



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA CHÃ DE SÁ  
FREGUESIA DE FAIL E VILA CHÃ DE SÁ - VISEU**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

**AGOSTO 2023**

## Índice

PREÂMBULO .....	3
1. INTRODUÇÃO.....	5
2. CONTEXTO TERRITORIAL .....	7
3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE FAIL E VILA CHÃ DE SÁ.....	9
4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO .....	15
5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE FAIL E VILA CHÃ DE SÁ E DA LOCALIDADE DE VILA CHÃ DE SÁ.....	16
6. ANÁLISE SWOT.....	18
7. A ARU DE VILA CHÃ DE SÁ .....	20
8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO .....	25
9. ESTRATÉGIA, PRINCÍPIOS E VALORES .....	26
10. CONCLUSÃO.....	30
11. BIBLIOGRAFIA .....	31

### ANEXO I. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO



## PREÂMBULO

Na sequência da deliberação de 3 de março de 2022 do executivo da Câmara Municipal de Viseu, foi delegado à *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA*, a elaboração dos projetos e do processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU) em todas as freguesias do concelho de Viseu, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada.

A 30 de março de 2022, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Viseu Novo SRU, o Programa Preliminar relativo às propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana das freguesias de Viseu.

A presente proposta de delimitação é referente à **localidade de Vila Chã de Sá**, pertencente à **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**. A delimitação desta ARU está sujeita a alterações, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

Considerando o conjunto expressivo de intervenções de reabilitação levadas a efeito, nos últimos anos, pelo Município de Viseu, pela Viseu Novo SRU e pelos investidores privados, dentro dos limites da atual ARU de Viseu, que ocupa parte do território da freguesia de Viseu, pretende-se, agora, a requalificação do espaço público e do património edificado, através do incentivo ao investimento público e privado, *“em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verde de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*, na localidade de **Vila Chã de Sá**.

É neste enquadramento que se opta por criar novos limites definidos para as Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho de Viseu, de modo a que o Município se muna de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar o nível das infraestruturas e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.



MUNICÍPIO DE  
**WISEU**



**WISEU**NOVO  
SRU

Face ao exposto, e de acordo com o disposto no artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, a presente proposta (constituída por peças escritas e desenhadas), deverá ser apresentada à Câmara Municipal de Viseu para aprovação e, posterior apresentação à Assembleia Municipal de Viseu, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

## 1. INTRODUÇÃO

A presente “**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Sá – na Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**” enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, nomeadamente no seu artigo 13º referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU’s).

O referido regime jurídico permite o desenvolvimento dos processos de criação de ARU’s, de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase seguinte, a aprovação da operação de reabilitação (ORU). Através desta opção, o Município tem três anos para desenvolver e aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada.

Face ao exposto, a proposta de delimitação da ARU que se apresenta contém, ao abrigo da legislação vigente, o seguinte:

- Memória Descritiva e Justificativa, que incluiu os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro de apoios e incentivos à reabilitação.

A presente proposta de delimitação da ARU deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal. Após deliberação, a Câmara Municipal deve proceder à publicação, através de aviso na 2ª Série do Diário da República, divulgar na página eletrónica do Município e remeter ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, (IHRU, I.P.), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU.

Tendo em consideração os princípios da reabilitação urbana, estipulados no RJRU, como “*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*” e, com base nos pressupostos estabelecidos na intenção de criar ARU’S para todas as freguesias do concelho de Viseu, foram assumidos os seguintes objetivos:

- Fomentar a proteção e valorização do património com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro;



- Fomentar a revitalização urbana;
- Incentivar à reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Reabilitar os núcleos urbanos degradados;
- Combater o despovoamento e desertificação das zonas mais rurais e periféricas do concelho de Viseu, qualificando e integrando as áreas urbanas mais vulneráveis e promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do património edificado existente;
- Fixar serviços e criação de âncoras funcionais;
- Aproveitar o património cultural e natural para finalidade turística;
- Alargar a oferta imobiliária para contrapor a elevada procura no centro da cidade;
- Combater o envelhecimento das áreas urbanas, através da atratividade e fixação dos jovens e da população ativa;
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes, cujo o investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

**Vila Chã de Sá** é uma localidade pertencente à **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, concelho de Viseu, situada, aproximadamente, a 6,5 Km da sede municipal (CMV).

Tem tradições e vivências de cariz rural, com património natural e elementos arquitetónicos de relevo, nas habitações e elementos religiosos.

A forte massa construtiva do edificado que ladeia as vias de circulação que se distribuem e adaptam, naturalmente, pela morfologia do terreno, conjuntamente com a particularidade da reduzida dimensão e estrutura compacta dos edifícios, apresentam-se como um cenário de particular interesse e harmonia arquitetónica, evidenciando a relevância da sua preservação. Verifica-se que a predominância das construções são edifícios de um a dois pisos em alvenaria de granito e cobertura em telha cerâmica de barro.

Atualmente, ainda persiste a atividade agrícola que se reflete na arquitetura e no edificado destinado a esta atividade, nomeadamente, arrumos afetos à produção agrícola e construções para animais, possíveis de serem encontrados, de forma dispersa, ao longo do eixo viário.

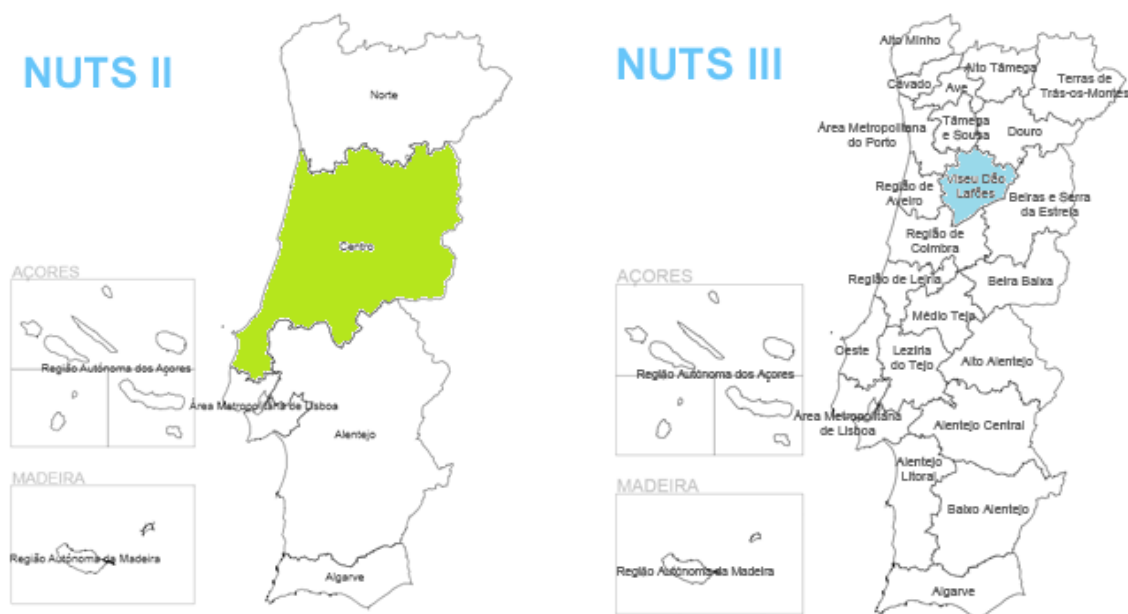
## 2. CONTEXTO TERRITORIAL

### 2.1 Enquadramento regional e concelhio de Viseu

O concelho de Viseu situa-se na Região Centro (NUTS II) e sub-região Dão Lafões (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Aguiar da Beira, Carregal do Sal, Castro Daire, Mangualde, Nelas, Oliveira de Frades, Penalva do Castelo, Santa Comba Dão, São Pedro do Sul, Sátão, Tondela, Vila Nova de Paiva e Vouzela.

O concelho de Viseu confina, a norte, com o concelho de Castro Daire, a nordeste, com o concelho de Vila Nova de Paiva, a leste, com os concelhos de Sátão e Penalva do Castelo, a sudeste com os concelhos de Mangualde e Nelas, a oeste com o concelho de Vouzela e a noroeste com o concelho de S. Pedro do Sul.

Ocupa uma área de 507,1 Km<sup>2</sup> e divide-se em 25 freguesias (no seguimento da reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Abraveses; Barreiros e Cepões; Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita; Bodiosa; Calde; Campo; Cavernães; Côta; Coutos de Viseu; Fail e Vila Chã de Sá; Fragosela; Lordosa; Mundão; Orgens; Povolide; Ranhados; Repeses e São Salvador; Ribafeita; Rio de Loba; Santos Evos; São Cipriano e Vil de Souto; São João de Lourosa; São Pedro de France; Silgueiros; Viseu.



**Figura 1.** Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos – NUTS II (Região Centro) e NUTS III (Dão Lafões)

Fonte: Pordata

## 2.2 Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá

A **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** é uma das 25 freguesias pertencentes ao Município de Viseu. Possui uma área de 15,70 Km<sup>2</sup>, onde residem 2 512 habitantes, segundo os Censos de 2021.

É composta pelas povoações de Fail, Vila Chã de Sá, Macieira e Casal de Além.

São património da freguesia os seguintes edifícios de Culto: Igreja Matriz de Vila Chã de Sá, Capela de S. Sebastião e a Igreja Paroquial de Fail.



**Figura 2.** Brasão da Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá

**Brasão da Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá:** Escudo de verde, cruzeiro de prata entre, em chefe, dois cachos de uvas de ouro, folhados de prata, tudo encimando ponte de ouro, lavrada de negro, movente dos flancos e de ponta ondada de quatro tiras ondadas de prata e azul. Coroa mural de prata com quatro torres aparentes. Listel de prata com a legenda em maiúsculas de negro: "FAIL E VILA CHÃ DE SÁ"



### 3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE FAIL E VILA CHÃ DE SÁ

#### 3.1 População

O Instituto Nacional de Estatística (INE) disponibilizou os resultados provisórios do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação - Censos 2021, oito meses após o momento censitário (19 de abril de 2022).

A 23 de novembro de 2022, ficaram disponíveis os resultados definitivos dos Censos 2021, que permitem analisar um conjunto de informação censitária, de elevado interesse para o conhecimento da população e do parque habitacional do país.



Figura 3. Concelho de Viseu e sua composição por freguesias

De acordo com os dados censitários, o concelho de Viseu ganhou população no último decénio, com uma variação de 0,28%.

Contudo, a evolução da população residente no concelho, por freguesia, nos últimos 10 anos, é apresentada através do quadro que se segue (Quadro 1), sendo perceptível que há muitas freguesias a perder população, progressivamente, à exceção das freguesias de Mundão; Orgens; Ranhados; Repeses e São Salvador; Viseu.

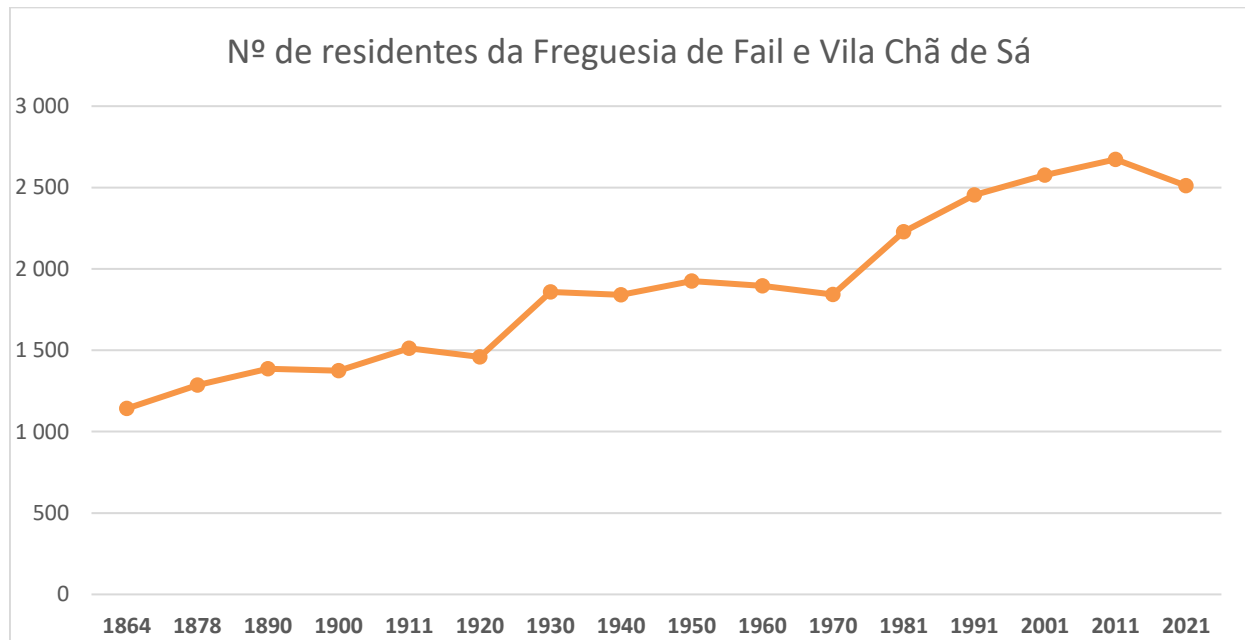
Verifica-se, assim, uma tendência de despovoamento da população nas freguesias rurais.

Município de Viseu	Nº de indivíduos		Mulheres		Homens		Variação
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	
<b>Freguesias</b>	<b>2021</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>	<b>2011</b>	<b>Variação</b>
Abraveses	8350	8539	4379	4456	3971	4083	-2,21%
Barreiros e Cepões	1394	1584	734	843	660	741	-11,99%
Boa Aldeia, Farminhão, Torredeita	2356	2823	1261	1521	1095	1302	-16,54%
Bodiosa	2840	3047	1478	1573	1362	1474	-6,79%
Calde	1271	1469	672	770	599	699	-13,48%
Campo	4802	5025	2484	2545	2318	2480	-4,44%
Cavernães	1335	1348	705	698	630	650	-0,96%
Côta	796	974	432	527	364	447	-18,28%
Coutos de Viseu	1500	1607	788	840	712	767	-6,66%
Fail e Vila Chã de Sá	2512	2673	1280	1351	1232	1322	-6,02%
Fragosela	2528	2662	1315	1363	1213	1299	-5,03%
Lordosa	1642	1791	911	987	731	804	-8,32%
Mundão	2410	2385	1219	1195	1191	1190	1,05%
Orgens	3662	3489	1890	1814	1772	1675	4,96%
Povolide	1583	1747	835	911	748	836	-9,39%
Ranhados	5891	4949	3142	2617	2749	2332	19,03%
Repeses e São Salvador	6751	6316	3553	3325	3198	2991	6,89%
Ribafeita	1079	1227	578	640	501	587	-12,06%
Rio de Loba	9008	9348	4619	4822	4389	4526	-3,63%
Santos Evos	1474	1569	795	858	679	711	-6,05%
São Cipriano e Vil de Souto	1699	1950	899	1031	800	919	-12,87%
São João de Lourosa	4691	4702	2426	2421	2265	2281	-0,26%
São Pedro de France	1217	1370	638	733	579	637	-11,17%
Silgueiros	2960	3250	1588	1729	1372	1521	-8,92%
Viseu	25800	23430	14129	12789	11671	10641	10,12%
<b>Município de Viseu</b>	<b>99551</b>	<b>99274</b>	<b>52750</b>	<b>52359</b>	<b>46801</b>	<b>46915</b>	<b>0,28%</b>

Quadro 1. População residente/freguesia (INE, Censos 2021 em comparação com os Censos 2011)

A freguesia menos numerosa é a freguesia de Côta (796 habitantes). Da análise ao quadro, é ainda possível verificar que as freguesias que sofreram o maior declínio populacional foram: a freguesia de Côta (-18,28%) e a União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita (-16,54%).

A Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá, onde se pretende criar a ARU de Vila Chã de Sá, está entre as freguesias que se encontram, geograficamente, afastadas da sede do Município e onde se verifica um decréscimo da população, nos últimos 10 anos (-6,02%), como demonstra o gráfico seguinte.



**Gráfico 1.** Número de residentes na Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá, ao longo dos anos (Recenseamentos Gerais da População, INE)

A estrutura etária do concelho, em geral, e da **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, em particular, permite-nos perceber o volume 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 possui entre 25 e 64 anos (52,7%). Com 23,6% está representada a população com 65 anos ou mais e com 13,1% a população dos 0 aos 14 anos. Na faixa etária dos 15 aos 24 anos, há 10,7% de população residente no concelho.

Quanto à **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** é possível verificar grandes percentagens de população residente, com idade entre 25 e 64 anos (51,6%) e com 65 anos ou mais (22,5%). Com 13,7% está representada a população dos 0 aos 14 anos e na faixa etária dos 15 aos 24 anos, há 12,3% de população residente.

Unidade Territorial	População residente (n.º)	0-14 Anos		15-24 anos		25-64 anos		65 ou mais anos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	99551	13025	13,1	10626	10,7	52420	52,7	23480	23,6
Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá	2512	345	13,7	308	12,3	1295	51,6	564	22,5

**Quadro 2.** População residente por grupos etários (INE, Censos 2021)

Relativamente ao **género e estado civil** pode-se verificar, conforme o Quadro 3, que no concelho de Viseu residem, maioritariamente, pessoas casadas (47,9% dos homens e 43,0% das mulheres) e pessoas solteiras (43,1% dos homens e 38,3% das mulheres). Existem mais mulheres viúvas do que homens viúvos (10,8% face a 3,0%) e um indicador razoavelmente baixo de indivíduos divorciados (6,0% dos homens e 8,0% das mulheres).

Na **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** residem, à semelhança do concelho, maioritariamente, pessoas casadas (51,6% dos homens e 50,2% das mulheres), havendo também elevadas taxas de pessoas solteiras (42,1% dos homens e 36,2% das mulheres) e índices significativos de mulheres viúvas (8,4%), verificando-se, ainda, uma percentagem razoável de pessoas divorciadas (3,5% de homens e 5,3% de mulheres).

Unidade Territorial	População residente (n.º)	Solteiro				Casado				Viúvo				Divorciado			
		H (N.º)	%	M (N.º)	%	H (N.º)	%	M (N.º)	%	H (N.º)	%	M (N.º)	%	H (N.º)	%	M (N.º)	%
Município de Viseu	99551	20153	43,1	20193	38,3	22422	47,9	22668	43,0	1420	3,0	5689	10,8	2807	6,0	4199	8,0
Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá	2512	519	42,1	463	36,2	636	51,6	642	50,2	34	2,8	107	8,4	43	3,5	68	5,3

Quadro 3. População residente, por estado civil (INE, Censos 2021)

Ao **nível da escolaridade** representada no concelho, de acordo com os dados do INE, a taxa de analfabetismo diminui, entre 2011 e 2021, de 5,36% para 3,14%.

Relativamente ao nível de instrução da população residente, com 15 ou mais anos de idade (Quadro 4), cerca de 46,4% da população possui ensino básico, 24,0% ensino superior, 23,1% ensino secundário, 5,5% da população não possui qualquer nível de escolaridade e 1,0% possui ensino pós-secundário.

Na **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, a maioria da população residente, com 15 ou mais anos de idade, possui o ensino básico (54,5%). Com 23,7% está representada a população com ensino secundário, seguida da população com ensino superior (14,8%). Com 5,8% está representada a população sem qualquer nível de escolaridade, enquanto 1,3% da população possui ensino pós-secundário.

Unidade Territorial	População residente (n.º) com 15 ou mais anos de idade	Nenhum		Ensino Básico		Ensino Secundário		Ensino Pós-Secundário		Ensino Superior	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	86526	4778	5,5	40119	46,4	19978	23,1	900	1,0	20751	24,0
Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá	2167	125	5,8	1180	54,5	513	23,7	29	1,3	320	14,8

Quadro 4. Nível de escolaridade da população residente com 15 ou mais anos de idade (INE, Censos 2021)



### 3.2 Parque edificado

A caracterização do parque edificado do concelho de Viseu e da **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, revela-se de elevada importância, pois permite compreender a dinâmica construtiva, a forma de ocupação e a idade do mesmo.

Segundo os censos de 2021, o parque edificado do concelho é constituído por 37758 edifícios.

**Quanto à idade do edificado**, de acordo com o ano da sua construção (Quadro 5), verificou-se que dos 37758 edifícios existentes no concelho de Viseu, 65,6% foram construídos entre 1961 e 2000, num total de 24725 edifícios, e que 21,9% são posteriores a 2001. Como se constata no quadro abaixo, no decénio de 2011 a 2021 há uma diminuição significativa do número de novas construções, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 6816 para 1417).

Dos 1251 edifícios existentes na **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, a grande maioria foi construída entre 1961 e 2000, correspondendo a 71,7% sendo que foram edificados, no total, 896 edifícios. No decénio de 2011 a 2021 há uma diminuição significativa do número de novas construções, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 235 para 61).

A este respeito, considera-se que as dinâmicas construtivas do concelho de Viseu e da **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** são semelhantes.

Unidade Territorial	N.º de Edifícios	Antes de 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2005		2006-2010		2011-2015		2016-2021	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	37758	817	2,2	1705	4,5	2278	6,0	9573	25,4	7086	18,8	8066	21,4	4062	10,8	2754	7,3	631	1,7	786	2,1
Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá	1251	0	0,0	6	0,5	53	4,2	386	30,9	229	18,3	281	22,5	140	11,2	95	7,6	35	2,8	26	2,1

Quadro 5. Edifícios clássicos e respetiva época de construção (INE, Censos 2021)

No que refere à forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos (Quadro 6), no concelho de Viseu é, claramente, evidente que 68,9% dos alojamentos correspondem a residência habitual.

Na **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, 68,4% dos alojamentos são residência habitual, 18,4% dos alojamentos correspondem a residência secundária e 13,2% dos alojamentos estão vagos. De relevar que, na freguesia, existem 175 alojamentos vagos para venda/arrendamento ou “por outros motivos” e, portanto, a necessitarem de uma ação urgente, incisiva e orientada para a reabilitação do edificado, de modo a que lhes seja devolvida funcionalidade.

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos	Residência habitual		Residência secundária		Vago venda/arrendamento		Vago outros motivos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	56641	39001	68,9	10782	19,0	3397	6,0	3461	6,1
Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá	1327	908	68,4	244	18,4	110	8,3	65	4,9

Quadro 6. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (INE, Censos 2021)

Dos **alojamentos arrendados** no concelho de Viseu (8053), 4550 alojamentos têm uma renda mensal entre os 200 e os 399 euros, representando 56,5%, e 2133 alojamentos têm uma renda mensal entre os 400 e os 999 euros, representando 26,5%.

Na **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** existem 109 alojamentos arrendados, dos quais 74 possuem rendas entre os 200 e os 399 euros, 22 alojamentos arrendados entre os 400 e os 999 euros e 13 alojamentos arrendados com rendas mensais entre os 100 e os 199 euros (Quadro 7).

Unidade Territorial	Alojamentos arrendados	Menos de 20 euros		entre 20 e 49 euros		entre 50 e 99 euros		entre 100 e 199 euros		entre 200 e 299 euros		entre 300 e 399 euros		entre 400 e 499 euros		entre 500 e 999 euros		1000 ou mais euros	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	8053	136	1,7	191	2,4	241	3,0	775	9,6	2016	25,0	2534	31,5	1303	16,2	830	10,3	27	0,3
Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá	109	0	0,0	0	0,0	0	0,0	13	12,0	50	45,9	24	22,0	11	10,0	11	10,0	0	0,0

Quadro 7. Alojamentos arrendados por valor mensal da renda (INE, Censos 2021)



#### **4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO**

O conceito de Reabilitação Urbana, conforme já referido, é consagrado no respetivo regime jurídico 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” (alínea j) do artigo 2º do RJRU).

Contudo, a delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) deverá refletir que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção desse género, de igual modo, é indispensável a definição de um conjunto articulado de intervenções para que, de uma forma integrada, a reabilitação urbana dessa mesma área venha a ser uma realidade, ou seja, estruturar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Neste caso, será, primeiramente, desenvolvida a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e, posteriormente, a Operação de Reabilitação Urbana. Esta operação terá que ser desenvolvida no prazo de três anos após a aprovação, caso contrário a ARU fica sem efeito. Após aprovação da ORU, esta vigora pelo prazo de 15 anos, podendo, em todo o caso, esse prazo vir a ser prorrogado.

Deve, ainda, o Município nomear a Entidade Gestora, com poderes de controlo de operações urbanísticas, previstas no nº1 do artigo 44º, 45º e 54º do RJRU.

O mesmo regime jurídico da reabilitação urbana define a 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 de utilização coletiva, designadamente, no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...” (alínea b) do artigo 2º do RJRU).

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o estudo aprofundado de uma determinada área e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, existindo a necessidade de nela intervir, de lhe dar uma nova vida e da mesma potencializar a intervenção de privados.

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

Face ao exposto, os principais critérios e pressupostos que resultam da proposta de delimitação das novas Áreas de Reabilitação Urbanas, prende-se com a identificação dos vários núcleos históricos urbanos existentes em todas as 25 freguesias do Concelho que, fazendo parte do Município de Viseu, possuem, também, património cultural, natural e construído que importa reabilitar, conservar e valorizar, de forma a perspetivar a concelho como um todo.



## 5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE FAIL E VILA CHÃ DE SÁ E DA LOCALIDADE DE VILA CHÃ DE SÁ

Da análise aos dados estatísticos, verifica-se que a **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** está entre as freguesias do concelho de Viseu que, geograficamente, se encontram afastadas da sede do Município e que perdeu parte da sua população residente, no último decénio (variação de -6,02% face a 2011).

Uma grande percentagem da população residente possui idade entre 25 e 64 anos, seguida da população com 65 anos ou mais, do grupo etário dos 0 aos 14 anos e da população entre os 15 e os 24 anos.

Nesta freguesia residem, maioritariamente, homens e mulheres com estado civil casado. A população com estado civil solteiro é a que regista a segunda percentagem mais elevada da população. O número de mulheres viúvas é, significativamente, maior que o número de homens viúvos. Verifica-se que existe uma percentagem da população com estado civil divorciado, sendo que, também aqui, o número de mulheres é superior ao número dos homens.

Quanto ao nível de escolaridade, a maioria da população residente com 15 ou mais anos de idade, possui o ensino básico. Uma considerável parte da população não tem qualquer nível de escolaridade, decorrente, possivelmente, do facto de existir uma grande percentagem de população idosa. Por outro lado, regista-se que 39,8% da população seguiu estudos (ensino secundário/pós-secundário e ensino superior).

Ao nível do parque edificado, os imóveis da **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** foram construídos, na sua maioria, entre 1961 e 2000, evidenciando-se uma diminuição de novas construções a partir de 2001, tendência que se torna mais acentuada a partir de 2011.

No que refere aos alojamentos familiares clássicos existentes, a maioria corresponde à residência habitual e, outra grande parte, a residência secundária. De relevar que, na freguesia, existem 175 residências vagas, eventualmente, para venda/arrendamento e, portanto, a necessitarem de uma ação urgente, incisiva e orientada para a reabilitação do edificado, de modo a que lhes seja devolvida funcionalidade.

É ainda possível verificar que, na **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, existem 109 alojamentos arrendados, dos quais 74 possuem rendas entre os 200 e os 399 euros, 22 alojamentos arrendados entre os 400 e os 999 euros e 13 alojamentos arrendados, com rendas mensais entre os 100 e os 199 euros.

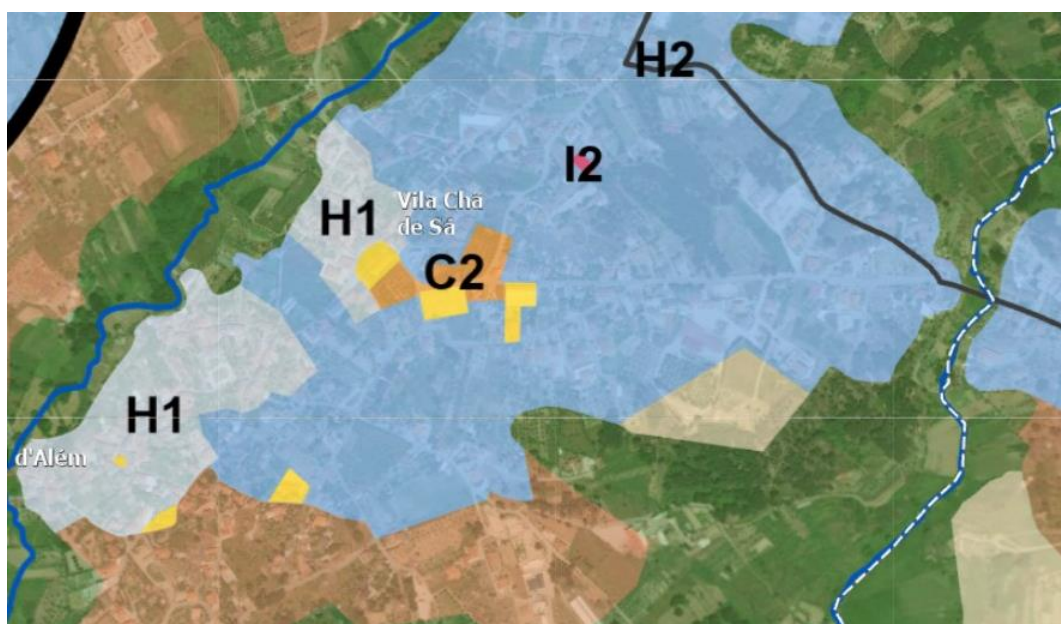
A ARU integrada na localidade de **Vila Chã de Sá**, pertencente à **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, engloba o núcleo central do aglomerado onde os dados sobre a idade do edificado, o tipo de construção e a diminuição da população residente, assim como as visitas “*in situ*” realizadas, permitem constatar e compreender a existência de alguns edifícios devolutos e/ou em visível estado de degradação.



Atendendo a que uma grande parte da construção do edificado se apresenta degradado e algum em estado de ruína, considera-se que o investimento privado na reabilitação do edificado, deverá incidir sobre os edifícios devolutos ou em mau estado de conservação.

O desenvolvimento e a progressiva desertificação populacional oferecem a oportunidade única de repensar e reestruturar o aglomerado da localidade, respondendo às necessidades e expectativas de quem o habita, visita e/ou utiliza e nela exerce a sua atividade.

Pretende-se elaborar um conjunto de medidas que atuem sobre os elementos estruturantes da localidade e o património edificado, com o objetivo de recuperar e adequar as infraestruturas, a uma realidade contemporânea, cada vez mais exigente.



**Figura 4.** Extrato da Planta do Plano Diretor Municipal (PDM - aprovada pelo Aviso n.º 5793/2023, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 55, de 17 de março) – classificação e qualificação do solo.

De acordo com o Plano Diretor Municipal (aprovado pelo Aviso n.º 5793/2023, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 55, de 17 de março), esta área encontra-se inserida em espaços habitacionais H1 e H2, espaço central C2, espaços de equipamentos e espaços urbanos de baixa densidade.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

## 6. ANÁLISE SWOT

Terminada a fase de diagnóstico da área de intervenção, sintetizam-se as conclusões retiradas, quer no domínio dos pontos fortes, quer no domínio dos pontos fracos que importa corrigir, e ainda no que respeita às oportunidades e ameaças identificadas.

### **Strengths (Pontos Fortes):**

- Proximidade territorial a outros concelhos do Distrito de Viseu;
- Território como elemento de referência da identidade do local;
- Relevância do património edificado;
- Sinais fortemente positivos no que respeita a investimento em reabilitação do edificado;
- Existência de manchas verdes relevantes, ainda que de domínio privado;
- Património arquitetónico, bem como de outros elementos patrimoniais de interesse;
- Estrutura compacta dos edifícios, com função essencialmente habitacional;
- Espaços públicos de circulação em razoável estado de conservação e acessíveis a veículos automóveis;
- Proximidade à rede viária estruturante (IP3, A24 e A25).

### **Weaknesses (Pontos Fracos):**

- Existência de algum edificado envelhecido, em progressivo estado de degradação e ruína;
- Quadro de acessibilidades desfavorável com pavimentos desnivelados;
- Conflitos de circulação automóvel / peão;
- Estacionamento insuficiente;
- Condições morfológicas e geológicas limitadoras;
- População residente com estrutura etária envelhecida;
- Reduzido dinamismo da atividade industrial;
- Elevado número de alojamentos vagos;
- Presença de dissonâncias no edificado face ao conjunto tradicional.



### **Opportunities (Oportunidades):**

- Contínua valorização do património existente no tecido urbano;
- Potenciação da imagem da área de intervenção na identidade da localidade;
- Dinamização turística e de serviços, numa ótica de multifuncionalidade;
- Aproveitamento da proximidade a outros locais do Município e distrito de Viseu;
- Valorização do património edificado;
- Contínua atração de investidores para os edifícios devolutos e degradados;
- Reforço da oferta de alojamento;
- Dinamização do núcleo central;
- Disponibilidade de incentivos à reabilitação urbana por via da delimitação das ARU;
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento);
- Grande número de alojamentos vagos que possibilitam a instalação de novas famílias e a atratividade e fixação da população ativa.

### **Threats (Ameaças):**

- Reduzida dimensão territorial, populacional e económica da localidade, no contexto da região, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais;
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em vilas e aldeias de escala inferior;
- Acessos viários debilitados;
- Distância aos centros urbanos regionais.



## 7. A ARU DE VILA CHÃ DE SÁ

A delimitação da ARU pretende a reabilitação urbana do património edificado, de acordo com os objetivos descritos no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, nomeadamente:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes, cujo investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

Neste caso, verificou-se a pertinência de abranger um território com cerca de 11,3 hectares (Figura 5), onde se inclui um núcleo mais consolidados, com um aglomerado urbano mais denso, que se desenvolve em torno de uma estrutura de espaço público, com geometrias orgânicas e adaptadas à morfologia do terreno.

Esta zona caracteriza-se pela massificação do edificado de arquitetura vernacular, maioritariamente, com alvenarias em granito e coberturas em telha cerâmica. Verifica-se a existência de diversas construções devolutas, sendo que algumas já apontam sinais de degradação, e outras que se encontram em ruína.

A localidade é pautada por terrenos agrícolas, cujo cultivo ainda é praticado.



**Figura 5.** Delimitação da ARU de Vila Chã de Sá sobre ortofotomapa

As vias de circulação, compostas por ruas, estradas, travessas, quelhas e becos, encontram-se pavimentadas, na sua maioria, com asfalto e calçada de granito.



**Imagens, 1 a 4.**  
Pormenores fotográficos de arruamentos em Vila Chã de Sá.

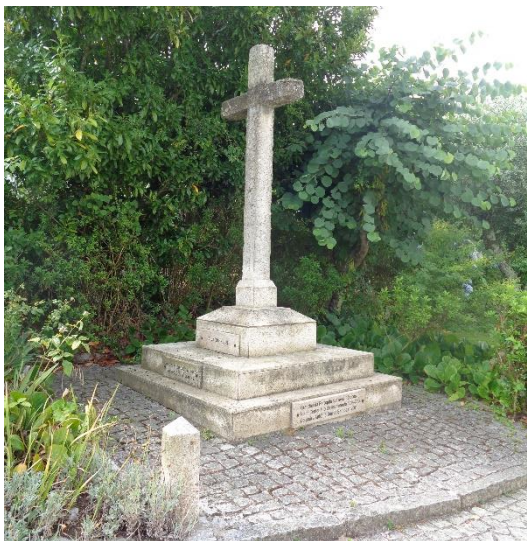


MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

Vila Chã de Sá caracteriza-se, ainda, por alguns elementos pontuais e peculiares, que surgem ao longo dos arruamentos e que importa preservar e destacar, pela temporalidade e religião.



Imagens 5 a 9. Fotografias de elementos que marcam a temporalidade.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

Em **Vila Chã de Sá** é possível, também, encontrar agricultura de subsistência, embora sendo escassa, nos tempos atuais.



**Imagens 10 a 13.** Fotografias de produção agrícola em Vila Chã de Sá.





## 8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO

**Vila Chã de Sá** (com cerca de 11,3 hectares de território delimitado pela ARU) é uma localidade pertencente à **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**, concelho de Viseu.

Ao longo das últimas décadas, tem-se assistido a uma grande evolução socioeconómica e cultural, da **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá**.

### **Agricultura**

A Freguesia é rica em terreno arável, sendo, a larga maioria, utilizada para cultivos hortícolas de consumo doméstico. Possui carvalhos, castanheiros e produção de azeite e vinho de excelente qualidade.

### **Atividade Comercial**

A **Freguesia de Fail e Vila Chã de Sá** mantém uma atividade comercial ampla, variada e saudável.

Destacam-se os estabelecimentos dedicados à restauração. Existem espaços de venda de materiais diversos, *stands* de automóveis e autocaravanas e indústrias dedicadas às mais diversas áreas de negócio como madeiras, construção civil, entre outros.

A Freguesia é provida de supermercados de média dimensão, com produtos para a satisfação das necessidades da população.

### **Cultura**

Nesta Freguesia realizam-se diversas festas e romarias, ao longo do ano. O Padroeiro de Vila Chã de Sá é S. João Batista, cuja festa é muito participada pelos populares. Celebram-se, também, as festas de S. Sebastião, em Vila Chã de Sá e de S. Miguel de Arcanjo, em Fail. Em agosto, habitualmente, realizam-se as festas do povo, numa data móvel e com uma duração média de 4 a 5 dias.

### **Património**

A Freguesia tem um património histórico de relevo, destacando-se a Igreja Matriz de Vila Chã de Sá, dedicada a S. João Batista e a Igreja Matriz de Fail, dedicada a S. Miguel Arcanjo.

### **Desporto**

A Freguesia tem uma grande atividade desportiva, nomeadamente em relação ao desporto rei, o Futebol.

Possui um moderno complexo desportivo, onde se praticam variados desportos, ao longo de todo o ano.



## 9. ESTRATÉGIA, PRINCIPIOS E VALORES

A criação de uma área de reabilitação urbana constitui um importante estímulo ao desenvolvimento urbano e socioeconómico de um território, pelo seu carácter integrador e abrangente, na medida em que prevê a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na qualidade de vida da população e efeitos multiplicadores na competitividade do território.

Na delimitação desta ARU, sob o ponto de vista estrutural e funcional, é evidente o desafio arquitetónico, urbanístico, socioeconómico e ambiental que se pretende, e que terá efeitos, apenas, a médio e longo prazo.

Nesse contexto, e com base na identidade única da área de intervenção, foi identificado um conjunto de **estratégias fundamentais** que se consideram ser orientadores para o desenvolvimento da reabilitação e revitalização de **Vila Chã de Sá**, sendo eles:

- Reabilitação do património e preservação da identidade;
- Coesão e revitalização urbana;
- Ambiente e sustentabilidade.

Com base nestas premissas, na síntese de diagnóstico, na análise SWOT e nas opções de desenvolvimento pretendidas pelo Município, surgem os **objetivos** pretendidos nesta proposta de delimitação, nomeadamente:

- Apresentar o concelho de Viseu como um território coeso que valoriza o património edificado, as pessoas e os recursos naturais de forma sustentável;
- Promover o progresso e o desenvolvimento económico e social, criando condições de competitividade, inovação e modernidade;
- Promover o desenvolvimento do turismo e do parque habitacional, através da reabilitação e do reaproveitamento / reutilização de recursos;
- Valorizar a qualidade ambiental e a paisagem natural da freguesia, como elemento diferenciador e atrativo ao investimento;
- Fortalecer a identidade e coesão urbana, tirando partido da diversidade de zonas que constituem ou venham a constituir outras ARU(s);
- Combater o decréscimo populacional e o envelhecimento da população;
- Evitar a degradação e abandono do património edificado, através da proximidade à população e às intervenções;
- Salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte do local, incentivando uma tendência de reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio ou serviços;
- Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização do seu património natural, histórico, cultural e económico.

### Reabilitação do património e preservação da identidade

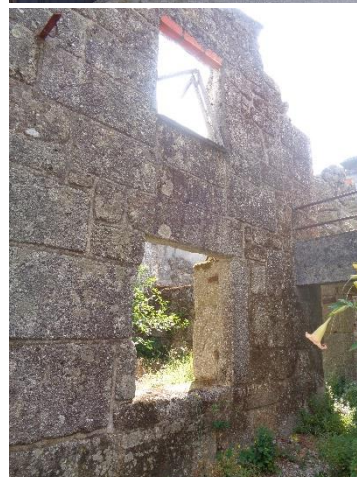
A localidade de **Vila Chã de Sá** destaca-se pelo seu património edificado, que proporciona um ambiente rural e tradicional único e caracterizador, que lhe confere uma imagem única da arquitetura vernacular.

Contudo, verificam-se inúmeras edificações em ruína e em mau estado de conservação, bem como, outras com intervenções dissonantes, e ainda, que se encontram devolutas e em condições precárias.

Pretende-se, com esta delimitação, reverter esse desenvolvimento em declínio, que se tem vindo a verificar ao longo dos últimos anos, através dos benefícios fiscais, incentivos financeiros e programas nacionais e municipais que estimulam a reabilitação e a transação de imóveis, atraindo investidores privados e a população ativa.

Pretende-se, ainda, preservar as características morfológicas e arquitetónicas do local, através de uma análise mais criteriosa das intervenções, valorizando as alvenarias existentes em granito, as coberturas em telha cerâmica e as caixilharias em madeira, em detrimento de outras soluções construtivas desvirtuadoras e dissonantes, relativamente ao conjunto onde se inserem.

Desta forma, através da salvaguarda e preservação do património existente, é possível transmitir às gerações futuras, o legado da história e da identidade de **Vila Chã de Sá**.



**Imagens 13 a 16.**  
Fotografias de  
elementos  
dissonantes,  
construções  
degradadas  
/ em ruínas.



### **Coesão e revitalização urbana**

Com a criação das ARU'S para as freguesias do Concelho, o Município pretende estabelecer uma coesão territorial urbana, onde diversas épocas construtivas coexistem.

Na **ARU de Vila Chã de Sá**, encontra-se um tecido urbano muito denso em dois núcleos, composto por elementos de arquitetura vernacular onde predomina o granito, quer no edificado quer no espaço público, com pontuais zonas em pavimento betuminoso, em que não se distinguem zonas de circulação automóvel e pedonal. Verificam-se situações de degradação avançada e de descaraterização dos imóveis mais antigos, sendo de destacar o baixo número de recuperações e de imóveis ocupados, dados que revelam a estagnação e a vivência desta área urbana.

Face à necessidade de uma abordagem territorial e de revitalização integrada, que estimule a apropriação dos vários espaços pelos seus residentes e visitantes, e que potencie uma maior diversidade funcional, pretende-se a reabilitação e requalificação do parque edificado como elemento chave de valorização da ARU.

Para além do envolvimento da comunidade local como parceiros ativos na valorização da localidade, existem outros fatores / equipamentos da freguesia, que poderão fazer parte do programa estratégico para a atração e fixação de residentes / turistas para a localidade, designadamente:

- Penedo do Santo;
- Diversas Alminhas;
- Moinhos de água;
- Quinta do Pruvor (a 5,2 Km de Vila Chã de Sá);
- Campo de Futebol Pedra d'Águia (a 1,3 Km de Vila Chã de Sá);
- Igreja Matriz de Vila Chã de Sá (a 49 m de Vila Chã de Sá);
- Ecomuseu de Vila Chã de Sá (a 1,2 Km de Vila Chã de Sá);
- Chafariz Pedra D'Águia, Casal de Além (a 1 Km de Vila Chã de Sá);
- Lagaretas romanas, no pinhal das martelas (a 3,1 Km de Vila Chã de Sá).



### **Ambiente e sustentabilidade**

Com a **delimitação da ARU de Vila Chã de Sá**, prevê-se promover a integração e o equilíbrio paisagístico com a envolvente natural e garantir a eficiência e adequação das redes de infraestruturas básicas à especificidade da localidade. Com as futuras intervenções, pretende-se promover a economia circular e minimizar a pegada ecológica da localidade.

A zona de intervenção dispõe de um espaço público, constituído, maioritariamente, por elementos de granito, que carece de melhoramentos.

A sinalética e a intervenção em espaço público necessitam de ser, genericamente, melhorados.

A sua configuração morfológica, demonstra, em algumas zonas, um leve declive na área a reabilitar, facilitando a vivência e a permanência de pessoas com mobilidade condicionada.

Na envolvente à área de intervenção, a presença de elementos e espaços verdes são uma constante, apesar de, na sua maioria, serem privados e não abertos à utilização pública e deles não haver uma apropriação coletiva, mesmo que meramente visual. No entanto, é uma localidade com potencial para haver uma intervenção de espaços verdes e de lazer para os habitantes e seus visitantes.

A possível introdução de mobiliário e equipamento que poderá ser desenhado e produzido especificamente para este efeito, no âmbito de projeto autónomo, institui-se, tal como as restantes intervenções, como sinal qualificador e identificador.

### **Direitos de preferência**

Conforme previsto no artigo 58º do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua atual redação, a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situadas em Área de Reabilitação Urbana, discriminando, na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel carece e o prazo para a sua execução.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no nº 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, na sua redação atual.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

## 10. CONCLUSÃO

A presente proposta de delimitação da **ARU de Vila Chã de Sá** insere-se nas políticas urbanas municipais, sendo enquadrada no Decreto-lei 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”. Visa, essencialmente, garantir a aplicabilidade das ações definidas na estratégia de reabilitação urbana e as condições de acesso aos benefícios fiscais e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do Município.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

A definição de ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental à implementação de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se estendam a Viseu, no seu todo.



## 11. FONTES E BIBLIOGRAFIA:

DIREÇÃO-GERAL DOS EDIFÍCIOS E MONUMENTOS NACIONAIS – “Revista semestral de Edifícios e Monumentos”, Nº13/ setembro 2000

MUNICÍPIO DE VISEU – Alteração da delimitação da ARU de Viseu, fevereiro de 2023

IHRU IP – Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, abril 2013

FERNANDA PAULA OLIVEIRA, DULCE LOPES, CLÁUDIA ALVES – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, novembro 2011

DOMUSREHABITA – Área de Reabilitação Urbana: Centro Histórico de Sintra

GAIURB, URBANISMO E HABITAÇÃO EEM – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana “Centro Histórico”, maio 2013

MUNICÍPIO DE ABRANTES – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Abrantes, março 2014

Site da Câmara Municipal de Lisboa

Site da Heráldica Cívica do Município de Viseu

MUNICÍPIO DA MÊDA – Delimitação da ARU de Marialva, janeiro 2021

### Principal Legislação em Vigor:

**Decreto-lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro** - 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, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto e 161/2006 de 8 de agosto.

**Despacho nº 14574/2012, de 12 de novembro** - Cria a Comissão Redatora de projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifício Antigos».

**Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 maio** – Que estabeleceu as bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

**Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 outubro** – Na sua redação atualizada que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

**Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro** na sua redação atualizada ou do disposto nos artigos 45º e 71º do estatuto dos Benefícios Fiscais.

**Lei nº 107/2001 de 8 de setembro**, na sua atual redação, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património Cultural.