



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BARBEITA
FREGUESIA DE RIO DE LOBA - VISEU**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

MAIO 2024

Índice

PREÂMBULO	3
1. INTRODUÇÃO	5
2. CONTEXTO TERRITORIAL.....	7
3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE RIO DE LOBA	9
4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO	16
5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE RIO DE LOBA E DA LOCALIDADE DE BARBEITA	17
6. ANÁLISE SWOT	19
7. A ARU DE BARBEITA	21
8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO	25
9. ESTRATÉGIA, PRINCÍPIOS E VALORES.....	27
10. CONCLUSÃO	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 Barbeita**, pertencente à **Freguesia de Rio de Loba**. 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 **Barbeita**.

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



WISEUNOVO
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.



1. INTRODUÇÃO

A presente “**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barbeita – na Freguesia de Rio de Loba**” 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:

- Promover o aumento da população residente e o aumento da oferta habitacional, reconhecendo a escassez habitacional verificada no território;



- 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.

Barbeita é uma localidade pertencente à **Freguesia de Freguesia de Rio de Loba**, concelho de Viseu, situada, aproximadamente, a 6,1 Km da sede municipal (CMV).

Esta é uma localidade marcada por diversos acontecimentos históricos, tradições e vivências com sinais de alguma ruralidade. Detém um património natural e elementos arquitetónicos de relevo, com edifícios habitacionais e religiosos.

Denota-se um crescimento do edificado ao longo das vias de circulação, adaptadas e distribuídas naturalmente pela morfologia do terreno, existindo em alguns pontos um aglomerado construtivo mais denso. Verifica-se que a predominância das construções são edifícios habitacionais de um a três pisos, com estruturas em materiais tradicionais, podendo ter associado espaços de arrumos de apoio à atividade agrícola.

O conjunto edificado apresenta particularidades construtivas relevantes, criando um cenário de harmonia arquitetónica, evidenciando o interesse e a pertinência da sua conservação e valorização.

2. CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional e concelho 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 Km² e divide-se em 25 freguesias (no seguimento da reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Abraveses; UF de Barreiros e Cepões; UF de 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.

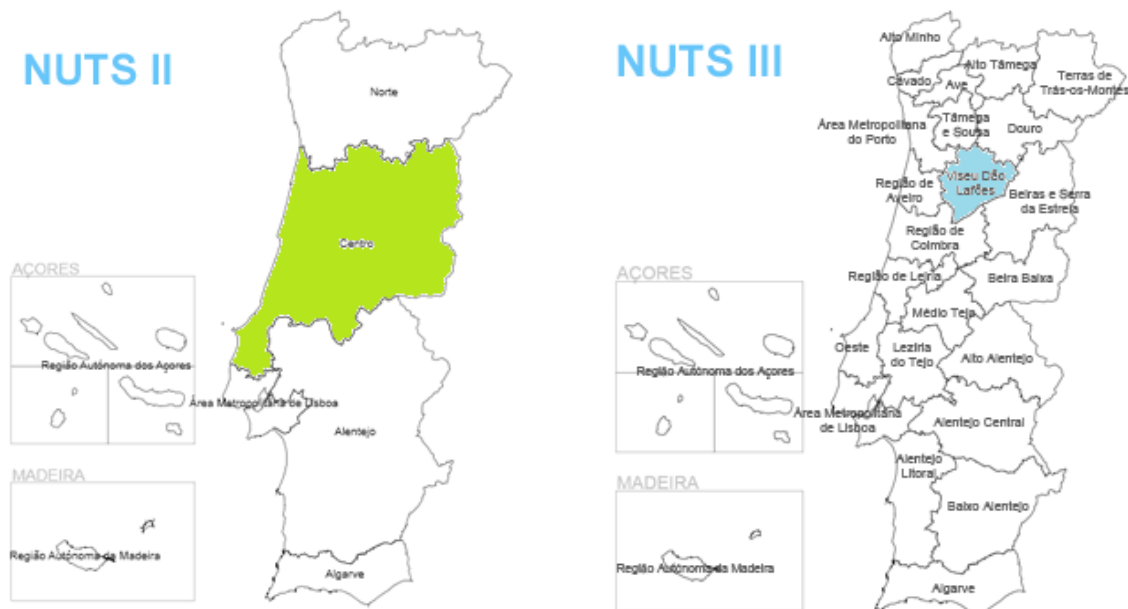


Figura 1. Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos – NUTS II (Região Centro) e NUTS III (Dão Lafões)

Fonte: Pordata



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

2.2 Freguesia de Rio de Loba

A **Freguesia de Rio de Loba** é uma das 25 freguesias pertencentes ao Município de Viseu. Possui uma área de 15,74 km², onde residem 9009 habitantes, segundo os Censos de 2021.

É composta pelas povoações de Rio de Loba, Travassós de Cima, Travassós de Baixo, Póvoa de Sobrinhos e **Barbeita**.

São património da freguesia os seguintes edifícios de Culto: Igreja Matriz de Rio de Loba, Igreja de Sta. Bárbara, Igreja de Nossa Senhora do Parto, Igreja de São Martinho, Capela de S. Frutuoso, Nossa Senhora das Necessidades e Igreja de Santo António.



Figura 2. Brasão da Freguesia de Rio de Loba

Brasão da Freguesia de Rio de Loba: Escudo de ouro, loba passante de negro, armada e lampassada de vermelho, acompanhada em chefe, de uma doble cruz de vermelho e em ponta de três faixetas onçadas de azul e prata. Coroa mural de prata de três torres. Listel branco com a legenda de negro, em maiúsculas: “RIO DE LOBA”.

3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE RIO DE LOBA

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	
Freguesias	2021	2011	2021	2011	2021	2011	Variação
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	9009	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	4690	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%
Município de Viseu	99551	99274	52750	52359	46801	46915	0,28%

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 Rio de Loba, onde se pretende criar a ARU de Barbeita, está entre as freguesias onde se verifica um decréscimo da população nos últimos 10 anos (-3,63%), como demonstram a tabela anterior e o gráfico seguinte, no entanto, geograficamente, é das freguesias mais próximas da sede do Município.

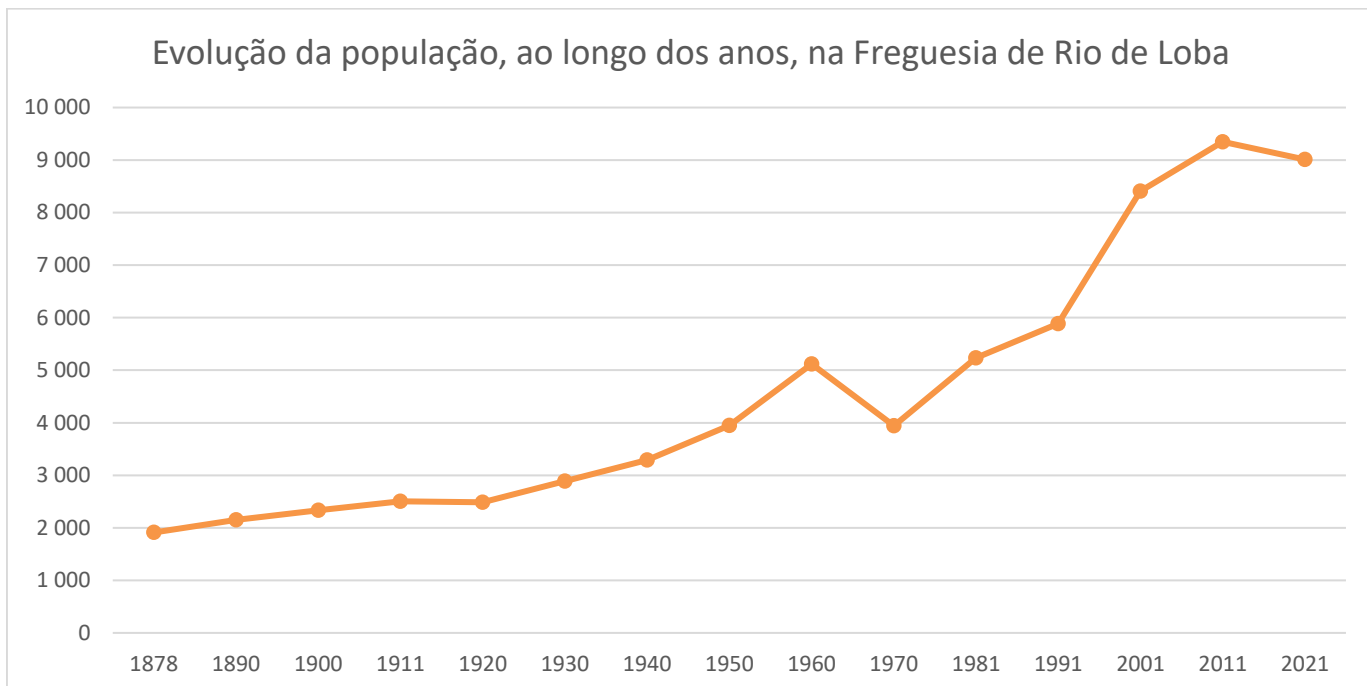


Gráfico 1. Número de residentes na Freguesia de Rio de Loba, ao longo dos anos (Recenseamentos Gerais da População, INE)

DEMOGRAFIA

▪ POPULAÇÃO RESIDENTE - por sexo e grupo etário (Quadro 2)

A estrutura etária do concelho, em geral, e da **Freguesia de Rio de Loba**, em particular, permite-nos perceber o volume da população em idade ativa, dos jovens e dos idosos, perspetivando a situação atual e a tendência.

No concelho de Viseu, 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**;
- . Com **13,1%** está representada a população dos **0 aos 14 anos**;
- . Na faixa etária dos **15 aos 24 anos**, há **10,7%** da população.

Quanto à **Freguesia de Rio de Loba** é possível verificar que:

- . Mais de metade da população residente possui **entre 25 e 64 anos (54,7%)**;
- . Com **20,5%** está representada a população **com 65 anos ou mais**;
- . Com **13,2%** está representada a população dos **0 aos 14 anos**.
- . Na faixa etária **dos 15 aos 24 anos** reside **11,7%** da população.

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 Rio de Loba	9009	1185	13,2	1051	11,7	4923	54,7	1850	20,5

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

▪ **POPULAÇÃO RESIDENTE – por género e estado civil (Quadro 3)**

No concelho de Viseu:

- . Há maior representatividade de **peçoas casadas (47,9% dos homens e 43,0% das mulheres)**;
- . Há, também, taxas significativas de **peçoas solteiras (43,1% dos homens e 38,3% das mulheres)**;
- . Existem **mais mulheres viúvas do que homens viúvos (10,8% face a 3,0%)**;
- . Há uma percentagem razoável de **indivíduos divorciados (6,0% dos homens e 8,0% das mulheres)**.

Na **Freguesia de Rio de Loba** e à semelhança, do concelho:

- . Há maior representatividade de **peçoas casadas (50,0% dos homens e 47,3% das mulheres)**;
- . Há, também, elevadas taxas de **peçoas solteiras (41,9% dos homens e 36,8% das mulheres)**;
- . Existem **mais mulheres viúvas do que homens viúvos (8,9% face a 2,6%)**;
- . Há uma percentagem razoável de **peçoas divorciadas (5,6% de homens e 7,0% 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 Rio de Loba	9009	1837	41,9	1699	36,8	2196	50,0	2183	47,3	112	2,6	412	8,9	245	5,6	325	7,0

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

ESCOLARIDADE

POPULAÇÃO RESIDENTE COM 15 OU MAIS ANOS DE IDADE – por nível de escolaridade (Quadro 4)

No concelho de Viseu:

- . 46,4% possui o ensino básico;
- . 24,0% possui o ensino superior;
- . 23,1% possui o ensino secundário;
- . 5,5% não possui qualquer nível de escolaridade;
- . 1,0% possui o ensino pós-secundário.

Na Freguesia de Rio de Loba:

- . 44,3% possui o ensino básico;
- . 25,7% possui o ensino secundário;
- . 25,2% possui o ensino superior;
- . 4,0% não possui qualquer nível de escolaridade;
- . 0,9% possui o 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 Rio de Loba	7824	314	4,0	3458	44,3	2009	25,7	68	0,9	1975	25,2

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

TAXA DE ANALFABETISMO (Quadro 5)

Quando analisado o índice de iliteracia, verifica-se que:

No concelho de Viseu:

- . A taxa de analfabetismo diminuiu, entre 2011 e 2021, de 5,36% para 3,14%.

Na Freguesia de Rio de Loba:

- . A taxa de analfabetismo diminuiu, entre 2011 e 2021, de 3,52% para 2,28%.

Unidade Territorial	População residente (n.º)	Taxa de analfabetismo	
		2011	2021
		%	%
Município de Viseu	99551	5,36	3,14
Freguesia de Rio de Loba	9009	3,52	2,28

Quadro 5. Taxa de analfabetismo da população residente, em 2011 e 2021 (INE, Censos 2021)

3.2 Parque edificado

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

HABITAÇÃO

▪ EDIFÍCIOS – por ano de construção (Quadro 6)

A este respeito, considera-se que as dinâmicas construtivas do concelho de Viseu e da **Freguesia de Rio de Loba** são semelhantes.

No concelho de Viseu:

- . O parque edificado do concelho é constituído por **37 758 edifícios**;
- . **65,6%** dos edifícios foram **construídos entre 1961 e 2000**, num total de **24 725 edifícios**;
- . **21,9%** dos edifícios são **posteriores a 2001**;
- . **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)**.

Na **Freguesia de Rio de Loba**:

- . O parque edificado da freguesia é constituído por **3 476 edifícios**;
- . **72,2%** dos edifícios foram **construídos entre 1961 e 2000**, num total de **2 508 edifícios**;
- . **22,1%** dos edifícios têm construção **posterior a 2001**;
- . **No decénio de 2011 a 2021**, há uma diminuição significativa do número de novas construções, **relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 676 para 91)**

Unidade Territorial	Nº 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 Rio de Loba	3476	19	0,6	47	1,4	135	3,9	795	22,9	662	19,0	1051	30,2	452	13,0	224	6,4	33	1,0	58	1,7

Quadro 6. Edifícios clássicos e respetiva época de construção (INE, Censos 2021)

▪ **ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS – por forma de ocupação (Quadro 7)**

No concelho de Viseu:

- . Há **56 641 alojamentos familiares clássicos**;
- . **68,9%** dos alojamentos correspondem a **residência habitual**;
- . **19,0%** dos alojamentos correspondem a **residência secundária**;
- . **12,1%** dos alojamentos **estão vagos**, para venda/arrendamento ou “por outros motivos”.

Na **Freguesia de Rio de Loba**:

- . Existem **4 381 alojamentos familiares clássicos**, dos quais:
- . **76,0%** dos alojamentos são **residência habitual**;
- . **13,5%** correspondem a **residência secundária**;
- . **10,5%** dos alojamentos **estão vagos**, para venda/arrendamento ou “por outros motivos”.

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 Rio de Loba	4381	3331	76,0	590	13,5	226	5,2	234	5,3

Quadro 7. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (INE, Censos 2021)

▪ **ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS – arrendados - por valor de renda (Quadro 8)**

No concelho de Viseu:

- . Há **8 053 alojamentos familiares clássicos arrendados**;
- . **4 550 alojamentos** têm uma **renda mensal entre os 200 e os 399 euros**, representando **56,5%**;
- . **2 133 alojamentos** têm uma **renda mensal entre os 400 e os 999 euros**, representando **26,5%**.

Na **Freguesia de Rio de Loba**:

- . Existem **481 alojamentos familiares clássicos arrendados**, sendo que:
- . **2 alojamentos** possuem **renda inferior a 20 euros**;
- . **8 alojamentos** têm **renda mensal entre os 20 e os 99 euros**;
- . **408 alojamentos** possuem **renda mensal entre os 100 e os 499 euros**;
- . **63 alojamentos** têm **renda mensal entre os 500 e os 999 euros**.

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 Rio de Loba	481	2	0,4	2	0,4	6	1,3	56	11,6	155	32,2	153	31,8	44	9,2	63	13,1	0	0,0

Quadro 8. 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 RIO DE LOBA E DA LOCALIDADE DE BARBEITA

No parque edificado, os imóveis da **Freguesia de Rio de Loba** foram construídos, na sua maioria, entre 1961 e 2000, evidenciando-se uma diminuição do número 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 a residência habitual e, outra grande parte, a residência secundária. De relevar que, na freguesia, existem 460 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 Rio de Loba**, existem 481 alojamentos arrendados, dos quais 2 possuem renda inferior a 20 euros, 8 alojamentos têm renda mensal entre os 20 e os 99 euros, 408 possuem renda entre os 100 e os 499 euros mensais e 63 alojamentos têm renda mensal entre os 500 e os 999 euros.

A ARU integrada na localidade de **Barbeita**, pertencente à **Freguesia de Rio de Loba**, 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 parte significativa 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 procura habitacional 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.

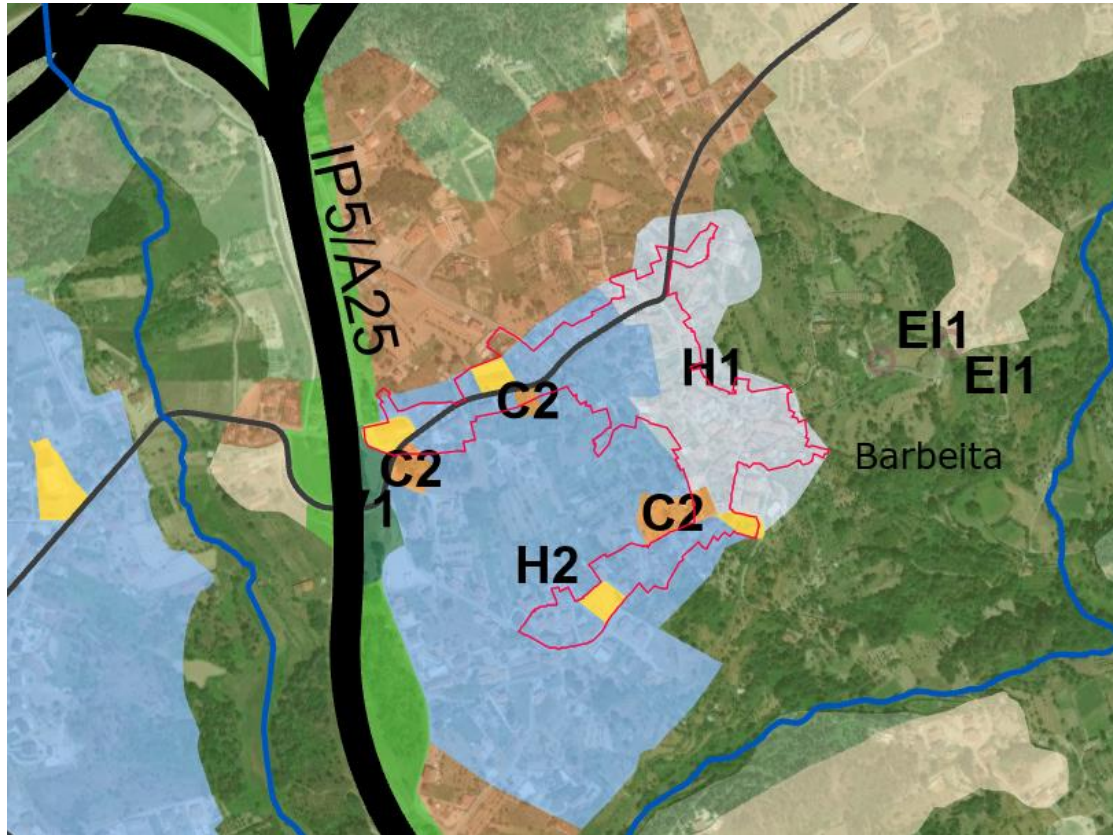


Figura 4. Delimitação da ARU de Barbeita com extrato da Planta do Plano Diretor Municipal (PDM - aprovada pelo Aviso n.º 5793/2023, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 55, de 17 de março) – classificação e qualificação do solo.

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, espaços centrais C2, espaços de equipamentos e espaços urbanos de baixa densidade.



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 e ao tecido urbano municipal;
- População residente, maioritariamente, em idade ativa;
- 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 (IP5, A25 e N16);
- Rede de transporte público rodoviário acessível e favorável.

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;
- 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.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

7. A ARU DE BARBEITA

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:

- Promover o aumento da população residente e o aumento da oferta habitacional, reconhecendo a escassez habitacional verificada no território;
- 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;
- Combater o envelhecimento das áreas urbanas, através da atratividade e fixação dos jovens e da população ativa;
- Fixar serviços e criação de âncoras funcionais;
- 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 8,57 hectares (Figura 5), um núcleo consolidado no qual se verifica um aglomerado urbano denso, adaptado 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 um grande número de construções devolutas, apontando sinais de degradação, e outras que se encontram em ruína.



Figura 5. Delimitação da ARU de Barbeita sobre ortofotomapa



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

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 - 3. Pormenores fotográficos de arruamentos em **Barbeita**.

Barbeita 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.





MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



Imagens 4 – 6. Fotografias de elementos que marcam a temporalidade.

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



Imagens 7 - 8. Fotografias de campos agrícolas em **Barbeita**.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO

Barbeita (com cerca de 8,57 hectares de território delimitado pela ARU) é uma localidade que pertence à **Freguesia de Rio de Loba**, concelho de Viseu. Ao longo das últimas décadas, tem-se assistido a uma grande evolução socioeconómica e cultural, nesta freguesia.

Para podermos saber, um pouco mais, sobre a história da localidade de **Barbeita**, citamos o excerto do livro “Rio de Loba - Ontem e hoje” (2008), do autor Inocêncio da Costa Mendonça.

Supõe-se que a origem de Barbeita remonta “à época da permanência dos árabes na Península Ibérica”, fazendo referência a uma citação do Dr. Maximiano Aragão, para mencionar que *“sendo um facto incontroverso que os Mouros e Árabes estiveram por muito tempo senhores de Vizeu, é certo não terem eles deixado aqui monumentos, ou, se os houve, já d’elles não existirem vestígios. Apenas alguns lugares e povoações das proximidades conservam a denominação árabe, como são Barbeita, que significa Campo de Casa...”*.

Na mesma obra, o autor faz, também, referência a um Foral, de D. Sancho I, que dizia *“Saibam quantos esta carta ouvirem ler que eu D. Sancho I, por graça de Deus Rei de Portugal, juntamente com minha mulher a Rainha D. Dulce e meus filhos... Fazemos a vós D. João, Bispo de Vizeu, carta de Couto, porque vos encoutamos aquella villa que se chama Canas e vo-la confirmamos com pedras levantadas em título e signal de Couto, a qual está na terra e limite de Senhorim ... a vós e a todos os que depois da vossa morte quizerdes nomear e instituir por herdeiros, e vos encoutamos em quinhentos soldos...”*.

COSTA MENDONÇA, Inocêncio (2008) refere que *“por escritura feita e 1224, os limites e demarcações do Couto e lugares anexos que são: Travanca, Barbeita, Mozellos, Prime, Pinheiro, Vila Meã, Nogueiras (Côta?), Barreiros, Aviujes, Vila Nova, Casal Fernando, Marzovellos, Regueiros (Jugueiros?), Alagôa, Cavanões de Cima, Ferrocinto e Magarellas”*.

Segundo o autor, *“fica a certeza de que Barbeita (Barveyta) já existia, pelo menos, no tempo do segundo Rei de Portugal. A jurisdição do Bispo de Viseu sobre estas terras só terminou em 1558, no reinado de D. João III. Diz-se que a formação deste povoado provém de um facto contado (não se sabe se história se lenda), que um casal de exilados, veio montar tenda no local da atual capela de Santo António. No lugar do Cerrado já existia um pequeno aglomerado de pessoas e, com as suas gerações, foram-se expandindo até à Quinta da Regueira, vindo a constituir Barbeita. Certa é a existência de “Senhores de Barbeita”, que vêm comprovar a antiguidade desta povoação. Ao fundo desta povoação, hoje constituída por casas muito antigas, podemos encontrar um largo a que se dá o nome de Escadinhas da Renda. O nome, bem antigo, designa o local onde os rendeiros iam pagar aos “seus senhores” a renda das terras que cultivavam. Este pagamento era feito em produtos agrícolas.*

Consta também que, como cristãos que eram, foi aqui que ergueram uma capelinha em honra de S. Sebastião, tendo, mais tarde, formado uma Confraria, que tinha o Mártir como patrono. Nas Inquirições de 1258 também encontramos o seguinte: “e os logares que chamam Barbeita e Prime e Pinheiro são herdamentos da Sé de Viseu e a trazem todos por honras”, conforme menciona na mesma obra.

A escola primária inicia-se em Barbeita, por volta de 1888, e “funcionada em casa alugada ao Sr. Manuel Rodrigues Branco, que acabava por ser ele próprio a comprar o terreno para a nova escola, para que o seu velho edifício ficasse livre”.

Os edifícios das novas escolas primárias, “integrados no Plano dos Cinquentenários foram criados, em Barbeita, a 02/04/1945; Póvoa de Sobrinhos e Travassós de Cima, em 27.12.1951; Rio de Loba, em 1952 e em Travassós de Baixo, a 29.05.1965”, conta o autor.

Em Barbeita, existe um grande Cruzeiro, “assente na parte visível de um grande penedo de suporte a uma casa de habitação” e outro “dentro do Cemitério”, refere COSTA MENDONÇA, Inocência (2008).

A principal fonte de Barbeita situa-se na Rua do Chafariz e “é funda, com escadaria, e rodeada de pedra em cantaria”. Foi construída “em 1931, pelos proprietários dos terrenos vizinhos, para aproveitamento das águas de rega”.



Imagem 9. Principal Fonte em **Barbeita**.



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 **Barbeita**, 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:

- Promover o aumento da população residente e o aumento da oferta habitacional, reconhecendo a escassez habitacional verificada no território;
- 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);
- 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 **Barbeita** destaca-se pelo seu edificado e morfologia do terreno, que proporciona um ambiente com sinais de alguma ruralidade, que lhe confere uma imagem única da arquitetura vernacular.

Contudo, verificam-se edificações em ruína e em mau estado de conservação, bem como outras com intervenções dissonantes e, ainda, construções 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 de ações fiscais desincentivadoras e da concessão de 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 **Barbeita**.





MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



Imagens 10 - 13. 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 Barbeita**, encontra-se um tecido urbano denso, composto por elementos de arquitetura vernacular onde predomina o granito no edificado, onde não existe distinção de circulação automóvel e pedonal.

Verificam-se situações de degradação avançada e de descaracterização de uma parte significativa dos edifícios, sendo de destacar o baixo número de recuperações e de edifícios ocupados, dados que revelam a estagnação e a vivência desta área urbana.

Face à necessidade de uma abordagem territorial e de revitalização integrada, 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:



- Diversas Alminhas;
- Fontanários antigos;
- Anta de Malmatar do Vale de Fachas (a 7,6 km de Barbeita);
- Baloíço de Vale de Fachas (a 7,6 km de Barbeita);
- Estátua do Penedo da Loba (a 4 km de Barbeita);
- Associação Social Cultural Espiritualista (a 1,3 km de Barbeita);
- Parque Desportivo Leões da Beira (a 3,1 km de Barbeita);
- Centro Hípico de Viseu (a 3,9 km de Barbeita).

Ambiente e sustentabilidade

Com a **delimitação da ARU de Barbeita**, 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 apresenta carências ao nível de zonas verdes de estadia distribuídas pela localidade.

Os arruamentos pavimentados, maioritariamente, em betuminoso, que carecem de melhoria, bem como definição de zonas de circulação pedonal.

A sua configuração morfológica, no denso tecido urbano, apresenta declives que são vencidos pela malha urbana de vias, que permite uma mobilidade e circulação da população facilitada.

É uma localidade com potencial para a criação de espaços verdes e de lazer, para a população residente e para os visitantes. A possível introdução de mobiliário e equipamento, que poderá ser desenhado e produzido especificamente para este efeito, no âmbito de um projeto autónomo, institui-se, tal como as restantes intervenções, como um sinal qualificador e identificador.

Direitos de preferência

Conforme previsto no artigo 58º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, 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 Barbeita**, insere-se nas políticas urbanas municipais, sendo enquadrada no Decreto-lei n.º 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 delimitação da 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 EM – 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

COSTA MENDONÇA, Inocência - *Rio de Loba – Ontem e hoje*. Viseu: Edição do autor, 2008

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.

Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio – na sua redação atual, 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 (RJGT).

Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de 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 n.º 56/2023, de 06 de outubro – na sua redação atualizada, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

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.

Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho – na sua atual redação, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.