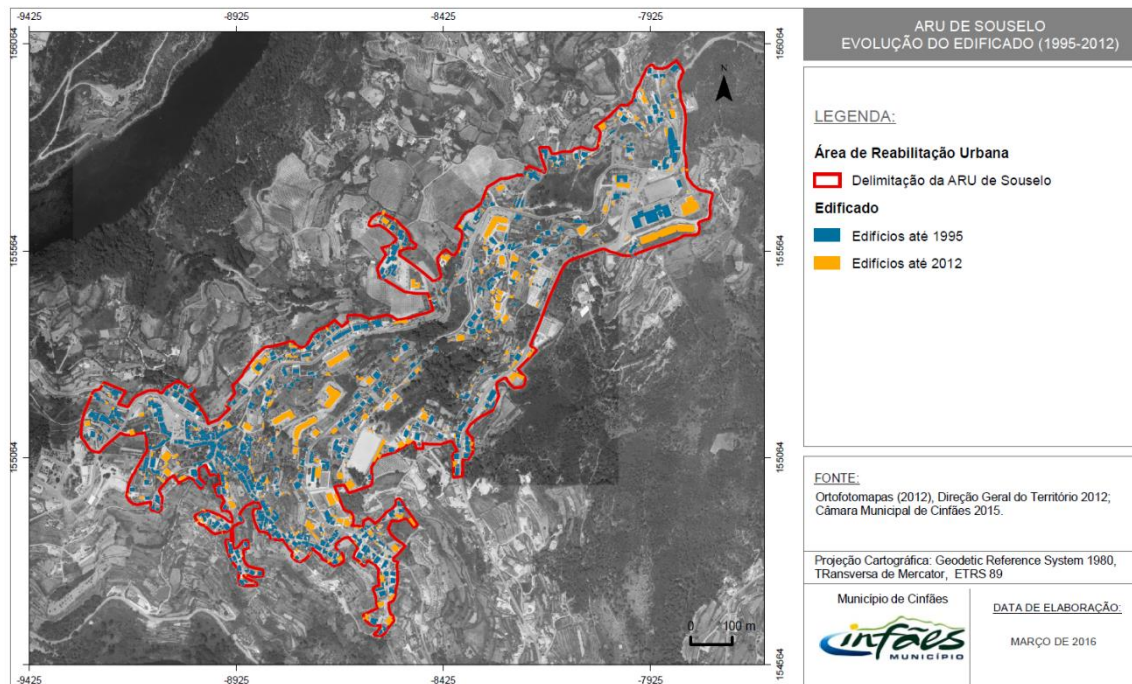
Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

Centralizando a análise no **parque edificado** da ARU da Vila de Souselo, este era constituído por cerca de **549 edifícios** (representado 41,50% do total de edifícios da freguesia de Souselo e 5,06% do total concelhio) que albergavam **649 alojamentos** (correspondendo a 44,12% do total de alojamentos da freguesia de Souselo e 5,59% do total concelhio). Dos 649 alojamentos, cerca de 11,56% encontravam-se vagos (correspondendo a 75 alojamentos), valor superior ao observado na freguesia de Souselo (10,13% dos alojamentos estavam vagos) e concelho de Cinfães (7,65% dos alojamentos estavam vagos).

No que respeita à distribuição espacial do parque edificado na ARU da Vila de Souselo, verifica-se que o mesmo se distribui genericamente por toda a ARU, denotando-se, contudo, uma maior concentração de edifícios na zona oeste na mesma. Quanto à variação do número de edifícios entre 1995 e 2012 (Mapa 3), constata-se que houve um aumento pronunciado dos mesmos, tendo passado de 942 edifícios em 1995

para 1.452 edifícios em 2012, o que se traduz num incremento de perto de 60% do parque edificado da ARU da Vila de Souselo.

Mapa 3 | Evolução do edificado na ARU da Vila de Souselo, entre 1995 e 2012



Fonte: Inflection Point.

Respeitante à **dinâmica do mercado de arrendamento** na ARU da Vila de Souselo, cerca de 73,48% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual que tinham como ocupante o proprietário, valor bastante superior face ao número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, que representava 15,99% do total de alojamentos familiares clássicos.

Sobre alojamentos, importa ainda analisar as condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual localizados na ARU da Vila de Souselo, no qual os valores expostos no Quadro 4 mostram que as condições são, de um modo geral, bastante satisfatórias, pois cerca de 99,60% dos alojamentos possuem água canalizada e sistema de drenagem de águas residuais nas suas instalações, já 98,38% dos alojamentos familiares possuem retrete, a por fim 93,72% dos alojamentos possuem instalações de banho/duche. Estas condições são, inclusivamente no panorama geral, mais satisfatórias do que as presenciadas na freguesia de Souselo e no Concelho, como é possível apurar no quadro seguinte.

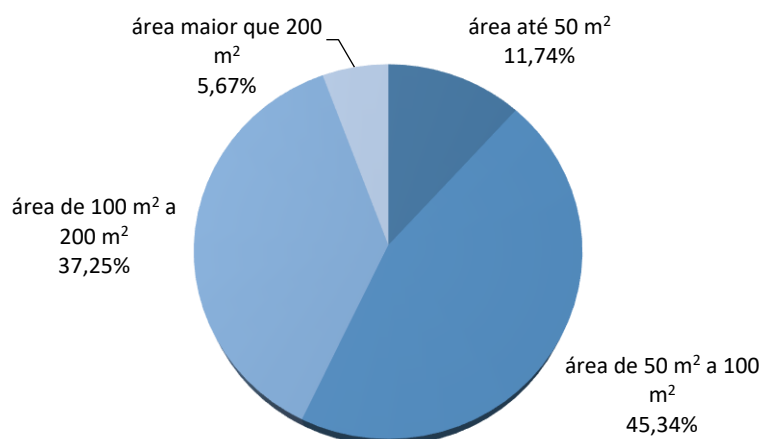
Quadro 4 | Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Souselo, e na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU DA VILA DE SOUSELO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFÃES
Alojamentos familiares de residência habitual com água	99,60%	98,45%	94,64%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	98,38%	97,72%	96,49%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	99,60%	98,72%	96,05%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	93,72%	93,81%	89,77%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Alusivo à **área dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual** localizados na ARU da Vila de Souselo, cerca de 45% (correspondendo a 224 alojamentos) destes possuíam uma área entre os 50 m² e os 100 m², seguindo-se os alojamentos familiares com área de 100 m² a 200 m², que também evidenciaram bastante representatividade (cerca de 37,25% correspondendo a 184 alojamentos). Por seu turno, os alojamentos familiares com menor relevância no panorama geral, correspondem aqueles que possuem uma área inferior a 50 m² (11,74%, correspondendo a 58 alojamentos) e com área superior a 200 m² (5,67%, correspondendo a 28 alojamentos).

Gráfico 3 | Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila de Souselo



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em relação à **disponibilidade de estacionamento** por alojamentos familiares clássicos de residência habitual, é possível aferir através da análise do Quadro 5, que cerca de 38,06% dos alojamentos existentes na ARU não possuem estacionamento, média ligeiramente superior à observada na freguesia de Souselo (37,07%) mas inferior à presenciada no concelho de Cinfães (46,87%). Por sua vez, cerca de 32,59% dos

alojamentos detêm estacionamento para um veículo, 18,83% possui estacionamento para dois veículos, e apenas 10,53% tem parqueamento para três ou mais veículos.

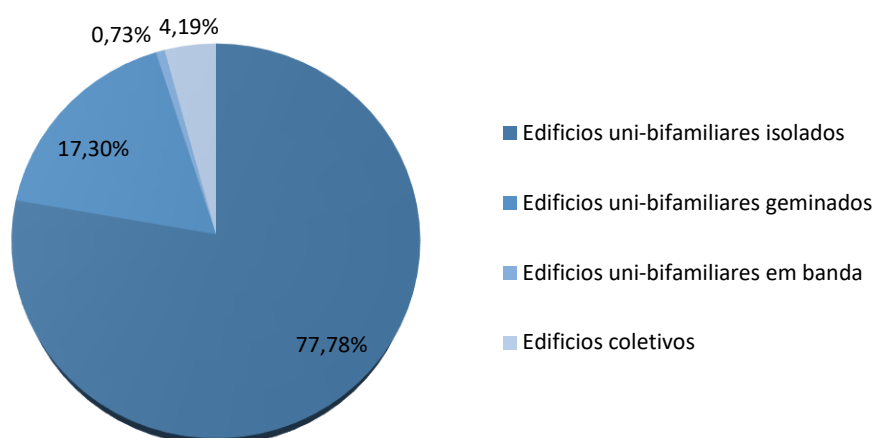
Quadro 5 | Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila de Souselo, na freguesia de Souselo e concelho de Cinfães

DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU DA VILA DE SOUSELO	FREGUESIA DE SOUSELO	CONCELHO DE CINFAES
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para um veículo	32,59%	29,87%	27,43%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para dois veículos	18,83%	19,95%	16,87%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para três ou mais veículos	10,53%	13,11%	8,83%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento	38,06%	37,07%	46,87%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No Gráfico 4 encontram-se representadas as **tipologias dos edifícios** existentes na ARU da Vila de Souselo, observando-se uma expressiva predominância dos edifícios isolados (77,78%, correspondendo a 427 edifícios) face às restantes tipologias. Deste modo, os alojamentos clássicos geminados representam 17,30% do total de edifícios (correspondendo a 95 edifícios), os edifícios coletivos correspondem a 4,19% (23 edifícios), e por fim, localizam ainda nesta área quatro edifícios em banda.

Gráfico 4 | Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo

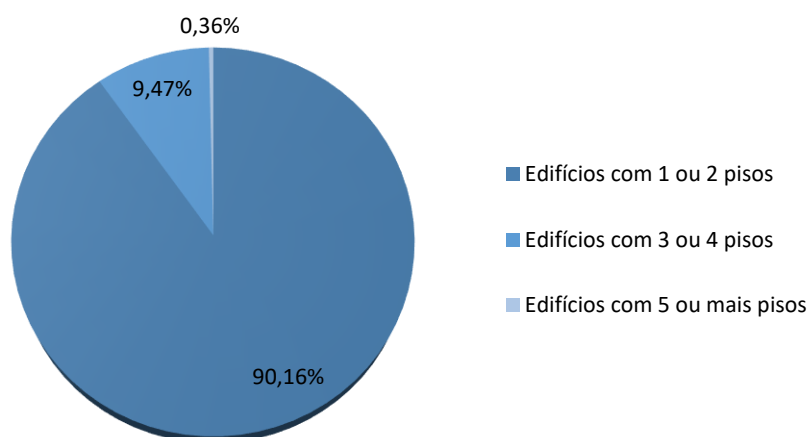


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Concernente à **cércea** dominante nos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo, é possível observar no Gráfico 5 a notória predominância dos edifícios com um ou dois pisos, representando 90,16% (correspondente a 495 edifícios) do total de edifícios clássicos. Os edifícios que tem entre três e quatro

pisos representam 9,47%, correspondendo a 52 edifícios. Por fim, os restantes 0,36% correspondem aos edifícios que possuem cinco ou mais pisos, que corresponde apenas a duas edificações.

Gráfico 5 | Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo

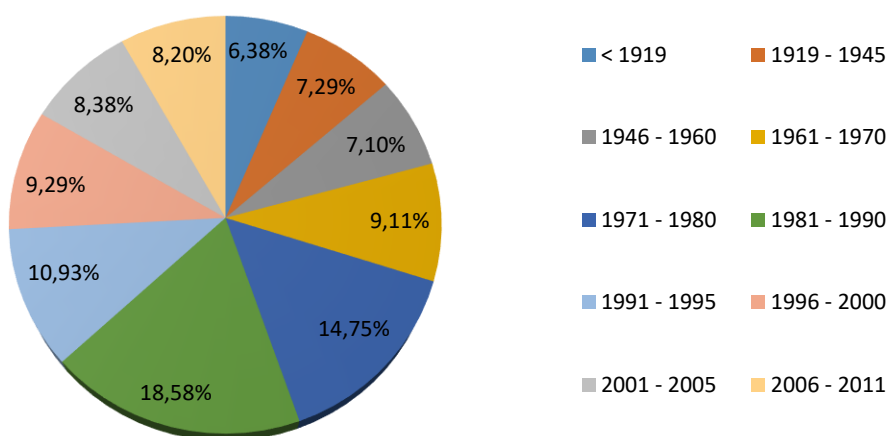


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

De modo a completar a análise relativa ao edificado, interessa ainda analisar a época de construção dos edifícios (Gráfico 6) pois poderá fornecer algumas informações sobre o possível estado de conservação das estruturas.

Na ARU da Vila de Souselo predominam os edifícios construídos entre 1981 e 1990 (102 edifícios, correspondendo a 18,58% do total de edifícios da ARU) e os alçados entre 1971 e 1980 (81 edifícios, correspondendo a 14,75% do total de edifícios da ARU). Apenas 16,6% do parque edificado da ARU em estudo foi erigido em data posterior a 2000, correspondendo a 91 edifícios. Importando realçar que devido ao facto de nesta delimitação estar incluída a área mais antiga da freguesia, que leva a que uma parte dos edifícios, principalmente os localizados ao longo da Rua da Galheira, tivessem sido construídos antes da década de 80, por isso cerca de 45% do conjunto de edifícios da ARU tem mais de 30 anos.

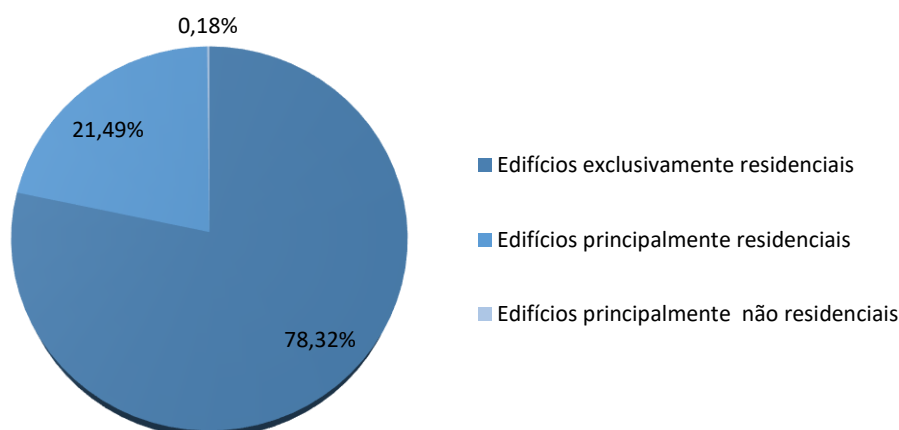
Gráfico 6 | Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Observando o Gráfico 7, que representa a **estrutura funcional dos edifícios** da ARU da Vila de Souselo, verifica-se que os edifícios exclusivamente residenciais assumem maior preponderância relativamente aos edifícios principalmente residenciais e aos edifícios principalmente não residenciais. Face ao referido, 78,32% dos edifícios que integram a ARU são exclusivamente residenciais, enquanto que 21,49% correspondem a edifícios principalmente residenciais, e 0,18% corresponde ao único edifício principalmente não residencial existente na freguesia de Souselo. Apesar da predominância dos edifícios exclusivamente residenciais na ARU, esta é bastante inferior à observada na freguesia de Souselo (cerca de 88% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e concelho de Cinfães (cerca de 94% dos edifícios são exclusivamente residenciais). A percentagem de edifícios principalmente residenciais, pode ser explicada pelo facto, de ao longo da ARU existir vários edifícios em que o piso térreo está ocupado com comércio e serviços.

Gráfico 7 | Estrutura funcional do parque edificado existentes na ARU da Vila de Souselo



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Podemos dizer, após efetuar a análise aos edifícios, que a ocupação do território pertence à categoria linear contínua, cuja ocupação é sistemática ao longo das principais vias e caminhos rurais. Nas áreas menos recentes a ocupação linear é mais densificada, aproximando-se de uma ocupação nuclear, enquanto que nas áreas mais recentes, sobretudo suportada pelas principais vias, verifica-se uma ocupação mais dispersa, contudo preserva as suas características de povoamento linear contínuo.

Os espaços públicos resultam dessa confluência de vias, embora não apresentem características que o aproximem de uma ocupação urbana. Resultam sobretudo de uma confluência ou alargamento de vias, sendo muito irregulares e sem forma definida.

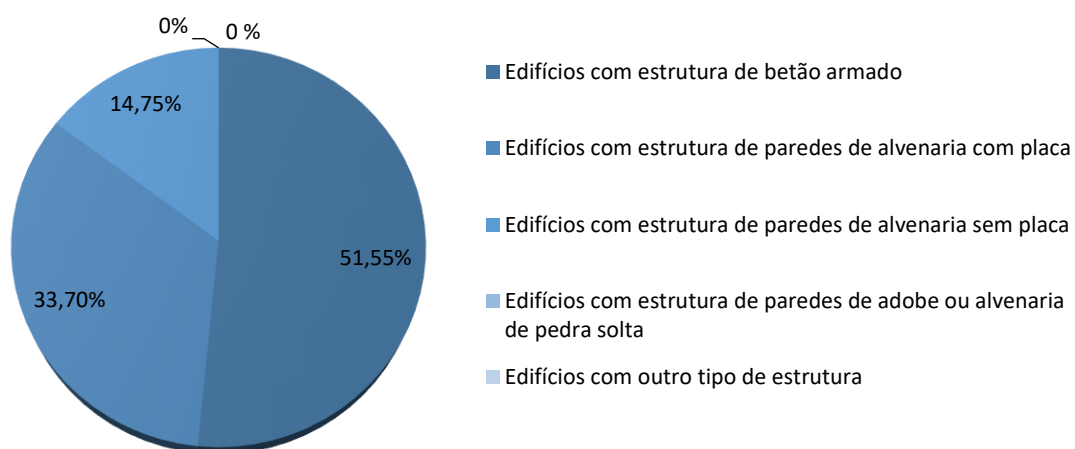
Estado de Conservação do Edificado

A análise do **estado de conservação** dos edifícios, foi efetuada tendo em conta os dados do V Recenseamento Geral da Habitação, e através do trabalho de campo que foi efetuado, ainda que complementado com imagens obtida do Google Maps (datadas de agosto de 2010 e outubro de 2014).

Como já foi referido anteriormente, observa-se que mais de metade dos edifícios presentes na ARU datam a sua construção posterior ao ano de 1980. Este facto, leva a que tipologias e técnicas construtivas (Gráfico 8) mais recorrentes são a utilização de estruturas de betão armado (51,55% do total de edifícios), seguindo-se os edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa (33,70% do total de edifícios) e por fim 14,75% do total de edifícios da ARU eram constituídos por paredes de alvenaria sem placa.

Esta informação será importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, as quais serão essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas e coberturas.

Gráfico 8 | Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que diz respeito ao estado de conservação dos edifícios localizados na ARU em estudo (Gráfico 9), verifica-se que os inquiridos indicaram que 54,59% dos edifícios (correspondente a 315 edifícios) não necessitam de reparação, já cerca de 20,62% dos edifícios carecem de pequenas reparações, e 12,31% necessitam de médias reparações. Por sua vez, 8,67% das edificações existentes, correspondendo a 50 edifícios, exigem grandes reparações, e 3,81% (correspondendo a 22 edifícios) encontram-se muito degradados.

Gráfico 9 | Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU da Vila de Souselo



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Confrontando os valores obtidos, com o trabalho de campo e imagens do Google Maps, verifica-se que é na zona mais antiga da freguesia, nomeadamente ao longo da Rua da Galheira, onde se localizam vários edifícios abandonados que apresentam-se num mau estado de conservação e que necessitam de profundas reparações. Mas também no Largo do Fundo da Feira encontramos um edifício devoluto bastante degradado e outros habitados que se apresentam num mau estado de conservação.

Condições de Circulação e Mobilidade

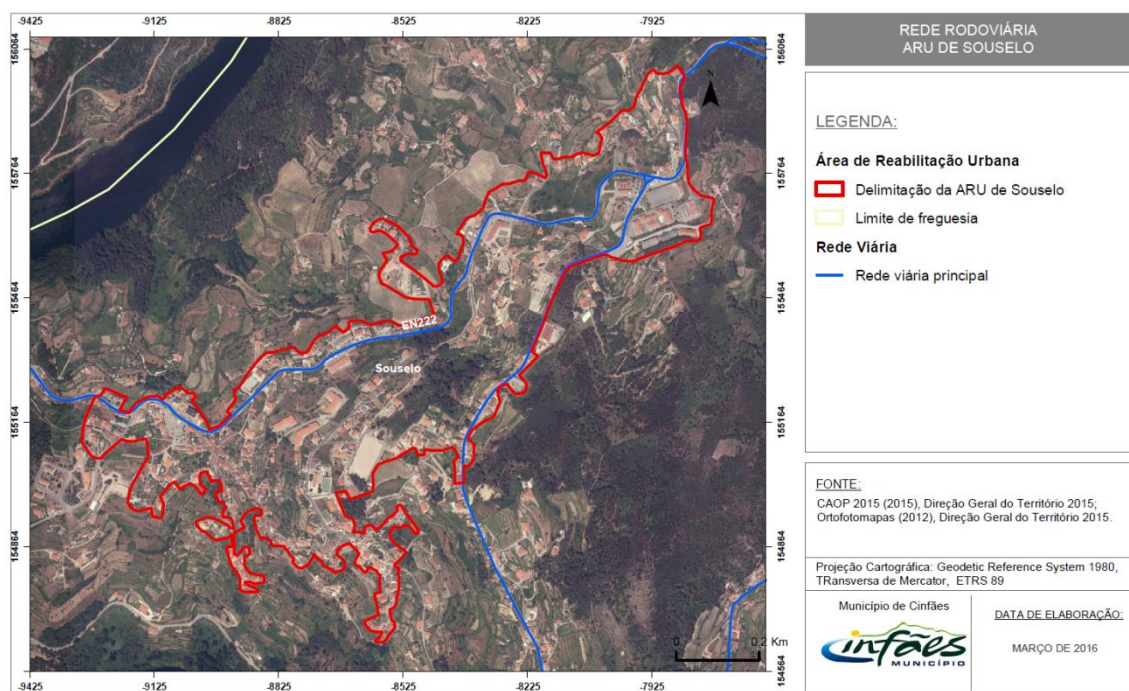
Passando a analisar os **movimentos pendulares**, o INE define estes como os movimentos do quotidiano das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo, assumindo uma importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Nesta sequência, em 2011, grande parte dos indivíduos estudantes ou empregados da ARU da Vila de Souselo, estudava ou trabalhava no seu município de Cinfães. Sobre o tempo dispensado e meio de

transporte utilizado nos movimentos pendulares, apenas foi possível obter informação para a freguesia de Souselo, pelo que os valores apresentados poderão não ser os mais corretos. Deste modo, os habitantes da freguesia de Souselo despendem diariamente, em média, 23,30 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou de estudo. Relativamente ao meio de transporte preferencial para a realização destes movimentos, cerca de 52% dos indivíduos elegem o automóvel ligeiro como o meio preferencial, já 21% da população prefere deslocar-se a pé, e cerca de 25% desloca-se de autocarro ou com transporte coletivo da empresa ou escola. Os restantes efetuam estes movimentos diários utilizando o motociclo (9 indivíduos) ou comboio (1 indivíduo).

No que se refere à **estrutura e circulação viária** (Mapa 4), os principais arruamentos da ARU da Vila de Souselo correspondem à N222, EM556, Largo da Feira, Rua da Galheira, Rua de Setal, estas últimas são ruas bastante estreitas, cujo pavimento é em paralelo, e apenas se circula num único sentido. Em alguns casos seria essencial melhorar o tipo de pavimento, pois, nos arruamentos mais antigos, o piso encontra-se num mau estado de conservação.

Mapa 4 | Rede viária principal da ARU da Vila de Souselo



Fonte: Inflection Point.

Quanto ao estacionamento, a oferta é insatisfatória, especialmente na zona mais antiga da freguesia, onde nas ruas não existem locais para este fim, apenas nos largos, onde existe mais espaço, os residentes aproveitam para estacionar aí as suas viaturas, pois não tem outro local para o fazer, já que a maioria dos

alojamentos não possuem estacionamento. Nestes arruamentos mais antigos, será impossível a criação de locais de estacionamento, já estas vias são demasiado estreitas.

Apesar de tudo, o Largo da Feira é utilizado como parque de estacionamento nos dias em que não ocorre a feira, que é útil para os residentes próximos desta área.

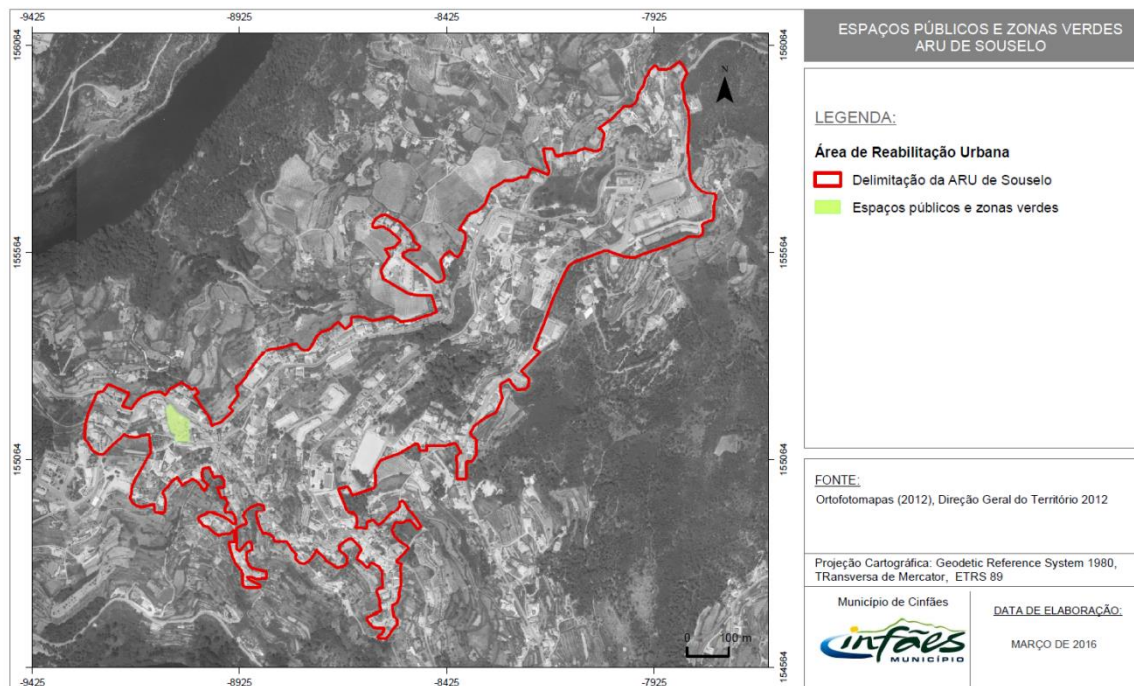
A ARU da Vila de Souselo é deficiente em termos da existência de locais para a **circulação pedonal**, uma vez que ao longo de toda área existem poucas áreas com passeios onde as pessoas possam circular, este facto leva a que estas circulem pela estrada. Isto acontece especialmente na área mais antiga, pois a quando a construção destes arruamentos mais antigos, a dimensão da via ter sido idealizada para uso pedonal e não para a circulação automóvel, conduzindo a que nos dias de hoje estas sejam demasiado estreitas para a circulação simultânea do automóvel e peão.

No que se refere aos **meios de circulação cicláveis**, apura-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, sendo que a alternativa de circulação pela estrada não é a mais correta e viável, tendo em conta o que foi referido anteriormente.

Espaço Público e Equipamentos

No que diz respeito ao **espaço público**, na ARU da Vila de Souselo o único espaço corresponde ao Largo da Feira, onde se realizam os mais variados eventos que marcam a freguesia de Souselo, e onde se localizam vários estabelecimentos comerciais (Mapa 5).

Mapa 5 | Espaços públicos e zonas verdes da ARU da Vila de Souselo



Fonte: Inflection Point.

Neste seguimento, de acordo com a informação da página oficial da freguesia de Souselo¹, no Largo da Feira, realiza-se, além da feira quinzenal, anualmente a Feira dos Produtos Locais e Tradições, o Mercado de Natal e da Páscoa, e a Noite das Marias e das cafezeiras. De um modo geral, este espaço apresenta um bom estado de conservação, mas existe ainda assim, uma má organização do mobiliário urbano, deficiente qualidade e conforto dos pavimentos.

¹ Disponível em: <http://www.jf-souselo.pt/>.

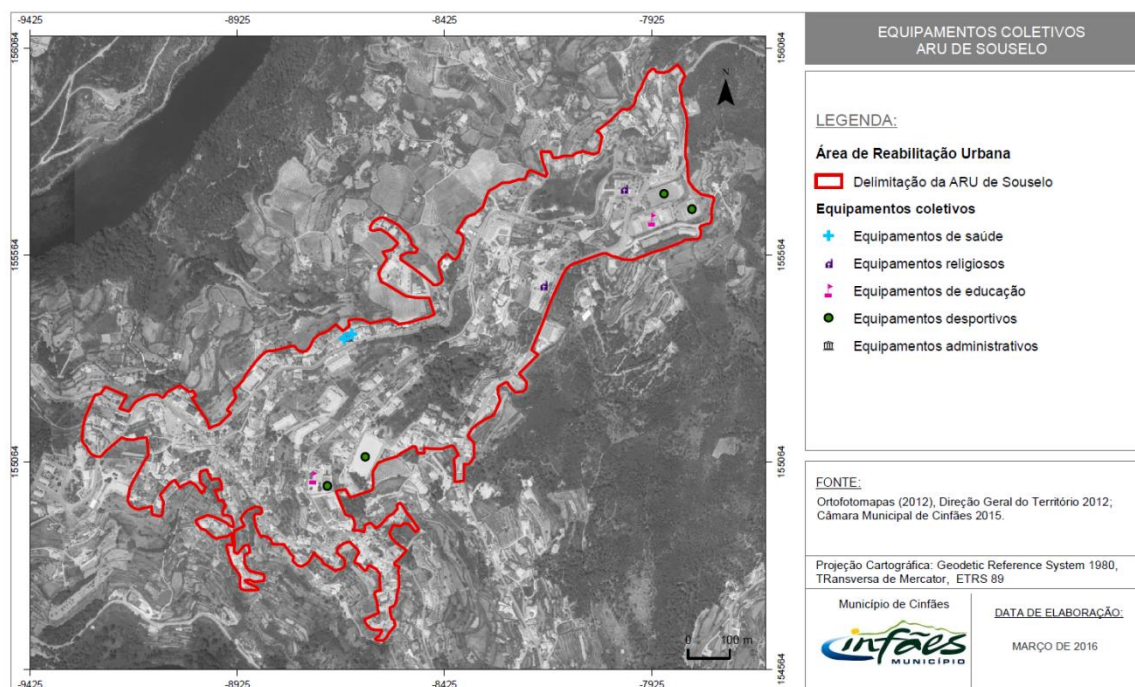
Figura 1 | Largo da Feira, na freguesia de Souselo



Fonte: Inflection Point.

Por fim, relativamente aos **equipamentos coletivos** (Mapa 6), na ARU da Vila de Souselo, localizam-se vários equipamentos de apoio a população local, entre eles a Junta de Freguesia de Souselo, a Extensão de Saúde de Souselo, Farmácia Ferreira, o Centro Escolar da Fonte Coberta e a Escola EB 2,3 de Souselo, a Igreja Matriz, Capela, Cemitério, e ainda diversos espaços desportivos, sendo o principal o Campo Futebol Artur Rodrigues Fonte.

Mapa 6 | Equipamentos coletivos da ARU da Vila de Souselo



Fonte: Inflection Point.

4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Tal como foi anteriormente referido, nomeadamente no capítulo introdutório, o presente capítulo principia a abordagem às linhas gerais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Vila de Souselo, evidenciando-se os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a operação de reabilitação urbana.

4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

Os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU da Vila de Souselo refletem uma visão de médio/longo prazo para toda a área, bem como as metas a atingir pela futura implementação da ORU, nomeadamente:

- Requalificação dos espaços públicos e beneficiação dos espaços coletivos, dotando-os de melhores condições de conforto e segurança, e incremento das condições de acessibilidade e de transporte de pessoas e bens;
- Valorização dos bens patrimoniais, reforçando o papel do centro histórico como um espaço marcante da identidade histórica e cultural da Vila de Souselo;
- Estimulação da iniciativa privada para o desenvolvimento do processo de reabilitação urbana, nomeadamente ao nível das intervenções de reabilitação no edificado.

4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da ARU da Vila de Souselo baseia-se essencialmente em razões urbanísticas, nomeadamente edifícios em processo de degradação, carência morfológica, áreas necessitadas de intervenção, requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público. Pretende-se que a delimitação da presente seja potenciadora de um melhoramento, tanto a nível social como territorial, sendo que a reabilitação do edificado deve sempre ser concretizada dando primazia à qualidade arquitetónica, de modo a proporcionar um harmonioso enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a envolvente.

Assim sendo, os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a operação de reabilitação urbana para a ARU da Vila de Souselo prendem-se com:

- Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público no centro consolidado da freguesia, bem como zonas de expansão urbana na sua envolvente imediata;

- Promover a proteção do património edificado, como fator de identidade e diferenciação;
- Revitalizar e dinamizar a utilização dos equipamentos coletivos, beneficiando do efeito de atratividade local de alguns desses equipamentos;
- Reabilitar os edifícios degradados ou em processo de degradação e promover a melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade dos espaços edificados;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Desenvolver estratégias direcionadas para a fixação da população e das atividades instaladas, assim como o reforço da sua atratividade.

5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Segundo o n.º 2 do artigo 17.º do RJRU, “a aprovação de uma área de reabilitação urbana 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.”

Neste sentido, a definição do conjunto de benefícios fiscais municipais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU da Vila de Souselo, a par da fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos é da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Cinfães.

5.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação da ARU da Vila de Souselo habilita os proprietários de prédio urbanos (ou frações de prédios urbanos) abrangidos a um conjunto de benefícios fiscais. Seguidamente proceder-se à apresentação dos vários benefícios fiscais inerentes à aplicação da legislação em vigor relativa a esta matéria para as ARU.

Face ao exposto, importa mencionar que o diploma legal que estabelece a reforma da tributação do património (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro) traz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Todavia, com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram definidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Com efeito, o artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU e cujas obras tenham principiado em data posterior a janeiro de 2008 e venham a ser concluídas até dezembro de 2020.

Tendo em consideração o exposto anteriormente, importa neste momento esclarecer o conceito de “ações de reabilitação” que, segundo a alínea a) do número 22 do artigo 71.º do EBF, correspondem a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Com a aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que estejam integrados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação ocorram durante o intervalo temporal anteriormente referido, passam a poder usufruir dos benefícios fiscais que se elencam:

- **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

A par disto, foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

- **Isenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- **Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, em particular em conformidade com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o incentivo seguinte:

- **IVA** – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

5.2 CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

A noção de “áreas de reabilitação” inscrita no EBF enunciado anteriormente permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Nos termos da alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de

resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Quadro 6 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

Nos termos do artigo 3.º do referido diploma, é estabelecido ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (em princípio, a Câmara Municipal de Cinfães) optar entre as duas alternativas seguintes:

- Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa também referir o artigo 7.º do mesmo diploma legal, que considera a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Os trâmites processais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros.

Refere-se ainda que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

5.3 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o anteriormente explicitado, de modo a que os proprietários possam usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

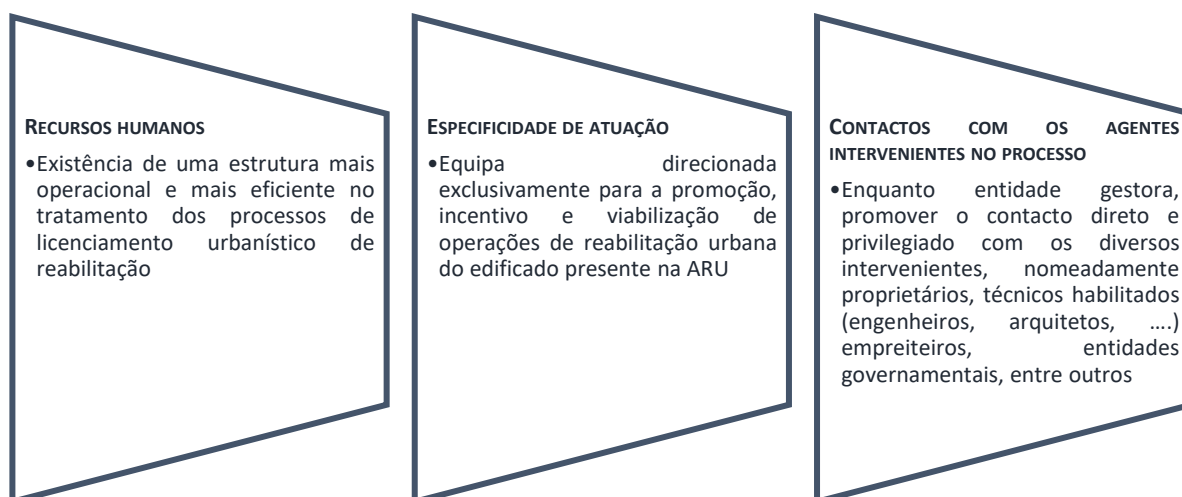
Dito isto, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Cinfães) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Neste sentido, considera-se preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Os referidos processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

6. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

O principal objetivo do modelo de gestão e de execução é agilizar todo o processo de reabilitação, designadamente ao nível de:



De acordo com o número 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

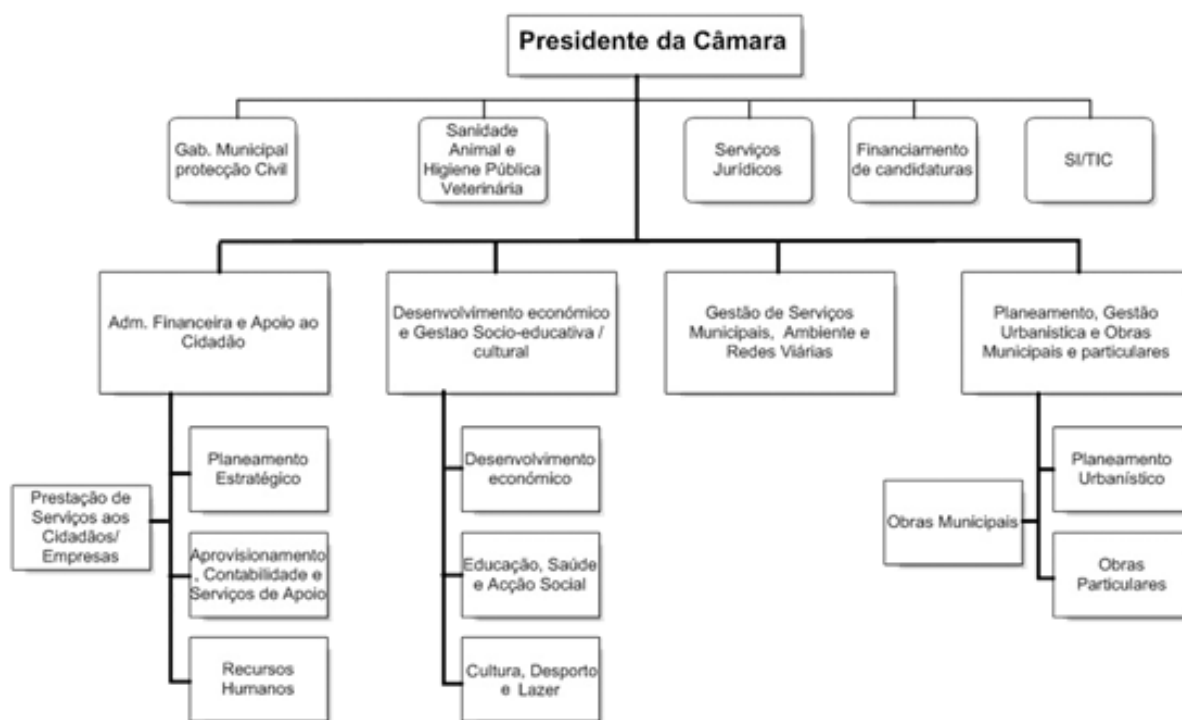
Em conformidade com o n.º 3 do referido artigo, estabelece-se que o tipo de entidade gestora é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Por outro lado, e independentemente da entidade gestora adotada, o Município deverá determinar o modelo de gestão para a implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em termos jurídicos, institucionais e organizativos, tal como o modelo de execução da ORU, esclarecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e os intervenientes.

É desde já pertinente esclarecer que a existência de uma entidade exclusivamente direcionada para o processo de gestão da ARU da Vila de Souselo facilitará o atendimento aos processos de reabilitação, quer pela afetação exclusiva de recursos humanos, como pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Por conseguinte, ficará atestada a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão.

No presente caso, o **Município de Cinfães** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU de Souselo, garantindo a execução da ORU. De seguida expõe-se a organização estrutural e funcional do Município de Cinfães, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem:

Figura 2 | Organograma da Câmara Municipal de Cinfães



Fonte: Município de Cinfães.

A estreita interação e articulação entre as várias estruturas orgânicas do Município de Cinfães, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será essencial para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU. Assim sendo, estas estruturas permitirão:

- Apoio às iniciativas dos particulares, designadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que possibilite em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as normas aplicáveis e as condicionantes aos projetos de engenharia e arquitetura;
- Informação aos particulares no âmbito dos apoios e incentivos à concretização de operações de reabilitação urbanística;
- Gestão dos apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbanística concretizadas pelos proprietários e outros titulares de direitos sobre os imóveis;

- Avaliação e gestão dos processos, quer de licenciamento, como de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- Execução de vistorias e inspeções;
- Aplicação dos instrumentos de política urbanística;
- Apreciação e monitorização das ações desenvolvidas.

O regime jurídico da política de reabilitação urbana que vigora atualmente assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (nos termos do artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro) e da reabilitação dos mesmos, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Deste modo, a iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume um papel determinante, implicando, da mesma forma, a sua responsabilidade pelo financiamento respetivo.

Outro princípio estruturante da política de reabilitação corresponde ao princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo-se que as entidades públicas promovem unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, isto é, nos casos em que os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

De igual modo, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a realização das ações preferencialmente por iniciativa dos particulares, apesar do apoio da entidade gestora (no presente caso, o Município de Cinfães). Pretende-se assim que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

De acordo com o definido no número 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;

- Receção das cedências ou compensações devidas.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Cinfães poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana:



1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município de Cinfães pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

2. Empreitada única

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Cinfães terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

3. Demolição de edifícios

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

4. Direito de preferência

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridos em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

5. Arrendamento forçado

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executadas as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verificarem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

BIBLIOGRAFIA

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- Manual de Apoio- Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>

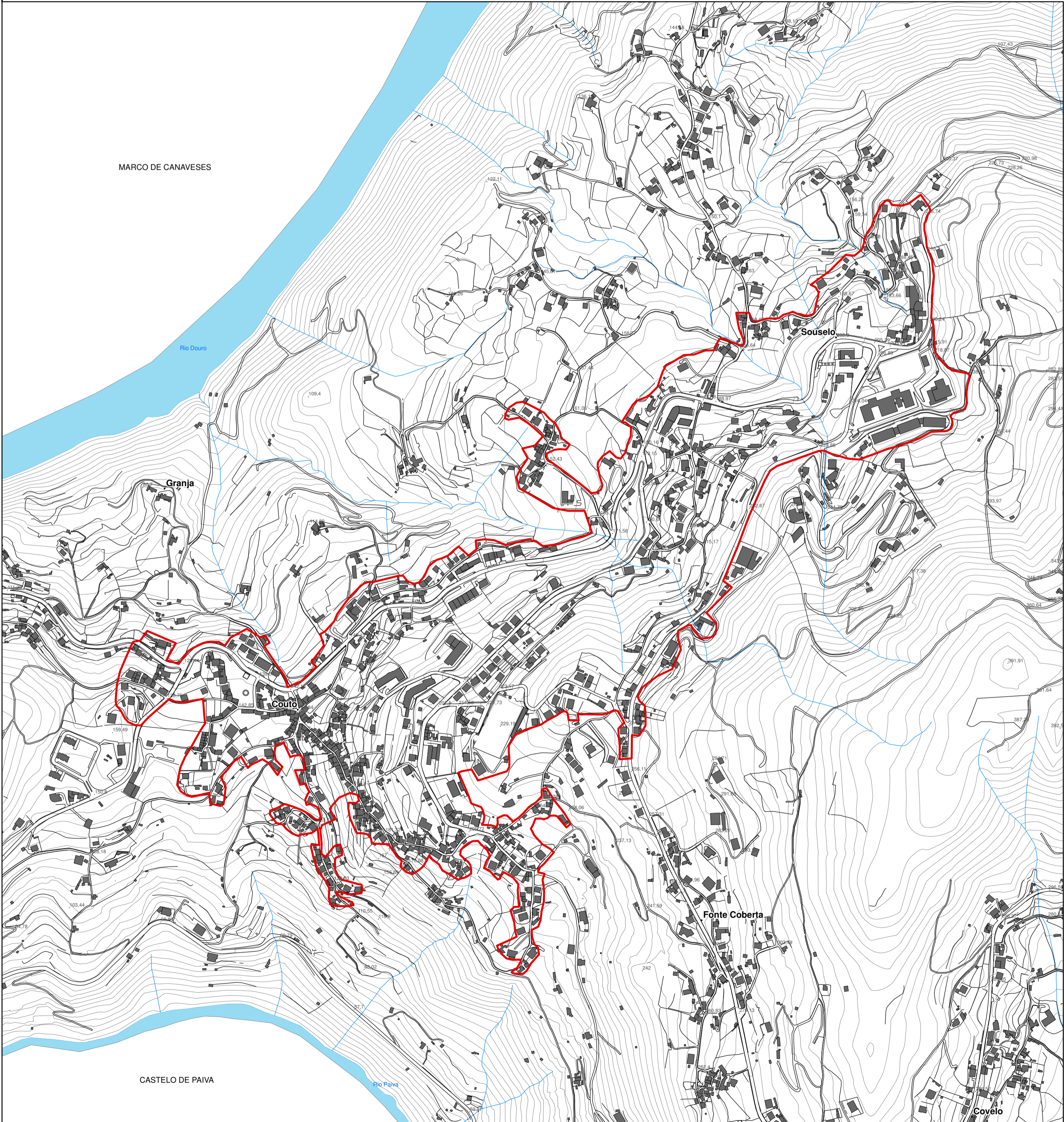
PÁGINAS DE INTERNET

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Geográfico do Exército- <https://www.igeoe.pt>
- Instituto Nacional de Estatística- <https://www.ine.pt>
- Município de Cinfães - <http://www.cm-cinfaes.pt/>

DOCUMENTOS LEGAIS

- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]
- Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009]
- Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana]
- Lei nº 15/2010 de 26 de julho [última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais -Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de Julho]
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro]
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado]

- Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana]
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]



LEGENDA

Cartografia de Base

- Albufeiras
- Edificado
- Linhas e Cursos de Água
- Planimetria
- Curvas de Nível

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

- Souzelo

Identificação da Cartografia de Referência

Base Cartográfica:
Entidade Proprietária: Município de Cinfães
Entidade Produtora: Estereofoto Geoengenharia SA.
Data de Homologação: 19-08-2013
Série Cartográfica Nacional: 1:10.000
Sistema de Referência e Datum: PT-TM06/ETRS89
Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator
Exatidão Posicional Planimétrica: 150 cm
Exatidão Temática: 90%



MUNICÍPIO DE CINFÃES

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE SOUSELO**

1:5 000



Datum: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transversa Mercator
Sistema de Referência: GRS80

**Planta de Delimitação da Área de
Reabilitação Urbana**



DESENHO: P - 01
VERSÃO: 03

2019