



Delimitação de Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana de Sousel

Estratégia de Reabilitação Urbana

Memória Descritiva e Justificativa



Índice

Índice	2
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
2.1. Enquadramento Territorial e Urbanístico	6
2.2. Diagnóstico Habitacional.....	10
2.3. Diagnóstico Económico.....	13
2.4. Enquadramento Estratégico	14
3. ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO	16
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	20
4.1. Opções estratégicas.....	20
4.2. Programa da operação de reabilitação urbana (ORU).....	21
4.3. Modelo de gestão e execução da ORU	28
4.4. Quadro de apoios e incentivos	28
4.5. Programa de financiamento	34
4.6. Entidade gestora	36
4.7. Prazo de execução.....	38
5. CONCEITOS.....	39
6. ANEXOS.....	42
6.1. Ficha de Avaliação do nível de Conservação dos Edifícios.....	42

1. INTRODUÇÃO

A alínea j) do artigo 2.º do RJRU estabelece que Reabilitação Urbana é *“a 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.”*

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa *“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 plano de pormenor de reabilitação urbana”* (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

- a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
- d) Permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril;
- e) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.
- A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
 - Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - Planta com a delimitação da área abrangida;
 - Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.
2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13.º).
3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:
 - Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
 - Remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

As operações de reabilitação urbana (ORU) são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém (artigo 16.º):

- A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;
- A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação seja simples ou sistemática.

A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se principalmente à reabilitação do edifício, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

Será pela execução de uma ORU simples que se propõe a intervenção integrada da reabilitação urbana da Vila de Sousel

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Enquadramento Territorial e Urbanístico

O Concelho de Sousel, com 279,4 Km² e uma densidade populacional de 17,0 habitantes por Km² (em 2014), localiza-se na zona sul do Alto Alentejo, fazendo fronteira com os concelhos de Avis e Fronteira, a norte, com Estremoz, a sul, com Arraiolos, a sudoeste, e com Mora, a oeste. A dinâmica demográfica e económica do Concelho traduz a sua localização no interior do País, observando-se um acentuado processo de envelhecimento demográfico, desvitalização socioeconómica e desertificação, fruto da incapacidade de fixar e atrair população e investimento.

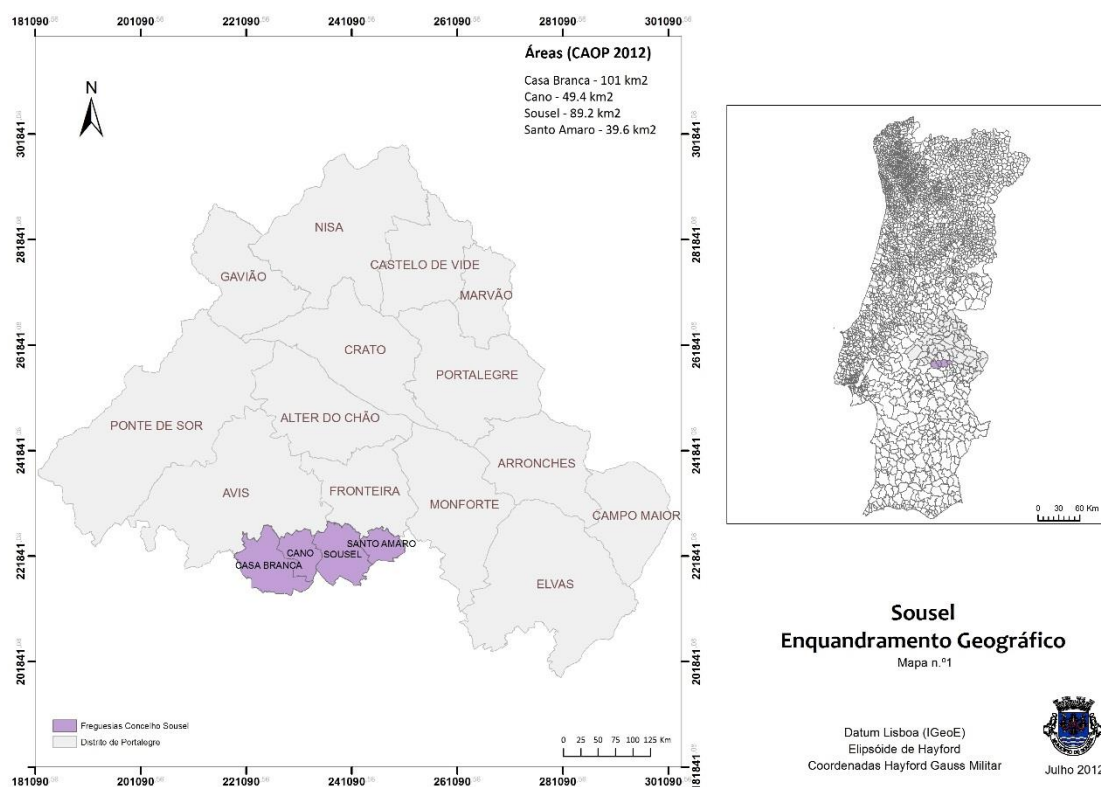


Figura 1 – Enquadramento Geográfico do Concelho de Sousel

A estrutura económica de Sousel é marcada por um tecido empresarial débil, pouco industrializado e com fraca capacidade competitiva, observando-se uma baixa densidade empresarial (em 2013, existiam apenas 1,9 empresas por Km², enquanto a média da Região Alentejo é de 2,4 e do País de 11,9). A dimensão das empresas é também muito reduzida (o número médio de trabalhadores por empresa é de 2,3), sendo 96,5% do tecido empresarial constituído por microempresas, com menos de 10 trabalhadores ao serviço, valores inferiores aos da região Alentejo. Trata-se, de uma forma geral, de unidades de natureza familiar e com baixa capacidade de investimento, sendo o volume de negócios por empresa, em 2013, de

apenas 160,9 milhares de euros (inferior ao da sub-região Alto Alentejo de 178,9 milhares de euros). Em termos globais, a estrutura produtiva sofreu nos últimos anos uma quebra acentuada com a diminuição de empresas (-9,7% entre 2007 e 2013) e consequências no nível de emprego. O setor primário tradicionalmente tem uma elevada expressão na economia local, predominando o cultivo de cereais para grão, de prados temporários e culturas forrageiras, culturas industriais, o pousio, o olival, os prados e as pastagens permanentes, assim como as atividades pecuárias de criação de suínos, ovinos e bovinos. Nos anos mais recentes observa-se uma inversão da tendência regressiva que caracterizava este setor, com o aumento do número de empresas do setor primário existentes, que passaram de 144 para 191, entre 2007 e 2013. Este setor constitui, desta forma, um importante ativo do território, salientando-se, a crescente valorização dos produtos endógenos, onde se destaca o: mel, enchidos, queijo, pão, vinho azeite, produtos artesanais como o fabrico de bancos em buinho, os sapatos de carneira, os trabalhos em cortiça e madeira, os bordados e rendas e a pintura colorida tradicional alentejana. Adicionalmente, salienta-se, as potencialidades de valorização da fileira da carne e indústria agropecuária decorrentes da localização do Matadouro Regional do Alto Alentejo, em Sousel. As atividades terciárias têm vindo a ganhar peso na economia de Sousel, sendo maioritariamente constituídas por pequenas unidades comerciais de carácter familiar, dirigidas ao mercado local, pelos serviços de apoio social, de grande relevância dado o elevado envelhecimento da população, e pela hotelaria e outras atividades relacionadas com o turismo. No entanto, em termos turísticos, o potencial do Concelho encontra-se, ainda, subaproveitado, com uma oferta de alojamento, de restauração e de serviços complementares a necessitar de ser reforçada, diversificada e qualificada de forma a promover uma maior divulgação e aproveitamento económico dos seus recursos e produtos.

A atividade industrial é residual destacando-se a existência na Zona Industrial de Sousel de algumas unidades de grande importância para a economia do Concelho, nomeadamente no setor agropecuário e nos equipamentos hoteleiros.

Em termos populacionais, o Concelho tem vindo a observar uma tendência constante de decréscimo e envelhecimento populacional, com perda de 15,2% da sua população, entre 2001 e 2011; a freguesia do Cano foi aquela que teve perdas mais significativas (-21,4 %) e nem mesmo a sede de Concelho (a freguesia de Sousel) tem conseguido fixar e atrair população, registando uma perda de -13,6%. De acordo com as estimativas mais recentes da população esta tendência mantém-se, existindo, em 2014, 4.762 habitantes (menos -1,1% do que 2011) o que revela a incapacidade de crescimento e afirmação do Concelho e da Vila de Sousel.

Este comportamento demográfico negativo é o reflexo do processo de envelhecimento que caracteriza o Concelho (o índice de envelhecimento, em 2011, era de 270,9 enquanto a média

do Alto Alentejo era de 221,3, valor já bastante superior à média nacional), com um elevado peso da população idosa e, inversamente, um número reduzido de jovens (em 2014, cerca de 30% da população tinha mais de 65 anos e apenas 11% menos de 14 anos). Este fenómeno, a não ser invertido, põe em causa a capacidade de regeneração e sustentação populacional de Sousel e contribui para um crescente despovoamento e desertificação do território.

Os níveis de habilitação e qualificação da população registaram melhorias significativas nos últimos anos visíveis, por exemplo, no aumento da taxa bruta de pré-escolarização e de escolarização no ensino básico e secundário, ainda assim, os níveis de retenção e desistência no ensino básico são dos mais elevados da Região (15% no ano letivo 2013/2014), assim como, os níveis de analfabetismo (14% em 2011).

Associado aos fenómenos de envelhecimento e despovoamento, assiste-se a um crescimento do número de situações de isolamento social e pobreza, a par da degradação dos edifícios e das suas condições de habitabilidade, sendo necessário reforçar as iniciativas de intervenção social, nomeadamente, em conjunto com intervenções de requalificação do edificado e dos espaços públicos possibilitando o acesso a habitação a preços “controlados”.

Em termos de rendimento, destaca-se ainda a fraca capacidade económica da população, com valores para o indicador Ganho médio mensal de 785,85 €, inferior ao da região Alto Alentejo e Alentejo e com um índice de poder de compra per capita de apenas 71,48 (PT=100).

O Município, consciente e preocupado com as exigências em termos de concretização das políticas locais, regionais e nacionais de ordenamento do território e de valorização e afirmação do seu território, alterou recentemente o seu principal Instrumento de Gestão Territorial, o PDM, nomeadamente de forma a facilitar a instalação de novas unidades económicas em atividades tradicionais da fileira das carnes e agropecuária.

A Vila de Sousel, sede de Concelho, constitui o principal núcleo urbano concelhio, concentrando as funções urbanas principais. As restantes três sedes de freguesia (Cano, Casa Branca e Santo Amaro) constituem os outros aglomerados urbanos do Concelho. Em 2011, a Vila de Sousel tinha 1.801 habitantes, o que representava 37% da população concelhia.

O originário núcleo urbano de Sousel desenvolve-se a partir da zona mais elevada, constituindo uma malha urbana densa e de ruas estreitas que deixa transparecer o ordenamento imposto pela muralhada do antigo Castelo, demolido. Este carácter denso, rígido e ordenado dos arrumamentos centrais, vai perdendo clareza nas zonas de construção mais recente, conferindo uma dualidade morfológica à malha urbana de Sousel, a qual é marcada pela EN 245 que atravessa o perímetro urbano no sentido Sul-Norte.

Numa política integrada de desenvolvimento e reabilitação da Vila de Sousel, a Câmara Municipal tem vindo ao longo dos últimos anos a desenvolver diversas iniciativas, destacando-

se a renovação da rede pública de abastecimento de águas e saneamento e a construção de um Rede de Nova Geração, o reforço e reabilitação da rede de equipamentos públicos, assim como diversas intervenções de requalificação do espaço público, numa estratégia de prioridade ao peão e à acessibilidade.

Deste modo pretende-se dotar a Vila de Sousel de uma Área de Reabilitação Urbana, que abranja o núcleo Central e mais antigo da Vila, e a zona adjacente, estando incluídos nesta área 3 imóveis classificados - Igreja Matriz, Pelourinho e Igreja Nossa Senhora da Orada. Trata-se de uma área de 11,8 ha que possui, de acordo com os censos de 2011, uma população de 423 habitantes e 328 alojamentos, 83 dos quais se encontravam desabitados, existindo uma preocupação crescente com o número de edifícios devolutos e com o agravamento do seu estado de degradação (de acordo com um levantamento de outubro de 2017, existiam 76 edifícios com problemas construtivos, 28 dos quais a necessitar de intervenção urgente).

Estes números evidenciam a incapacidade que esta zona central de Sousel tem tido para fixar e atrair residentes, o que se reflete num crescente despovoamento e na degradação e abandono do património construído. Em termos económicos trata-se de uma zona central com alguns estabelecimentos de restauração e unidades comerciais e de serviços e onde se concentram os principais serviços públicos como os correios, a Conservatória dos Registos Civil, Predial e Comercial, o Cartório Notarial, o Serviço de Finanças, a sede da Junta de Freguesia, a Câmara Municipal, a Segurança Social, o Mercado Municipal, a GNR entre outros.

2.2. Diagnóstico Habitacional

A Área de Reabilitação Urbana de Sousel, corresponde ao centro tradicional da Vila de Sousel e encontra-se, segundo a informação do último Recenseamento à População de 2011, em processo de preocupante regressão demográfica.

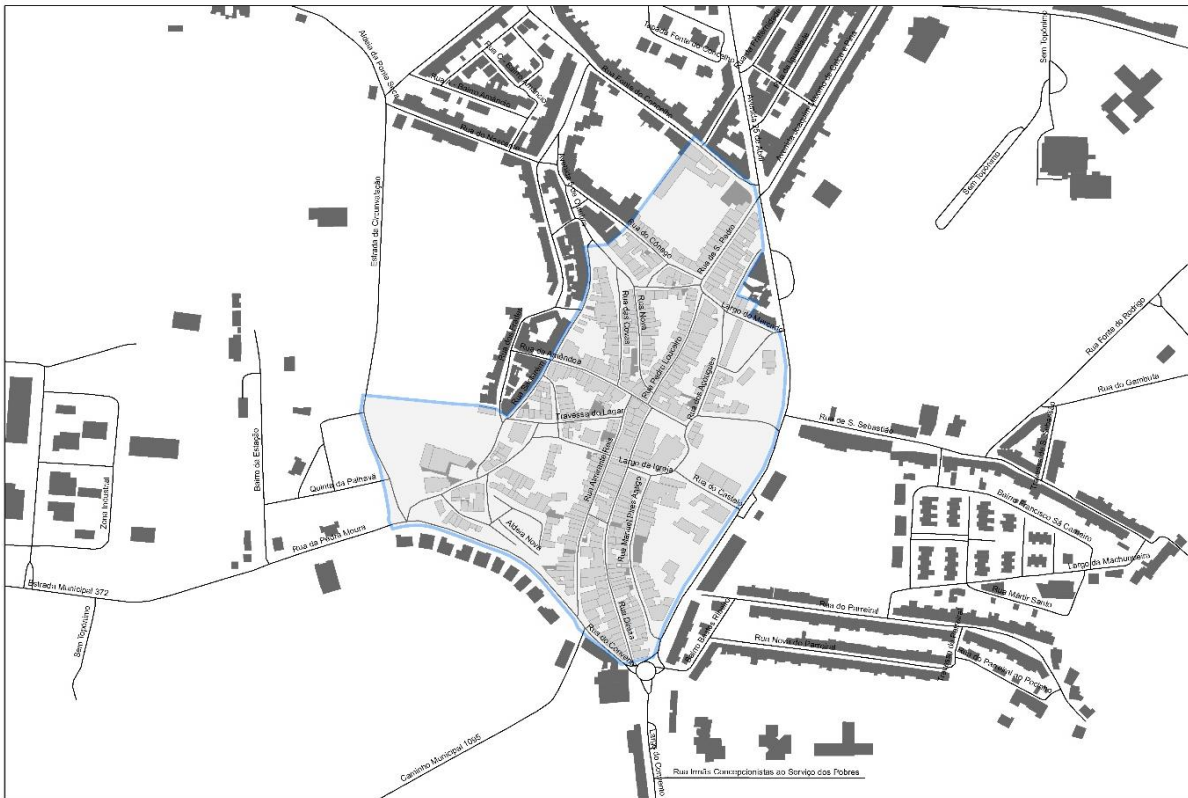


Figura 2 – Área de Reabilitação Urbana de Sousel

A quebra populacional verificada na primeira década do século, foi superior a 5% (-5,4%) resultante de uma diminuição de 71 residentes (511, em 2001, e apenas 440, em 2011). Este abandono estrutural traduz-se atualmente numa população residente com um desequilíbrio acentuado entre géneros, 43% são homens e 57% mulheres, e uma estrutura etária bastante envelhecida:

- a população com menos de 20 anos (82) corresponde a apenas 18,6% dos residentes;
- mais de um terço da população (149 indivíduos), possui 65 ou mais anos; e
- a população em idade ativa (25-65 anos) corresponde a apenas 43% da população residente.

Na área da ARU de Sousel residia em 2011 um conjunto de 173 famílias, menos 17% do que em 2001, grande parte das quais (63%) compostas por apenas um ou dois indivíduos.

A população com atividade económica, residente no interior da ARU, era de 134 indivíduos (72% dos quais trabalhava no sector terciário e essencialmente no sector público), número inferior ao dos reformados e pensionistas (162).

Trata-se, efetivamente, de um panorama populacional que revela as potenciais dificuldades da área em proceder à reabilitação do edificado e à revitalização urbana, com base nos recursos endógenos, carecendo, por isso, de estímulos ou de apoios específicos para o efeito.

2.2.1. Caracterização do parque edificado e habitacional

A área delimitada para esta ARU de Sousa possui, ainda segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística referentes a 2011, um conjunto de 318 edifícios clássicos, mais 2,5% do que em 2001 (310). A tipologia urbana da área é marcada pela edificação em banda, que abrange 283 edifícios (89%). Também dominamos edifícios de pequenas dimensões, uma vez que 313 destes (98%) possui apenas 1 ou 2 pisos.

A importância da função residencial no centro tradicional da Vila é atestada pelo facto de a grande maioria dos edifícios (271, mais de 85%) se destinar exclusivamente a fins residenciais; mesmo entre os edifícios que possuem funções mistas, a grande maioria é principalmente residencial.

No centro da Vila, não se verifica um padrão distributivo de concentração de edifícios desocupados. Esta característica está presente em toda a Área, mesmo nas ruas principais ou estruturantes como as ruas Direita e da Amêndoa.

Como é próprio de um centro histórico, o parque edificado da Área de Reabilitação Urbana de Sousa é relativamente envelhecido. A maioria dos edifícios (188, ou seja, 59%) é anterior a 1945 e mais de um terço (37,4%) é mesmo anterior a 1919. Nos últimos 20 anos foram construídos 52 edifícios, que correspondem a 16% do parque edificado, assinalando alguma dinâmica de construção e capacidade da Área albergar novas construções.

No que se refere à estrutura construtiva será de destacar um peso significativo dos edifícios em betão armado, 33%, sendo os restantes dois terços, quase na totalidade em alvenaria, a maior parte dos quais, 64%, não dispendo de placa.

Os alojamentos familiares existentes na área, em 2011, eram 344, sendo que apenas 173, ou seja 50,3 %, estavam ocupados como residência habitual. O número de alojamentos vagos (97) correspondia a quase 29% do total de alojamentos clássicos.

Em termos de dimensão, praticamente metade dos alojamentos familiares clássicos com residência habitual (49%) possuem uma área compreendida entre os 100 e os 200 m² (85), sendo que os restantes 50% se repartiam entre os de menores dimensões (59) e aqueles com uma superfície superior a 200 m² (29). Esta distribuição evidencia um parque habitacional composto por alojamentos de apreciável dimensão, muito desajustado da estrutura populacional onde dominam as famílias com 1 ou 2 indivíduos, indiciando fortes dificuldades económicas de manutenção das habitações.

Os equipamentos sanitários (água, retrete, esgoto e banho) estão presentes em todos os alojamentos de residência habitual. De referir também que 53 destes alojamentos dispõe de garagem, o que corresponde a 31%, um valor muito significativo.

O número dos alojamentos ocupados pelos proprietários (78%) é mais do dobro das situações de arrendamento o que permite prever uma maior facilidade/capacidade de intervenção ao nível da reabilitação do parque.

A questão central da ocupação residencial desta área remete, assim, para a necessidade de reabilitação dos alojamentos, no sentido de melhorar as condições de habitabilidade e de adequar a dimensão e características destes à procura atual. Também haverá que estimular a ocupação residencial do elevado número de alojamentos vagos.

Constrangimentos de vária ordem têm limitado o processo de reabilitação do parque habitacional do centro tradicional de Sousel, entre os quais se destaca a falta de iniciativa dos proprietários, por carência de recursos económicos.

2.2.2. Política Municipal

A regeneração urbana do centro tradicional da Vila de Sousel tem constituído, ao longo dos últimos anos, uma preocupação constante da Câmara Municipal. A dotação de infraestruturas de apoio à função residencial, a instalação de serviços no centro urbano, o investimento na recuperação de edifícios de caráter público, a melhoria das condições de mobilidade e os arranjos de natureza urbanística a que a área tem sido sujeita, grande parte dos quais com recurso a cofinanciamento comunitário, atestam o interesse que a Câmara Municipal tem dedicado ao centro urbano de Sousel e à vivificação e manutenção de condições de habitabilidade do seu centro tradicional.

No período 2007-2013 foram levadas a cabo três intervenções na contiguidade da Área, no montante total de 518.925 euros.

A dificuldade dos particulares em financiarem a conservação do parque habitacional e a adequação física dos alojamentos às novas necessidades da habitação, constitui hoje o principal condicionamento à regeneração urbana de Sousel (a par da necessidade de atração de atividades económicas que possam servir de âncora ao desenvolvimento concelhio e à retenção de população ativa).

Conhecedora deste problema, a Câmara Municipal procura através da delimitação da ARU e correspondente Operação de Reabilitação Urbana disponibilizar aos seus munícipes um conjunto de incentivos à Reabilitação Urbana, nomeadamente no que concerne aos impostos municipais sobre património, no direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, mas também no sentido de os cidadãos poderem aproveitar as

oportunidades proporcionadas pelos programas nacionais e comunitários de apoio à reabilitação Urbana.

2.3. Diagnóstico Económico

A Vila de Sousel integra o “Sistema Urbano do Alentejo Central” principalmente devido à interdependência que estabelece com a cidade de Estremoz, um dos centros urbanos estruturantes deste sistema. Mais especificamente, faz parte do subsistema referente ao eixo urbano-industrial de Estremoz – Borba – Vila Viçosa, fortemente especializado no sector industrial dos mármore, embora seja um pouco periférico neste contexto, estabelecendo a ligação ao Sistema Urbano do Norte Alentejo.

Enquanto Centro Complementar da rede urbana regional, Sousel deve concorrer para a sustentação territorial de baixa densidade e para a afirmação das relações urbano-rurais, garantindo o acesso generalizado da população do concelho aos serviços básicos (comércio, serviços de apoio social, saúde, educação, etc.).

A forte recessão económica e demográfica que a sub-região do Norte Alentejo vem atravessando nas últimas décadas, conduziu o Concelho de Sousel a uma situação de debilidade económica e funcional, traduzida por um tecido produtivo frágil e por uma escassez de âncoras através das quais possa dinamizar a sua sustentabilidade económica.

O centro tradicional de Sousel, território fundamental para o cumprimento das funções que Sousel necessita desempenhar nos planos regional e local, reflete essas dificuldades da economia concelhia e manifesta um acentuado défice funcional e populacional.

Efetivamente, o “centro histórico” de Sousel, correspondente à área delimitada para esta ARU, conserva alguma importância económica no âmbito concelhio, derivada da concentração das atividades comerciais e de serviços mais tradicionais, embora sem a vitalidade necessária para o cumprimento cabal das funções que lhe são estrategicamente requeridas neste momento.

Segundo o levantamento funcional efetuado recentemente, na ARU de Sousel, localizam-se os seguintes estabelecimentos prestadores de serviços ou venda de bens:

14 estabelecimentos comerciais - a maior parte dedicado ao comércio diário (alimentação, farmácia ou drogaria...) mas também de carácter mais especializado (papeleria, oculista ou ourivesaria, p.ex.);

- 10 estabelecimentos de restauração/bebidas - Oito cafés/pastelarias, um restaurante e um bar;
- 1 estabelecimento de hotelaria - alojamento local;

- 15 estabelecimentos de serviços privados - A maior parte dedicado a serviços pessoais (cabeleireiros, análises clínicas, escola de condução, consultórios médicos, agência funerária, etc.), mas alguns também de apoio à atividade económica (gabinetes de contabilidade e de arquitetura, balcões de bancos, etc.);
- 12 estabelecimento e equipamentos de serviço público - Trata-se essencialmente de serviços administrativos, sociais e de segurança pública, nomeadamente finanças e registo civil, segurança social, correios, etc.);
- 3 sedes associativas - de âmbito cultural e desportivo.

Os estabelecimentos comerciais e os de restauração e bebidas, concentram-se quase exclusivamente na Rua Direita, na Rua da Amêndoa e na Rua Manuel Pires Antigo. Na generalidade, trata-se de negócios de cariz tradicional em quebra de procura; os novos estabelecimentos vão surgindo exteriormente à área de intervenção da ARU, principalmente ao longo da Avenida 25 de Abril.

Os serviços de índole privada seguem o mesmo padrão de distribuição espacial que os estabelecimentos de comércio retalhista e os serviços públicos, por sua vez, concentram-se mais na zona oriental da ARU, junto à Avenida 25 de Abril e nas imediações da Praça da República.

2.4. Enquadramento Estratégico

Na definição da delimitação da área de reabilitação urbana procurou-se abranger as zonas com necessidades urbanas distintas, mas concordantes entre si, na necessidade de serem intervencionadas e na prossecução da melhoria das condições de vida e de habitabilidade da população dominante.

A área delimitada é caracterizada por uma grande concentração de edificado degradado e devoluto e, em termos de espaço público, por espaços com constrangimentos ao nível da mobilidade pedonal e acessibilidades, revelando conflitos entre a circulação pedonal e rodoviária.

No que respeita ao património privado, essencialmente responsabilidade dos seus proprietários, é relevante a importância da delimitação da ARU como estímulo à participação destes na reabilitação, visto que serão implementados benefícios fiscais e eventuais apoios ou financiamentos para o efeito.

Também ao nível do espaço público, e não obstante o investimento que o município tem vindo a efetuar no sentido de ultrapassar os constrangimentos existentes, é necessário dar continuidade a essa estratégia. De salientar que através do Plano de Ação para a Reabilitação Urbana (PARU), o Município de Sousel procura dotar o espaço público – coincidente com a área

da ARU – de condições de mobilidade e acesso a bens e serviços, que permitam tornar o território competitivo e com capacidade de atrair população.

O presente e difícil contexto socioeconómico em que o país se encontra foi também um fator fundamental para a decisão de elaboração da ARU.

Com a delimitação desta área pretende-se também dinamizar a vertente turística da vila, dinâmica que se traduz num benefício em termos de manutenção e criação de empregos na área da restauração, hotelaria, serviços e comércio.

Importa ainda referir que as ações de reabilitação terão também relevante importância na atividade da construção civil, atividade económica que tem atravessado grandes dificuldades emprega parte significativa da população ativa do concelho.

Em suma os objetivos estratégicos da ARU de Sousel procuram combinar a melhoria da qualidade de vida urbana, com a dinamização socioeconómica indispensável ao surgimento de atividades económicas empresariais e de criação de emprego e à atração de novos residentes. Neste contexto, a intervenção no parque edificado orientada para a melhoria das condições de habitabilidade e de uso dos edifícios não apenas para habitação, mas também para as atividades de comércio, restauração, serviços, quer por iniciativa pública, quer mobilizando os proprietários de património privado na zona de Intervenção, constitui uma oportunidade e uma necessidade indispensáveis a uma estratégia de regeneração urbana para Sousel.

3. ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A - Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 02 de agosto, é um instrumento de planeamento e gestão territorial enquadrador dos objetivos que visam a concretização de uma correta política de ordenamento e dos critérios de organização e de utilização do território.

No âmbito do PROTA, foram definidas quatro opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional, as quais se integram nas opções estratégicas do Município de Sousel

As opções estratégicas vertidas no PROTA são:

- a) Integração Territorial e Abertura ao Exterior;
- b) Conservação e Valorização do Ambiente e do Património Natural;
- c) Diversificação e Qualificação da Base Económica Regional;
- d) Afirmação do Policentrismo e do Desenvolvimento Rural.

B – Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de Sousel, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 130/99, de 26 de dezembro, alterado pela Declaração n.º 104/2004, de 19 de abril e pelos avisos n.ºs 2251/2011, de 20 de janeiro, 2532/2011, de 24 de janeiro, 2649/2011, de 25 de janeiro, 11781/2011, de 27 de maio, 14424/2014, de 26 de dezembro e 6567/2015, de 23 de, é um instrumento de natureza regulamentar que estabelece o regime do uso do solo e apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística.

Conforme planta de ordenamento, a ARU de Sousel insere-se nas seguintes classes de espaço:

- Espaço Urbano Consolidado;
- Espaço Urbano Não Consolidado.

Na área abrangida pela ARU estão ainda considerados na Carta de Ordenamento – Perímetro Urbano de Sousel:

- Valores Locais
 - 8 edifícios particulares
 - Fonte Pública
 - Pelourinho
- Equipamentos;
 - Equipamento Administrativo
 - Equipamentos Ligados à Agricultura
 - Comércio e Serviços

- Escolas
- Infraestruturas
- Igreja Matriz
- Igreja da Misericórdia
- Igreja da Orada
- Equipamento de Saúde e Segurança Social
- Equipamento de Segurança e Proteção Civil
- Equipamento Turístico
- Unidades Operativa de Planeamento e Gestão (P.P. do Núcleo do antigo Castelo / Largo da Senhora da Orada / Avenida 25 de Abril – nunca elaborado).

O Plano Diretor Municipal estabelece ainda, no seu artigo 31º, as zonas de proteção a imóveis classificados como património cultural no concelho que são a Igreja de Nossa Senhora da Orada e o Pelourinho de Sousel, ambos localizados no interior da área desta ARU. As zonas de proteção destes imóveis, abrangem a respetiva área envolvente num raio de 50 metros a partir dos seus extremos, onde não é permitido executar alienações, quaisquer obras de demolição, instalação ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do então Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico (IPPAR). O Plano estabelece, ainda, que os estudos e projetos de arquitetura referentes a obras de recuperação, conservação ou alteração dos imóveis nas respetivas zonas de proteção devem ter autoria de arquiteto.

Elencam-se seguidamente todos os imóveis classificados como de interesse público na área do ARU de Sousel:

Pelourinho de Sousel

Localiza-se na Praça da República entre o edifício da Câmara Municipal e a Igreja Matriz e encontra-se classificado como imóvel de interesse público, através do Decreto-Lei n.º 23.122 - Direção Geral do Ensino Superior e das Belas Artes - de 11 de outubro de 1933, como valor histórico, simbólico da autonomia regional. Segundo este Decreto-Lei todos os pelourinhos ficam na posse das municipalidades, que serão responsáveis pela sua guarda e conservação e ainda pela reposição no local de onde são originários no caso da sua implantação já não respeitar esse lugar. O atual Pelourinho resulta de uma reconstrução de meados do século XX, feita com aproveitamento dos elementos originais. Sabe-se que em 1940 o mesmo se encontrava em fragmentos, guardados nas arrecadações municipais. O Pelourinho, levantado sobre soco de quatro degraus quadrangulares, de arestas salientes e boleadas, consta hoje de uma base

paralelepípedica, um fuste oitavado liso, capitel, remate e grimpá. Entre o fuste e o capitel conservam-se os ferros de sujeição, terminados em cabeças de dragão, com as argolas.

Igreja de Nossa Senhora da Orada

Localiza-se na zona mais ocidental da área de intervenção da ARU, no Largo da Senhora da Orada, acessível através da Estrada Nacional 372. A Igreja encontra-se classificada como imóvel de interesse público, pelo Decreto 44.675 (Ministério da Educação Nacional - Direção Geral do Ensino Superior e das Belas Artes) de 9 de novembro de 1962. Construída no século XV, sofreu alterações mais tarde, apresentando-se atualmente como um edifício quadrangular, com dois prolongamentos para a capela maior e sacristia. No interior destaca-se a nave inteiramente coberta de azulejos do século XVIII.

Igreja Matriz de Sousel

Localiza-se no centro do núcleo urbano histórico de Sousel, na zona do antigo Castelo, entretanto demolido, confrontando-se com o Largo da Igreja, o Largo do Jardim e a Praça da República. Este imóvel encontra-se recentemente classificado como Monumento de Interesse Público, através da Portaria n.º 473/2010, do Ministério da Cultura, de 24 de junho de 2010. A Igreja Matriz de Sousel é uma construção erigida durante a primeira metade do século XVI, apresentando-se como “um digno exemplar da arquitetura regional quinhentista”. No interior possui três naves de quatro tramos e altar-mor, três altares barrocos em talha dourada e policromada e azulejos seiscentistas, para além de um retábulo das Almas com uma tela representando o Juízo Final.

C - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, está na base da delimitação da ARU de Sousel e da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Após aprovação da ORU, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base no RJRU, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

D - Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU), foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08 de abril e alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O RERU prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás, infraestruturas de telecomunicações em edifícios, bem como normas constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

E - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, e posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 02 de outubro, estabelece os procedimentos aplicáveis ao controlo prévio de operações urbanísticas.

Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizadas em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no RJRU e RERU, o disposto no RJUE.

F - Outros Regulamentos Municipais

A ARU de Sousel encontra-se ainda abrangida por outros regulamentos municipais, nomeadamente:

- Regulamento de Taxas do Município de Sousel, aprovado dia 24 de fevereiro de 2016 pela Assembleia Municipal e publicado em Diário da República no dia 30 de maio de 2016
- Regulamento de Preços do Município de Sousel aprovado dia 30 de setembro de 2016 pela Assembleia Municipal e publicado em Diário da República no dia 15 de outubro de 2016

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1. Opções estratégicas

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), através dos objetivos identificados no seu artigo 3º, permite introduzir uma dinâmica vital para a intervenção em domínios estratégicos fundamentais como a qualificação e funcionalidade do espaço urbano, o reforço e dinamização da base económica, o estímulo à função habitacional e o potenciar dos valores patrimoniais.

Assim, o Município de Sousel apresenta a seguinte visão estratégica:

- Potenciar a instalação de comércio e serviços
- Melhorar a qualidade urbana e ambiental
- Qualificar o edificado com função residencial
- Recuperar o património edificado
- Fortalecer o valor patrimonial, histórico e cultural
- Fomentar o turismo

No âmbito da visão estratégica, foram já definidos os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. Desenvolver estratégias para fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
2. Requalificação urbana patrimonial e ambiental, promovendo o fortalecimento da centralidade funcional do núcleo tradicional da Vila;
3. Criação de condições para a revitalização económica do centro tradicional de Sousel, através da requalificação das atividades existentes e atração de novas atividades, nomeadamente no comércio e serviços.
4. Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético em edifícios públicos e privados;
5. Incentivar a modernização dos estabelecimentos comerciais e outros existentes na Vila e atrair novas unidades económicas em ramos de atividade do comércio, serviços e turismo.
6. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, nomeadamente a construção civil, contribuindo para a criação e manutenção de postos de trabalho.

4.2. Programa da operação de reabilitação urbana (ORU)

4.2.1. Caracterização da estrutura edificada – Estado de conservação

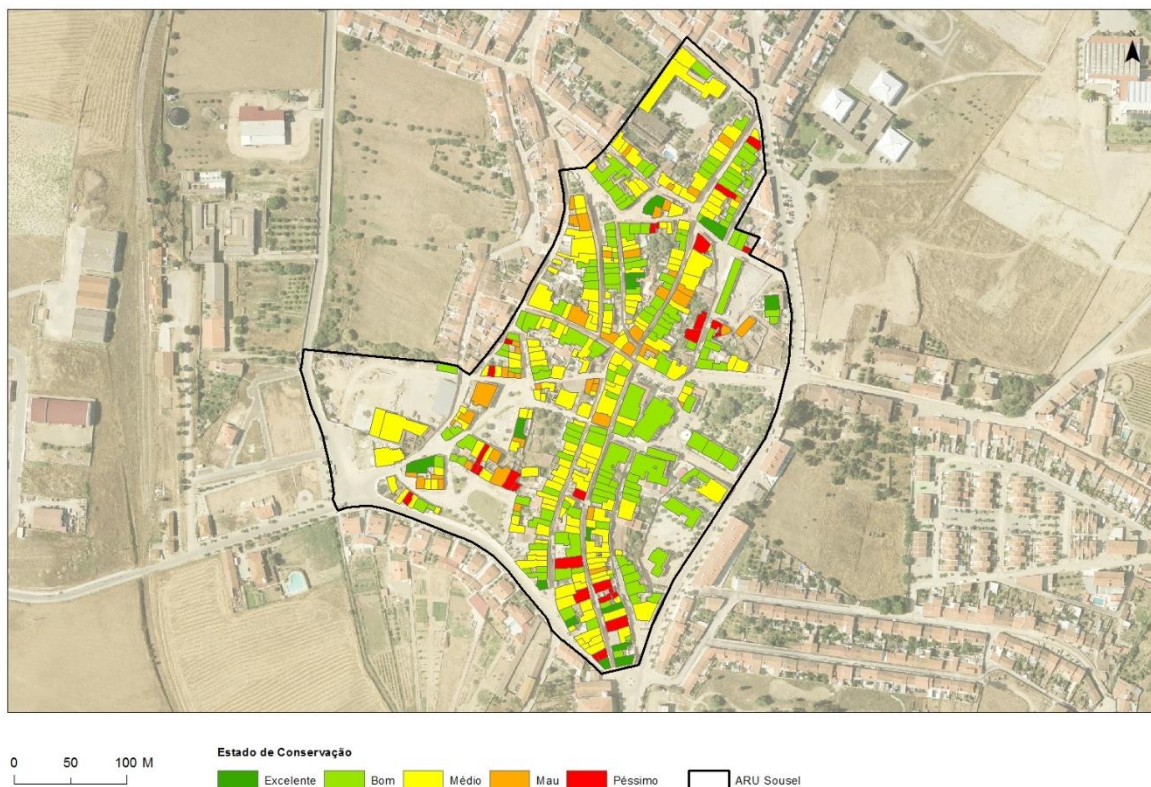


Figura 3 – Edificado no interior da ARU – Estado de Conservação

Estado de Conservação dos Edifícios						
Estado de Conservação	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo	Total
Nº de Edifícios	17	156	180	48	28	426
Percentagem (%)	4	36	42,3	11,3	6,6	100

Tabela 1 – Estado de Conversão dos Edifícios

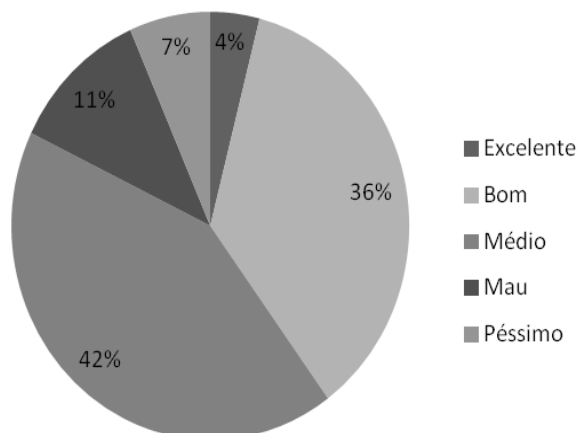


Figura 4 – Estado de Conservação

O estado de conservação foi atribuído ao edifício e, resultando num estado de conservação final.

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

- Excelente (predominância de anomalias nível 5): Ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- Bom (predominância de anomalias nível 4): Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução;
- Médio (predominância de anomalias nível 3): Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução; Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- Mau (predominância de anomalias nível 2): Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução; Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução;
- Péssimo (predominância de anomalias nível 1): Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução; Ausência ou inoperacionalidade da infraestrutura básica.

Através do gráfico e planta acima, verifica-se que a maior percentagem do edificado, cerca de 42,3%, encontra-se em médio estado de conservação. Algumas anomalias começam a ser notadas em 11,3% dos edifícios e 6,6% dos edifícios encontram-se em péssimo estado de conservação, obrigando a obras mais profundas de reabilitação.

A maioria das patologias observadas são ao nível da estrutura, cobertura, paredes exteriores e caixilharia e portas exteriores. As mesmas poderão ser observadas na tabelas e fotografias abaixo:

Estrutura	Cobertura	Paredes exteriores	Caixilharia e Portas exteriores
● Fendilhação localizada; ● Manchas de humidade; ● Deformações, abaulamentos; ● Desagregação de elementos; ● Estrutura em perigo de colapso; ● Gumeamento de vãos empenados ou fraturados.	● Telhas com sujidades e/ou partidas; ● Revestimentos em muito mau estado que exija a sua substituição; ● Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves); ● Deterioração ligeira da estrutura secundária; ● Estrutura muito deteriorada; ● Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir; ● Sistema de drenagem de águas inexistente ou inoperacional.	● Fendilhação; ● Paredes com aberturas resultantes da degradação; ● Eflorescências; ● Abaulamentos, deformações; ● Biodeteriorização; ● Gumeamento de vãos empenados ou fraturados; ● Descolamento; ● Desagregação dos elementos constituintes das paredes; ● Revestimentos em falta, sujidades, fendilhação; ● Destruição do revestimento, que envolva a sua reparação/substituição total.	● Vidros rachados ou partidos; ● Sujidades e oxidação; ● Empenamentos; ● Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho; ● Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício; ● Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas; ● Caixilharia e portas em mau estado – substituição total.

Tabela 2 – Principais Patologias identificadas no edificado



Figura 5 – Exemplos de edifícios com problemas a nível da sua estrutura



Figura 6 – Exemplos de edifícios com problemas ao nível das paredes exteriores



Figura 7 – Exemplos de edifícios com problemas a nível da sua cobertura



Figura 8 – Exemplos de edifícios com problemas ao nível das caixilharias

4.2.2. Intervenção no edificado e sua extensão

O estudo e caracterização efetuados e a determinação do estado de conservação dos edifícios, foram determinantes para a atribuição de níveis de intervenção ao edificado. Importa assim, definir os níveis de intervenção e a extensão das intervenções definidas em cada um deles:

Nível	Estado de Conservação
5	Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.
4	Grau de reabilitação mais baixo que considera apenas pequenas intervenções no exterior do edifício, nomeadamente, (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.
3	Contempla maiores intervenções, nomeadamente, pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício.
2	Reforço estrutural, que pode contemplar demolições parciais.
1	Corresponde à execução de um novo edifício com possível demolição do existente. Corresponde à execução de trabalhos de reforço estrutural.

Tabela 3 – Características dos diferentes níveis de intervenção no edificado

Deste modo apresentam-se no quadro e mapa abaixo os níveis de intervenção referentes ao edificado da ARU de Sousel.

Níveis de Intervenção nos Edifícios						
Estado de Conservação	5	4	3	2	1	Total
Nº de Edifícios	17	153	180	48	28	426
Percentagem (%)	4	36	42,3	11,2	6,6	100

Tabela 4 – Níveis de Intervenção nos Edifícios

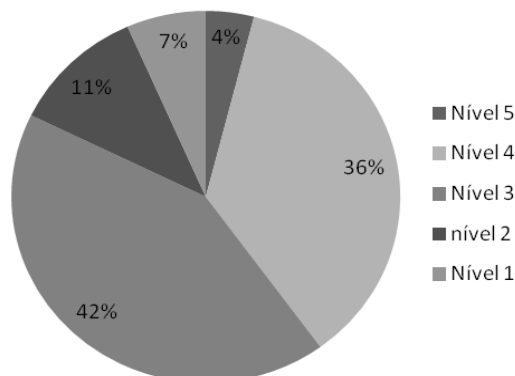


Figura 9 – Níveis de Intervenção

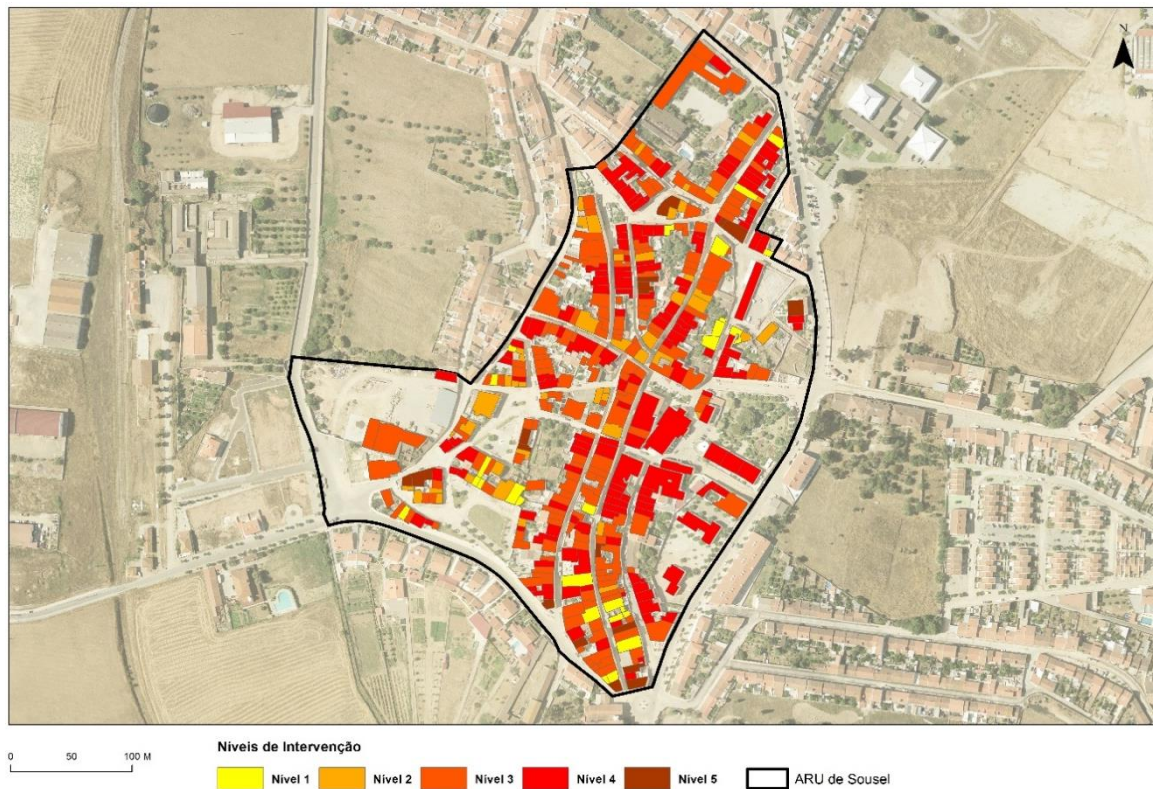


Figura 10 – Edificado no interior da ARU – Níveis de Intervenção

Após análise dos elementos gráficos verifica-se que: 40% (156 edifícios) apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação; cerca 42,3% (170 edifícios) necessita de maiores intervenções e 11,2% (48 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de reforço estrutural ou mesmo demolição.

Por último, de salientar que 28 edifícios, devido ao seu estado de degradação, obrigam a trabalhos de intervenção mais complexos que podem passar pela sua demolição total.



Figura 121 – Exemplo de edifício de nível 5



Figura 11 – Exemplo de edifício de nível 4



Figura 13 – Exemplo de edifício de nível 3



Figura 14 – Exemplo de edifício de nível 2



Figura 135 – Exemplo de edifício de nível 1



Figura 146 – Exemplo de edifício de nível 1

4.2.3. Reabilitação Generalizada do Edifício

De acordo com os níveis de intervenção foram estimados valores para reabilitação dos edifícios, que estão apresentados no quadro abaixo.

Nível	Valor (m ²)
5	0,00 €
4	110,00 €
3	260,00 €
2	440,00 €
1	635,00 €

Tabela 5 – Estimativa de custo por metro quadrado em função do nível de intervenção

Os valores de construção que se apresentam correspondem a uma estimativa por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo outros custos que lhe possam estar associados (exemplos: aquisição do imóvel, projeto, fiscalização, taxas e licenças administrativas).

Nível de Intervenção	Número de Edifícios	Área (m²)	Custos Estimado (€)
5	17	3.238,35	0,00
4	153	29.277,53	3.220.528,72
3	180	31.843,01	8.279.181,47
2	48	6.641,49	2.922.254,39
1	28	3757,45	2.385.981,24
Total do Investimento Privado Estimado	426	74.757,83	16.807.945,82

Tabela 6 – Estimativa de custos de Intervenção no edificado privado

4.3. Modelo de gestão e execução da ORU

A Área de Reabilitação Urbana de Sousel terá um modelo de gestão misto:

- Por iniciativa pública – Município de Sousel;
- Por iniciativa de privados

O investimento de iniciativa municipal será financiado com capitais públicos (e comunitários), e prevê-se, tanto quanto possível, a colaboração dos proprietários privados na reabilitação do seu património, contribuindo para a implementação da estratégia de reabilitação urbana.

4.4. Quadro de apoios e incentivos

4.4.1. Incentivos Fiscais

Os incentivos fiscais aqui consagrados 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. [ponto 20, art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)].

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 do EBF]

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis 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. [ponto 7, art.º 71 do EBF].

IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

São isentas do IMT as 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, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 do EBF]

IVA (Imposto Valor Acrescentado)

Bens e serviços sujeitos à taxa reduzida:

- As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas 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. [ponto 2.23, lista I, CIVA]
- As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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. [ponto 2.24, lista I, CIVA]
- A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

IRS (Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares)

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei

n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 do EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 do EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados 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;
- 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. [ponto 6, art.º 71 EBF]

Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana

Ficam isentos de IRC (Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas) 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 2012 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, 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 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

- As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes [n.º 2 do artigo 71.º EBF].

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou 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 [n.º 3 do artigo 71.º EBF].

Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais	
Âmbito temporal	01/01/2008 a 31/12/2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em ARU e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de conservação

Tabela 7 – Quadro resumo – Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais

Benefícios Fiscais	
IMI	▪ Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	▪ Isenção na 1.ª transmissão após reabilitação
IVA	▪ Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	▪ Os proprietários de imóveis podem deduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com reabilitação ▪ Mais-valias tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação; ▪ Rendimentos prediais à taxa de 5%, quando do arrendamento de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação
Fundos de Investimento Imobiliário	▪ Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento; ▪ Retenção na fonte à taxa de 10% no IRC/IRS dos rendimentos provenientes das unidades de participação em fundos de investimento

Tabela 8 – Quadro resumo – benefícios fiscais

4.4.2. Aplicação dos Benefícios Fiscais

Para aplicação dos Benefícios Fiscais, importa definir:

Estado de conservação

O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Novo Regime de Arrendamento urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, para efeito

de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU [alínea c) do n.º22 do artigo 71.º do EBF].

Terrenos Vazios

Considera-se que os terrenos vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana. Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento. Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado atual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

Ações de reabilitação

As intervenções destinadas a conferirem 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; [ponto 22 a), art.º 71 do EBF].

Para os devidos efeitos os níveis de conservação deverão corresponder aos estados de conservação constantes do quadro seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo



Tabela 9 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação

No que concerne à aplicação dos benefícios fiscais serão utilizados dois critérios de avaliação, sendo que a aplicação do segundo só ocorrerá, em caso de não satisfação do primeiro.

1ª – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC), que se encontra anexa a este documento.

2ª – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção, conforme referido anteriormente.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

4.4.3. [Majoração para prédios urbanos degradados](#)

No âmbito desta operação de reabilitação urbana, também, estão previstas majorações para prédios urbanos degradados, conforme legislação aplicável:

- A majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, localizados na área de reabilitação urbana, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

4.5. Programa de financiamento

4.5.1. Instrumentos de Apoio Financeiro

Financiamento Municipal

O Município de Sousel nas Grandes Opções do Plano 2018 (GOP) projeta os investimentos municipais a realizar na ARU de Sousel, pelo que irá decidir quais os montantes a afetar para a realização de alguns dos investimentos, para que os mesmos possam vir a ser realizados já em 2018.

IFRRU 2020

O “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelo Município:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Planos de Ação de Regeneração Urbana - PARU

A Autoridade de Gestão do Alentejo 2020 aprovou Planos de Ação de Regeneração Urbana – PARU para trinta Centros Urbanos Complementares da Região Alentejo, onde se inclui Sousel. Estes Planos de Ação visam acelerar o investimento nos Centros Urbanos Complementares, designadamente no âmbito de:

- Reabilitação integral de edifícios, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro;
- Reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente em curso ou concluídas há 5 anos ou menos, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas às tipologias de uso referidas nas alíneas anteriores.

Portugal 2020

O novo Quadro Estratégico Comum enquadra os apoios estruturais da União Europeia entre 2014 e 2020, podendo durante o seu período de vigência surgir um conjunto de ações / avisos direcionados para a reabilitação urbana, além dos enumerados acima. Contudo, e perante as diretrizes atuais, destacam-se como prioridades o sector privado e o emprego.

Destacam-se como prioridades do novo QEC:

- Estímulo à produção de bens e serviços transacionáveis, internacionalização da economia e à qualificação do perfil de especialização da economia portuguesa;
- Reforço do investimento na educação, incluindo formação avançada, e de medidas e iniciativas dirigidas à empregabilidade;
- Reforço da integração das pessoas em risco de pobreza e de combate à exclusão social;
- Promoção da coesão e competitividade territoriais, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade;
- Apoio ao programa da reforma do Estado, assegurando que os fundos possam contribuir para a racionalização, modernização e capacitação institucional da Administração Pública e para a reorganização dos modelos de provisão de bens e serviços públicos.

4.6. Entidade gestora

O Município de Sousel assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Sousel, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o Município de Sousel irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Simples, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- A imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- A ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;

- O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o Município de Sousel na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Sousel, os seguintes poderes:

- As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades

económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;

- Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos números 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

4.7. Prazo de execução

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

5. CONCEITOS

«**Ações de reabilitação**» as 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. [ponto 22 a), art.º 71 EBF].

«**Área de reabilitação urbana**» 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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana. [artigo 2.º b) do RJRU].

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins. [artigo 2.º c) do RJRU].

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana. [artigo 2.º e) do RJRU].

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. [artigo 2.º d) do RJRU].

- a) Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006, de 8 de agosto].

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- b) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- c) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;

- d) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- e) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- f) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- g) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006, de 8 de agosto].

«**Fração**» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal. No entanto, em sede de levantamento foram considerados como frações, outros tipos de espaços, nomeadamente garagens e outros anexos.

«**Habitação**» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências.

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas. [artigo 2.º i) do RJRU].

«**Reabilitação urbana**» a 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. [artigo 2.ºj) do RJRU].

«**Reabilitação urbanística**» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental..., sendo tal reabilitação certificada pela câmara municipal e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

6. ANEXOS

6.1. Ficha de Avaliação do nível de Conservação dos Edifícios

Ficha de Avaliação do nível de Conservação dos Edifícios – pág. 1



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

código do técnico _____ número da ficha _____

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: _____
Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
Artigo matricial: _____ Fração: _____ 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

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
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

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a) _____
(b) _____
(a/b) _____

Ficha de Avaliação do nível de Conservação dos Edifícios – pág. 2

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

Número do elemento funcional	Relato síntese 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 realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)