

**Certidão N.º 11/2022**

Carlos José de Paiva Mendes, Coordenador Técnico, afeto à Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal da Nazaré, certifica que em reunião da Câmara Municipal da Nazaré, realizada em dezassete de janeiro de dois mil e vinte e um, foram presentes as propostas de atualização da delimitação da área de Reabilitação Urbana dos Aglomerados Urbanos de Valado dos Frades, de Famalicão e de Fanhais, respetivamente, tendo recaído sobre as mesmas, a deliberação de aprovação das propostas de atualização das delimitações das áreas urbanas dos aglomerados urbanos, nos termos da proposta de decisão da Chefe de Divisão e submeter à Assembleia Municipal.-----

Posteriormente, em reunião de Câmara realizada em vinte e um do mesmo mês, sobre os mesmos assuntos, foi deliberado aditar às deliberações, a submissão à Assembleia Municipal, para deliberação final.-----

Por ser verdade e me ser pedido, passo a presente certidão, que assino e autentico com o selo branco em uso neste Município. -----

Paços do Concelho da Nazaré, 1 de fevereiro de 2022

O Coordenador Técnico

01-02-2022

Carlos Mendes



Carlos José de Paiva Mendes





INFORMAÇÃO

<b>ASSUNTO:</b> Proposta de atualização da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado urbano de Valado dos Frades	<b>INFORMAÇÃO N.º:</b> 8/DPU-UF/2022 <b>NIPG:</b> 346/22 <b>DATA:</b> 2022/01/10
---	--

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em 21/1/2022 *reafirma a proposta*  
 de atualização da delimitação da área de reabilitação urbana do aglomerado urbano de Valado dos Frades, nos termos de proposta de decisão do Chefe de DPU e submeter à Assembleia Municipal.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

*[Signature]*  
 Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr

**DESPACHO:**

*para deliberação final.*

A Reunião  
 11-01-2022

*[Signature]*  
 Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
 Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
 Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente.

11-01-2022

*[Signature]*  
 Helena Pola, Dra.

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
 Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:  
 a) submeter ao órgão executivo a proposta de delimitação da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades;  
 b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.

11-01-2022

*[Signature]*  
 Maria Teresa Quinto  
 Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico



## INFORMAÇÃO

Exma. Senhora Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª M.ª Teresa Quinto

### 1. ENQUADRAMENTO

Nos termos do disposto na alínea a) do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (ARU) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana.

O aglomerado urbano de Valado dos Frades já possui uma delimitação de ARU, publicada através do Aviso n.º 5667/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Considerando:

- a) que a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), nos termos do disposto no art.º 15.º do RJRU;
- b) que a legislação aplicável à data da referida delimitação foi alterada, devendo proceder-se à sua atualização;
- c) a pertinência de avaliar a recetividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

### 2. PROPOSTA

Proponho, nos termos do art.º 13.º do RJRU:

- a) a apreciação e deliberação do órgão executivo à proposta em anexo, que constitui a atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades;
- b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.

10-01-2022

Sofia Fernandes  
Geógrafa

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**Índice**

<b>1. Memória Descritiva e Justificativa</b> .....	<b>2</b>
1.1 Introdução.....	2
1.2 Critérios subjacentes à atualização da delimitação.....	2
1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011).....	3
1.2.2 Caracterização.....	4
1.2.3 Análise dos dados da CMN.....	7
1.3 Estratégia.....	8
1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico.....	8
1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT).....	8
1.3.1.2 Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Oeste 2014/2020.....	8
1.3.1.3 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN).....	9
1.3.2 Opções Estratégicas.....	9
1.3.2.1 Eixos Estratégicos.....	9
1.3.2.2 Estratégias Específicas.....	9
<b>2. Quadro de Benefícios Fiscais</b> .....	<b>10</b>
2.1 Incentivos relativos aos Impostos Municipais sobre o Património.....	10
2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	12
2.3 Outros Benefícios e Incentivos.....	13
2.4. Condicionantes.....	13
<b>3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Valado dos Frades</b> .....	<b>14</b>

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

## **1. Memória Descritiva e Justificativa**

---

### **1.1 Introdução**

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Valado dos Frades foi publicada através do Aviso n.º 5667/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Nos termos do disposto no art. 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU). A legislação aplicável à data da referida delimitação foi também alterada, pelo que importa proceder-se à sua atualização.

Assim, a presente proposta de atualização da delimitação ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

A reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável na política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade urbana, pelo que continua a constituir uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal da Nazaré. Pretende-se dar continuidade à implementação de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar.

A atualização da ARU permite a prossecução de uma verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, melhorando as condições de utilização, redignificando o território e o seu tecido construído.

Considerando o seu período de vigência, até à data, interessa ainda fazer-se uma breve análise da recetividade, dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU, aos incentivos inerentes à delimitação da ARU de Valado dos Frades.

### **1.2 Critérios subjacentes à atualização da delimitação**

A atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades considerou os seguintes critérios de forma a dar continuidade na concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU:

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

- manter a determinação por parte do executivo camarário de considerar toda a área classificada como urbana, urbanizável e industrial, de acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré do aglomerado urbano;
- assegurar a coerência com instrumentos de gestão do território;
- observar o enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico e cultural;
- fomentar a reabilitação dos núcleos primitivos e áreas envolventes, tendo em consideração a morfologia urbana, a idade e estado de conservação do edificado e a continuidade do usufruto do espaço público;
- potenciar a visão estratégica do município de reabilitação urbana de forma integrada e mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana;
- avaliar a receptividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

### **1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011)**

A análise estatística da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, de abril de 2018, foi efetuada com base nos Censos 2011. Ocorridos, entretanto, os Censos 2021, a informação ainda se encontra em tratamento pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a publicar no final do 4.º trimestre de 2022, pelo que os dados estatísticos utilizados na presente atualização se mantêm.

A ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades abrange uma área de 132,6 hectares, localiza-se na sede de freguesia de Valado dos Frades, e compreende o seu aglomerado urbano. Ao nível do concelho, e depois da vila da Nazaré, esta vila é a que apresenta maior expressão ao nível da população residente e de número de alojamentos, sendo que, no que respeita ao limite da ARU, em 2011, esta apresentava 3031 residentes para 1525 alojamentos.

O parque edificado desta área era, à data dos censos, constituído por 1353 edifícios. Destes, apenas 10 edifícios, ou seja, 0,7% eram «principalmente não residenciais», e a esmagadora maioria, cerca de 97%, tinham 1 ou 2 pisos, sendo que apenas 1 edifício possuía 5 ou mais pisos. Daqui se conclui que os edifícios desta área são, quase na sua totalidade, de função residencial e de 1 ou 2 pisos, refletindo o forte peso da habitação unifamiliar neste núcleo. 72,1% dos edifícios são de construção

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

anterior a 1990 e apenas 14,6% e 13,3% dos edifícios foram construídos nos períodos 1991-2000 e 2001-2011, respetivamente.

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios, mais de 3/4 (82,4%) não carecem de reparação, e 138 (10,2%) necessitam de pequenas reparações. Ao invés, 22 edifícios (1,6%) encontram-se num estado muito degradado, assim como 40 (3%) e 38 (2,8%) edifícios necessitam de grandes e de médias reparações, respetivamente.

Dos 1525 alojamentos, 1524 são familiares e apenas 1 é coletivo, sendo que 138 (9,1%) dos alojamentos familiares encontravam-se vagos (indicador que não inclui as segundas residências). A relação residentes/alojamentos (1,99) indica a esmagadora proporção de alojamentos afetos a residência habitual e, simultaneamente, a fraca expressão dos alojamentos destinados ao uso sazonal e ao alojamento turístico.

No contexto da freguesia de Valado dos Frades, a área desta ARU detém 97,5% da população residente na mesma. Desta população, 18,8% apresentam 65 ou mais anos, e apenas 14,3% têm menos de 15 anos, apresentando um índice de envelhecimento de 132.

Em termos de comércio e serviços, a situação mantém-se inalterável relativamente à anterior delimitação de ARU, ou seja, o aglomerado urbano de Valado dos Frades, abrangido pela presente ARU, concentra os principais serviços e comércio ao dispor nesta freguesia, sendo que, comparativamente às freguesias de Nazaré e Famalicão, esta é a que se destaca pela maior expressão dos setores primário e secundário, com 14% e 34,4%, respetivamente.

### **1.2.2 Caracterização**

No sentido de uma breve caracterização do aglomerado em questão no que respeita à sua evolução urbanística e tipologias arquitetónicas, conforme já havia sido feito na anterior delimitação da ARU de Valado dos Frades e cujas características se mantém, é importante uma análise da estrutura urbana do aglomerado, através de um breve enquadramento da sua evolução histórica e dos fenómenos de urbanização mais recentes, identificando a posição do núcleo face às redes urbana e viária.

As condições geográficas, o clima, as diferentes formas de ocupação, a natureza da envolvente física, e consequentemente, da vertente económica e da herança cultural, são fatores que condicionam o tipo de povoamento, a tipologia de habitação e os materiais de construção utilizados.



## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

Apresente ARU localiza-se na freguesia de Valado dos Frades, freguesia com 1851ha, possui um povoamento concentrado, polarizado pelo aglomerado sede de freguesia, com uma estrutura urbana nucleada e orgânica, do tipo radial ou concêntrica. A cerca de 5 km da vila da Nazaré e da cidade de Alcobaça, a vila de Valado dos Frades é o segundo maior aglomerado do concelho. A freguesia pertenceu desde a sua fundação ao concelho de Pederneira, contudo entre 1855 e 1912 integrou o concelho de Alcobaça com o qual, na atualidade, ainda mantém uma forte ligação.

O Valado pertencia aos Coutos de Alcobaça e foi povoado e desenvolvido pelos monges bernardos. A origem do nome Valado deriva de “velado” ou de “velar”, por existir neste lugar um monge encarregado de vigiar ou velar os campos pertencentes ao Mosteiro, segundo a opinião de alguns estudiosos; segundo outros, o topónimo deriva de “vallo” ou “vallu”, palavra latina que tanto pode significar defesa como trabalho de irrigação ou divisória de terrenos.

A descoberta de achados arqueológicos demonstra a ocupação romana da zona, no entanto, supõe-se que o povoamento da vila tenha tido o seu início durante o reinado de D. Dinis, no período em que este ordenou a drenagem do Paul da Cela e do Valado (áreas pantanosas devido ao recuo do mar, que outrora cobria a região). É nesta altura (século XIII) que surgem as primeiras referências escritas à extensa área cultivável da Granja do Valado, julgando-se, contudo, que a instalação dos monges de Cister remonte ao final do século anterior. Os vastos conhecimentos que esta ordem religiosa possuía no domínio da agricultura e hidráulica permitiram que esta propriedade se fosse desenvolvendo ao longo dos séculos.

A Quinta do Campo, edificada no século XIV, foi sede da Escola de Engenharia Hidráulica e Agrícola e é a única granja do Mosteiro cisterciense de Alcobaça que perdurou até aos dias de hoje, acolhendo uma unidade de turismo rural presentemente. Objeto de inúmeras alterações ao longo dos séculos, e à exceção da casa de habitação e de outras edificações mais recentes, os restantes elementos são os mesmos que serviram os monges em 1834, data em que abandonam a Quinta em virtude da extinção das ordens religiosas.

A presença dos frades foi determinante na definição da ocupação da área que integra esta ARU e no povoamento do aglomerado, estando mesmo na génese do topónimo. A forte tradição agrícola desta área mantém-se até aos dias de hoje, encontrando-se aqui as áreas de maior aptidão agrícola do concelho.

Além da atividade agrícola, assumem ainda particular relevância, na freguesia, a atividade florestal, associada às Matas Nacionais a norte, e a atividade industrial, fortemente polarizada pela indústria da cerâmica, porcelana e faiança. Nos últimos anos, a dinâmica potenciada pela Zona Industrial de Valado dos Frades tem-se evidenciado através do desenvolvimento contínuo da Área de Localização Empresarial, cuja ocupação é quase total, permitindo a fixação de novas indústrias que

## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

até então não tinham expressão, tais como a indústria de moldes, preparação e congelamento de pescado, mobiliário, entre outros, conferindo, assim, um novo fôlego a este setor e uma nova dinâmica e atratividade à freguesia e, por conseguinte, à ARU que nela está integrada.

Em termos de acessibilidades, a ARU assume uma localização privilegiada – é nesta freguesia que se encontra o nó de acesso à A8, com ligação ao IC9 – Nazaré-Tomar, é atravessada longitudinalmente pela EN8-5, que estabelece a ligação entre a Vila da Nazaré e Alcobaça, e possui ainda uma estação ferroviária da linha do Oeste.

A EN8-5, que funcionava a norte do aglomerado de Valado dos Frades como um limite e como um tampão à expansão urbana, nas décadas mais recentes foi também absorvida pelo desenvolvimento urbano, encontrando-se atualmente na zona urbana da freguesia. Nesta zona do aglomerado a ocupação urbana tem uma forma bastante difusa, verificando-se que as franjas do perímetro urbano se encontram quase livres de edificação.

É então possível concluir que foram os caminhos pré-existentes e a existência de infraestruturas que determinaram uma ocupação urbana espontânea, e não a apetência para a organização do espaço. Esta situação encontra-se necessariamente associada à atividade económica (a agricultura) e à estrutura da propriedade (que se caracteriza por ser pequena e fragmentada).

A ocupação urbana mais recente ocorre, tendencialmente, na periferia do núcleo primitivo e ao longo das vias, deixando no interior do tecido urbano um vasto conjunto de espaços intersticiais, que, quando não se encontram associados à agricultura familiar, estão votados ao abandono.

Com a ocupação das áreas marginais do aglomerado tem-se assistido ao abandono e à degradação do núcleo primitivo.

Os *Casais* e as *Quintas* correspondem a formas de povoamento características desta ARU. Alguns desses *Casais* deram origem a pequenos aglomerados que, em certos casos, se uniram e originaram formas de povoamento linear, p.e. Casal dos Paibas, Casal do Melro, Casal dos Favas, entre outros. Por sua vez, as *Quintas* sofreram, durante várias décadas, um processo de degradação acentuado, diretamente associado à decadência das explorações agrícolas, p.e. a Quinta do Campo.

Este tipo de povoamento, que se estrutura em função e/ou ao longo de um eixo viário importante, determina que esta via atravessasse o aglomerado urbano, acabando por gerar diversos conflitos entre a circulação viária e a vivência local (acessos às diferentes propriedades marginais à via, circulação pedonal, atravessamentos, etc.). Estes conflitos estão muito presentes na ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, atravessada pela EN8-5.

A disposição do núcleo primitivo obedece à regra de estruturação urbana específica do aglomerado tradicional que se desenvolve em torno de edifícios religiosos - Igreja de São Sebastião, e de praças e/ou largos – Praça 25 de Abril, Largo da Igreja de São Sebastião, Largo 1.º de Maio, apresentando,

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

normalmente, uma maior consistência com zonas perfeitamente consolidadas e de morfologia orgânica ou regular.

Quanto à estrutura funcional da freguesia de Valado dos Frades, em particular a sua sede, onde se localiza a ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, apresenta relativa autonomia, ao nível do comércio, serviços e equipamentos de proximidade bem como ao nível de oferta de emprego. A dependência à sua sede de concelho e ao concelho de Alcobaça verifica-se sobretudo ao nível de estruturas (equipamentos coletivos e serviços) de nível superior. Esta ARU engloba algumas características que estabelecem a sua identidade cultural e valores patrimoniais, muito próprios e característicos, salientando-se, p.e. as “Festas das Chouriças”, em honra de São Sebastião, celebradas anualmente em janeiro. Contém edifícios de valor histórico e patrimonial, designadamente a Quinta do Campo (ou Antiga Granja do Valado) - Imóvel Classificado de Interesse Público, e a Igreja de São Sebastião – Igreja Paroquial de Valado dos Frades, e centraliza alguns equipamentos coletivos e serviços públicos, tais como a Junta de Freguesia de Valado dos Frades, a antiga escola primária onde está atualmente instalada a Universidade Sénior da Nazaré – Pólo de Valado dos Frades, bem com a Associação 5 Rios, o Centro Escolar de Valado dos Frades, o Centro Social de Valado dos Frades, a coletividade “Biblioteca de Instrução e Recreio” (BIR), a extensão de saúde de Valado dos Frades, a Associação Benévola de Dadores de Sangue, o posto da Guarda Nacional Republicana (GNR) de Valado dos Frades, a Estação Ferroviária de Valado dos Frades, entre outros.

Esta ARU compreende ainda alguns espaços industriais existentes, designadamente no limite oeste do aglomerado urbano, junto ao cemitério, bem como do lado este, junto ao nó da autoestrada A8.

### **1.2.3 Análise dos dados da Câmara Municipal da Nazaré (CMN)**

Conforme referido, a ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades foi publicada através do Aviso n.º 5667/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81. Após essa data, a CMN tem implementado uma série de medidas resultantes da aprovação deste instrumento próprio, designadamente a redução de taxas camarárias aplicadas às pretensões urbanísticas que se localizam dentro dessa área, com intervenções características de reabilitação urbana, assim como a certificação das operações urbanísticas como ações de reabilitação urbana, decorrente da realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, e que, cumulativamente, preenchem as condições elegíveis nos termos do disposto do n.º 1 do art.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), na sua versão mais atualizada.

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

Analisando o caso particular desta ARU, verifica-se que, desde 2018 até à presente data, foram aplicadas duas reduções de taxas camarárias e foi efetuada uma vistoria para determinar o nível de conservação do imóvel.

### **1.3. Estratégia**

#### **1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico**

A estratégia de desenvolvimento urbano sustentável da Nazaré está alinhada com os objetivos estratégicos, os eixos prioritários e as prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

##### **1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)**

Do PROTOVT decorrem orientações no sentido de promover a concentração da edificação em núcleos urbanos ou rurais, contrariando formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos.

Segundo o mesmo, a aposta na concentração do edificado passa por privilegiar a reconversão, a reestruturação, a reabilitação ou requalificação das áreas edificadas servidas por infraestruturas e equipamentos, em detrimento de novas áreas de expansão.

No futuro, o modelo territorial procurará consolidar o existente, promovendo a aglomeração, a colmatação e a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação. Por sua vez, a regeneração urbana do centro antigo, a promoção da qualidade urbanística e do comércio e dos serviços, a harmonização territorial dos usos e atividades e a proteção e valorização dos recursos e valores naturais, devem ser pilares estruturantes para a prossecução destes objetivos. Nesse sentido, é necessário identificar as áreas a sujeitar a requalificação urbana, com especial incidência na melhoria dos espaços públicos, dos equipamentos e serviços, e na valorização do património edificado e do centro antigo.

Simultaneamente, a preservação e valorização do património e dos valores culturais deverão ser fatores a considerar no processo de reabilitação urbana.

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

### **1.3.1.2 Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Oeste 2014/2020**

No caso da EIDT do Oeste a Nazaré salienta-se distintivamente pela tradição e potencial na pesca, pelas condições para o turismo balnear e cultural-religioso; e pela sua inserção no triângulo industrial Alcobaça-Valado dos Frades - Marinha Grande.

### **1.3.1.3 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN)**

Entre os objetivos consagrados no Regulamento do PDM da Nazaré (artigo 4.º) salientam-se:

- apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social;
- estabelecer a disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais.

Conforme carta de ordenamento do PDMN, a ARUdo aglomerado urbano de Valado dos Frades encontra-se classificada como Espaço Urbano -Nível II, Espaço Urbanizável - Categoria H2 e Espaço Industrial Existente.

## **1.3.2 Opções Estratégicas**

### **1.3.2.1 Eixos Estratégicos**

Neste contexto, na perspetiva da visão do município para a prossecução do desenvolvimento urbano que assenta num sistema urbano qualificado, em articulação com a rede urbana regional, propiciando elevados padrões de conforto, funcionalidade, coesão e eficiência, para viver, trabalhar e empreender, pretende-se continuar a promover os seguintes **eixos estratégicos**:

1. Estruturação e qualificação dos espaços públicos, com prioridade à resolução dos défices de qualidade dos espaços centrais e vitais para a revitalização de funções económicas, sociais e culturais, e para a vivência urbana dos residentes e visitantes.
2. Promoção da mobilidade urbana sustentável, com prioridade ao peão;
3. Reabilitação do património, valorizando o património imaterial, edificado e natural melhorando as suas condições funcionais, de segurança e ambientais;
4. Reforço da coesão social e territorial, promovendo a igualdade de oportunidades urbanas e a regeneração (física, económica e social) das comunidades desfavorecidas;
5. Renovação da singular identidade territorial da Nazaré, através do desenvolvimento de uma atitude coletiva de proteção e promoção da **valia** e simbolismo de espaços de referência, **imóveis patrimoniais**.

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

### **1.3.2.2 Estratégias Específicas**

A estratégia de intervenção na ARU continuará a ter em consideração os seguintes fatores que constituem oportunidades e que deverão ser valorizados, com relevo para as seguintes opções estratégicas específicas:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhorar as condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
5. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
6. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
7. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social de Valado dos Frades;
8. Reabilitar o edificado;
9. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
10. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

## **2. Quadro de Benefícios Fiscais**

---

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades são de natureza fiscal, financeira e administrativa.

De acordo com o disposto na alínea b) do artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre 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 a património cultural.

Saliente-se ainda o disposto na alínea e) do artigo 30º do citado diploma legal, que determina que com a delimitação de uma ARU, fica o município obrigado à apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento.

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**2.1 Incentivos relativos aos Impostos Municipais sobre o Património**

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o município está obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, aquando da delimitação de uma ARU.

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n. 215/89, de 1 de julho, na sua versão atualizada, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual.

Nos termos do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aos imóveis que preencham os requisitos anteriormente indicados são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

**IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis**

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

*[cfr. alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis**

- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

- Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

*[cfr. alíneas b) e c) do n.º 2 artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

## **2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

Além dos benefícios previstos no ponto anterior, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a um conjunto de outros incentivos fiscais e financeiros, consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e legislação aplicável:

### **IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares**

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
  - a) Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
  - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

### **IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

- IVA à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

*[cfr. verbas 2.23 e 2.27 da Lista I do Código do IVA]*

### **Rendimentos Prediais**

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
  - a) Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;



## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

### Mais-valias

- Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

*[cfr. n.º5, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

### 2.3 Outros Benefícios e Incentivos

A reabilitação do edificado na área delimitada em ARU, nos termos da legislação aplicável, continuará a beneficiar ainda da política do município de incentivo à reabilitação urbana através da redução de taxas administrativas e criação de condições que facilitem e promovam projetos de reabilitação urbana:

- Redução em 25% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e aproveitamento do domínio público municipal durante o decorrer das obras de reabilitação de edifícios;
- Redução em 50% das taxas devidas pela realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, para acesso aos benefícios;

*[cfr. alínea b) do n.º 1 e alínea d) do n.º 2 do art.º 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

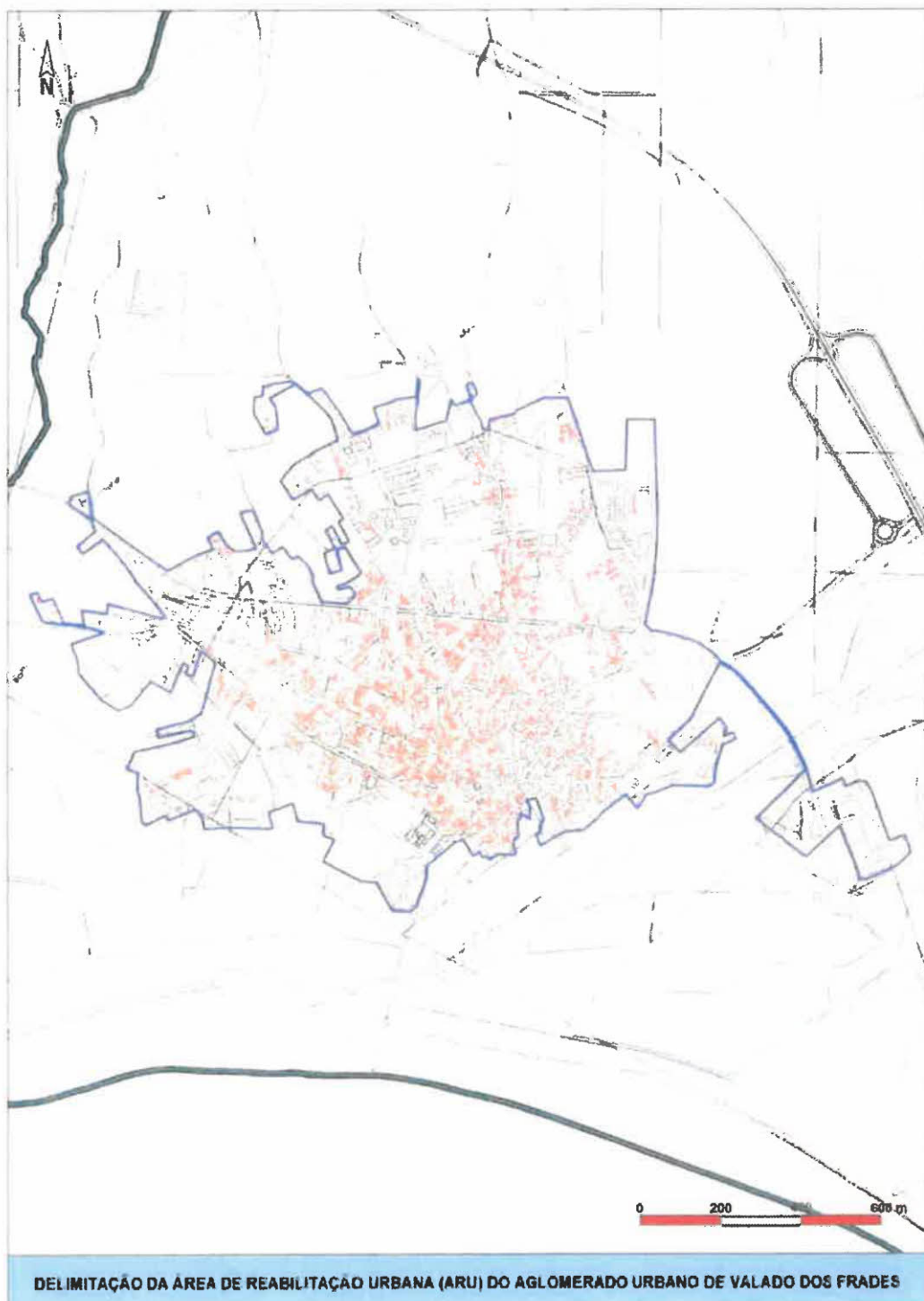
- Apoio na identificação de fontes de financiamento à reabilitação urbana e eficiência energética, para acesso a fundos no âmbito da política de coesão da União Europeia e novos instrumentos de engenharia financeira.

### 2.4 Condicionantes

Os benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais apenas serão concedidos quando comprovadamente as obras de reabilitação tenham realizado um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para este efeito serão realizadas duas visitas técnicas pelos serviços municipais, antes e após conclusão da ação de reabilitação, para certificar o nível de conservação, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação dos Edifícios, com base na Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de novembro

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Valado dos Frades**



Fonte: SIG Municipal


Elaborado por:



Sofia Fernandes, Geógrafa

MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

<b>ASSUNTO:</b> Proposta de atualização da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado urbano de Valado dos Frades	<b>INFORMAÇÃO N.º:</b> 8/DPU-UF/2022
	<b>NIPG:</b> 346/22
	<b>DATA:</b> 2022/01/10

<p><b>DELIBERAÇÃO:</b> Deliberado em reunião de câmara realizada em 17.1.2022 a propósito e proposta de actualização da delimitação da área de reabilitação urbana do aglomerado urbano de Valado dos Frades, nos termos da proposta de decisão do Chefe de DPU e J. Municipal.</p>	<p>O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL</p> <p> Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.</p>
---	--

<p><b>DESPACHO:</b> Submeter à Assembleia Municipal.</p> <p>À Reunião 11-01-2022</p> <p> Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré</p>	<p><b>CHEFE DE DIVISÃO:</b> À Dra. Paula Veloso Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente.</p> <p>11-01-2022</p> <p> A Chefe de Divisão da DAF</p>
---	---

<p><b>CHEFE DE DIVISÃO:</b> Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação: a) submeter ao órgão executivo a proposta de delimitação da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades; b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.</p> <p>11-01-2022</p> <p> Maria Teresa Quinto Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico</p>	<p>Helena Pola, Dra.</p>
--	--------------------------

**INFORMAÇÃO**

Exma. Senhora Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª M.ª Teresa Quinto

**1. ENQUADRAMENTO**

Nos termos do disposto na alínea a) do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (ARU) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana.

O aglomerado urbano de Valado dos Frades já possui uma delimitação de ARU, publicada através do Aviso n.º 5667/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Considerando:

- a) que a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), nos termos do disposto no art.º 15.º do RJRU;
- b) que a legislação aplicável à data da referida delimitação foi alterada, devendo proceder-se à sua atualização;
- c) a pertinência de avaliar a recetividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

**2. PROPOSTA**

Proponho, nos termos do art.º 13.º do RJRU:

- a) a apreciação e deliberação do órgão executivo à proposta em anexo, que constitui a atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades;
- b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.

10-01-2022



Sofia Fernandes  
Geógrafa

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**Índice**

<b>1. Memória Descritiva e Justificativa</b> .....	2
1.1 Introdução .....	2
1.2 Critérios subjacentes à atualização da delimitação .....	2
1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011) .....	3
1.2.2 Caracterização .....	4
1.2.3 Análise dos dados da CMN .....	7
1.3 Estratégia .....	8
1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico .....	8
1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) .....	8
1.3.1.2 Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Oeste 2014/2020 .....	8
1.3.1.3 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) .....	9
1.3.2 Opções Estratégicas .....	9
1.3.2.1 Eixos Estratégicos .....	9
1.3.2.2 Estratégias Específicas .....	9
<b>2. Quadro de Benefícios Fiscais</b> .....	10
2.1 Incentivos relativos aos Impostos Municipais sobre o Património .....	10
2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....	12
2.3 Outros Benefícios e Incentivos .....	13
2.4. Condicionantes .....	13
<b>3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Valado dos Frades</b> .....	14

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

## **1. Memória Descritiva e Justificativa**

---

### **1.1 Introdução**

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Valado dos Frades foi publicada através do Aviso n.º 5667/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Nos termos do disposto no art. 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU). A legislação aplicável à data da referida delimitação foi também alterada, pelo que importa proceder-se à sua atualização.

Assim, a presente proposta de atualização da delimitação ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

A reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável na política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade urbana, pelo que continua a constituir uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal da Nazaré. Pretende-se dar continuidade à implementação de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar.

A atualização da ARU permite a prossecução de uma verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, melhorando as condições de utilização, redignificando o território e o seu tecido construído.

Considerando o seu período de vigência, até à data, interessa ainda fazer-se uma breve análise da recetividade, dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU, aos incentivos inerentes à delimitação da ARU de Valado dos Frades.

### **1.2 Critérios subjacentes à atualização da delimitação**

A atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades considerou os seguintes critérios de forma a dar continuidade na concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU:

## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

- manter a determinação por parte do executivo camarário de considerar toda a área classificada como urbana, urbanizável e industrial, de acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré do aglomerado urbano;
- assegurar a coerência com instrumentos de gestão do território;
- observar o enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico e cultural;
- fomentar a reabilitação dos núcleos primitivos e áreas envolventes, tendo em consideração a morfologia urbana, a idade e estado de conservação do edificado e a continuidade do usufruto do espaço público;
- potenciar a visão estratégica do município de reabilitação urbana de forma integrada e mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana;
- avaliar a receptividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

### **1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011)**

A análise estatística da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, de abril de 2018, foi efetuada com base nos Censos 2011. Ocorridos, entretanto, os Censos 2021, a informação ainda se encontra em tratamento pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a publicar no final do 4.º trimestre de 2022, pelo que os dados estatísticos utilizados na presente atualização se mantêm.

A ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades abrange uma área de 132,6 hectares, localiza-se na sede de freguesia de Valado dos Frades, e compreende o seu aglomerado urbano. Ao nível do concelho, e depois da vila da Nazaré, esta vila é a que apresenta maior expressão ao nível da população residente e de número de alojamentos, sendo que, no que respeita ao limite da ARU, em 2011, esta apresentava 3031 residentes para 1525 alojamentos.

O parque edificado desta área era, à data dos censos, constituído por 1353 edifícios. Destes, apenas 10 edifícios, ou seja, 0,7% eram «principalmente não residenciais», e a esmagadora maioria, cerca de 97%, tinham 1 ou 2 pisos, sendo que apenas 1 edifício possuía 5 ou mais pisos. Daqui se conclui que os edifícios desta área são, quase na sua totalidade, de função residencial e de 1 ou 2 pisos, refletindo o forte peso da habitação unifamiliar neste núcleo. 72,1% dos edifícios são de construção

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

anterior a 1990 e apenas 14,6% e 13,3% dos edifícios foram construídos nos períodos 1991-2000 e 2001-2011, respetivamente.

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios, mais de 3/4 (82,4%) não carecem de reparação, e 138 (10,2%) necessitam de pequenas reparações. Ao invés, 22 edifícios (1,6%) encontram-se num estado muito degradado, assim como 40 (3%) e 38 (2,8%) edifícios necessitam de grandes e de médias reparações, respetivamente.

Dos 1525 alojamentos, 1524 são familiares e apenas 1 é coletivo, sendo que 138 (9,1%) dos alojamentos familiares encontravam-se vagos (indicador que não inclui as segundas residências). A relação residentes/alojamentos (1,99) indica a esmagadora proporção de alojamentos afetos a residência habitual e, simultaneamente, a fraca expressão dos alojamentos destinados ao uso sazonal e ao alojamento turístico.

No contexto da freguesia de Valado dos Frades, a área desta ARU detém 97,5% da população residente na mesma. Desta população, 18,8% apresentam 65 ou mais anos, e apenas 14,3% têm menos de 15 anos, apresentando um índice de envelhecimento de 132.

Em termos de comércio e serviços, a situação mantém-se inalterável relativamente à anterior delimitação de ARU, ou seja, o aglomerado urbano de Valado dos Frades, abrangido pela presente ARU, concentra os principais serviços e comércio ao dispor nesta freguesia, sendo que, comparativamente às freguesias de Nazaré e Famalicão, esta é a que se destaca pela maior expressão dos setores primário e secundário, com 14% e 34,4%, respetivamente.

### **1.2.2 Caracterização**

No sentido de uma breve caracterização do aglomerado em questão no que respeita à sua evolução urbanística e tipologias arquitetónicas, conforme já havia sido feito na anterior delimitação da ARU de Valado dos Frades e cujas características se mantêm, é importante uma análise da estrutura urbana do aglomerado, através de um breve enquadramento da sua evolução histórica e dos fenómenos de urbanização mais recentes, identificando a posição do núcleo face às redes urbana e viária.

As condições geográficas, o clima, as diferentes formas de ocupação, a natureza da envolvente física, e consequentemente, da vertente económica e da herança cultural, são fatores que condicionam o tipo de povoamento, a tipologia de habitação e os materiais de construção utilizados.



## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

Apresente ARU localiza-se na freguesia de Valado dos Frades, freguesia com 1851ha, possui um povoamento concentrado, polarizado pelo aglomerado sede de freguesia, com uma estrutura urbana nucleada e orgânica, do tipo radial ou concêntrica. A cerca de 5 km da vila da Nazaré e da cidade de Alcobaça, a vila de Valado dos Frades é o segundo maior aglomerado do concelho. A freguesia pertenceu desde a sua fundação ao concelho de Pederneira, contudo entre 1855 e 1912 integrou o concelho de Alcobaça com o qual, na atualidade, ainda mantém uma forte ligação.

O Valado pertencia aos Coutos de Alcobaça e foi povoado e desenvolvido pelos monges bernardos. A origem do nome Valado deriva de “velado” ou de “velar”, por existir neste lugar um monge encarregado de vigiar ou velar os campos pertencentes ao Mosteiro, segundo a opinião de alguns estudiosos; segundo outros, o topónimo deriva de “vallo” ou “vallu”, palavra latina que tanto pode significar defesa como trabalho de irrigação ou divisória de terrenos.

A descoberta de achados arqueológicos demonstra a ocupação romana da zona, no entanto, supõe-se que o povoamento da vila tenha tido o seu início durante o reinado de D. Dinis, no período em que este ordenou a drenagem do Paul da Cela e do Valado (áreas pantanosas devido ao recuo do mar, que outrora cobria a região). É nesta altura (século XIII) que surgem as primeiras referências escritas à extensa área cultivável da Granja do Valado, julgando-se, contudo, que a instalação dos monges de Cister remonte ao final do século anterior. Os vastos conhecimentos que esta ordem religiosa possuía no domínio da agricultura e hidráulica permitiram que esta propriedade se fosse desenvolvendo ao longo dos séculos.

A Quinta do Campo, edificada no século XIV, foi sede da Escola de Engenharia Hidráulica e Agrícola e é a única granja do Mosteiro cisterciense de Alcobaça que perdurou até aos dias de hoje, acolhendo uma unidade de turismo rural presentemente. Objeto de inúmeras alterações ao longo dos séculos, e à exceção da casa de habitação e de outras edificações mais recentes, os restantes elementos são os mesmos que serviram os monges em 1834, data em que abandonam a Quinta em virtude da extinção das ordens religiosas.

A presença dos frades foi determinante na definição da ocupação da área que integra esta ARU e no povoamento do aglomerado, estando mesmo na génese do topónimo. A forte tradição agrícola desta área mantém-se até aos dias de hoje, encontrando-se aqui as áreas de maior aptidão agrícola do concelho.

Além da atividade agrícola, assumem ainda particular relevância, na freguesia, a atividade florestal, associada às Matas Nacionais a norte, e a atividade industrial, fortemente polarizada pela indústria da cerâmica, porcelana e faiança. Nos últimos anos, a dinâmica potenciada pela Zona Industrial de Valado dos Frades tem-se evidenciado através do desenvolvimento contínuo da Área de Localização Empresarial, cuja ocupação é quase total, permitindo a fixação de novas indústrias que

## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

até então não tinham expressão, tais como a indústria de moldes, preparação e congelamento de pescado, mobiliário, entre outros, conferindo, assim, um novo fôlego a este setor e uma nova dinâmica e atratividade à freguesia e, por conseguinte, à ARU que nela está integrada.

Em termos de acessibilidades, a ARU assume uma localização privilegiada – é nesta freguesia que se encontra o nó de acesso à A8, com ligação ao IC9 – Nazaré-Tomar, é atravessada longitudinalmente pela EN8-5, que estabelece a ligação entre a Vila da Nazaré e Alcobaça, e possui ainda uma estação ferroviária da linha do Oeste.

A EN8-5, que funcionava a norte do aglomerado de Valado dos Frades como um limite e como um tampão à expansão urbana, nas décadas mais recentes foi também absorvida pelo desenvolvimento urbano, encontrando-se atualmente na zona urbana da freguesia. Nesta zona do aglomerado a ocupação urbana tem uma forma bastante difusa, verificando-se que as franjas do perímetro urbano se encontram quase livres de edificação.

É então possível concluir que foram os caminhos pré-existentes e a existência de infraestruturas que determinaram uma ocupação urbana espontânea, e não a apetência para a organização do espaço. Esta situação encontra-se necessariamente associada à atividade económica (a agricultura) e à estrutura da propriedade (que se caracteriza por ser pequena e fragmentada).

A ocupação urbana mais recente ocorre, tendencialmente, na periferia do núcleo primitivo e ao longo das vias, deixando no interior do tecido urbano um vasto conjunto de espaços intersticiais, que, quando não se encontram associados à agricultura familiar, estão votados ao abandono.

Com a ocupação das áreas marginais do aglomerado tem-se assistido ao abandono e à degradação do núcleo primitivo.

Os *Casais* e as *Quintas* correspondem a formas de povoamento características desta ARU. Alguns desses *Casais* deram origem a pequenos aglomerados que, em certos casos, se uniram e originaram formas de povoamento linear, p.e. Casal dos Paioas, Casal do Melro, Casal dos Favas, entre outros. Por sua vez, as *Quintas* sofreram, durante várias décadas, um processo de degradação acentuado, diretamente associado à decadência das explorações agrícolas, p.e. a Quinta do Campo.

Este tipo de povoamento, que se estrutura em função e/ou ao longo de um eixo viário importante, determina que esta via atravessasse o aglomerado urbano, acabando por gerar diversos conflitos entre a circulação viária e a vivência local (acessos às diferentes propriedades marginais à via, circulação pedonal, atravessamentos, etc.). Estes conflitos estão muito presentes na ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, atravessada pela EN8-5.

A disposição do núcleo primitivo obedece à regra de estruturação urbana específica do aglomerado tradicional que se desenvolve em torno de edifícios religiosos - Igreja de São Sebastião, e de praças e/ou largos – Praça 25 de Abril, Largo da Igreja de São Sebastião, Largo 1.º de Maio, apresentando,

## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

normalmente, uma maior consistência com zonas perfeitamente consolidadas e de morfologia orgânica ou regular.

Quanto à estrutura funcional da freguesia de Valado dos Frades, em particular a sua sede, onde se localiza a ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, apresenta relativa autonomia, ao nível do comércio, serviços e equipamentos de proximidade bem como ao nível de oferta de emprego. A dependência à sua sede de concelho e ao concelho de Alcobaça verifica-se sobretudo ao nível de estruturas (equipamentos coletivos e serviços) de nível superior. Esta ARU engloba algumas características que estabelecem a sua identidade cultural e valores patrimoniais, muito próprios e característicos, salientando-se, p.e. as “Festas das Chouriças”, em honra de São Sebastião, celebradas anualmente em janeiro. Contém edifícios de valor histórico e patrimonial, designadamente a Quinta do Campo (ou Antiga Granja do Valado) - Imóvel Classificado de Interesse Público, e a Igreja de São Sebastião – Igreja Paroquial de Valado dos Frades, e centraliza alguns equipamentos coletivos e serviços públicos, tais como a Junta de Freguesia de Valado dos Frades, a antiga escola primária onde está atualmente instalada a Universidade Sénior da Nazaré – Pólo de Valado dos Frades, bem com a Associação 5 Rios, o Centro Escolar de Valado dos Frades, o Centro Social de Valado dos Frades, a coletividade “Biblioteca de Instrução e Recreio” (BIR), a extensão de saúde de Valado dos Frades, a Associação Benévola de Dadores de Sangue, o posto da Guarda Nacional Republicana (GNR) de Valado dos Frades, a Estação Ferroviária de Valado dos Frades, entre outros.

Esta ARU compreende ainda alguns espaços industriais existentes, designadamente no limite oeste do aglomerado urbano, junto ao cemitério, bem como do lado este, junto ao nó da autoestrada A8.

### **1.2.3 Análise dos dados da Câmara Municipal da Nazaré (CMN)**

Conforme referido, a ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades foi publicada através do Aviso n.º 5667/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81. Após essa data, a CMN tem implementado uma série de medidas resultantes da aprovação deste instrumento próprio, designadamente a redução de taxas camarárias aplicadas às pretensões urbanísticas que se localizam dentro dessa área, com intervenções características de reabilitação urbana, assim como a certificação das operações urbanísticas como ações de reabilitação urbana, decorrente da realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, e que, cumulativamente, preenchem as condições elegíveis nos termos do disposto do n.º 1 do art.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), na sua versão mais atualizada.

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

Analisando o caso particular desta ARU, verifica-se que, desde 2018 até à presente data, foram aplicadas duas reduções de taxas camarárias e foi efetuada uma vistoria para determinar o nível de conservação do imóvel.

### **1.3. Estratégia**

#### **1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico**

A estratégia de desenvolvimento urbano sustentável da Nazaré está alinhada com os objetivos estratégicos, os eixos prioritários e as prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

##### **1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)**

Do PROTOVT decorrem orientações no sentido de promover a concentração da edificação em núcleos urbanos ou rurais, contrariando formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos.

Segundo o mesmo, a aposta na concentração do edificado passa por privilegiar a reconversão, a reestruturação, a reabilitação ou requalificação das áreas edificadas servidas por infraestruturas e equipamentos, em detrimento de novas áreas de expansão.

No futuro, o modelo territorial procurará consolidar o existente, promovendo a aglomeração, a colmatação e a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação. Por sua vez, a regeneração urbana do centro antigo, a promoção da qualidade urbanística e do comércio e dos serviços, a harmonização territorial dos usos e atividades e a proteção e valorização dos recursos e valores naturais, devem ser pilares estruturantes para a prossecução destes objetivos. Nesse sentido, é necessário identificar as áreas a sujeitar a requalificação urbana, com especial incidência na melhoria dos espaços públicos, dos equipamentos e serviços, e na valorização do património edificado e do centro antigo.

Simultaneamente, a preservação e valorização do património e dos valores culturais deverão ser fatores a considerar no processo de reabilitação urbana.

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**1.3.1.2 Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Oeste 2014/2020**

No caso da EIDT do Oeste a Nazaré salienta-se distintivamente pela tradição e potencial na pesca, pelas condições para o turismo balnear e cultural-religioso; e pela sua inserção no triângulo industrial Alcobaça-Valado dos Frades - Marinha Grande.

**1.3.1.3 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN)**

Entre os objetivos consagrados no Regulamento do PDM da Nazaré (artigo 4.º) salientam-se:

- apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social;
- estabelecer a disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais.

Conforme carta de ordenamento do PDMN, a ARUdo aglomerado urbano de Valado dos Frades encontra-se classificada como Espaço Urbano -Nível II, Espaço Urbanizável - Categoria H2 e Espaço Industrial Existente.

**1.3.2 Opções Estratégicas**

**1.3.2.1 Eixos Estratégicos**

Neste contexto, na perspetiva da visão do município para a prossecução do desenvolvimento urbano que assenta num sistema urbano qualificado, em articulação com a rede urbana regional, propiciando elevados padrões de conforto, funcionalidade, coesão e eficiência, para viver, trabalhar e empreender, pretende-se continuar a promover os seguintes **eixos estratégicos**:

1. Estruturação e qualificação dos espaços públicos, com prioridade à resolução dos défices de qualidade dos espaços centrais e vitais para a revitalização de funções económicas, sociais e culturais, e para a vivência urbana dos residentes e visitantes.
2. Promoção da mobilidade urbana sustentável, com prioridade ao peão;
3. Reabilitação do património, valorizando o património imaterial, edificado e natural melhorando as suas condições funcionais, de segurança e ambientais;
4. Reforço da coesão social e territorial, promovendo a igualdade de oportunidades urbanas e a regeneração (física, económica e social) das comunidades desfavorecidas;
5. Renovação da singular identidade territorial da Nazaré, através do desenvolvimento de uma atitude coletiva de proteção e promoção da valia e simbolismo de espaços de referência, imóveis patrimoniais.

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**1.3.2.2 Estratégias Específicas**

A estratégia de intervenção na ARU continuará a ter em consideração os seguintes fatores que constituem oportunidades e que deverão ser valorizados, com relevo para as seguintes opções estratégicas específicas:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhoria das condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
5. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
6. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
7. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social de Valado dos Frades;
8. Reabilitar o edificado;
9. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
10. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

## **2. Quadro de Benefícios Fiscais**

---

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades são de natureza fiscal, financeira e administrativa.

De acordo com o disposto na alínea b) do artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre 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 a património cultural.

Saliente-se ainda o disposto na alínea e) do artigo 30º do citado diploma legal, que determina que com a delimitação de uma ARU, fica o município obrigado à apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento.

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**2.1 Incentivos relativos aos Impostos Municipais sobre o Património**

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o município está obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, aquando da delimitação de uma ARU.

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n. 215/89, de 1 de julho, na sua versão atualizada, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual.

Nos termos do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aos imóveis que preencham os requisitos anteriormente indicados são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

**IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis**

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

*[cfr. alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis**

- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

- Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

*[cfr. alíneas b) e c) do n.º 2 artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

## **2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

Além dos benefícios previstos no ponto anterior, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a um conjunto de outros incentivos fiscais e financeiros, consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e legislação aplicável:

### **IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares**

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
  - a) Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
  - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

### **IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

- IVA à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

*[cfr. verbas 2.23 e 2.27 da Lista I do Código do IVA]*

### **Rendimentos Prediais**

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
  - a) Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;



## PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

### Mais-valias

- Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

*[cfr. n.º 5, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

### 2.3 Outros Benefícios e Incentivos

A reabilitação do edificado na área delimitada em ARU, nos termos da legislação aplicável, continuará a beneficiar ainda da política do município de incentivo à reabilitação urbana através da redução de taxas administrativas e criação de condições que facilitem e promovam projetos de reabilitação urbana:

- Redução em 25% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e aproveitamento do domínio público municipal durante o decorrer das obras de reabilitação de edifícios;
- Redução em 50% das taxas devidas pela realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, para acesso aos benefícios;

*[cfr. alínea b) do n.º 1 e alínea d) do n.º 2 do art.º 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

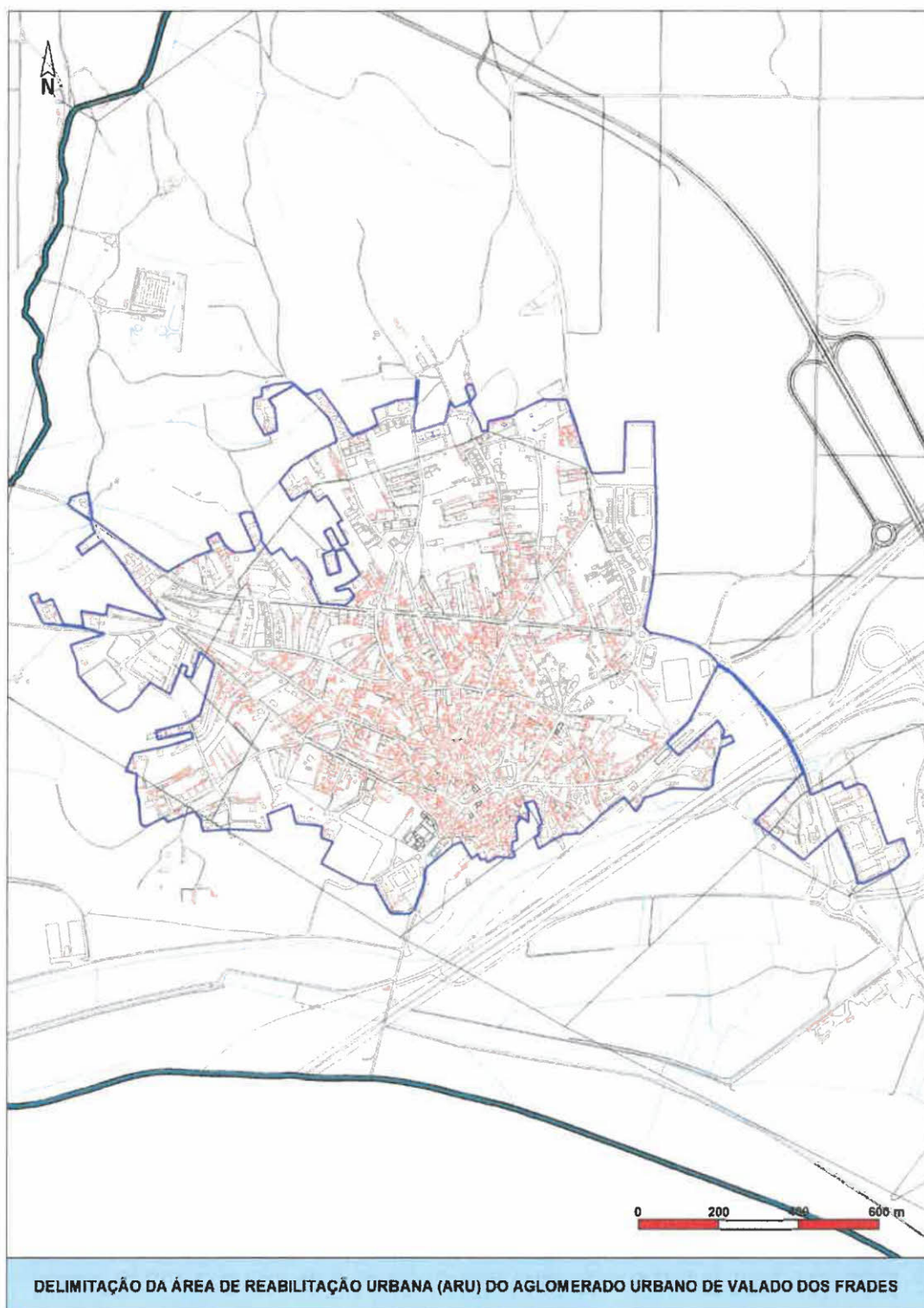
- Apoio na identificação de fontes de financiamento à reabilitação urbana e eficiência energética, para acesso a fundos no âmbito da política de coesão da União Europeia e novos instrumentos de engenharia financeira.

### 2.4 Condicionantes

Os benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais apenas serão concedidos quando comprovadamente as obras de reabilitação tenham realizado um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para este efeito serão realizadas duas visitas técnicas pelos serviços municipais, antes e após conclusão da ação de reabilitação, para certificar o nível de conservação, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação dos Edifícios, com base na Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de novembro.

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Valado dos FraDES**



Fonte: SIG Municipal

Elaborado por:

Sofia Fernandes, Geógrafa