



**MUNICÍPIO DE VILA POUCA DE AGUIAR**  
DIVISÃO DE AMBIENTE E URBANISMO

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E**  
**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE**  
**AFLARELA DE JALES**

**JUNHO 2019**

## Índice

1. INTRODUÇÃO .....	4
2. ENQUADRAMENTO LEGAL .....	6
3. CARATERIZAÇÃO TERRITORIAL .....	8
3.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	8
3.2. CONTEXTO TERRITORIAL .....	11
4. CARATERIZAÇÃO SOCIOECONOMICA .....	13
4.1. POPULAÇÃO .....	13
4.2. EMPREGO .....	16
4.3. PARQUE EDIFICADO .....	17
5. DELIMITAÇÃO DA ARU .....	20
6. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	23
6.1. ENQUADRAMENTO DAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL .....	23
6.2. OBJETIVOS E PRIORIDADES .....	25
6.2.1. Objetivo geral .....	25
6.2.2. Objetivos específicos .....	25
6.2.3. Prioridades .....	25
6.3. PRAZO DE EXECUÇÃO.....	26
7. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO .....	27
7.1. CONDIÇÕES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO .....	28
8. QUADRO DE APOIOS E ICENTIVOS.....	30
8.1. BENEFÍCIOS FISCAIS .....	30
8.2. CRITÉRIOS PARA A ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	32
8.3. OUTROS BENEFÍCIOS.....	34

## **Índice de Gráficos**

<b>Gráfico 1:</b> Evolução da população residente por municípios do Alto Tâmega (INE).....	13
<b>Gráfico 2:</b> Situação profissional da população residente.....	16

## **Índice de Figuras**

<b>Figura 1:</b> Fotografias do edificado que integra a ARU de Alfarela de Jales.....	20
<b>Figura 2:</b> Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alfarela de Jales.....	22

## **Índice de Quadros**

<b>Quadro 1:</b> População residente/freguesia (INE, Censos 2001,2011).....	14
<b>Quadro 2:</b> População residente por grupos etários (INE/CENSOS 2011) .....	15
<b>Quadro 3:</b> Nível de escolaridade da população residente (INE/CENSOS 2011) .....	16
<b>Quadro 4:</b> População empregada por setor de atividade (INE/CENSOS 2011) .....	17
<b>Quadro 5:</b> Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE/CENSOS 2011) .	18
<b>Quadro 6:</b> Data de construção dos edifícios (INE/CENSOS 2011).....	19
<b>Quadro 7:</b> Tipo de estruturas dos edifícios clássicos (INE/CENSOS) .....	19

## 1. INTRODUÇÃO

Ao longo dos anos, o concelho de Vila Pouca de Aguiar tem sido alvo de várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana, programadas para dar resposta a várias problemáticas e colmatar deficiências existentes. Apesar dos investimentos realizados nas zonas centrais e históricas do concelho, numa perspetiva de reabilitação urbanística quer do edificado, quer das infraestruturas e equipamentos, o concelho continua a debater-se com sinais de degradação ao nível do espaço urbano e da insuficiência de espaços verdes e de lazer, acompanhado do abandono e progressivo envelhecimento populacional traduzindo-se na perda de dinâmica populacional, económica e social.

Tendo em conta este cenário, a autarquia pretende dar início a um processo de resposta integrada e coordenada de reabilitação e revitalização de algumas das suas zonas urbanas, assumindo que a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação, uma vez que tal como ali é referido, *" A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia."*

Nesse sentido, a visão, a estratégia e os objetivos para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alfarela de Jales, operacionalizada através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), são expostos no presente documento, que acompanha esta estratégia e a fundamenta, nos termos que também aí se indicam. A definição da Estratégia de Reabilitação Urbana é estruturante e decisiva para a consolidação da trajetória de evolução da zona delimitada e para a definição de novos rumos e desafios de desenvolvimento.

Considera-se ainda que a estratégia de reabilitação urbana deve ser enquadrada e coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial do Município, pelo que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal e os Planos de Pormenor;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da CIM do ALTO TÂMEGA para 2020;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos,

em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos;

- A dinâmica (ou a falta dela) recente ao nível da reabilitação do edificado privado e as estratégias e projetos do setor imobiliário e dos diferentes promotores e proprietários locais com interesses nesta área e de quem dependerá também o sucesso do processo de reabilitação urbana.

O presente documento fundamenta também as intervenções de reabilitação urbana da ARU, permitindo operacionalizar um conjunto de intervenções que se pretende vir a candidatar ao Portugal 2020 e a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana definidos pelo Governo Português, por parte de diferentes atores públicos e privados, incluindo aqui proprietários, mesmo que sejam pessoas singulares e em momentos temporais distintos. Esta aposta parte, em boa medida, da mobilização e qualificação de ativos já existentes e intervenções conducentes à degradação do parque edificado.

A Câmara Municipal de Vila Pouca de Aguiar pretende promover deste modo uma intervenção integrada, através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e respetiva Operação de Reabilitação Urbana de Alfarela de Jales, que serão aprovadas em simultâneo através de instrumento próprio, consubstanciado neste documento.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana e a Operação de Reabilitação Urbana de Alfarela de Jales assim como todos os procedimentos subjacentes, têm enquadramento legal no Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, que procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

De acordo com o disposto no Artigo 5.º do RJRU, incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do referido decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Assim, neste enquadramento, propõe-se a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana Simples de Alfarela de Jales, nos termos do presente documento.

Em consonância com o Artigo 8.º do RJRU, entende-se por ORU simples, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de determinada área, dirigida essencialmente para a reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A definição de uma ORU Simples confere poderes acrescidos ao Município enquanto entidade gestora, de acordo com o Artigo 54.º do RJRU, tais como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência e arrendamento forçado. Contudo, e sem prejuízo dos deveres conferidos à entidade gestora, as ações de reabilitação do edificado devem ser realizadas preferencialmente pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

A Operação de Reabilitação Urbana Simples é enquadrada pelo instrumento de programação, designado, de Estratégia de Reabilitação Urbana, exposta no presente documento, que em consonância com o Artigo 30.º do RJRU contempla os seguintes elementos:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da ARU;
- Estabelecer o prazo de execução da ORU;
- Definir prioridades e estabelecer objetivos a prosseguir na execução da ORU;

- Determinar o modelo de gestão da ARU e execução da ORU;
- Apresentar quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana executadas pelos proprietários e titulares de direitos;
- Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJRU.

A aprovação da presente Operação de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, e deverá cumprir o procedimento previsto no Artigo 17.º do RJRU.

Para os devidos efeitos, em tudo aquilo que não venha expressamente referido nesta proposta aplica-se o definido no RJRU e demais legislação atinente, com as devidas adaptações.

### **3. CARATERIZAÇÃO TERRITORIAL**

Neste capítulo é apresentada uma caracterização do território concelhio de Vila Pouca de Aguiar, que aborda de forma sintética o enquadramento histórico e o contexto territorial, destacando os elementos mais relevantes do Município.

#### **3.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO**

Os mais antigos elementos que atestam a presença humana na região são as construções megalíticas, inseridas num contexto de expansão do modo de vida agro-pastoril no norte do atual território português, durante o neolítico final (cerca de 3500 a.C.). A estrutura megalítica presente no concelho é constituída por algumas dezenas de dólmenes ou antas nos planaltos do Alvão, Padrela e Falperra.

A escassez de elementos que apontem para a fixação humana no concelho deixam um grande vazio temporal no que diz respeito à ocupação do território, apenas é possível determinar que as construções megalíticas conhecidas foram utilizadas, e possivelmente reaproveitadas, desde o neolítico final (~3500 a.C.), passando pelo calcolítico (~3000 a.C. – 1900 a.C.) até ao bronze final (~1800 a.C. – 700 a.C.). Trata-se, portanto, de um grande intervalo histórico sem elementos que caracterizem em profundidade a ocupação humana existente.

O povoado mais antigo do concelho foi identificado pela Doutora Susana Oliveira Jorge, a partir de três campanhas de escavação entre 1982 e 1984, situadas junto ao Castelo de Aguiar da Pena, entre as aldeias de Pontido e Castelo. Foram aí identificadas três grandes fases de ocupação, a primeira, mais intensiva e extensa, integraria dois níveis da pré-história recente (o calcolítico e o bronze inicial), seguida de um período de abandono na segunda metade do III milénio a.C. (dada a ausência de vestígios dessa altura).

Um segundo momento corresponderia a uma ocupação do bronze final, marcada por vestígios de estruturas habitacionais e uma estrutura defensiva. A terceira (e última) fase diria respeito à ocupação romana, provada por uma muralha dessa época (JORGE, 1986: 598).

A ocupação romana teve, desde cedo, um importante impacto no concelho, sobretudo devido às explorações mineiras feitas por este povo nos complexos de Trêsminas, Campo de Jales e Gralheira. Os trabalhos arqueológicos aí realizados, primeiro em 1984 e 1986 por Jurgen Wahl e posteriormente por Carlos Batata em 2006, revelaram um conjunto de estruturas mineiras bastante bem preservadas (BATATA, 2008).

A exploração aurífera nas minas terá sido iniciada após a pacificação definitiva no noroeste peninsular, entre 27 a.C. e 14 d.C., por ordem do Imperador Augusto (WAHL, 1993. Obra citada 1998: 57). Contudo, verifica-se ainda a presença militar na região, atestada por elementos epigráficos, dos contingentes das legiões Legio VII Gemina e Cohores I Gallica Equitata. Isto sugere uma tutela estatal direta sobre as explorações auríferas existentes, de caráter defensivo. O historiador José Mattoso considera que “(...) a presença do exército fosse exigida pela concentração de enormes massas de trabalhadores, cuja eventual rebelião seria necessário prevenir” (MATTOSO, 1997: 239).

Aparte do complexo mineiro referido, a presença romana na região é atestada sobretudo por vias e pontes, em diversos estados de conservação, assim como por espólio material diverso encontrado ao longo dos anos, hoje já sem o seu contexto original e, portanto, de difícil interpretação.

Importa também referir a adaptação e reutilização romana de antigos recintos fortificados, conhecidos por castros. No concelho este fenómeno é observável, em primeiro lugar, no sítio de Castelo de Mouros, em Cidadelha de Jales (freguesia de Alfarela de Jales), de origem pré-romana, provavelmente do bronze final (WAHL, 1993. Obra citada 1998: 11), este recinto terá sido reestruturado sobre a forma de uma estrutura militar romana, como já o testemunhava D. Jerónimo Contador de Argote no século XVIII, afirmando que “(...) estas ruínas sejam de obra Romana, se colige em razão de serem de bem lavrada cantaria, como erão as obras dos Romanos (...)” (ARGOTE, 1734: 471).

A região em que se insere o atual concelho de Vila Pouca de Aguiar foi dominada pelos Suevos até ao ano de 585. Estes fundaram, no século V, um reino independente que abrangia a parte noroeste da Península Ibérica, tendo como capital a cidade de Braga (Bracara Augusta). Neste período terão sido fundadas as primeiras paróquias e dioceses cristãs, entre as quais a paróquia rural de Setúnio (Sandonho – Vila Pouca de Aguiar), à qual se crê ter pertencido uma grande parte do território que hoje integra o concelho de Vila Pouca de Aguiar. Esta hipótese deverá ser abordada com reservas, dada a escassez documental sobre esta paróquia sueva (SOUSA, 2012: 73).

No que concerne ao espólio arqueológico associado a este período histórico, consiste essencialmente numa moeda de ouro visigótica (687-700) encontrada em Granja (freguesia de Trêsminas), e num túmulo antropomórfico em pedra descoberto no muro do adro da igreja de Trêsminas, com balizas cronológicas que podem estender-se desde o século VI ao IX (SOUSA, 2012: 75-76).

A determinação das origens da terra da Aguiar da Pena torna-se quase impossível dado o silêncio das fontes escritas. Ainda assim, o documento mais antigo existente que refere a região data de 1091, e documenta a existência das localidades de Jugal, Soutello, Pausata, Pensalvos, Sautello e Villarino.

Apenas no início do século XIII se volta a encontrar novas referências documentais à região, os aforamentos coletivos, as cartas de foral e as inquirições de 1220 e 1258 permitem, conjuntamente, que se forme uma ideia mais consistente da população e economia da Terra de Aguiar (BARROCA & MORAIS, 1986).

Administrativamente, no século XIII seria Jugal a cabeça ou sede civil do concelho de Aguiar da Pena, embora a importância económica da localidade no seio da região fosse aparentemente pouco relevante. A evolução toponímica de “Jugall” para “Vila Pouca” surge pela primeira vez documentada em meados do século XIV, no Censual do Cabido de Braga (1369-1380).

Este documento contém a expressão “Vila Pouca alias Jugall”, o que sugere que naquela altura as duas nomenclaturas já se começavam a confundir. Posteriormente, num documento de D. Fernando (datado de 12 de Dezembro de 1369), onde é proibida a realização da feira de Aguiar da Pena, surge já somente a expressão “*Villa Pouca*” (sem referência a Jugal), indicando a transição definitiva para esta localidade enquanto cabeça da terra e concelhos de Aguiar da Pena (SOUSA, 2012: 94).

Se, por um lado, não é conhecido nenhum documento que se refira à criação das terras de Aguiar da Pena, chegaram aos dias de hoje as cartas de foro emitidas por D. Afonso II em 1220, nas quais se insere a atribuição de foro a Aguiar da Pena.

Esta constitui, aliás, uma confirmação da primeira carta de foro, anteriormente concedida por D. Afonso Henriques. Foram ainda emitidos aforamentos coletivos durante o reinado de D. Dinis (1279-1325), assim como uma carta de foro isolada a Jales, de modo a assegurar e eventualmente aumentar os tributos devidos aos novos senhores da terra (SOUSA, 2012: 119-122).

Finalmente, durante o seu reinado, D. Manuel I (1495-1521) procedeu à reforma das leis do reino, naquelas que viriam a ser conhecidas como as “Ordenações afonsinas”. Na sua sequência, viria também a ser elaborada a “Reforma Manuelina dos Forais”, onde se procurou atualizar o conteúdo e linguagem presente nos forais antigos. Neste contexto foram realizadas inquirições e justificações.

### 3.2. CONTEXTO TERRITORIAL

O concelho de Vila Pouca de Aguiar encontra-se no interior norte lusitano, na região de Trás-os-Montes, no centro do distrito de Vila Real, rodeado pelas serras do Alvão e da Padrela. Encontra-se delimitado a norte pelos concelhos de Boticas e Chaves, a este por Murça e Valpaços, a oeste por Ribeira de Pena e Boticas, e a sul por Sabrosa, Alijó e Vila Real.

Trata-se de um concelho com elevada importância e diversidade em termos de recursos geológicos, desde logo no que diz respeito ao granito que tem sido largamente explorado desde tempos remotos, como demonstram os vários aglomerados graníticos que se encontram na região planáltica.

A zona do Alvão, de constituição exclusivamente granítica, caracteriza-se pela presença de um maciço que compreende a extensa plataforma planáltica, atingindo o ponto culminante aos 1.329m, e as vertentes abruptas que a circundam.

A zona da Padrela inclui uma superfície planáltica de topo, que atinge altitudes da ordem dos 950 m e que se divide em três áreas, as partes setentrional e meridional, são ambas constituídas por granitos, sendo que a primeira possui formas planas e suaves e a segunda tanto formas suaves como penhascos. A parte central, por sua vez, é composta por xistos com relevos expressivos, que desenham vales profundos em «V».

Relativamente ao clima, o concelho caracteriza-se pela sua variabilidade, a zona do Alvão possui um clima sub-atlântico, maioritariamente Terra Fria de Planalto, com pequenas áreas de Terra Fria de Montanha.

A zona da Padrela, igualmente de clima sub-atlântico, corresponde na quase totalidade a situações de Terra Fria de Planalto. A atmosfera é fria e húmida no inverno, com neves esporádicas, sobretudo acima dos 900 metros de altitude, e quente no verão, com temperaturas elevadas. Um adágio popular refere-se ao clima local, dizendo que tem “nove meses de inverno e três de inferno” (in Língua Portuguesa com Acordo Ortográfico [em linha]. Porto: Porto Editora, 2003-2015. [consult. 2015-07-06 14:44:42]. Disponível na Internet: [http://www.infopedia.pt/\\$vila-pouca-de-aguiar?uri=alemaoportugues/most](http://www.infopedia.pt/$vila-pouca-de-aguiar?uri=alemaoportugues/most)).

Grande parte do território do concelho de Vila Pouca de Aguiar encontra-se classificado como Estrutura Ecológica Municipal (EEM), o que se deve às características biofísicas e ecológicas da região. A área florestal ocupa cerca de 75% do concelho, importa ainda referir o património natural existente, destacando o Sítio

Alvão/Marão, a Rede Natura e os recursos hídricos de elevada qualidade.

O concelho de Vila Pouca de Aguiar destaca-se como um território de elevada importância ecológica, económica e social, com particular atenção para a preservação e gestão dos habitats e espécies naturais.

A delimitação da ARU de Alfarela de Jales integra o aglomerado de Alfarela de Jales, que atribui o nome à freguesia, por se tratar do maior aglomerado populacional.

A freguesia de Alfarela de Jales encontra-se situada na Serra da Falperra e dista cerca de 12km a sudeste da sede do concelho, é uma das freguesias mais pequenas do concelho de Vila Pouca de Aguiar, quer a nível da sua extensão territorial assim como no número de população residente. A ARU abrange a zona central do aglomerado, onde se situa o edificado mais antigo.

## 4. CARATERIZAÇÃO SOCIOECONOMICA

Neste ponto, é apresentada uma breve caraterização socioeconómica do concelho e da freguesia onde a ARU está inserida, abordando os elementos caraterizadores da realidade demográfica, assim como a sua estrutura económica.

### 4.1. POPULAÇÃO

O concelho de Vila Pouca de Aguiar não foge à tendência verificada nas regiões do interior do País, com a problemática do despovoamento e envelhecimento da população.

Comparativamente aos municípios do Alto Tâmega (gráfico 1), o concelho de Vila Pouca de Aguiar é o terceiro mais populoso do Alto Tâmega, o que destaca o seu peso dentro da região. Contudo, à exceção de Chaves que no ano de 2011, aumentou a sua população face a 1991, os restantes municípios apresentaram um decréscimo da população desde o ano de 1991 até 2011.

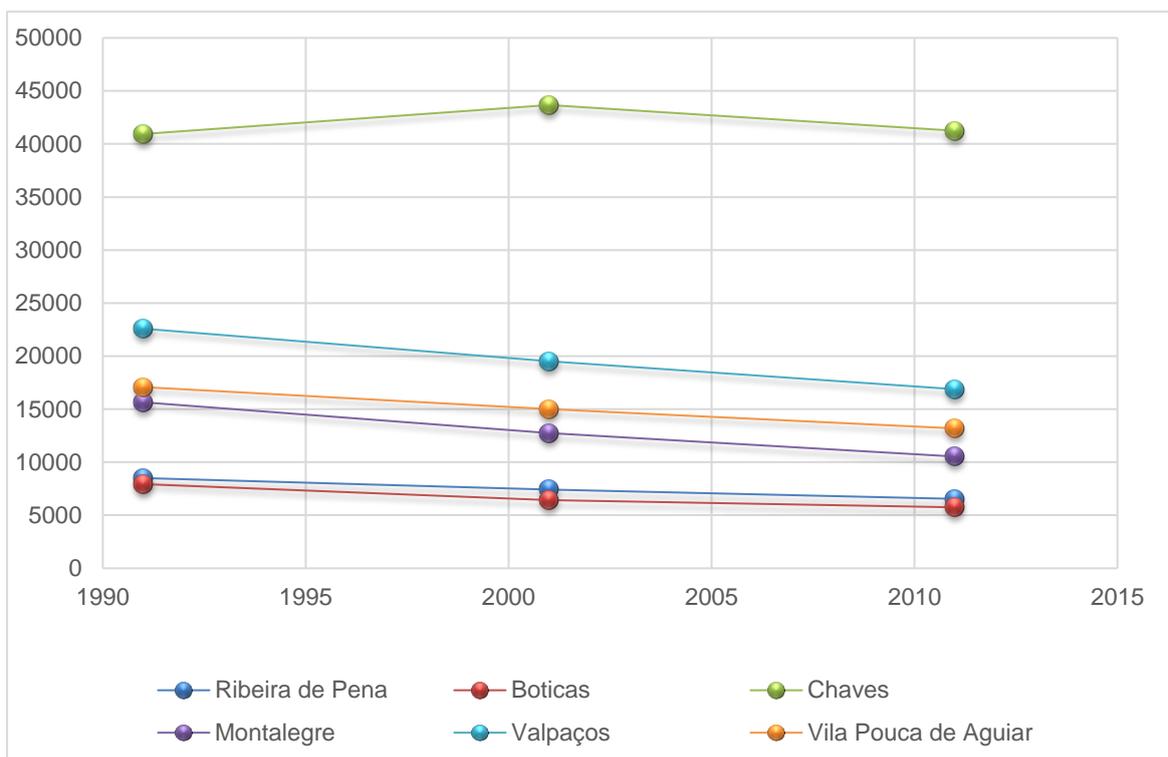


Gráfico 1: Evolução da população residente por municípios do Alto Tâmega (INE)

A evolução da população residente, por freguesia será apresentada por meio do quadro que se segue (Quadro 1), que de modo geral indica que todas as freguesias estão a perder população progressivamente.

**Quadro 1:** População residente/freguesia (INE, Censos 2001,2011)

Freguesias	Área Km <sup>2</sup>	População residente			Densidade Populacional (2011) (hab./km <sup>2</sup> )
		2001 N.º	2011 N.º	Variação 2001-2011 N.º	
Afonsim	11,07	223	183	-40	16,5
<b>Alfarela de Jales</b>	<b>13,75</b>	<b>447</b>	<b>401</b>	<b>-46</b>	<b>29,2</b>
Bornes de Aguiar	43,45	2212	2057	-155	45,3
Bragado	26,13	640	544	-96	20,8
Capeludos	21,42	602	440	-162	20,5
Gouvães da Serra	15,37	227	133	-94	8,7
Parada de Monteiros	23,43	101	72	-29	3,1
Pensalvos	23,74	379	278	-101	11,7
Sabroso de Aguiar	8,77	708	684	-24	78,0
Sta. Marta da Montanha	12,14	195	135	-60	11,1
Soutelo de Aguiar	17,37	1215	638	-	36,7
Telões	45,22	1630	1485	-145	32,8
Tresminas	55,92	528	415	-113	7,4
Valoura	14,91	451	376	-75	25,2
Vila Pouca de Aguiar	22,91	3456	3303	-153	144,2
Vreia de Bornes	17,73	794	652	-142	36,8
Vreia de Jales	47,28	1190	967	-223	20,5
Lixa do Alvão (1)	14,49	-	424	-	29,3
Alvão (2)	53,07	-	875	-	16,5
<b>União de Freguesias de Pensalvos e Parada de Monteiros (2)</b>	<b>47,17</b>	<b>480</b>	<b>350</b>	<b>-130</b>	<b>7,4</b>
<b>Total</b>	<b>437,07</b>	<b>14 998</b>	<b>13 187</b>	<b>-1811</b>	<b>30,2</b>

(1) Freguesia criada em 2003, desagregada de Soutelo de Aguiar

(2) Nova freguesia criada em 2013

De acordo com os últimos dados censitários, o concelho no seu global tem vindo a perder população a uma média de 12% a cada 10 anos (cerca de 2000 habitantes). As freguesias menos numerosas são Parada de Monteiros, e as freguesias que atualmente estão incluídas na freguesia do Alvão, como o caso de Santa Marta da Montanha, Gouvães da Serra e Afonsim.

As freguesias que sofreram o maior declínio populacional foram Soutelo de Aguiar e Vreia de Bornes. As freguesias com maior número de habitantes são Vila Pouca de Aguiar, Bornes de Aguiar, Telões e Vreia de Jales.

Relativamente à freguesia de Alfarela de Jales onde se insere a ARU, trata-se da

terceira freguesia mais pequena do concelho de Vila Pouca de Aguiar, ao nível do número de população residente (401 habitantes), mas também em termos da extensão territorial (13,75km<sup>2</sup>), relativamente pequena comparada com as restantes freguesias.

A estrutura etária do concelho em geral e da freguesia de Alfarela de Jales permitem-nos perceber o peso da população em idade ativa, dos jovens e dos idosos, perspetivando a situação atual e a tendência.

Relativamente à distribuição por grupos etários, apresentada no Quadro 2, verifica-se que mais de metade da população do concelho, 57% encontra-se em idade ativa, isto é, na faixa etária dos 20 aos 64 anos. A população idosa aparece representada em 26%, e de seguida com 17% surge o grupo etário até aos 19 anos.

Situação idêntica verifica a freguesia de Alfarela de Jales, em que 55% da população está em idade ativa, contudo, a população idosa supera a população jovem, com efeito, o n.º de residentes idosos na freguesia é o dobro do n.º de jovens.

**Quadro 2:** População residente por grupos etários (INE/CENSOS 2011)

Unidade Territorial	População residente (N.º)	0-19 Anos		20-64 Anos		Mais de 65 anos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Concelho de Vila Pouca de Aguiar</b>	13187	2229	17	7497	57	3461	26
<b>Freguesia de Alfarela de Jales</b>	401	60	15	221	55	120	30

A regressão demográfica e o envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, de acordo com os dados provisórios disponibilizados pelo INE, para o ano de 2017, demonstram que a Taxa de Mortalidade mantém-se superior à Taxa de Natalidade, o que se traduz numa Taxa de Crescimento Natural Negativa.

O índice de envelhecimento resultante desta realidade foi inevitavelmente “inflacionado”, registando-se um aumento drástico de 35% em 1991 para 225.5% em 2011 (dados do INE), com os principais aumentos a ocorrerem nas 2 últimas décadas muito por conta do abrandamento das taxas de fertilidade e natalidade registado um pouco por todo o país.

Os dados demográficos relativos ao nível de escolaridade para o concelho (Quadro 3), de acordo com os dados do INE, entre 2001 e 2011, a taxa de analfabetismo diminuiu de 14,3% para 10%, contudo, ainda se regista elevada, essencialmente na população idosa. Relativamente ao nível de instrução da população, cerca de 72% da população possui o ensino básico, 11% ensino secundário e apenas 7% o ensino secundário. Na

freguesia de Alfarela de Jales a maioria de população residente, possui o ensino básico, como acontece no concelho em geral.

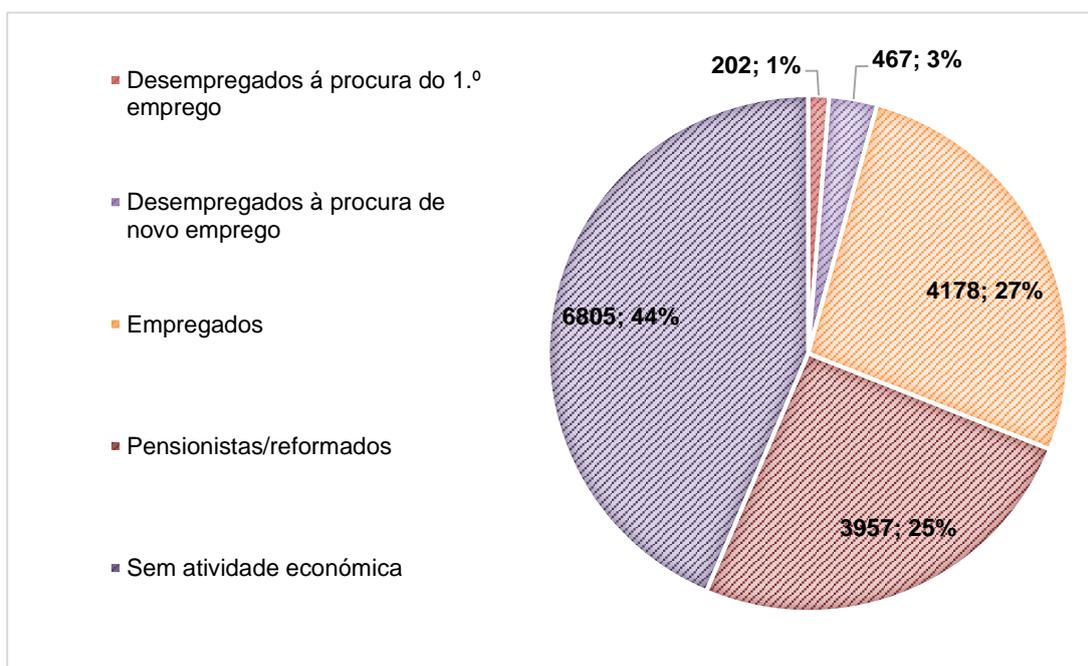
**Quadro 3:** Nível de escolaridade da população residente (INE/CENSOS 2011)

Unidade Territorial	População residente (N.º)	Indivíduos sem saber ler nem escrever		1º Ciclo do Ensino Básico		2º Ciclo do Ensino Básico		3º Ciclo do Ensino Básico		Ensino Secundário		Ensino Pós-Secundário		Ensino Superior	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Concelho de Vila Pouca de Aguiar</b>	13187	1183	10	4750	42	1682	15	1690	15	1195	11	42	0	812	7
<b>Freguesia de Alfarela de Jales</b>	401	62	17	167	47	56	16	48	13	9	3	0	0	13	4

#### 4.2. EMPREGO

Relativamente à situação de emprego no concelho de Vila Pouca de Aguiar, de acordo com o Gráfico 2, predominam os indivíduos sem atividade económica 44% da população. Destaque para os valores de pensionistas/reformados (25%), o que é justificado pelo elevado número de pessoas idosas.

Os valores dos desempregados à procura do 1º emprego e de novo emprego não são expressivos, evidenciando o acentuado envelhecimento da população, em contraponto com o reduzido número de jovens a iniciar atividade.



**Gráfico 2:** Situação profissional da população residente

O setor terciário é dominante no concelho, de acordo com os dados censitários, mais de metade da população (60,8%) exerce funções no setor do comércio e serviços. Em contrapartida surge o setor primário que tem vindo sucessivamente a perder importância no concelho (10,5%).

A mesma tendência é verificada na freguesia de Alfarela de Jales, dos 108 indivíduos residentes empregados, 64 exercem funções no setor terciário, isto é, cerca de 60% da população residente empregada.

**Quadro 4:** População empregada por setor de atividade (INE/CENSOS 2011)

Unidade Territorial	População empregada (N.º)	Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Concelho de Vila Pouca de Aguiar</b>	4178	437	10,5	1199	28,7	2542	60,8
<b>Freguesia de Alfarela de Jales</b>	108	15	14	29	27	64	59

Ao longo dos últimos anos assistimos a uma tendência de diversificação do setor terciário, constatado através do aumento do peso relativo das empresas e do emprego terciário, em contraponto com a redução da mão-de-obra agrícola, e o crescente peso das atividades de restauração, alojamento e comércio no concelho.

Relativamente ao desemprego no concelho, de acordo com os dados censitários disponibilizados pelo INE, em 2001 a taxa de desemprego era de 8,2%, no ano de 2011 a taxa de desemprego registou um aumento de aproximadamente 6%, registando uma taxa de 13,75%.

### 4.3. PARQUE EDIFICADO

A caracterização do parque edificado do concelho e da freguesia de Alfarela de Jales revela-se de elevada importância, pois permite compreender a dinâmica construtiva, bem como a tipologia dominante e a idade do mesmo.

O parque edificado do concelho de Vila Pouca de Aguiar assistiu a um aumento do número de edifícios e de alojamentos entre os anos de 2001 e 2011, cerca de 11,1% e de 11,8%, respetivamente.

No ano de 2011 o parque edificado do concelho era constituído por 9268 edifícios, na sua grande maioria estes edifícios são destinados a 1 ou 2 alojamentos. O número total de alojamentos registados no mesmo intervalo temporal é de 10.046, dos quais 10.031 são familiares e apenas 15 de habitação coletiva.

A maioria do parque edificado encontra-se localizado nas freguesias de Vila Pouca de Aguiar, Bornes de Aguiar, Telões e Vreia de Jales, contudo, registou-se um aumento do número de edifícios e alojamentos na maioria das freguesias do concelho de Vila Pouca de Aguiar.

Relativamente à idade do edificado de acordo com o ano da sua construção, verificou-se que dos 9.268 edifícios existentes no concelho, 2.822 são anteriores ao ano de 1970, entre o ano de 1971 e 2000 foram construídos 5316 edifícios, e apenas 1130 edificações são posteriores a 2001. Estes dados permitem-nos constatar a fraca atividade construtiva dos últimos anos.

A freguesia de Alfarela de Jales é constituída essencialmente por edifícios clássicos isolados, com funções exclusivamente e/ou principalmente residenciais. Na grande maioria os edifícios possuem 1 ou 2 alojamentos, constituídos por 1 ou 2 pisos.

**Quadro 5:** Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE/CENSOS 2011)

Unidade Territorial	Edifícios Clássicos (N.º)	1 ou 2 alojamentos				3 ou mais alojamentos (N.º)	Edifícios clássicos outros tipos (N.º)	1 ou 2 pisos (N.º)	3 ou 4 pisos (N.º)	5 ou mais pisos (N.º)
		Total (N.º)	Isolado (N.º)	Geminado (N.º)	Em banda (N.º)					
<b>Concelho de Vila Pouca de Aguiar</b>	9268	9124	6695	1129	1300	131	13	8647	580	41
<b>Freguesia de Alfarela de Jales</b>	347	347	305	6	36	0	0	344	2	1

Relativamente à data de construção dos 347 edifícios clássicos existentes na freguesia de Alfarela de Jales, a grande maioria foi construído depois de 1981, sendo que, entre 1981 e 1990 e de 1991 a 2000 foram construídos 130 edifícios e até 2011 foram construídos 55, ou seja, a partir de 1981 foi construído cerca de 53% do parque edificado da freguesia de Alfarela de Jales.

A dinâmica construtiva do concelho de Vila Pouca de Aguiar é semelhante à dinâmica ocorrida na freguesia de Alfarela de Jales, contudo, nos dois últimos períodos censitários em análise (1991-2000; 2001-2011) a construção na freguesia apresenta valores relativamente mais elevados comparativamente ao concelho.

**Quadro 6: Data de construção dos edifícios (INE/CENSOS 2011)**

Unidade Territorial	Antes de 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Concelho de Vila Pouca de Aguiar</b>	458	4,9	616	6,7	766	8,3	982	10,6	1783	19,2	1855	20	1678	18,1	1130	12,2
<b>Freguesia de Alfarela de Jales</b>	6	1,8	12	3,5	42	12	38	11	64	18,4	65	18,7	65	18,7	55	15,9

O tipo de estrutura da construção dos edifícios clássicos existentes na freguesia de Alfarela de Jales, de acordo com o Quadro 7, na sua maioria são construídos com recurso a estruturas em betão armado (46,8%) e paredes em alvenaria com placa (30,5%).

**Quadro 7: Tipo de estruturas dos edifícios clássicos (INE/CENSOS)**

Unidade Territorial	Edifícios Clássicos (N.º)	Estruturas em betão armado		Paredes de alvenaria com placa		Paredes de alvenaria sem placa		Paredes de adobe/ alvenaria de pedra solta		Outro tipo de estrutura	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Concelho de Vila Pouca de Aguiar</b>	9268	3051	33	4278	46,2	1500	16	376	4	63	0,8
<b>Freguesia de Alfarela de Jales</b>	347	162	46,8	106	30,5	65	18,7	14	4	0	0

Em suma, a ARU de Alfarela de Jales que integra a freguesia de Alfarela de Jales, engloba o núcleo central do aglomerado de Alfarela de Jales, onde os dados sobre a idade do edificado, o tipo de construção e a diminuição da população residente, assim como as visitas de campo realizadas, permitem constatar e compreender a existência de alguns edifícios devolutos e/ou em visível estado de degradação na ARU.

De acordo com as características estruturais dos edifícios onde prevalece o betão armado e a alvenaria com placa, e atendendo à construção relativamente recente, cerca de 53% foram construídos após 1981, considera-se que o investimento privado na reabilitação do edificado deverá incidir, sobre os edifícios devolutos e degradados.

## 5. DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação da ARU de Alfarela de Jales, encontra-se demarcada a norte e a oeste pela Rua Central, a sul pela Rua do Além e parte da Rua Central, a este pela Rua do Reguengo e a Rua do Quelho, a ARU abrange toda a zona central do aglomerado, incluindo grande parte da estrutura edificada. Trata-se de uma zona que pelas suas características e valor arquitetónico importa conservar e preservar.



**Figura 1:** Registo fotográfico do edificado que integra a ARU de Alfarela de Jales



**Figura 2:** Registo fotográfico do edificado que integra a ARU de Alfarela de Jales

Propõe-se que a aprovação da delimitação da ARU em simultâneo com a ORU, através de instrumento próprio, seja realizada nos termos do Artigo 17.º do RJRU.

A opção por uma ORU definida através de instrumento próprio justifica-se no sentido de simplificar e operacionalizar as intervenções, eliminando procedimentos de elaboração de novos Instrumentos de Gestão Territorial desnecessários, assegurando-se o envolvimento e participação de todos, quer através dos processos de discussão pública

previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, quer por via da sua obrigatória aprovação em Assembleia Municipal.

A delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística, garantido através da coordenação e gestão da correspondente ORU, de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Refira-se ainda que a delimitação desta ARU não representa uma visão das ARU como áreas isoladas e encerradas em si mesmas, antes pelo contrário, já que tal visão conduziria inexoravelmente à segregação e à interrupção dos sistemas urbanos. Não se pretende a criação de divisões entre áreas em que vale a pena intervir e áreas em que tal não interessa, mas tão só priorizar intervenções e investimentos, num sistema urbano integrado que dinamize, contamine, integre e complemente o território onde se insere.

É importante ter presente que com as novas regras e regulamentos em vigor, a definição da ARU é essencial para que se garanta o acesso aos benefícios e apoios previstos para a reabilitação urbana. Do mesmo modo, a ARU representa o compromisso do Município para com a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas. Só assim se poderá ambicionar como resultado a *coesão territorial* e a *inclusão social*, essenciais para o saudável funcionamento do concelho.

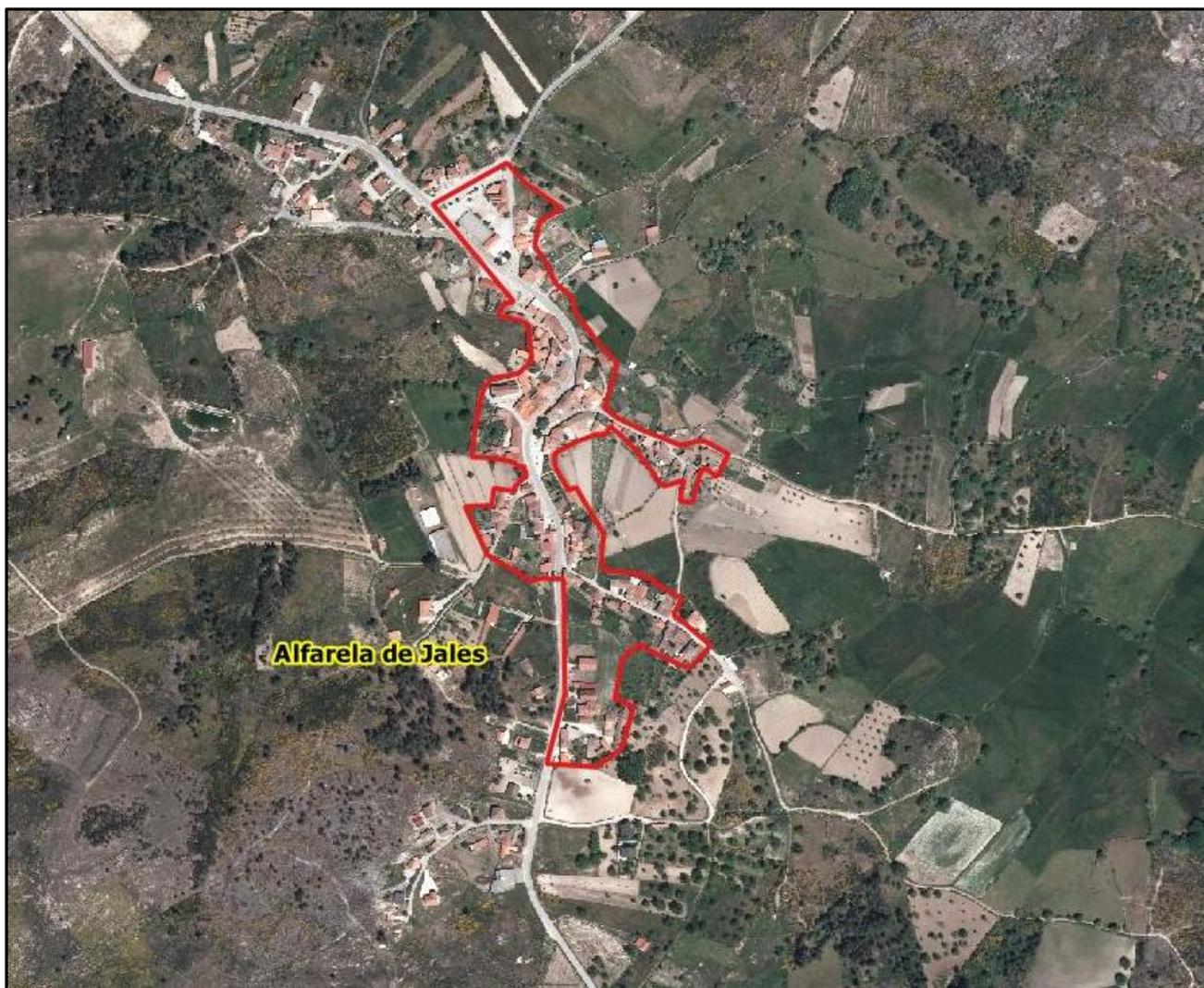


Figura 3: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alfarela de Jales

Propõe-se assim a delimitação da ARU de Alfarela de Jales, cuja definição obedeceu a alguns critérios e objetivos, dos quais salientamos a inclusão de zonas antigas, abrangendo o edificado com claros sinais de degradação e obsolescência em especial no que toca às condições de estética, uso, solidez, segurança e salubridade, justificando a necessidade de uma intervenção integrada.

Esta delimitação é essencial para garantir a prossecução da estratégia municipal para o concelho, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020 e, em especial do PO da Região Norte, bem como o acesso dos particulares a aqueles financiamentos e aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), uma vez que a sua aprovação confere “...aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendida o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana...” nos termos do Artigo 14.º do RJRU.

## **6. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA**

A Estratégia de Reabilitação Urbana para a ORU de Alfarela de Jales incide essencialmente na reabilitação do parque edificado. Neste sentido, a ORU pretendida para a ARU é dirigida à reabilitação do edificado, em consonância com o disposto no Artigo 29.º do RJRU, enquadra-se na Estratégia de Reabilitação, com a designação de ORU Simples.

### **6.1. ENQUADRAMENTO DAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

O Município de Vila Pouca de Aguiar denota uma clara preocupação com a reabilitação urbana, destacando o elevado conjunto de intervenções de qualificação e revitalização urbanística ao nível do edificado, bem como infraestruturas e equipamentos do concelho.

A reabilitação urbana assume um dos pilares estratégicos do Município, atuando como um meio de impulsionar e estimular o investimento e envolvimento de diversos atores, públicos e privados, contribuindo deste modo, para a melhoria do ambiente urbano e da valorização socioeconómica das áreas de intervenção.

Verifica-se uma clara consciência da autarquia em operar de forma integrada sobre o tecido central envelhecido existente nos vários aglomerados do concelho, razão pela qual foram delimitadas diversas áreas de reabilitação urbana dispersas, visando a sua reabilitação sob uma componente fundamental, a reabilitação do edificado.

Em 2016, foi elaborado o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Vila Pouca de Aguiar, trata-se de um documento operacional que integra diversos projetos e ações, definidos apenas para os centros urbanos de Vila Pouca de Aguiar e Pedras Salgadas, que visam a sua valorização e a requalificação ambiental e urbanística de forma integrada.

Foi elaborado também o Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), no ano de 2016, que se assume como um instrumento de definição de estratégias e propostas no âmbito do desenvolvimento das infraestruturas, serviços de transporte e mobilidade. O PAMUS teve uma maior incidência na ARU de Vila Pouca de Aguiar.

Como referido, os projetos visados no âmbito do PARU e PAMUS, não abrangem o aglomerado de Alfarela de Jales, nem a respetiva ARU.

A Área de Reabilitação de Alfarela de Jales, situada no núcleo central do aglomerado, foi delimitada tendo por base características e condições de identidade urbanística no

seu conjunto, nomeadamente as zonas mais antigas, com claros sinais de degradação e obsolescência de edifícios. Foi crucial definir a ARU para garantir o acesso aos benefícios fiscais e outros apoios financeiros previstos, de acordo com o estipulado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

As opções estratégicas consagradas nesta ARU visam a melhoria do ambiente urbano através da reabilitação física do edificado, a valorização do património e sua identidade, a atração de novas funções qualificadas, o reforço da competitividade urbana e a promoção, envolvimento e mobilização das diferentes entidades.

O processo de reabilitação urbana da ARU de Alfarela de Jales deve estabelecer uma simbiose entre a intervenção no edificado e no espaço público. Contudo, como se trata de uma ORU simples, é sobretudo intervencionado o edificado, com o objetivo de atrair residentes e novas atividades, através da melhoria das condições edificatórias desta área.

A visão estratégica a desenvolver na ORU de Alfarela de Jales assenta na melhoria da qualidade urbana e ambiental, atrativa para residentes atuais e novos residentes, através da requalificação e valorização do parque edificado, e capaz de promover o investimento público e privado.

Os eixos estratégicos a desenvolver para a visão estratégica apresentada, atuam em três principais frentes:

- 1. Potenciar o investimento privado** – pretende criar condições de atuação dos privados, através de mecanismos de apoio e incentivos ao investimento dos particulares no seu parque edificado.
- 2. Realizar investimento de iniciativa municipal em habitação e equipamentos** – o Município como promotor do processo de reabilitação e também ele proprietário de edifícios, tem a responsabilidade de incentivar através do exemplo prestado, a requalificação e modernização dos edifícios dos quais é proprietário.
- 3. Promover ações imateriais de consolidação do processo** – promoção e consolidação de todo o processo de reabilitação urbana, criação de modelos de gestão e veículos de informação que sirvam de estímulo e sensibilização da participação dos cidadãos como agentes ativos. Este eixo é imprescindível para alcançar os objetivos propostos na estratégia de reabilitação.

## **6.2. OBJETIVOS E PRIORIDADES**

### **6.2.1. Objetivo geral**

O objetivo geral a prosseguir com a ORU para Alfarela de Jales é reabilitar os edifícios existentes na área de intervenção, disponibilizando apoios e incentivos aos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os quais recai o dever de reabilitar.

A reabilitação do edificado destinado a habitação, comércio e serviços deve ocorrer sob uma perspetiva integrada e coerente, atendendo aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais, patrimoniais e ambientais das áreas delimitadas, com vista à melhoria do ambiente urbano.

### **6.2.2. Objetivos específicos**

Apresentam-se em seguida os objetivos específicos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana:

1. Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o Município, tendo por base a cooperação e colaboração;
2. Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
3. Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para a transparência do mercado imobiliário;
4. Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável;
5. Melhorar as condições de utilização, de funcionalidade e de habitabilidade dos edifícios e parcelas existentes;
6. Garantir a melhoria das acessibilidades aos edifícios para cidadãos com mobilidade reduzida.

### **6.2.3. Prioridades**

A ORU de Alfarela de Jales assenta nos seguintes critérios para definição de prioridades

de intervenção:

- a) Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- b) Reabilitação de espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação;
- c) Controlo das emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento das deslocações em modos suaves.

### **6.3. PRAZO DE EXECUÇÃO**

O prazo de execução da ORU de Alfarela de Jales é de 14 anos, contudo, este prazo poderá ser prorrogado, não excedendo o limite temporal fixado para a vigência de uma ORU, 15 anos a contar da data da respetiva aprovação, nos termos do Artigo 20.º do RJRU.

## 7. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

A entidade gestora da ORU a desenvolver na ARU de Alfarela de Jales é o Município de Vila Pouca de Aguiar, nos termos contantes do RJRU, Artigo 11.º, n.º1, alínea a) e n.º3, alínea a), assume funções de entidade gestora, na modalidade de execução direta.

A referida ARU será desenvolvida por uma ORU Simples, ou seja, a realizar pelos proprietários e titulares de direitos, ónus e encargos, com o enquadramento, coordenação e apoio da entidade gestora, que deverá atuar em sintonia com o setor privado, como um facilitador nas intervenções de reabilitação.

Em consonância com o estabelecido no Artigo 6.º do RJRU, “1-Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei; 2-Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.”

O modelo de gestão e execução da presente ORU deve privilegiar o envolvimento dos diferentes agentes presentes no território, com vista ao seu desenvolvimento urbano e capaz de:

- Estimular o envolvimento da comunidade;
- Apoiar parcerias e a cooperação entre os diferentes atores e instituições;
- Alavancar as dinâmicas de inovação e melhorar a resiliência do território.

O modelo de gestão e execução deverá assentar em parcerias locais e institucionais, capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias e potenciando o investimento privado.

O modelo de gestão a implementar deverá assentar, numa gestão política e estratégica que deverá assumir funções de coordenação de nível superior, por forma a articular as ações previstas na ORU e as demais intervenções públicas e ou privadas. O modelo deverá integrar também a gestão a nível técnico e operacional, promovendo a interação entre as divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação de projetos e ações e deverá assumir um papel fundamental na informação, para garantir a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

O Município de Vila Pouca de Aguiar, procederá à divulgação da ORU a realizar junto dos particulares através dos meios considerados mais adequados, sensibilizando-os para a importância do projeto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

### **7.1. CONDIÇÕES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO**

Para efeitos de execução da ORU, o Município de Vila Pouca de Aguiar na qualidade de entidade gestora, no âmbito do n.º1 do Artigo 44.º do RJRU, assume os seguintes poderes:

1. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, nos termos do Artigo 45.º do RJRU;
2. Inspeções e vistorias, nos termos do Artigo 46.º do RJRU;
3. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do Artigo 47.º do RJRU;
4. Cobrança de taxas, nos termos do Artigo 48.º RJRU;
5. Receção de cedências ou compensações devidas, nos termos do Artigo 48.º do RJRU.

O Município poderá usufruir, também, dos seguintes instrumentos de execução previstos no n.º1 do Artigo 54.º do RJRU:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos do Artigo 55.º do RJRU;
2. Empreitada única, nos termos do Artigo 56.º do RJRU;
3. Demolição de edifícios, nos termos do Artigo 57.º do RJRU;
4. Direito de preferência, nos termos do Artigo 58.º do RJRU;
5. Arrendamento forçado, nos termos do Artigo 59.º do RJRU.

O RJRU prevê outros instrumentos, aos quais a entidade gestora poderá recorrer, apresentados de seguida:

1. Determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, nos termos do Artigo 65.º do RJRU;

2. Identificação de prédios ou frações devolutas, nos termos do Artigo 66.º do RJRU;
3. Taxas municipais e compensações, nos termos do Artigo 67.º do RJRU.

## **8. QUADRO DE APOIOS E ICENTIVOS**

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Alfarela de Jales são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

A delimitação da ARU e respetiva ORU 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, conforme o disposto no Artigo 14.º do RJRU.

Por outro lado, a delimitação 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.

Não obstante, é necessária e indispensável a fixação de garantia do exercício de direitos sobre benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos, de acordo com o estabelecido pelas leis e regimes jurídicos aplicáveis, nomeadamente o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007 de 31 de Dezembro, e o Estatuto dos Benefícios Fiscais que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis através da Lei 114/2017, de 29 de Dezembro, bem como com a lista I anexa ao Código do IVA.

Sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subseqüentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, e os Regulamentos Municipais aplicáveis, em especial o de Taxas e Compensações Urbanísticas.

### **8.1. BENEFÍCIOS FISCAIS**

A realização de ações de reabilitação, de acordo com a estratégia definida para a ARU, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos e benefícios, relacionados com os seguintes impostos:

## A. IRS

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (Artigo 71.º, n.º4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- Tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (Artigo 71.º, n.º5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- Tributação à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU, e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (Artigo 71.º, n.º1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

## B. IRC

- Não são tributados em sede de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (Artigo 71.º, n.º1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- Os incentivos fiscais consagrados são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após o 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (Artigo 71.º, n.º21, do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

## C. IVA

- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais (Artigo 18.º do CIVA, Lista I – 2.23).
- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou

frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território da ARU (Artigo 18.º do CIVA, Lista I – 2.27).

A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de duas condições, a empreitada terá de estar situada numa área de reabilitação definida pelo Município, e/ou a empreitada seja qualificada como reabilitação certificada pela autarquia.

#### **D. IMT**

- Isenção de pagamento pela aquisição de prédios urbanos, ou de frações autónomas localizados na ARU, ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê início às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição (Artigo 45.º, n.º2, alínea b) do Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente (Artigo 45.º, n.º2, alínea c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

#### **E. IMI**

- Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos (Artigo 45.º, n.º2, alínea a) do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

#### **F. TAXAS**

- Redução para metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas integradas na ARU ou concluídos há mais de 30 anos, apenas se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom” (Artigo 45.º, n.º2 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

### **8.2. CRITÉRIOS PARA A ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS**

A aplicação dos benefícios fiscais, nos termos do n.º 23 do Artigo 71.º do EBF, nomeadamente nas seguintes definições:

- a) Ações de reabilitação:** As intervenções na reabilitação do edificado, de acordo

com o definido no RJRU, devem cumprir uma das seguintes condições:

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

**b) Áreas de reabilitação urbana:** A área territorialmente delimitada nos termos do RJRU, e de acordo com o estabelecido pelo n.º24 do Artigo 71.º do EBF, o início e a conclusão das ações de reabilitação, deverão ser comprovadas pela Câmara Municipal ou outra entidade legalmente habilitada para gerir o programa de reabilitação urbana. Deste modo, o organismo competente certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras de reabilitação, sem prejuízo do disposto na ação a), alínea ii).

**c) Estado de conservação:** O estado de conservação do edifício é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

De acordo com o disposto no n.º4 do Artigo 45.º do EBF, o reconhecimento da intervenção de reabilitação para a aplicação dos incentivos deve ser solicitado em simultâneo com a comunicação prévia ou com o pedido de licença urbanística, sendo da responsabilidade da Câmara Municipal comunicar aos serviços de finanças a referida aprovação.

Os apoios e incentivos referidos não se aplicam a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes. Os benefícios serão concedidos após a conclusão da obra, atestada pela Câmara Municipal, contudo, cessarão sempre que se verifique alguma irregularidade de acordo com o projeto aprovado, ou no caso de obras isentas de licença, não tenha sido objeto de comunicação do início dos trabalhos, nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, ou ainda nos casos de ocorrerem demolições não autorizadas.

### 8.3. OUTROS BENEFÍCIOS

A grande dinâmica das políticas públicas para as áreas de reabilitação urbana têm-se acentuado nos últimos anos, exemplo disso são as condições e programas criados para o efeito, apresentados de seguida.

Em 2014 surge o **Regime Excecional e Temporário aplicável à Reabilitação de Edifícios ou de Frações**, publicado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, estabelece um regime excecional e temporário a aplicar 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 estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Este novo regime definiu novas disposições, tais como, a dispensa de algumas disposições do RGEU, desde que não comprometam o princípio da proteção da propriedade privada e o da segurança de pessoas e bens.

De acordo com o disposto no Artigo 3.º, do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril, as situações excecionadas abrangem, as alturas máximas dos degraus, a área mínima de instalações sanitárias, área mínima dos compartimentos da habitação, área mínima do fogo, área mínima dos vãos e a distância mínima ao 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.

Os projetos de especialidades das obras de reabilitação urbana estão isentas de projeto de acústica (Artigo 5.º, do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril), de redes de gás (Artigo 7.º, do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril), desde que esteja prevista outra fonte energética (Artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril), projeto de instalação de infraestruturas de telecomunicações (Artigo 8.º, do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril) e normas técnicas de acessibilidades (Artigo 4.º, do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril).

Em 2015 surge o **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, que pretende dinamizar a reabilitação urbana através do financiamento de operações de reabilitação em edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, para fins habitacionais. O programa beneficia pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias ou titulares de direitos e poderes do edifício ou parte dele.

Em finais de 2017 foi divulgado o **Programa Casa Eficiente 2020**, com o objetivo de

melhorar o desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, ao nível da eficiência energética e na gestão dos resíduos urbanos.

Este programa concede empréstimos em condições favoráveis, e é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimento e bancos comerciais aderentes, para o período de 2018 a 2021 o valor disponível é de 200 milhões de euros.

As intervenções abrangidas pelo programa podem ocorrer na envolvente construída do edifício, bem como nos seus sistemas, podem candidatar-se os proprietários de prédios residenciais ou as suas frações, assim como os respetivos condomínios.



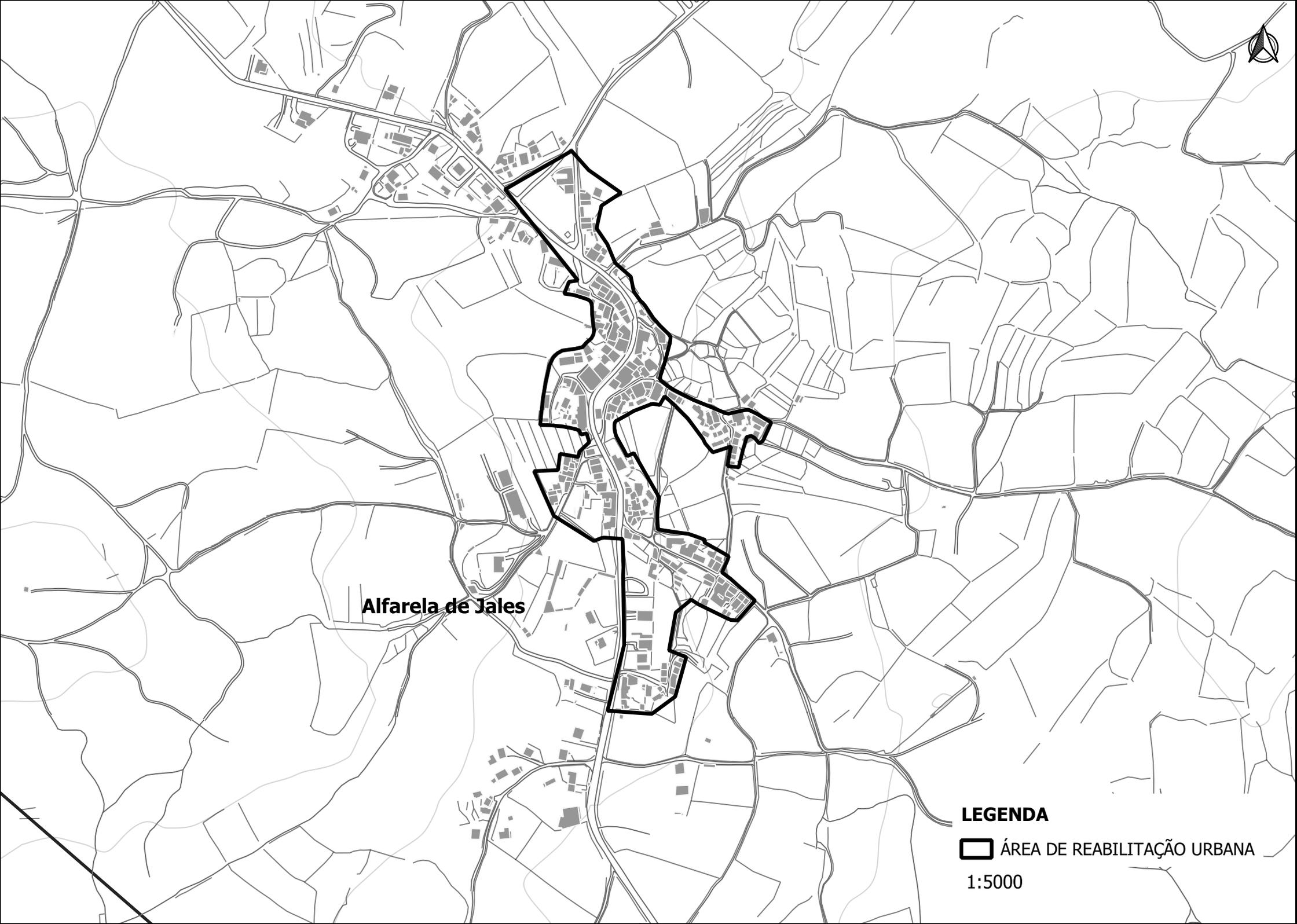


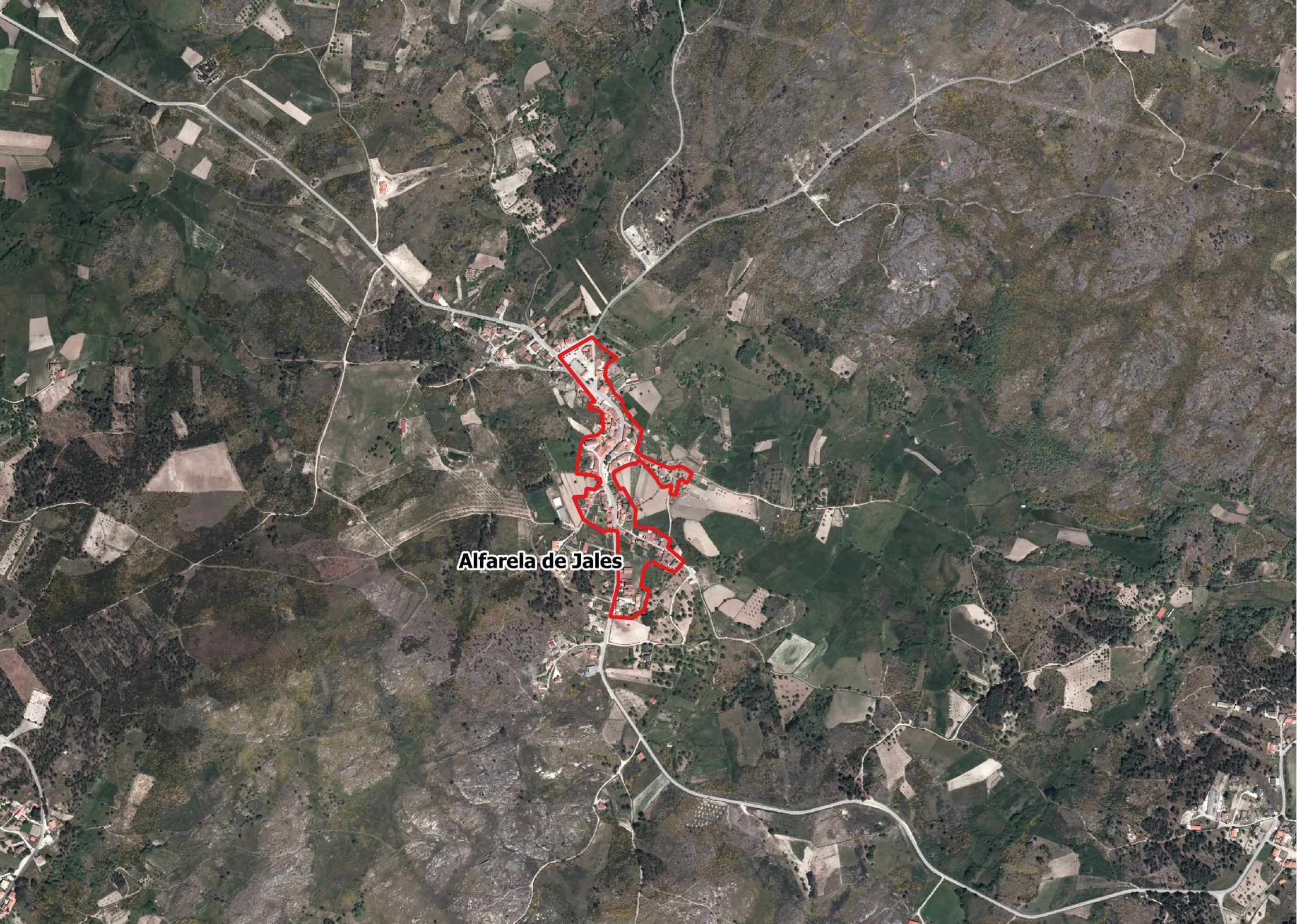
**Alfarela de Jales**

**LEGENDA**

 **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

1:5000





**Alfarela de Jales**