CARREGAL DO SAL

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

8. *ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA*

8.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PARADA. 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***———

———25.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PARADA. ANÁLISE E DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL. ———

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

———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 Parada, sendo certo que por força das deliberações tomadas pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária realizada no dia vinte e cinco de maio de dois mil e dezassete e pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária realizada no dia dezasseis de junho do mesmo ano, a aplicabilidade dos incentivos municipais às áreas de reabilitação urbana, atualmente em vigor, serão extensivos a esta nova área de reabilitação urbana. Em consequência, determinou aos serviços as diligências necessárias à eficácia desta deliberação, pelo que, de igual modo, deliberou submeter esta proposta à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação, com o agendamento prévio na ordem do dia da próxima sessão ordinária a realizar no dia vinte e sete do corrente mês e ano." ———

———**ESTÁ CONFORME O ORIGINAL.**———

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

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

——————— *António Manuel Ribeiro.* ———————

Praça do Município ♦ 3430-909 Carregal do Sal ♦ Tlf: (+351) 232 960 400 ♦ Email: geral@cm-carregal.pt ♦ NIF: 506684920

CARREGAL DO SAL

D04. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de **Parada**

PR-03784

Fevereiro de 2018

CARREGAL DO SAL

D04. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Parada

PR-03784

Fevereiro 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 PARADA 10
3.1. Enquadramento da ARU de Parada 10
3.2. Critérios e proposta de delimitação 11
3.3. Objetivos 17
3.4. Breve caraterização e diagnóstico 20
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 9
Figura 6. Localização da ARU de Parada 10
Figura 7.Principais eixos e elementos estruturantes do aglomerado de Parada 11
Figura 8. Malha urbana de Parada – elementos do espaço público 12
Figura 9. Limite da ARU proposta 15
Figura 10. Proposta de limite da ARU de Parada sobre fotografia aérea 16
Figura 11. ARU de Parada e subsecções estatísticas (BGRI, 2011) 20
Figura 12. Exemplos do estado de conservação de edifícios na ARU de Parada 23
Figura 13. Equipamentos e património na ARU de Parada 24
Figura 14. Articulado regulamentar aplicável aos benefícios fiscais, conforme exposto no art.º 263º (alteração ao EBF da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro) 25
Figura 15. 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 Parada, em 2011 20
Tabela 5. População residente, por grupos etários, em 2011 21
Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente, em 2011 21
Tabela 7. População empregada, por setor de atividade, em 2011 22
Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos, em 2011 22
Tabela 9. Data de construção dos edifícios da ARU de Parada, em 2011 23
Tabela 10. Tipo de estruturas dos edifícios da ARU, em 2011 23

SIGLAS E ACRÓNIMOS

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

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Carregal do Sal tem 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 Viriato[2] e de Oliveira do Conde[3] (Figura 1).

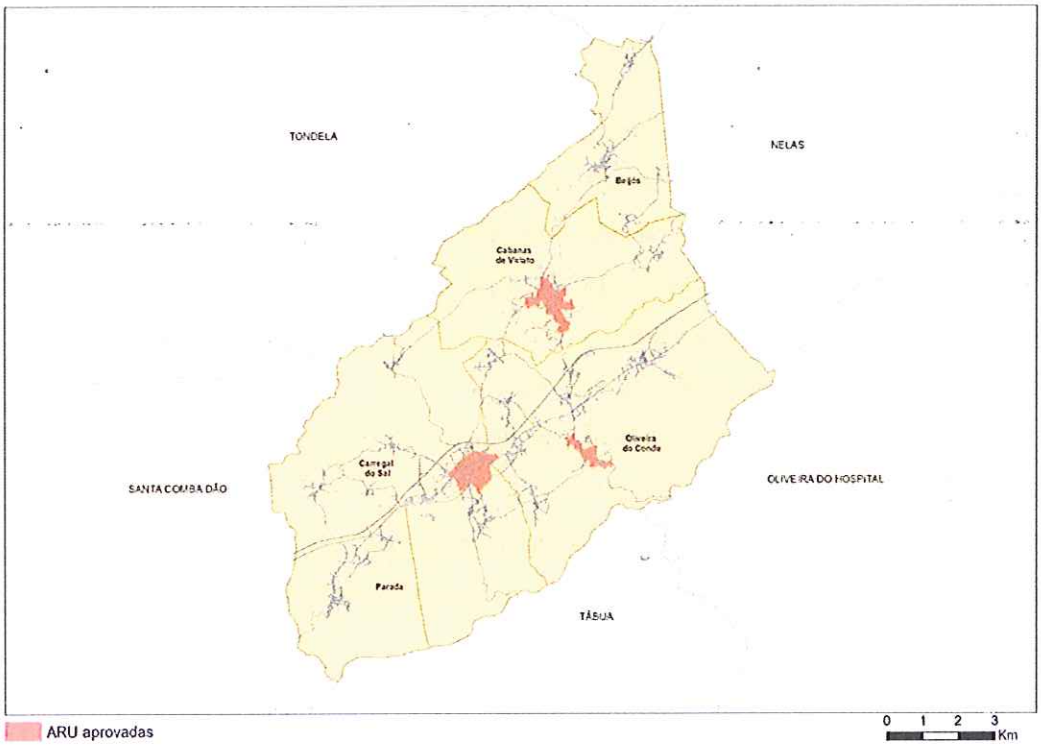


Figura 1. Localização das ARU aprovadas no concelho de Carregal do Sal

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 n.º 155/2017, de 11 de agosto
[3] Aviso nº 9195/2017, publicado no Diário da República n.º 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 **Parada** (no núcleo urbano sede de freguesia), Beijós (no núcleo urbano sede de freguesia), Fiais da Telha (um dos núcleos urbanos da freguesia de Oliveira do Conde), Papízios (um dos núcleos urbanos da freguesia de Carregal do Sal).

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

Esta memória descritiva e justificativa consolida a formalização da proposta de delimitação da ARU de Parada, agregando o seu enquadramento territorial e caraterização 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 Parada.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

2.1. ENQUADRAMENTO REGIONAL

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

O município de Carregal do Sal é delimitado a norte pelo município de Viseu, a nordeste por Nelas, a leste por Oliveira do Hospital, a sudeste por Tábua, a sudoeste por Santa Comba Dão e a noroeste por Tondela. Em 2013, com a reorganização administrativa, o território do concelho de Carregal do Sal passou a ter cinco freguesias: Beijós, Cabanas de Viriato, Oliveira do Conde, Parada e união de freguesias de Currelos, Papízios e Sobral, atualmente designada por freguesia de Carregal do Sal.

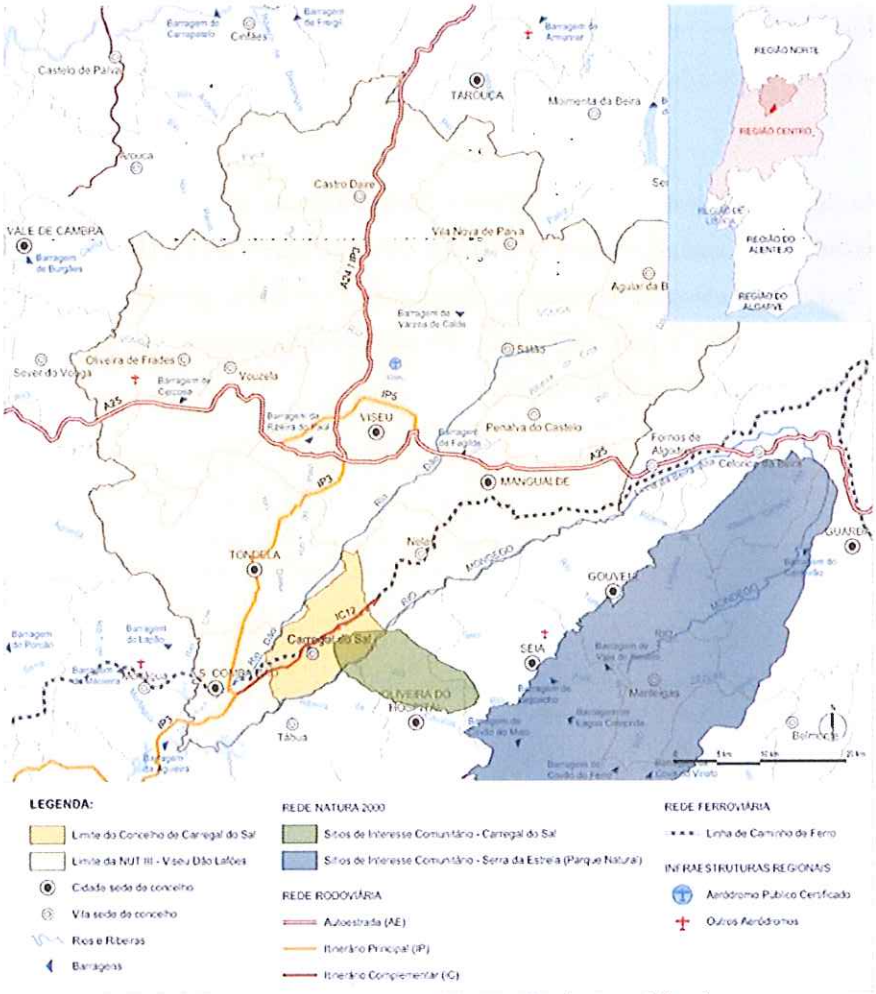


Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Carregal do Sal

Fonte: SPI, 2018

No que respeita às acessibilidades, o principal eixo que serve o concelho de Carregal do Sal é o IC12, que permite a sua ligação a importantes infraestruturas da rede rodoviária nacional, como o IP3 (Viseu-Coimbra), a A25 (Aveiro-Vilar Formoso) e a A24 (ligação da A25 em Viseu a Chaves). Estas infraestruturas rodoviárias são importantes para o posicionamento geoestratégico do concelho, pois permitem uma boa conetividade 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 dominantemente municipal garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão socioeconómica e territorial.

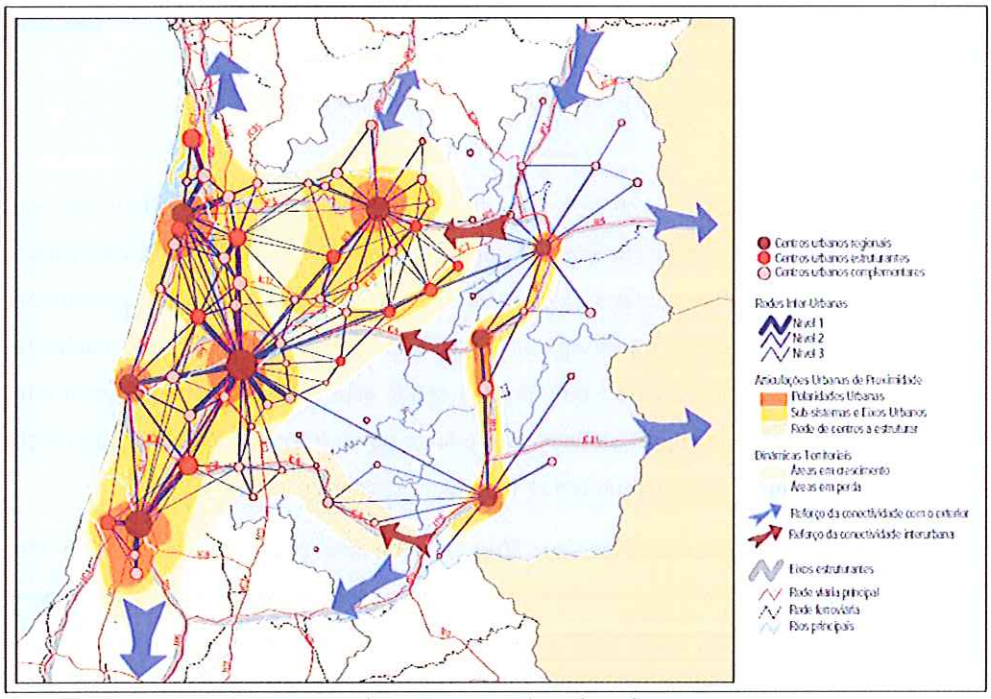


Figura 3. Síntese do sistema urbano da região Centro

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.

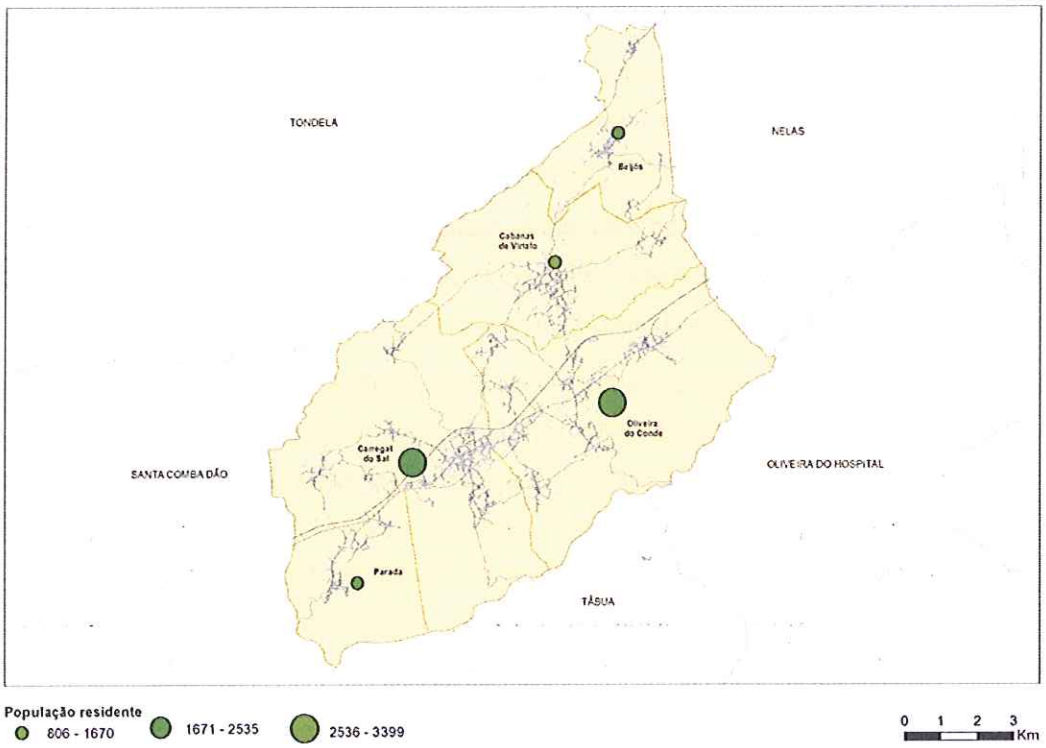


Figura 4. Limites administrativos do concelho de Carregal do Sal

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/km^2, valor inferior ao registado em 2001 (89,1 habitantes/km^2), 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/km^2, na freguesia de Sobral, e 148 habitantes/km^2, 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 freguesia[4], entre 2001 e 2011

Unidade Territorial	Área	População residente				Densidade Populacional	
		2001	2011	Variação 2001-2011		2001	2011
	Km²	N.º	N.º	N.º	%	Hab/Km²	
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 Parada, na qual se localiza a ARU proposta, verificou-se um decréscimo populacional de 7,6%, entre 2001 e 2011, o que se traduziu também na diminuição da densidade populacional que, em 2011, se situava nos 68,9 habitantes/km² enquanto em 2001 era de 74,5 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 Parada, verifica-se que os edifícios existentes são todos de tipologia unifamiliar, uma vez que há total coincidência entre o número de edifícios e alojamentos. Assiste-se também a uma ligeira variação positiva no número de edifícios e de alojamentos familiares, correspondente a 8,9%.**

No entanto, no que diz respeito ao estado de conservação dos edifícios (Tabela 3), 42,5% dos edifícios existentes na freguesia apresentam necessidade de obras de conservação, dos quais 25,0% correspondem a reparações médias e 8,2% a grandes reparações, valores próximos dos apresentados no concelho. Contudo, o trabalho de campo realizado em Parada permitiu identificar imóveis devolutos (o que estará relacionado com o decréscimo populacional da última década intercensitária, conforme referido anteriormente) e cujo estado de degradação justifica a necessidade de uma estratégia de reabilitação e revitalização urbanas (Figura 5 e Figura 12), tendo-se constatado valores superiores no número de imóveis "muito degradados" e "com necessidade de grandes reparações".

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

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

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

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PARADA

3.1. ENQUADRAMENTO DA ARU DE PARADA

A freguesia de Parada localiza-se na zona sudoeste do concelho de Carregal do Sal, e para além do aglomerado sede de freguesia, no qual se situa a ARU delimitada, esta integra outros núcleos urbanos – Póvoa das Forcadas e Póvoa de Santo Amaro.

A ARU de Parada abrange uma área de cerca de 28 hectares, inserindo-se integralmente no perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (Figura 6).

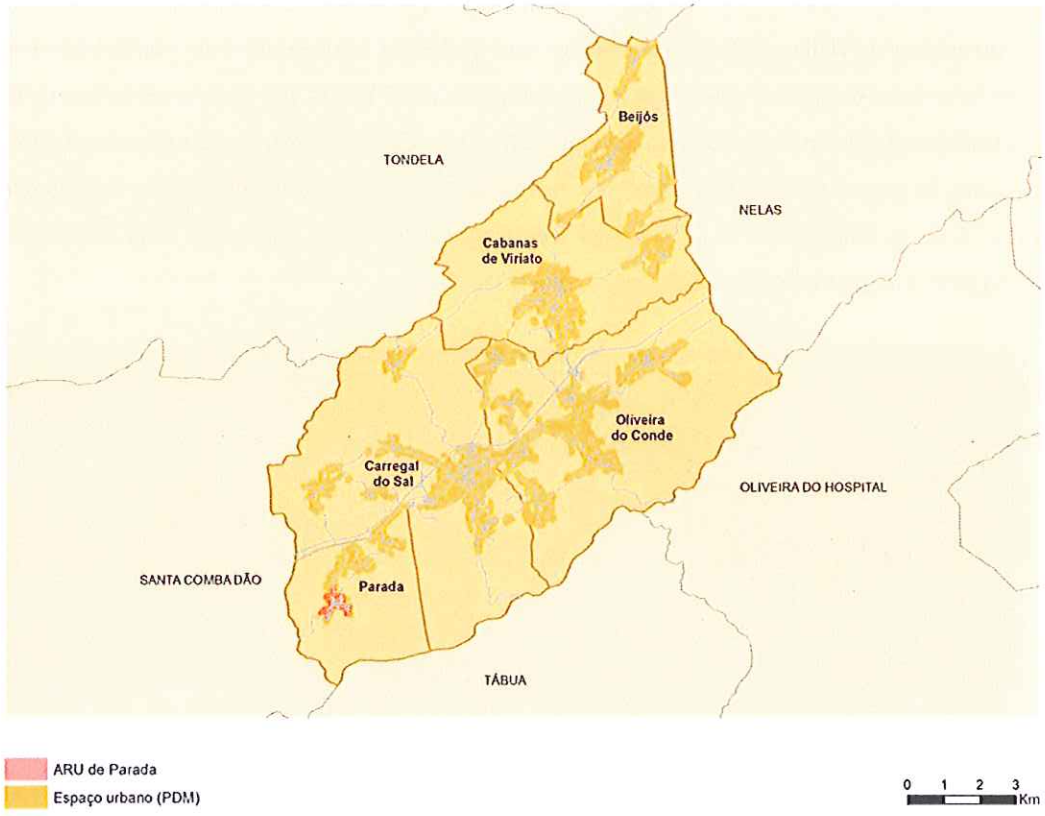


Figura 6. Localização da ARU de Parada

Fonte: SPI, 2018

Por via rodoviária, as deslocações de Parada até Carregal do Sal podem ser efetuadas pela M633 (cerca de 7 km), com uma média de 12 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 6 km de distância do aglomerado urbano de Parada.

3.2. CRITÉRIOS E PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

O limite proposto para a Área de Reabilitação Urbana de Parada abrange 28,03 hectares e integra a malha urbana que corresponde ao centro tradicional/histórico do aglomerado. Este núcleo estrutura-se a partir de uma rede de arruamentos principais, com uma organização quase ortogonal, suportados por um conjunto de espaços de circulação de configuração mais orgânica (ex. travessas).

Como eixos principais desta rede, destaca-se a avenida Sá Carneiro, no sentido norte-sul, que estabelece a ligação a outros pontos do concelho; a rua das Torres e rua de Santo Cristo que, partindo do largo do Jardim Dr. Manuel da Costa, junto à Igreja, um dos espaços públicos de referência do aglomerado, organizam um tecido urbano compacto na sede de freguesia. Ainda no sentido oeste-este destaca-se o contributo da rua Direita e da rua da Quinta/rua de Linhares na composição dos quarteirões do aglomerado e na implantação linear do edificado, bem como os diversos arruamentos que divergem a partir destas vias e que onde existem pequenos núcleos tradicionais e compactos. No prolongamento para sudeste destes eixos, situa-se uma área de expansão mais recente, ao longo da rua de Nossa Senhora da Ribeira. Por sua vez, na rua do Barreiro a implantação do edificado ocorre ao longo desta via estruturante e de outros arruamentos que, nesta área, apresentam uma configuração mais orgânica (travessa do Barreiro, rua do Outeiro).

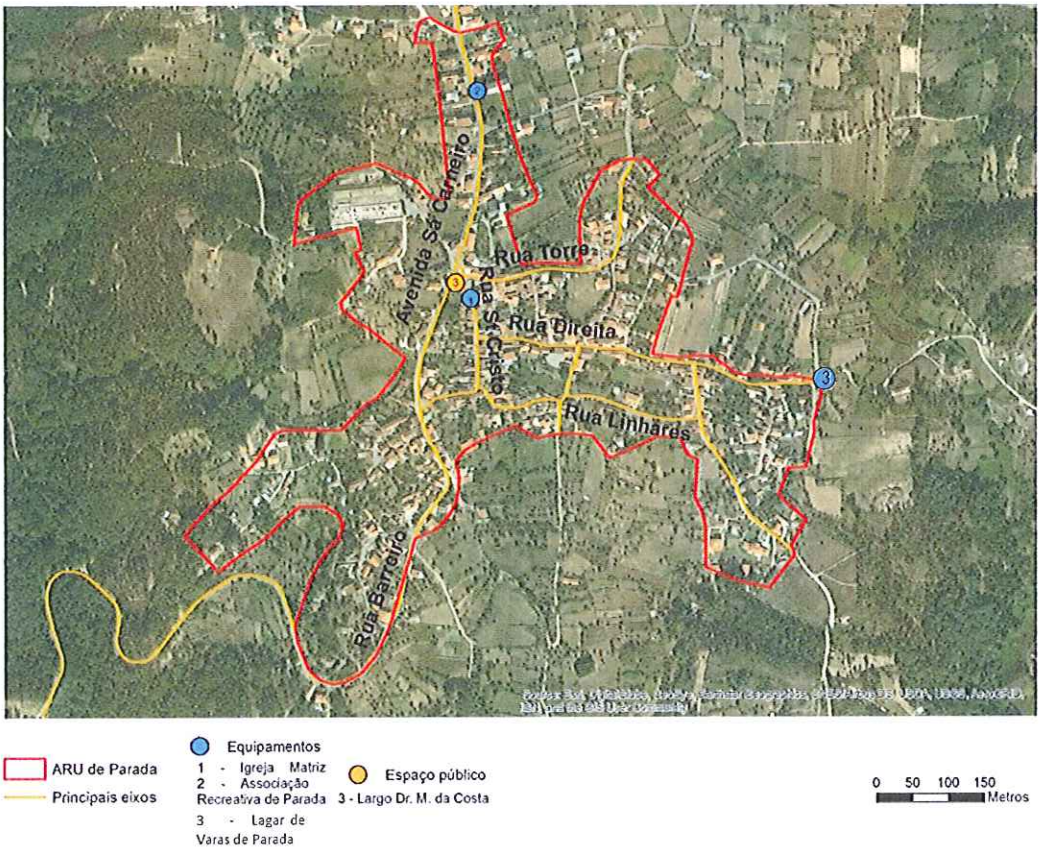


Figura 7.Principais eixos e elementos estruturantes do aglomerado de Parada

Fonte: SPI, 2018

No que diz respeito ao espaço público de circulação, verifica-se a existência de arruamentos em bom estado de conservação na maioria da zona central, existindo, contudo, diversas áreas servidas por arruamentos com fragilidades estruturais em termos de pavimentação e ligaçoes, nomeadamente em áreas de expansão do aglomerado mais antigo. Neste contexto importa também referir a inexistência de passeios em vias coletoras e distribuidoras (avenida Sá Carneiro/rua do Barreiro) com mais fluxo de trânsito, o que poderá pôr em causa a segurança e conforto nas deslocações pedonais.

Em termos de espaços e elementos de referência do aglomerado, destaca-se o papel central do jardim do largo Dr. Manuel da Costa, junto à Igreja, que, para além de ser um elemento de estruturação da malha urbana do centro antigo, corresponde ao principal espaço de estar existente na área de intervenção, bem como a existência de alguns fontanários, de períodos e estilos arquitetónicos diferentes, e que fazem parte do património histórico e cultural e dos testemunhos das vivência da comunidade local.

Figura 8. Malha urbana de Parada – elementos do espaço público

Fonte: SPI, 2018

O trabalho de campo realizado permitiu identificar a concentração de edificado em estado de conservação mais frágil no núcleo antigo descrito anteriormente. Neste sentido, a proposta de delimitação da ARU inclui esta zona consolidada, tendo em consideração o exposto no RJRU que define uma ARU como "*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*" (alínea b) do artigo 2.º). O mesmo diploma legal refere ainda que uma ARU pode abranger "*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*".

Conforme referido, no território integrado na proposta de delimitação da ARU concentra-se o edificado mais antigo, devoluto e em estado de conservação mais frágil que, por esse motivo, carece de intervenções de reabilitação mais profundas. Em algumas áreas, como na avenida Sá Carneiro/rua do Barreiro, verificou-se a existência de edifícios com diversas patologias e com necessidade de conservação, por vezes na proximidade de outros mais recentes e em bom estado de conservação. Como tal, de forma a promover a coerência da malha urbana, é relevante a sua integração na estratégia de reabilitação.

Também se propõe a integração de áreas em que a maior preocupação de reabilitação está associada ao espaço público, que apresenta grandes fragilidades no seu estado de conservação, pondo em causa ligações e integração coerente de diferentes espaços urbanos do aglomerado.

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.

Neste âmbito, para além da referida coerência em termos de malha urbana consideraram-se outras valências do território de Parada que, correspondendo a um aglomerado, essencialmente, residencial, engloba também estabelecimentos comerciais (cafés) bem como elementos que marcam a centralidade funcional e territorial da freguesia - Associação Recreativa de Parada, Igreja – considerados relevantes para a estratégia proposta. Na proximidade da Igreja encontra-se o jardim do largo Dr. Manuel da Costa, o principal espaço de estar existente no aglomerado.

[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

A partir da informação recolhida, a proposta de delimitação da ARU de Parada (Figura 9 e Figura 10) teve como base a análise detalhada das caraterísticas e dinâmicas do perímetro urbano e teve em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (solo urbano);
- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana;
- Integração dos espaços e tecido urbano degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana;
- Delimitação de uma área continua e com lógicas urbanas comuns, com funções complementares, como a residencial e a comercial/de serviços;
- Localização dos equipamentos (Igreja, Associação Recreativa de Parada) e comércio no núcleo urbano, polarizadores das principais dinâmicas do aglomerado.

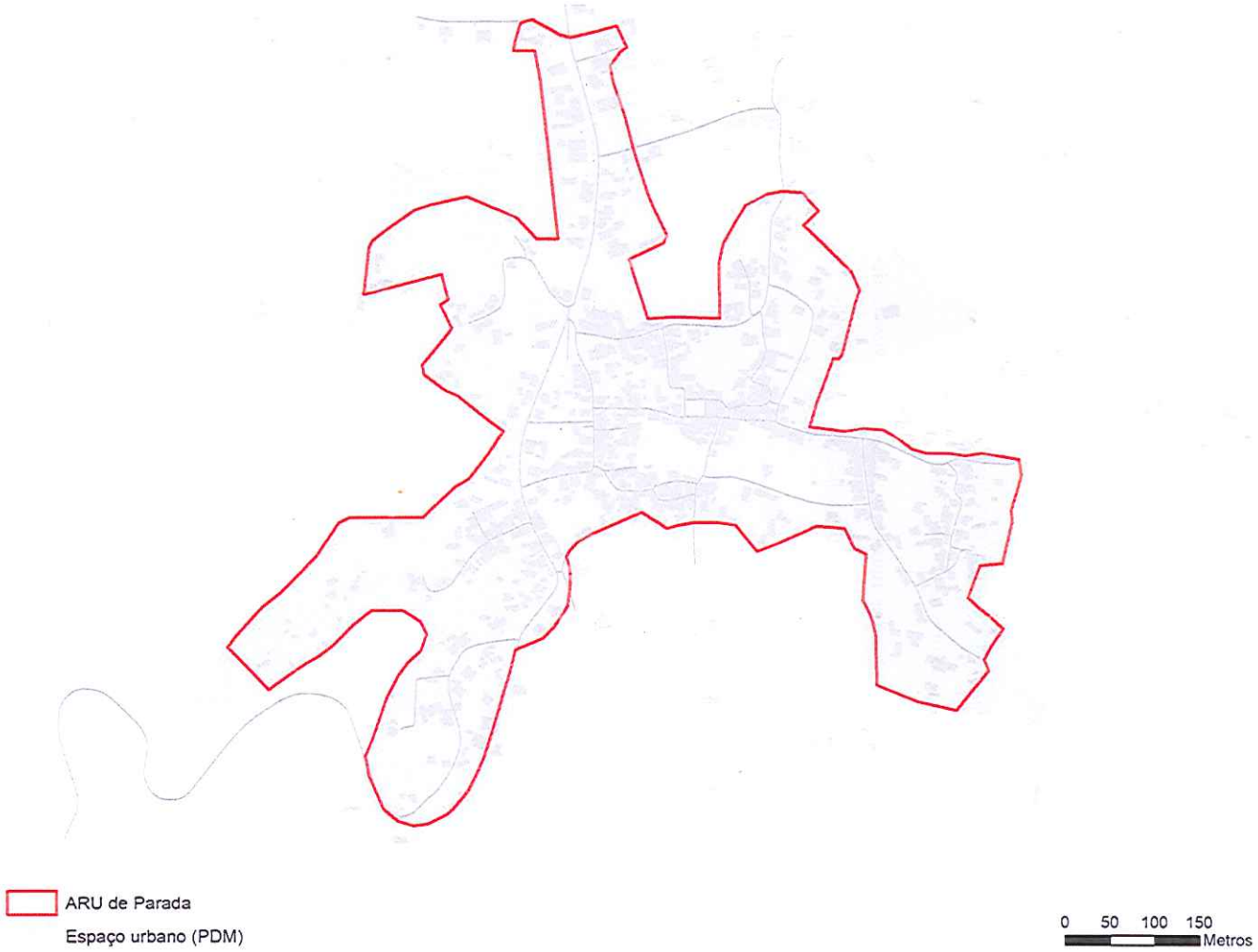


Figura 9. Limite da ARU proposta
Fonte: SPI, 2018

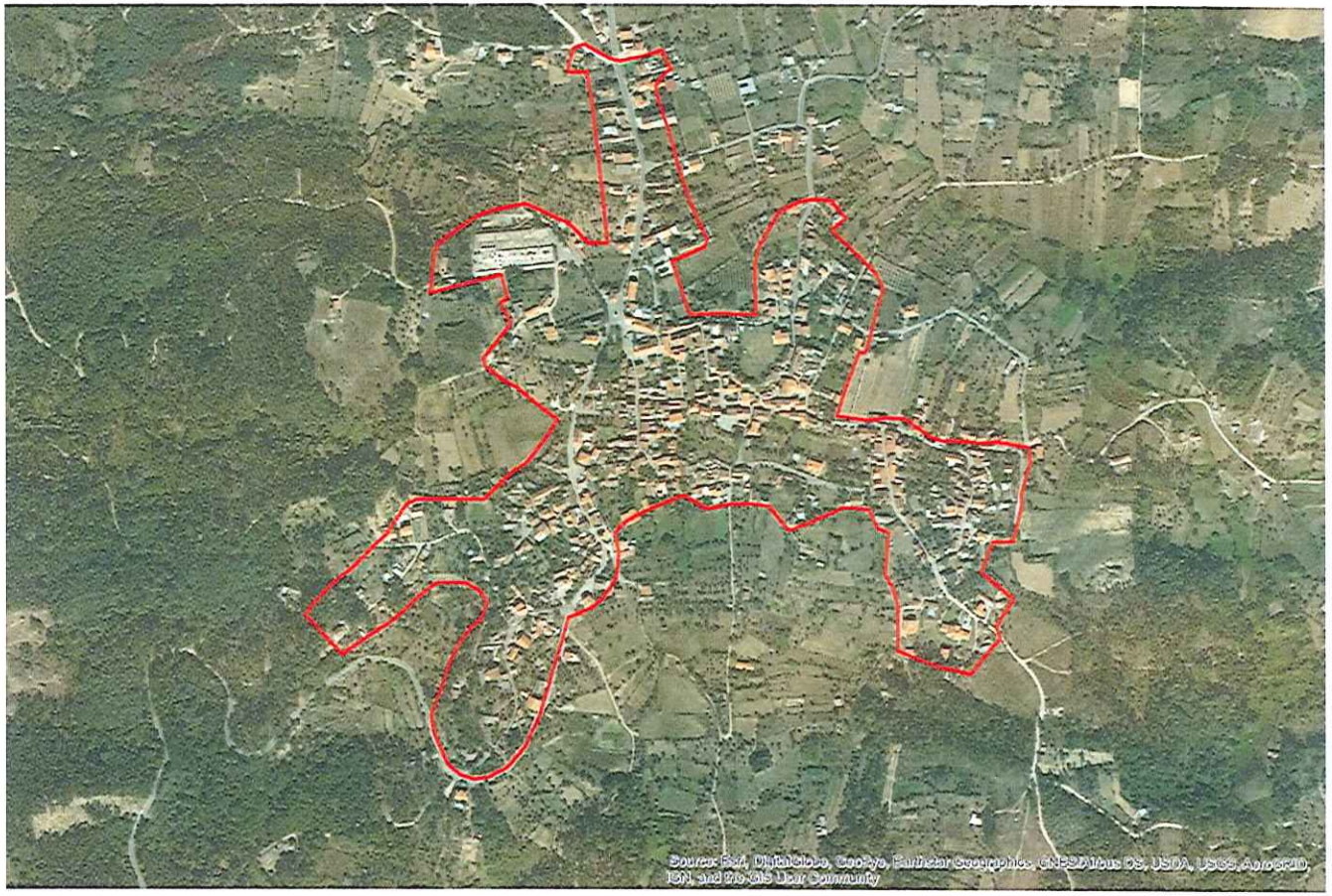


Figura 10. Proposta de limite da ARU de Parada sobre fotografia aérea
Fonte: SPI, 2018

3.3. OBJETIVOS

O objetivo central da formalização da ARU de Parada 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 Parada:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios e espaços públicos que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e promover a sua refuncionalização, sempre que tal se mostre coerente com as premissas de desenvolvimento do aglomerado e do concelho;
- Garantir a proteção e valorização do património cultural e identitário;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas e 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 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;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

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

Incentivar/facilitar as intervenções de reabilitação no edificado degradado

O edificado da ARU apresenta alguma heterogeneidade, sendo, contudo, evidente a existência de núcleos com maior número de edifícios devolutos e em estado de degradação que torna necessária a intervenção, uma caraterização suportada pelo levantamento de campo e dados estatísticos.

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 encontram soluções de reabilitação adequadas que respondam às necessidades atuais dos seus utilizadores, quer em termos de áreas funcionais como em termos de conforto.

Qualificar o espaço público, garantindo uma rede coesa e qualificada

Associada à delimitação da ARU surge a preocupação de assegurar condições para que a população possa usufruir do espaço público de forma qualificada, sendo para tal essencial apostar na intervenção nas áreas coletivas de circulação e de estar.

A este nível, atualmente, verifica-se a falta de espaços públicos de estar, destacando-se apenas o Jardim do largo Dr. Manuel da Costa – um pequeno espaço no centro do aglomerado. Deste modo, é relevante analisar a possibilidade de criar uma pequena rede de espaços de estar e de lazer, âncoras de dinamização e socialização da comunidade. Em termos de espaços de circulação é também 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 nas vias coletoras e distribuidoras, onde existem mais fluxos de trânsito e as velocidades de circulação são mais elevadas).

Valorizar o património cultural

A afirmação de valores patrimoniais arquitetónicos é também um aspeto a considerar na estratégia de revitalização do espaço público, uma vez que no centro histórico de Parada existem alguns elementos de arquitetura pública civil (fontanários, do séc. XX) que são testemunho da vivência de um período da história e da identidade local. Também os imóveis mais antigos possuem caraterísticas interessantes associadas à arquitetura tradicional beirã (granito, as varandas, os pés direitos avantajados e vãos tradicionais, etc.) e alguns elementos notáveis. As cores originais do edificado, já esbatidas e sem grande expressão, mostram os tons ocre e mais vivos que caraterizavam o núcleo antigo de Parada. É ainda de destacar o núcleo museológico, na envolvente do centro antigo e que é um excelente exemplo de reabilitação de um imóvel antigo e da sua refuncionalização para fins de perpetuação de tradições e atividades ancestrais associadas à génese do aglomerado e à sua envolvente agrícola / rural.

Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção centro antigo de Parada
A participação e envolvimento de entidades públicas e privadas (Junta de Freguesia, Associação Recreativa de Parada, 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 e a Associação, a ampla informação e apelo à participação em processos colaborativos e de corresponsabilização pode ser essencial para alcançar resultados positivos em termos de reabilitação dos espaços e assim atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para um centro antigo mais coeso e competitivo.

3.4. BREVE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Neste ponto é feita uma análise e caraterização do território da ARU de Parada 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 Parada, abrangendo um total de 18 subsecções estatísticas (Figura 11). Baseado nos limites apresentados, o grupo de secções estatísticas que intersetam a ARU abrangia um total de 380 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de 13,6 habitantes/hectare.

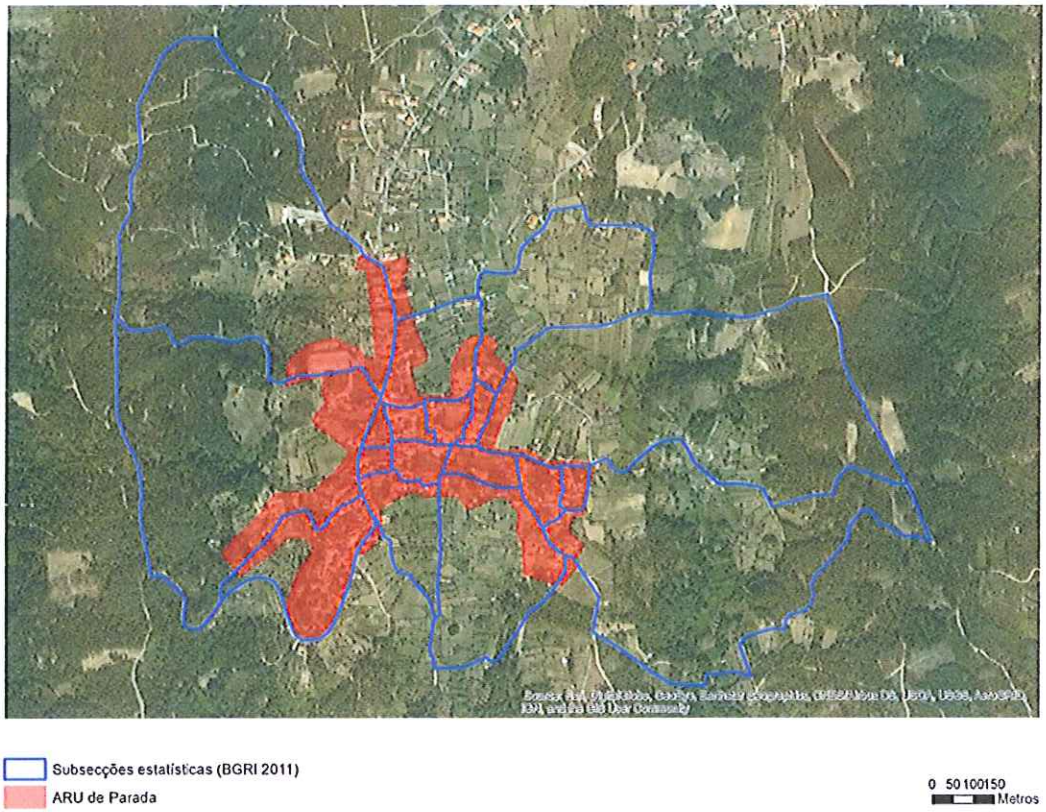


Figura 11. ARU de Parada e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)

Fonte: SPI, 2018

Estava integrado na ARU de Parada, em 2011, um conjunto de 291 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (98,97% dos edifícios são exclusivamente residenciais e apenas 1,03% dos edifícios são principalmente não residenciais), correspondentes a um total de 291 alojamentos, dos quais 22% se encontravam vagos.

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

ARU	Superfície (ha)	População residente (n.º)	Densidade populacional (hab/ha)	Edifícios	Alojamentos (n.º)	Alojamentos vagos (%)
Parada	**28,03**	**380**	**13,6**	**291**	**291**	**22,0**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

População

Quanto à estrutura etária da população residente na ARU de Parada, verifica-se que a população do escalão mais idoso (idade igual ou superior a 65 anos) supera o da população mais jovem (entre os 0 e os 24 anos). Assim, em 2011, a população idosa residente na ARU de Parada correspondia a 30,8% do total, enquanto a população jovem apresentava proporções de 10,3% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e de 11,6% no grupo dos 15 aos 24 anos (Tabela 5). Esta disparidade traduz-se num elevado índice de envelhecimento (300) que é bastante superior ao que se verifica à escala do concelho de Carregal do Sal (186,7).

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

Unidade Territorial	População residente (n.º)	0-14 anos (%)	15-24 anos (%)	25-64 anos (%)	65 anos e + (%)	Índice de Envelhecimento
Concelho de Carregal do Sal	9835	13,7	10,7	50,1	25,6	186,7
ARU de Parada	**380**	**10,3**	**11,6**	**47,4**	**30,8**	**300,0**

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 (40,8%) apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, 17,6% concluiu o 2º ciclo e 13,7% 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 Parada são inferiores aos do concelho de Carregal do Sal, sendo que 7,1% dos residentes têm o ensino secundário completo e apenas 2,4% tem um grau de ensino superior, face a 10,1% e 5,7% do concelho, respetivamente. Importa ainda referir que 6,1% da população residente na ARU não sabe ler nem escrever, valor semelhante apresentado à escala concelhia (6,9%).

Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente, em 2011[6]

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 Parada	**380**	**6,1**	**40,8**	**17,6**	**13,7**	**7,1**	**0,3**	**2,4**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No que concerne ao emprego, em 2011, 107 indivíduos residentes na ARU de Parada encontravam-se empregados, a maioria no setor terciário (50,5% do total da população empregada). O setor secundário empregava cerca de 45,8% do total, enquanto o setor primário ocupava apenas 3,7% da população empregada.

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

À escala concelhia é visível também a preponderância do setor terciário (56,8% do total da população empregada) e do setor secundário (38,8%) (Tabela 7).

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

Unidade Territorial	População empregada	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Carregal do Sal	3424	153	4,5	1327	38,8	1944	56,8
ARU de Parada	**107**	**4**	**3,7**	**49**	**45,8**	**54**	**50,5**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Parque edificado

A ARU de Parada situa-se na sede de freguesia e abrange uma área urbana consolidada, estruturada no sentido norte-sul pela avenida Sá Carneiro/ rua Barreiro, com construções à face desta via, bem como de outros arruamentos transversais a este com um núcleo de edificado mais compacto. Entre estes eixos, destacam-se os núcleos que se organizam na proximidade de Igreja Matriz e ao longo das ruas da Torre, Direita e de Linhares, no sentido este-oeste, podendo ser considerado o centro histórico do aglomerado.

O parque edificado da ARU de Parada, em 2011, era constituído por 291 edifícios clássicos, construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos e predominando a implantação isolada (99,7%). Em termos estruturais, quase a totalidade têm 1 ou 2 pisos (99,7% 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	1 ou 2 alojamentos				3 ou + alojamentos	1 ou 2 pisos	3 ou 4 pisos	5 ou + pisos
		Total	Isolado	Geminado	Em banda				
			%	%	%				
Concelho de Carregal do Sal	6105	6010	77,8	10,9	11,3	83	5653	433	19
ARU de Parada	**291**	**290**	**99,7**	**0,0**	**0,0**	**0**	**290**	**1**	**0**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No que diz respeito à data de construção dos edifícios, a maioria do parque edificado foi construído até 1980 (74,9%), tendo sido a década de 1971-1980 a que representou um crescimento mais acentuado no número de edifícios deste território - 22,3% do edificado da ARU foi construído neste período. Posteriormente, a dinâmica construtiva diminuiu significativamente e os edifícios construídos entre 1991-2000 e entre 2001-2011 representam apenas 5,8% e 7,6% do total, respetivamente (Tabela 9).

Tabela 9. Data de construção dos edifícios da ARU de Parada, 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 Parada	**14**	**4,8**	**48**	**16,5**	**48**	**16,5**	**43**	**14,8**	**65**	**22,3**	**34**	**11,7**	**17**	**5,8**	**22**	**7,6**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Embora a maioria do parque habitacional tenha estruturas de betão armado (61,2%), existe uma proporção significativa de edifícios que apresentam uma estrutura em paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe (35,4%), característica que poderá estar relacionada com as técnicas de arquitetura tradicional em uso no respetivo período de construção (Tabela 10).

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

Estrutura	N.º	%
Betão armado	178	61,2
Paredes de alvenaria com placa	3	1,0
Paredes de alvenaria sem placa	5	1,7
Paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe	103	35,4
Outra	2	0,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

A idade dos edifícios e o tipo de estrutura presentes, associadas à diminuição da população residente (conforme apresentado na análise demográfica efetuada), contribui para justificar a existência de um elevado número de edifícios devolutos e alguns em estado de degradação/ruína, que foi possível observar no trabalho de campo efetuado, como se exemplifica na Figura 12.

Figura 12. Exemplos do estado de conservação de edifícios na ARU de Parada
Fonte: SPI, 2018

No que diz respeito ao espaço público, verifica-se a escassez de espaços de lazer e de estar na ARU de Parada, onde existe apenas o Jardim do Largo Dr. Manuel da Costa, um pequeno espaço junto à Igreja, no qual existe algum mobiliário urbano (iluminação, bancos...) que permitem a estadia, a par com a fragilidade em termos de conservação de alguns arruamentos e de circulação pedonal, situações que importa colmatar no âmbito de uma estratégia de reabilitação urbana.

a.

b.

c.

d.

a. Igreja Matriz de Parada; b. Jardim do Largo Dr. Manuel da Costa; c. Comércio; d. Associação Recreativa de Parada

Figura 13. Equipamentos e património na ARU de Parada

Fonte: SPI, 2018

O território abrangido pela ARU tem uma função principalmente residencial (98,97% dos edifícios são exclusivamente residenciais, tal como referido anteriormente) e alguns estabelecimentos de comércio tradicional, nomeadamente cafés e supermercado, e equipamentos coletivos ligados ao associativismo – Associação Recreativa de Parada – e ao culto religioso (Igreja Matriz).

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

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)[7], estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais (Figura 14).

Artigo 45.º

[...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 — .....

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

[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 Parada, 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 <u>três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação,</u> podendo ser <u>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</u>.**

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 <u>inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição</u>; (2) bem como na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.**

Taxas municipais
Isenção das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra (ver Figura 14).
Isenção das taxas devidas sobre obras de reabilitação de imóveis: o licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objetos de ações de reabilitação na área delimitada, quando se efetuam com preservação de fachadas e os correspondentes títulos sejam emitidos até dezembro 2020 são isentos de Taxas Municipais, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

RELATIVOS A OUTROS IMPOSTOS (IVA, IRS E IRC)

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente 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 início[8]; : 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 cérceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

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

5.2. PROGRAMA "REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL"

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

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

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

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

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

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFFRU 2020[9].

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 Parada 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).

nrau *NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO*
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192/2006, de 3 de novembro)

Código do fiador | Número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: .....
Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: ..... - .....
Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: .....
Artigo matricial: ..... Fracção: ..... Código SIG (facultativo): .....

B. CARACTERIZAÇÃO

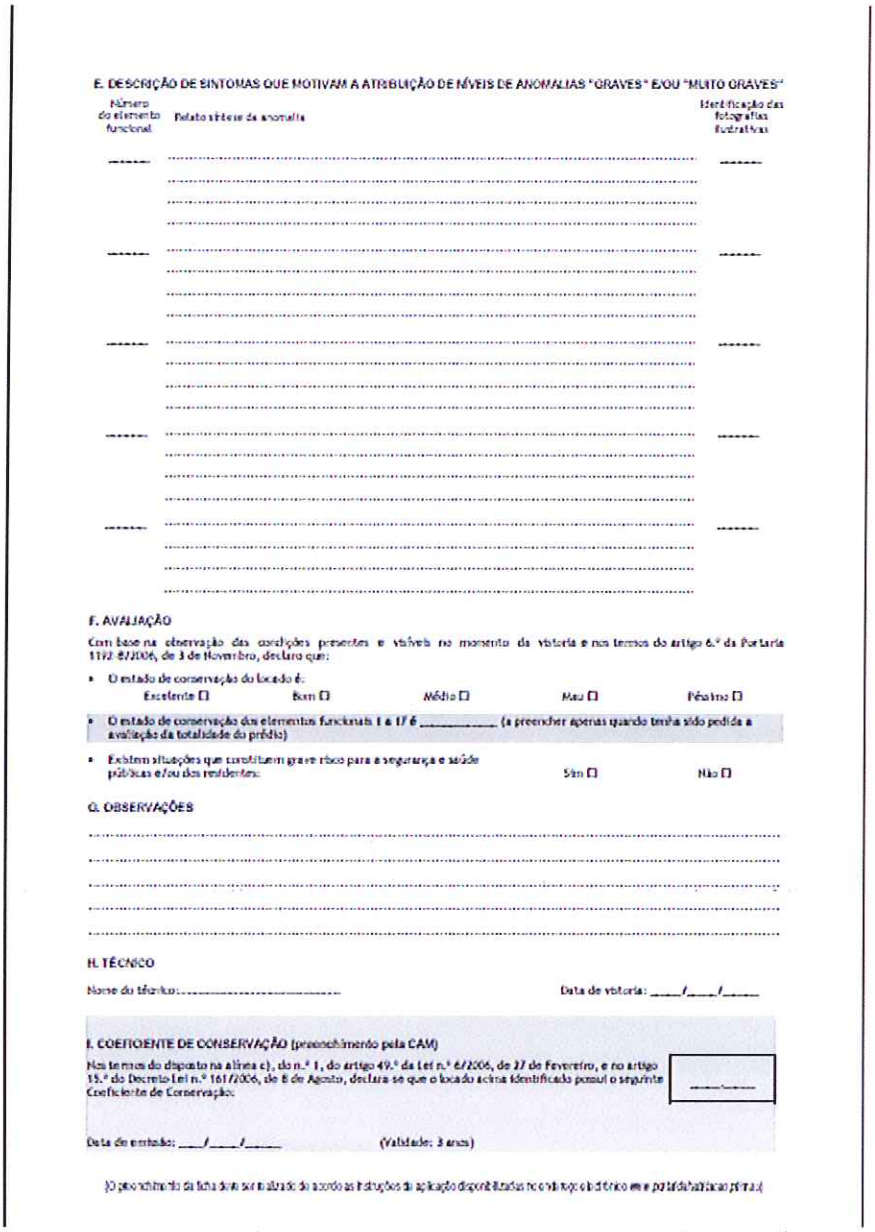
N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
|_|_|	|_|_|	.....	.....	|_|_|	.....

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)
Índice de anomalias (a/b)



E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato sintese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
------	.....	------
------	.....	------
------	.....	------
------	.....	------
------	.....	------

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
  Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

G. OBSERVAÇÕES

.....

.....

.....

.....

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico: ..... Data de vistoria: ____/____/_____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: ____

Data de emissão: ____/____/_____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser efetuado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no site do IHRU em www.portaldahabitacao.pt/fvai.)

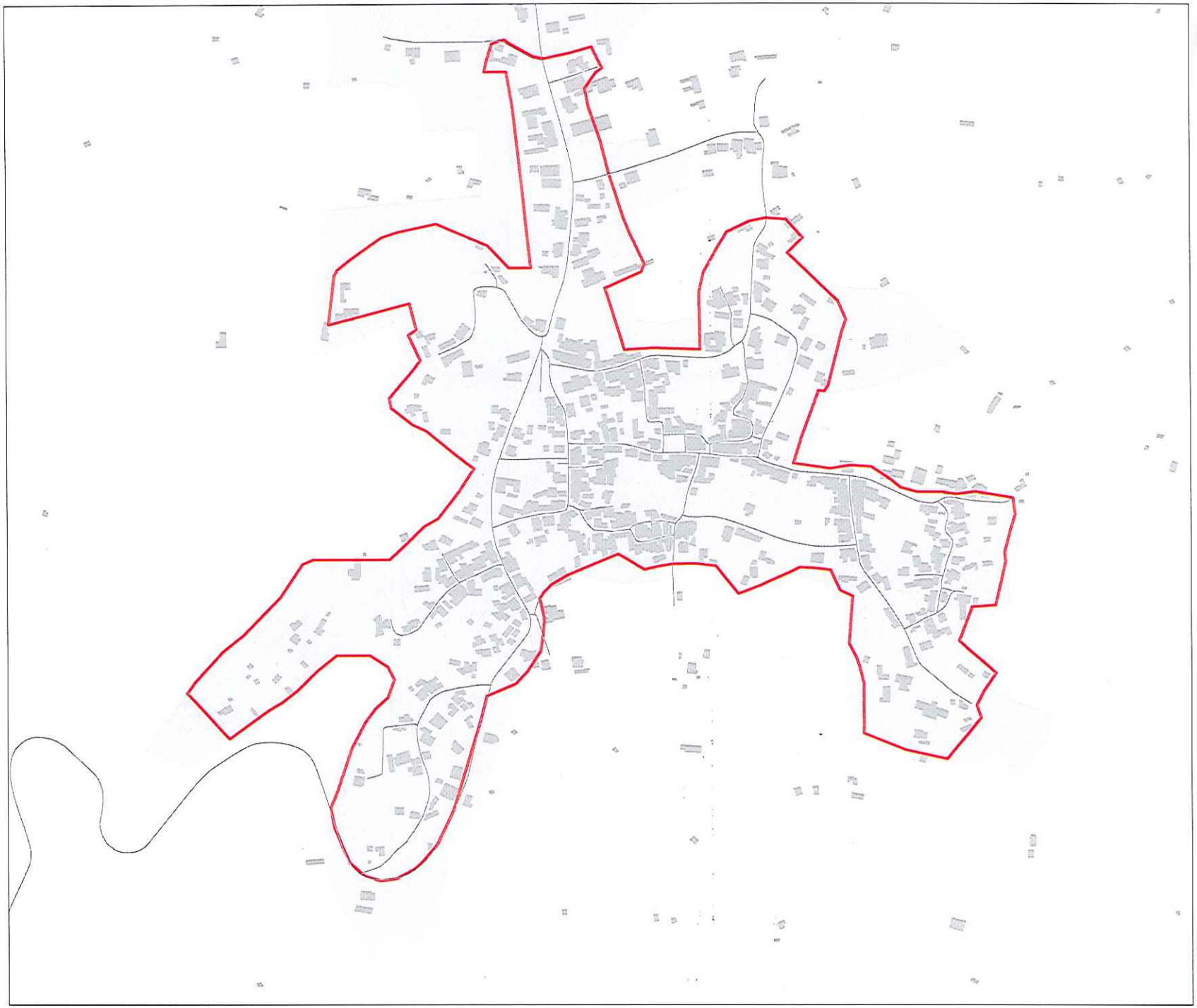
Figura 15. Modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de edifícios- NRAU[10]

[10] Disponível em: https://goo.gl/W16WYr

Apoio técnico:

CARREGAL DO SAL

Sociedade Portuguesa de Inovação



Legenda

ARU de Parada

Espaço urbano (PDM)

Planta com limite da ARU de Parada em base cartográfica

Fevereiro de 2018 1:1.937

01