



**AROUCA**

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
MUNICÍPIO DE AROUCA

**FASE#1** | *PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DA VILA DE AROUCA*

MAIO 2015

## **EQUIPA TÉCNICA**

---

### *Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.*

Daniel Miranda [coordenação global]

Artur Costa

Joana Martins

Filipe Freitas [SOPSEC - consultoria externa especializada na componente de engenharia]

Jerónimo Botelho [SOPSEC - consultoria externa especializada na componente de engenharia]

### *Acompanhamento e apoio técnico do Município de Arouca*

Adélia Almeida [Chefe da Divisão de Planeamento e Obras]

## ÍNDICE

---

1. Enquadramento.....	5
2. Da necessidade de definir uma estratégia de reabilitação urbana para o concelho de Arouca.....	7
3. Propostas e critérios subjacentes à delimitação da ARU da vila de Arouca .....	10
3.1. Proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca .....	10
4. Área de intervenção: diagnóstico de partida .....	12
5. Objetivos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana da Vila de Arouca.....	17
6. Benefícios fiscais decorrentes do processo de delimitação de ARU .....	19
6.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana .....	19
6.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais .....	22
6.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais .....	23
Anexos .....	26
Anexo 1 – Proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca .....	26
Anexo 2 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios .....	27

## ÍNDICE DE FIGURAS

---

Figura 1   Procedimentos administrativos para a constituição legal de ARU e ORU .....	6
Figura 2   Áreas de intervenção prioritárias no concelho de Arouca em matéria de reabilitação urbana .....	9
Figura 3   Proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca .....	11
Figura 4   Subsecções estatísticas abrangidas pela proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca .....	13
Figuras 5 e 6   Estrutura funcional e tipologia de edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011] .....	13
Figuras 7 e 8   Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011] .....	14
Figura 9   Estado de conservação do edificado presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011] .....	15
Figura 10   Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC. Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro .....	23
Figura 11   Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU .....	24

## 1. ENQUADRAMENTO

---

O documento que agora se apresenta é o corolário da **primeira fase do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Arouca (PERU Arouca)**, constituindo-se este relatório como o suporte à deliberação em sede de Reunião de Câmara e de Assembleia Municipal da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca**.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, o processo de elaboração do PERU Arouca deverá observar os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (de acordo com a atual redação da Lei n.º 32/2012 - RJRU). Ora este regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação 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 no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (**ORU**), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Perante a possibilidade prevista neste regime jurídico de os municípios encetarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, isto é, numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU (pressupondo a elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), entendeu o Executivo Municipal de Arouca que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando deste modo dotar o Município de Arouca de instrumentos legais (as ARU) que permitam enquadrar o acesso da autarquia a fundos estruturais do atual ciclo de programação 2014-2020, bem como a outros instrumentos de política pública de habitação e reabilitação urbana, sem estarem “amarrados” à aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

Neste sentido, esta abordagem consubstancia o projeto de delimitação de três Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Arouca (Vila de Arouca, Alvarenga e Escariz-Fermedo), que de acordo com o estabelecido no Artigo 13º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana deverá conter:

- a memória descritiva e justificativa, que inclua os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
- a enunciação dos objetivos estratégicos de reabilitação urbana
- a planta com a delimitação da área abrangida
- o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, concretamente IMI e IMT.

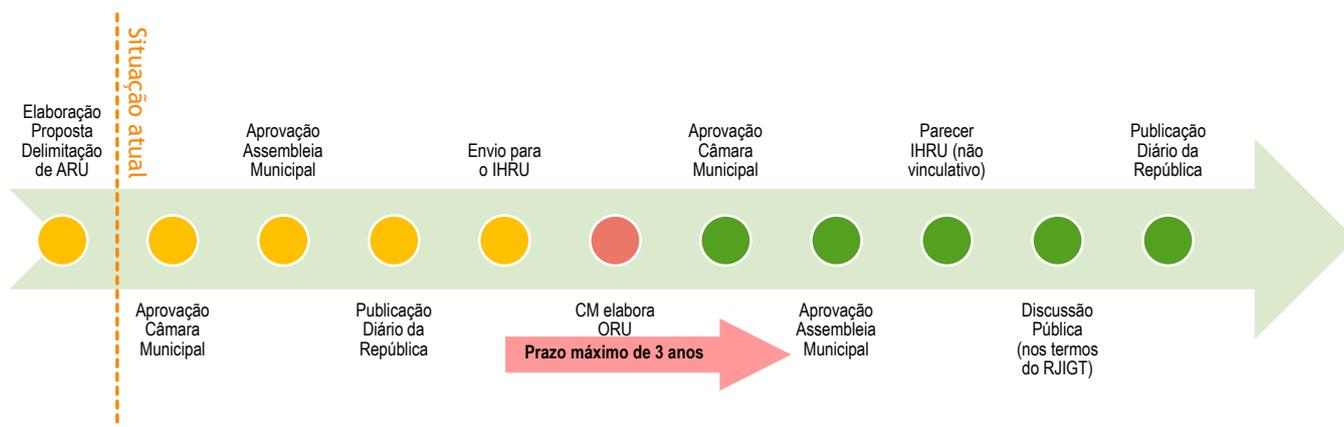
A organização deste relatório procura dar corpo a estes conteúdos, senão vejamos: (i) o capítulo 2 centra-se na justificação da necessidade e pertinência de encetar um processo de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no município de Arouca; (ii) o capítulo 3 avança com a proposta concreta de delimitação da ARU da Vila de Arouca e os critérios de suporte a este exercício; (iii) o capítulo 4 aborda as principais questões de caracterização e diagnóstico da área de intervenção; (iv) no capítulo 5 definem-se os objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana a desenhar na próxima fase do trabalho; (v) e, por fim, o capítulo 6 apresenta o quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação de ARU, focando não só os que dizem respeito aos impostos municipais sobre o património, mas todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor e que se aplicam a áreas de reabilitação urbana.

Estando este relatório validado política e tecnicamente, poder-se-á dar início ao processo de constituição legal das Áreas de Reabilitação Urbana a delimitar no concelho de Arouca. De acordo com o RJRU a delimitação de ARU é uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de delimitação de ARU no concelho de Arouca terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal** e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação das ARU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa ainda salientar que nestes casos em que a aprovação das ARU não ocorre em simultâneo com a aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana, as delimitações aprovadas vigoram por um período máximo de três anos, caducando se, findo este período, a correspondente ORU não for aprovada em sede de Assembleia Municipal.

O esquema seguinte procura sistematizar todo o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de áreas de reabilitação urbana e respetivas operações, sinalizando o ponto onde nos encontramos com a apresentação deste relatório.

**Figura 1 | Procedimentos administrativos para a constituição legal de ARU e ORU**



## 2. DA NECESSIDADE DE DEFINIR UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O CONCELHO DE AROUCA

---

A definição de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em Arouca é o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana.

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção a este nível resulta da convergência de diversos processos relacionados com as políticas públicas ao nível nacional e local.

Do ponto de vista nacional, são dois os eixos que sustentam esta conclusão inicial:

- **O regime jurídico da reabilitação urbana** (RJRJ – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto), que implica a delimitação de áreas e a formulação de estratégias específicas para enquadramento das operações de requalificação dos imóveis dentro das mesmas, dinamizando o mercado, orientando o crescimento urbano para áreas já consolidadas das cidades e otimizando a complementaridade de intervenções públicas e privadas. A definição das ARU, a que se deverá seguir um conjunto de decisões acerca, por exemplo, (i) do modelo de intervenção e de gestão do processo, (ii) dos incentivos, fiscais ou de outro tipo, a conceder aos promotores e proprietários, (iii) das intervenções públicas estruturantes a realizar ou (iv) do modelo de financiamento das operações, é, portanto, uma resposta necessária, do ponto de vista jurídico, para que no espaço municipal de Arouca se possam aplicar os instrumentos de política disponíveis.
- **O novo quadro de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para 2014-2020** que, tanto para o setor público como para os promotores privados, disponibiliza mecanismos de financiamento (incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis, através da intervenção de fundos de desenvolvimento urbano), mas condiciona a sua aplicação a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de ARU e que dispuserem de um significativo conjunto de instrumentos de planeamento e programação – no caso de Arouca, estamos a referir-nos aos planos estratégicos de desenvolvimento urbano sustentável, aos programas de ação para a reabilitação urbana, aos planos de mobilidade urbana sustentáveis e aos planos de ação para comunidades desfavorecidas, conforme a tipologia de projetos que pretendam desenvolver-se.

Esta nova geração de políticas urbanas, que prioriza temas como a eficiência energética, a economia de baixo carbono, a mobilidade sustentável e a regeneração social e económica dos espaços urbanos, tem acrescida importância para Arouca, dada a sua integração institucional-administrativa na Área Metropolitana do Porto.

Já do ponto de vista local, é importante referir que esta estratégia dará continuidade a um processo sistemático e consistente de planeamento territorial e socioeconómico no Concelho, que tem vindo a ser aprofundado e concretizado há cerca de duas décadas.

Os objetivos globais da estratégia municipal de reabilitação urbana a definir resultarão de uma especificação e atualização das orientações que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação. Ainda neste sentido, os objetivos específicos para cada ARU deverão estar alinhados com estas mesmas orientações, designadamente:

## **A. Plano Estratégico para o Desenvolvimento do Concelho de Arouca e Plano Diretor Municipal de Arouca**

O PEDCA é o documento fundador de toda a política municipal, sendo em termos de ordenamento territorial concretizado através do PDM.

Estes Planos definem um sistema urbano no território municipal que integra os seguintes núcleos-sistemas (representados territorialmente na figura seguinte):

- **A Vila de Arouca**, principal aglomerado e centro prestador de serviços, com uma estrutura urbana consolidada e em expansão, a partir de um núcleo histórico (em torno do Convento de Santa Mafalda) e absorvendo os territórios de matriz rural na envolvente.
- **Alvarenga**, núcleo urbano de matriz rural de equilíbrio de toda a área nordeste do concelho, que já foi sede de concelho (entre 1514 e 1836). Trata-se de um aglomerado policêntrico, com alguns núcleos (o principal, mais denso e histórico, é o de Trancoso) intermediados por espaços agrícolas e quintas.
- **Eixo Escariz-Fermedo**, na zona oriental (chamada Fundo do Concelho), fazendo fronteira com as áreas industrializadas dos municípios de Sta. Maria da Feira e Oliveira de Azeméis. Núcleos a fortalecer funcional e urbanisticamente, tornando-os centros de qualidade residencial e de apoio à localização industrial. Fermedo, com sede em Cabeçais, foi concelho (entre 1514 e 1855), sendo que no edifício dos antigos Paços do Concelho está hoje instalada a Casa da Cultura de Fermedo.

No âmbito da reabilitação urbana, a linha estratégica mais relevante adotada pelo PEDCA e pelo PDM é a seguinte:

- ⇒ Reforçar a qualidade urbana no concelho e a centralidade da Vila de Arouca, definindo os seguintes objetivos/prioridades:
  - Qualificar e animar os espaços públicos.
  - Promover a reabilitação física e funcional do Centro Histórico de Arouca.
  - Afirmar a identidade cultural arouquense.
  - Definir espaços planeados de expansão dos aglomerados urbanos.

Complementarmente, há uma linha estratégica também relevante, já que muito do processo de reabilitação incidirá sobre elementos patrimoniais (da história, do povoamento e da arquitetura):

- ⇒ Promover o desenvolvimento do turismo, sendo aqui relevante a prioridade dada à valorização da diversidade de identidades culturais.

## **B. Planos de Urbanização de Arouca e do Eixo Escariz-Fermedo**

Estes PU assumem integralmente os objetivos relacionados com a qualificação dos espaços urbanos, embora se realce que:

- **O PU de Arouca** tem uma forte componente de organização funcional do espaço urbano (incluindo esquema de circulação viária), de proteção e valorização do património construído e de integração harmoniosa entre a zona histórica-consolidada e as periferias e áreas de expansão.

- O **PU do Eixo Escariz-Fernedo** pretende dar unidade urbanística e funcional a um sistema edificado que se desenvolveu ao longo das vias de comunicação, apostando na sua consolidação, na criação de uma imagem urbana qualificada e no reforço dos serviços e equipamentos sociais e de natureza económica.

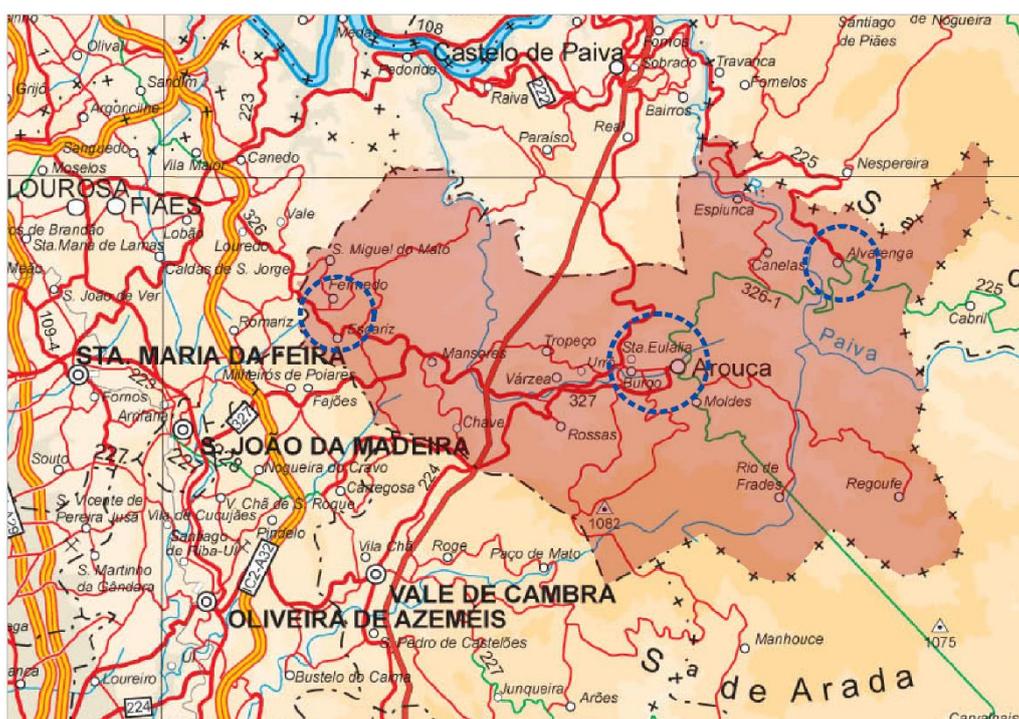
### C. Programa de Ação da Parceria para a Regeneração Urbana do Centro Histórico de Arouca.

De implementação mais recente (2010-2015), este projeto promoveu uma profunda requalificação de toda a zona envolvente do Convento de Sta. Mafalda – ruas e praças, estacionamento, espaço verde urbano. Incluiu também diversas atividades de animação do espaço público e, de uma forma geral, contribuiu para a atração de residentes, turistas e visitantes para a área, criando condições favoráveis ao investimento privado.

Em síntese, quer porque corporiza algumas linhas de política local já devidamente consolidadas, quer porque dá condições para a sua concretização através de instrumentos de incentivo e financiamento disponíveis no quadro normativo e de financiamento comunitário e nacional para o período 2014-2020, a delimitação de ARU e a posterior definição de uma estratégia de reabilitação urbana em Arouca, mais do que conveniente, é indispensável.

O primeiro passo do processo é a sua escolha e delimitação. Pelo que referimos em matéria de planeamento municipal, parece evidente que os aglomerados de Arouca, Escariz-Fernedo e Alvarenga são, pelo seu papel estratégico na estruturação do território, os casos evidentes (representados territorialmente na figura seguinte). Nos pontos seguintes apresentaremos os critérios que condizem à delimitação em concreto das ARU e faremos uma abordagem de diagnóstico a cada um desses espaços.

Figura 2 | Áreas de intervenção prioritárias no concelho de Arouca em matéria de reabilitação urbana



### 3. PROPOSTAS E CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE AROUCA

---

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. No entanto, e como se tentou evidenciar no capítulo anterior, esta opção carece de uma fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada.

Deste modo, no presente capítulo, para além de se apresentar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca, procurar-se-á evidenciar os critérios que permitiram aferir os limites propostos para esta ARU.

O RJRU entende o conceito de reabilitação urbana como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* (Lei n.º 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma ARU como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...”* (Lei n.º 32/2012).

Como já foi referido no capítulo introdutório, este documento centra-se na apresentação e fundamentação das ARU a delimitar no concelho de Arouca, proposta a submeter a discussão e aprovação em sede de reunião de Câmara Municipal e subsequentemente em Assembleia Municipal, e, em caso de aprovação, para posterior envio para publicação em Diário da República e conhecimento do IHRU.

#### **3.1. Proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca**

A proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca que agora se apresenta resulta de um conjunto de pressupostos de base e critérios técnicos amplamente discutidos entre a equipa técnica e o Executivo Municipal.

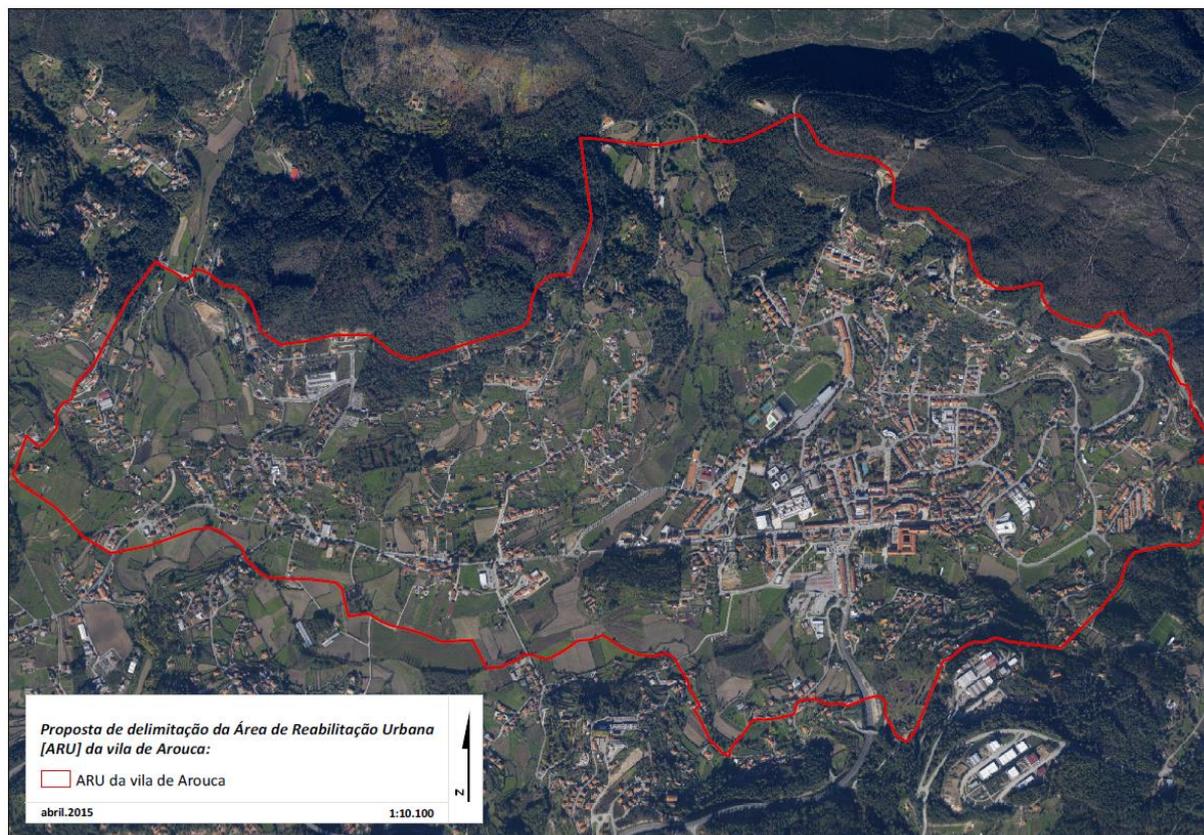
Parece evidente que o principal pressuposto que esteve na base desta proposta se prendeu com o facto de existir um instrumento de gestão territorial em vigor para a sede concelhia (o Plano de Urbanização de Arouca) que atende a uma série de problemáticas e dinâmicas urbanas quer do núcleo histórico da vila de Arouca, quer das suas áreas de expansão mais contíguas, com destaque para o aglomerado do Burgo.

Deste modo, podem identificar-se como principais critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca, os seguintes:

- Reforçar a centralidade da sede do concelho em consonância com as principais diretrizes de planeamento e desenvolvimento urbano, contribuindo para um ganho de notoriedade e urbanidade do centro histórico de Arouca e para a consolidação e estruturação das principais zonas de expansão;
- Adotar uma lógica de coerência entre esta proposta e os instrumentos de gestão territorial em vigor, concretamente o PU de Arouca, assumindo os limites do PU como a delimitação mais adequada para abordar a temática da reabilitação urbana;
- Abracar um número significativo de potenciais envolvidos na dinâmica da reabilitação urbana, nomeadamente proprietários de edifícios ou frações com necessidades de obras de reabilitação;
- Abranger os projetos públicos mais relevantes para o reforço da centralidade da sede do concelho numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento.

Tendo em apreço estes critérios apresenta-se como proposta de Área de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca a delimitação constante do cartograma seguinte (para consulta mais pormenorizada recomenda-se a análise do Anexo 1):

Figura 3 | Proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca



## 4. ÁREA DE INTERVENÇÃO: DIAGNÓSTICO DE PARTIDA

---

No presente capítulo pretende fazer-se um *zoom* à área de intervenção em processo de delimitação a que corresponde a ARU da Vila de Arouca.

Não se pretende com este enfoque ser exaustivo nos elementos de caracterização e diagnóstico, uma vez que o conhecimento sobre estes territórios é já amplo e disseminado em diversos instrumentos de planeamento e de gestão territorial. Pretende-se apenas focar os elementos mais relevantes para a problematização e dinâmica da reabilitação urbana, tais como: a estrutura edificada em presença, o seu estado de conservação e potencial de transformação, a dinâmica populacional e do mercado imobiliário, o espaço público e a sua funcionalidade e adaptabilidade às necessidades atuais, as grandes redes de suporte à qualidade de vida urbana (infraestruturas urbanas) e a mobilidade e acessibilidade dentro da área de intervenção e nas suas articulações com o exterior.

Os principais suportes a este trabalho de síntese de diagnóstico foram: (i) análise documental dos principais referenciais de política urbana e de planeamento; (ii) análise e tratamento estatístico, recorrendo ao nível mais desagregado disponibilizado pelo INE (as subsecções estatísticas do último Censo de 2011), permitindo assim uma análise territorial mais pormenorizada e focada em aspetos muitos específicos da problemática inerente às políticas de reabilitação urbana atuais; (iii) informação de carácter mais qualitativo recolhida nas missões de observação de terreno e nas reuniões com o corpo técnico e político da Câmara Municipal de Arouca.

Importa ainda referir que este trabalho de caracterização e diagnóstico será necessariamente revisitado e enriquecido na segunda fase deste processo de assessoria técnica, à medida que o nível de conhecimento e de reflexão sobre as dinâmicas e problemas instalados na área em estudo se vai adensando.

Na Área de Reabilitação Urbana delimitada, que corresponde ao perímetro do Plano de Urbanização de Arouca (PU) e engloba parte da União de Freguesias de Arouca e Burgo e parte da Freguesia de Santa Eulália, residiam, segundo a informação dos Censos de 2011 à escala da subsecção estatística, 4.714 indivíduos, distribuídos por 1.561 famílias (resultando numa dimensão média de 3,02 indivíduos por família).

O tecido edificado em presença neste território é constituído por 1,650 edifícios, contemplando 2.128 alojamentos, dos quais 73% são usados como residência habitual e 8% identificados como estando vagos. Destes alojamentos, 52% são habitados pelo proprietário, sendo que a percentagem de alojamentos arrendados é de 14%.

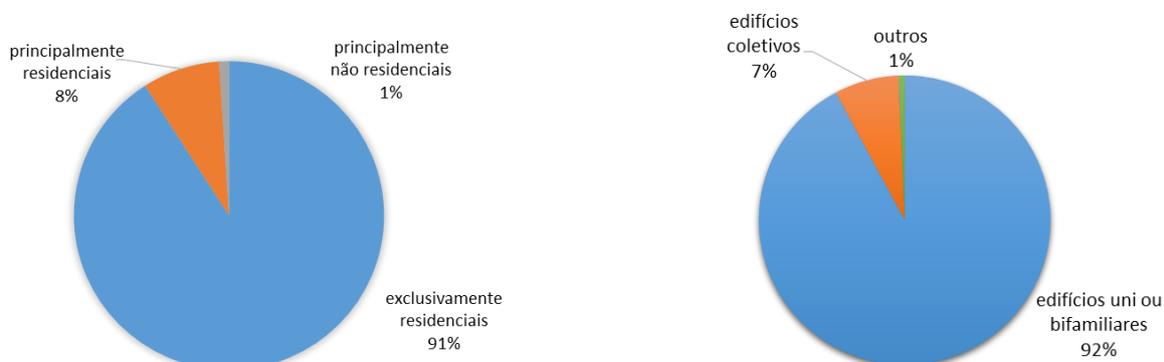
Como foi referido na introdução, para se conseguir uma maior aproximação ao território a delimitar como ARU, optou-se por tratar a informação disponível no último período censitário à escala da subsecção. Para isso foi necessário fazer o cruzamento destas unidades geográficas para fins estatísticos com a proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca. Como se constata pela análise da figura seguinte, a aproximação do conjunto das subsecções abrangidas aos limites da ARU são muito estreitos, permitindo uma análise muito realista da área de intervenção.

Figura 4 | Subseções estatísticas abrangidas pela proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca



Do ponto de vista do edificado, a função habitacional é a predominante, sendo que 91% dos edifícios têm função exclusivamente residencial, 8% principalmente residencial e apenas 1% função principalmente não residencial. A prevalência da função habitacional reflete-se igualmente nas tipologias de edifícios presentes na área delimitada, onde 92% dos edifícios são uni ou bifamiliares (construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos), 7% são edifícios coletivos (construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos) e apenas 1% apresenta uma tipologia distinta.

Figuras 5 e 6 | Estrutura funcional e tipologia de edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]

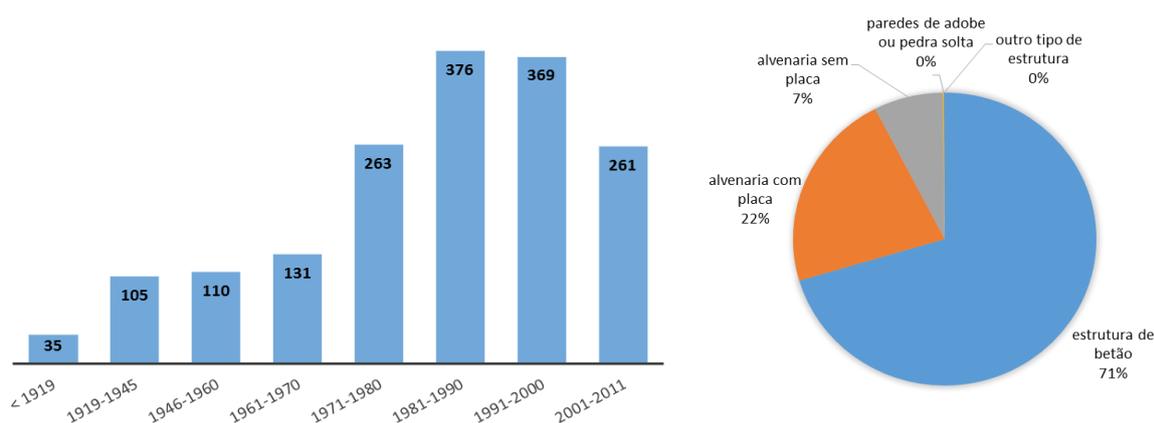


A área em estudo apresenta uma relativa homogeneidade de cêrceas, contando com 77% de edifícios de 1 ou 2 pisos e 23% com 3 ou 4 pisos de altura. Não estão presentes edifícios com 5 ou mais pisos.

Esta área tem um carácter relativamente recente, sendo que apenas 23% dos edifícios existentes foram construídos até 1970. O período de 1981-2000 foi o que registou um maior número de construção nova, representando 45% do parque edificado existente. O método construtivo reflete esta tendência de construção recente, nomeadamente na predominância do sistema construtivo em estrutura de betão, presente em 71% dos edifícios.

De facto, existem grandes diferenças tipológicas entre os edifícios incluídos na área mais histórica e consolidada da vila, nomeadamente na envolvente à Avenida 25 de Abril e os edifícios mais periféricos. Pela consulta dos dados estatísticos apresentados nos gráficos abaixo, reforça-se a ideia de que a maior parte dos edifícios localizados na área em estudo são posteriores a 1970 (cerca de 77% do total da amostragem), o que demonstra o relevante crescimento urbano nas últimas décadas.

Figuras 7 e 8 | Época de construção e tipos de materiais construtivos dos edifícios em presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]



Centrando agora a análise naquilo que respeita ao estado de conservação do edificado, importa começar por salientar que esta análise foi realizada, nesta fase do estudo, com base nas visitas preliminares de reconhecimento impressionante da área e na análise de dados estatísticos oficiais, carecendo de maior desenvolvimento nas fases posteriores do trabalho.

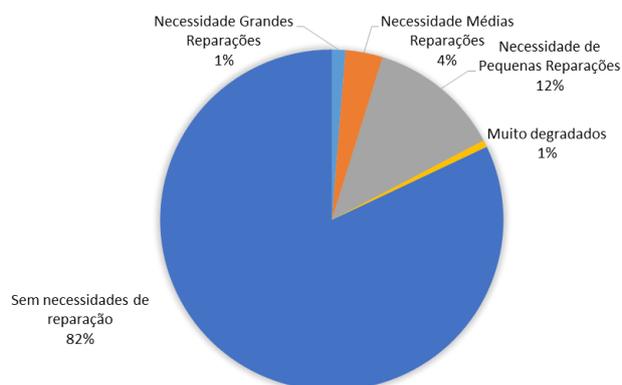
Da visita preliminar realizada, e apesar das diferentes épocas construtivas, não se identificaram conjuntos de edifícios devolutos ou em mau estado de degradação, apenas situações pontuais que carecem de intervenção mais profunda. Tendo em conta a dispersão urbanística da área, torna-se difícil estabelecer um padrão ou mapeamento das zonas mais degradadas, o que se procurará realizar nas próximas fases do trabalho.

A disseminação das situações de mau estado de conservação obrigam a uma leitura de conjunto da área do Centro Histórico, no que respeita aos necessários programas de reabilitação, a definir por prioridades objetivas face a percursos e contextos urbanos mais expostos.

Os inquéritos do Censos 2011 indicam que a grande maioria dos inquiridos considera que o edificado não apresenta necessidades de reparação (82,1% do total de inquiridos) ou apenas a necessidade de pequenas reparações (12,5% do total de inquiridos). Apesar de se tratar ainda de um diagnóstico

preliminar, esta informação parece pouco criteriosa e rigorosa, pelo que deverá ser confirmada nas fases posteriores do trabalho.

**Figura 9 | Estado de conservação do edificado presença na área de intervenção [Fonte: Censos 2011]**



O espaço público é marcante na zona do Centro Histórico de Arouca, em especial ao longo do eixo longitudinal assinalado pela Avenida 25 de Abril, desde a rotunda com a Avenida das Escolas e Rua D. Afonso Henriques até à Câmara Municipal.

Este eixo principal constitui-se como o centro histórico e cívico da vila e da região, apresentando uma forte ligação com a população e com a malha urbana mais compacta, incorporando os principais núcleos distintivos, eixos de mobilidade e equipamentos de centralidade urbana, e assumindo-se como um espaço privilegiado de ocupação coletiva e interação entre os habitantes. A Câmara Municipal de Arouca constitui-se como o equipamento de maior relevância na centralidade desta área urbana, estabelecendo o fecho do eixo longitudinal urbano da Avenida 25 de Abril.

Como outros equipamentos e áreas públicas relevantes destaca-se o Mosteiro de Arouca (outrora a principal centralidade da região) e o Largo de Santa Mafalda, a Praça Brandão de Vasconcelos, o Parque Municipal São João Bosco, o Museu Municipal e respetiva envolvente, a Escola EB2-3 de Arouca, a ESA – Escola Secundária de Arouca, entre outros.

Nas restantes zonas incluídas na área em estudo, a malha urbana torna-se menos densa e consolidada, com um cariz essencialmente habitacional, onde predominam as habitações unifamiliares ou edifícios de tipologia rural, com exceção de alguns empreendimentos mais recentes de habitação coletiva.

De uma primeira análise impressionante retirada das visitas preliminares ao terreno, foi possível verificar o importante investimento público promovido pelo Município de Arouca na requalificação e renovação do espaço público do centro urbano, em especial ao longo do eixo longitudinal da Avenida 25 de Abril.

Como consequência destas intervenções, pode considerar-se que o espaço público apresenta atualmente um adequado estado de conservação geral ao nível do edificado, pavimentos, infraestruturas e mobiliário urbano. As intervenções de requalificação permitiram ainda criar locais privilegiados com potencial de estadia e ocupação do espaço público, como os parques urbanos e o largo da Capela da Misericórdia, bem como oferta adequada de estacionamento na envolvente ao eixo central da vila.

Do ponto de vista da mobilidade, pode dizer-se que os fenómenos são fortemente influenciados por fatores sociais e económicos singulares de cada objeto de análise, bem como pelas acessibilidades existentes e formas de estruturação e articulação com o espaço urbano. A seguinte análise terá um enfoque principalmente na caracterização geral das acessibilidades da vila de Arouca e na articulação com a região envolvente, não se avançando muito pelo contexto social e económico que sustenta este fluxo de mobilidade.

A Avenida 25 de Abril apresenta-se como o principal eixo viário de acesso e circulação no centro urbano de Arouca, a partir do qual se estabelece a distribuição para as restantes áreas urbanas envolventes. Este eixo corresponde ao prolongamento da estrada nacional N326, que faz a ligação a Poente, e tem continuidade fora da área urbana pela estrada regional R326-1, que estabelece a ligação com a zona de Alvarenga.

No interior da zona histórica, a circulação pedonal apresenta-se como o modo privilegiado de mobilidade, quer devido à proximidade das áreas de serviços, quer pelo facto do espaço público estar devidamente requalificado, promovendo a circulação. A oferta de estacionamento na proximidade do centro cívico também se considera ser suficiente, pela existência de parques de estacionamento formais (por exemplo, na envolvente ao Museu Municipal), pelo estacionamento formal ao longo da via pública e por espaços residuais da malha urbana.

A expressão do automóvel é mais acentuada nas zonas limítrofes ao Centro Histórico, assumindo-se como o meio de transporte privilegiado nos percursos intraurbanos, mas essencialmente, nas ligações entre as localidades e municípios periféricos. Face à dimensão do núcleo urbano, compreende-se a ausência de uma rede de transportes públicos contínua e eficiente, delegando o automóvel como o principal meio de transporte.

## 5. OBJETIVOS A PROSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE AROUCA

---

A definição do quadro estratégico que permitirá implementar uma nova dinâmica de reabilitação urbana em cada uma das ARU delimitadas no concelho de Arouca será o objeto central da segunda fase deste processo de assessoria técnica, consubstanciado num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Contudo, o conhecimento que a equipa já detém dos territórios em análise permite avançar desde já para a formulação dos principais objetivos a prosseguir com as distintas estratégias de reabilitação urbana para cada uma das ARU a delimitar (materializadas em operações de reabilitação urbana).

Este é aliás um dos conteúdos que deve constar do processo de fundamentação técnica subjacente a uma proposta de delimitação de ARU, conforme estabelecido no Artigo 13º do RJRU.

Deste modo, os objetivos a prosseguir na execução da ORU da Vila de Arouca, que se apresentam em seguida, procuram incorporar objetivos de índole distinta, definidos pelo município em políticas, planos, programas e projetos com incidência nos territórios em questão.

Os objetivos a prosseguir têm como base motivações comuns às três áreas de estudo delimitadas, que podem resumir-se através dos seguintes vetores:

- Resolução de problemas de degradação física da estrutura urbana e tecido edificado, com impacto no desenvolvimento socioeconómico e na qualidade de vida, procurando incrementar uma nova estratégia de renovação urbana;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação (espaço público e infraestruturas, património edificado público e privado);
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos).

A análise e reflexão já efetuada em torno das problemáticas, dinâmicas e desafios que se colocam ao desenvolvimento da sede concelhia de Arouca no seu conjunto e nos seus diversos subespaços, e a sua interseção com as orientações políticas e estratégicas, permitiu avançar com o seguinte quadro de objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana da vila de Arouca:

- (i) Promover a reabilitação física e a revitalização funcional do Centro Histórico de Arouca, preservando o seu valor patrimonial e de afirmação e projeção externa da identidade cultural do concelho, dando continuidade ao processo de intervenção pública que foi desenvolvido nos últimos anos;
- (ii) Reforçar a atratividade e a centralidade da Vila de Arouca no espaço regional, estimulando o investimento privado e público, através de incentivos à reabilitação de edifícios e de qualificação e animação do sistema de espaços públicos;
- (iii) Melhorar a paisagem urbana e da bacia visual do aglomerado, contribuindo para a integração mais harmoniosa do centro com as áreas periféricas através do estímulo à reabilitação de edifícios de génese rural e agrícola que foram absorvidos pelo perímetro urbano ao longo do processo de crescimento da Vila.

Convém reforçar a ideia de que este quadro de objetivos poderá ser ainda revisto na fase seguinte do trabalho, respeitante à elaboração dos termos de implementação da Operação de Reabilitação Urbana para este território, consubstanciada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila de Arouca.

## 6. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DE ARU

---

O Artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de ARU acarreta quer para os municípios, quer para os proprietários: se por um lado **“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”**, por outro **“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”**.

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Arouca, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU da Vila de Arouca, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

Apesar de o RJRU, em processos de aprovação faseada de ARU e, posteriormente ORU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), considerou-se oportuno elencar o quadro mais alargado dos benefícios fiscais que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

### 6.1. Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

A aprovação da delimitação da ARU da Vila de Arouca implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU).

Recuperando a história recente nesta matéria, importa começar por referir que no diploma que procede à reforma da tributação do património (D.L. n.º 287/2003, de 12 de novembro), são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) no que concerne à reabilitação urbana, com algumas novas regras sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, consagrando-se ainda benefícios em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios objeto de reabilitação urbanística.

Contudo, com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime

extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

De facto, o **artigo 71º do EBF** estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana **para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.**

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*”.

Com a **aprovação de uma ARU** (e publicação em sede de Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida**, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

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

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, a saber:

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

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

Convém ainda referir que o quadro de benefícios fiscais decorrente deste regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana previsto no Estatutos dos Benefícios Fiscais **pode ainda abranger imóveis que, mesmo que estejam localizados fora de ARU, sejam prédios urbanos arrendados com rendas antigas que tenham sido objeto de ações de reabilitação** (alínea a) do ponto 21º do artigo 71º do EBF: prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano, NRAU).

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

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

Mais recentemente, o **Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (D-L 53/2014, de 8 de abril) veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU mediante dois princípios, o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Em momento subsequente à aprovação da primeira fase deste trabalho (delimitação das ARU), o Município de Arouca poderá considerar necessário ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação no seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a

manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) de um município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação da assembleia municipal), tratando-se de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos ou frações arrendadas, de prédios urbanos ou frações degradadas, de prédios urbanos ou frações devolutas ou ainda de prédios urbanos em ruína.

Para além desta tipologia de incentivos, deverão ainda ser equacionados outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no concelho de Arouca, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas.

## **6.2. Condições de acesso aos benefícios fiscais**

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no primeiro ponto deste capítulo não é automático e indiscriminado.

De facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, **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, incumbendo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

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

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento.

Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração **contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial**, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5º do D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Figura 10 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC. Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

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

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (neste caso, o Município de Arouca) optar entre duas alternativas:

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

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

No decurso da próxima fase do trabalho, será dedicada maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU da Vila de Arouca, equacionando eventuais reforços de competências técnicas e/ ou delegação de competências necessárias para a concretização das operações, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, etc.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que, **no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%**, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

### **6.3. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais**

Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o Município (enquanto entidade gestora de uma ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento / comunicação à entidade gestora da ORU.

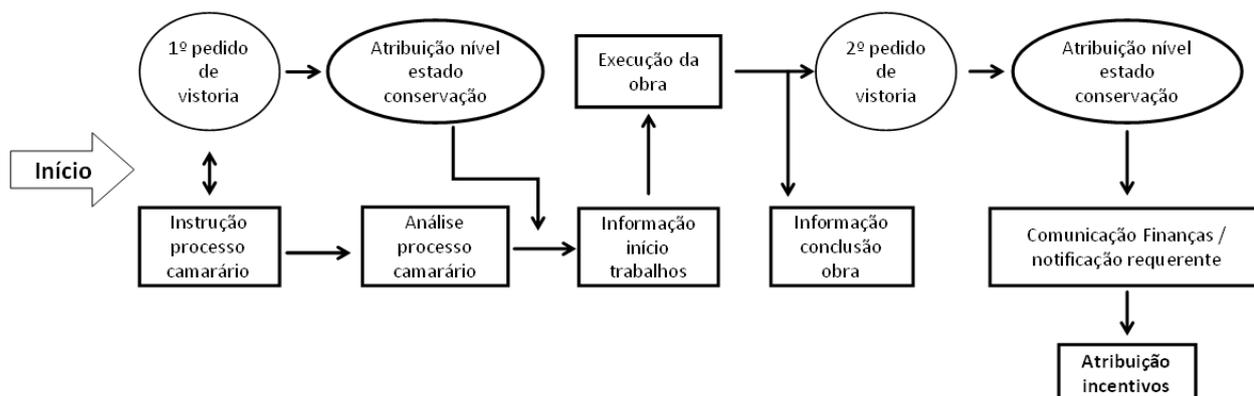
Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Uma vez mais se reforça a convicção de que será de todo relevante avaliar se o Município de Arouca se encontra organicamente adaptado e capacitado para dar resposta a estas novas necessidades e dinâmicas. Uma solução que passe pela constituição de uma Unidade Orgânica Flexível de 2º grau ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/ fiscalização ao local antes e depois das obras, permitindo confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc...), poderá contribuir de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU da Vila de Arouca, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Arouca:

Figura 11 | Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU



Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos apresentados:

- **1º Passo – Instruir processo camarário:** o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;
- **2º Passo – Análise do processo:** a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;
- **3º Passo – Execução da obra:** o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);

- **4º Passo – Conclusão da obra:** o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;
- **5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças:** caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- **6º Passo – Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

## **ANEXOS**

---

### ***Anexo 1 – Proposta de delimitação da ARU da Vila de Arouca***

[ver ficheiro “PERU@Arouca RelFase1 DelimitARU VilaArouca\_Anexo1 A3.pdf”]

## Anexo 2 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios

[cf. Portaria 1192-B/2006]

7708-(14)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 200



**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

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	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 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 n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
 

Excelente <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- 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 <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

**G. OBSERVAÇÕES**

 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

<b>I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)</b> 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](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau))