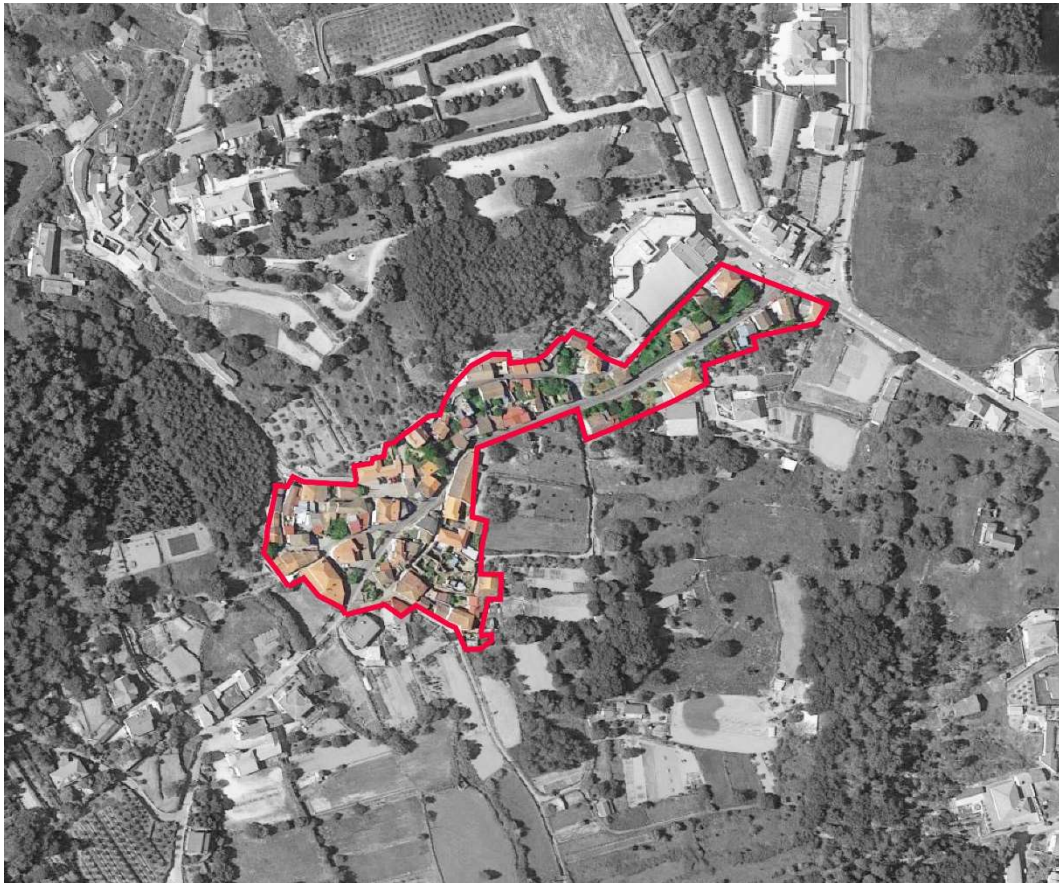




MUNICÍPIO DE  
**UISEU**



**UISEU NOVO**  
SRU



## **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE COUTO DE CIMA - UISEU**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**AGOSTO 2022**

## Índice

Índice.....	2
PREÂMBULO .....	3
1. INTRODUÇÃO.....	5
2. CONTEXTO TERRITORIAL .....	7
3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE COUTOS DE VISEU.	9
4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO .....	16
5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE COUTOS DE VISEU .....	17
6. ANÁLISE SWOT.....	19
7. A ARU DE COUTO DE CIMA.....	21
8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO .....	27
9. ESTRATÉGIA, PRINCÍPIOS E VALORES .....	28
10. CONCLUSÃO.....	33
11. FONTES E BIBLIOGRAFIA.....	34

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



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

## 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 zonas rurais, pertencentes às diversas 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 Couto de Cima, pertencente à Freguesia de Coutos de Viseu. 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 levadas a efeito, nos últimos anos, pelo Município de Viseu, pela Viseu Novo SRU e pelos investidores privados, dentro dos limites da atual ARU “Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico Cava do Viriato, Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo” (Aviso n.º 12815/2019, de 9 de agosto), 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 Couto de Cima.



MUNICÍPIO DE  
**WISEU**



**WISEU**NOVO  
SRU

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.

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 aprovada pela Câmara Municipal de Viseu e, posteriormente, pela 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 Coutos de Cima - Viseu” 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).

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 dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT).

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 designada como *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* e, com base nos pressupostos estabelecidos na intenção de criar ARU’S para todas as freguesias do concelho de Viseu, foram assumidos os seguintes objetivos:



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

Couto de Cima é uma localidade que pertence à freguesia de Coutos de Viseu, no Concelho de Viseu, com 13.02km<sup>2</sup> de área e 851 habitantes (de acordo com os censos de 2011). De Couto de Cima fazem parte: Couto de Cima, São Cosmado, Portela, Masgalos, Lobagueira, Carvalhais e Goduxo.

No passado, Couto de Cima e Couto de Baixo constituíam os Coutos de Santa Eulália. Couto de Cima foi sede de uma freguesia extinta que, no âmbito da reforma administrativa nacional, foi agregada à freguesia de Couto de Baixo para formar uma nova freguesia denominada, União das Freguesias de Couto de baixo e Couto de Cima, esta denominação foi alterada oficialmente em 2015 para **Coutos de Viseu**.

Atualmente, a localidade desenvolve-se a partir de um arruamento viário principal, apelidada de Av. Principal, e é a partir deste que se ramificam todas as outras vias secundárias. A forte massa construtiva do edificado que se desenvolve em torno destas artérias é, predominantemente, em alvenaria de granito, com 2 pisos e coberturas inclinadas revestidas com telha cerâmica de barro, denotando elevada qualidade construtiva e arquitetónica. Os edifícios apresentam-se como um cenário de particular interesse e harmonia arquitetónica que se entende com relevância e a ser preservada.

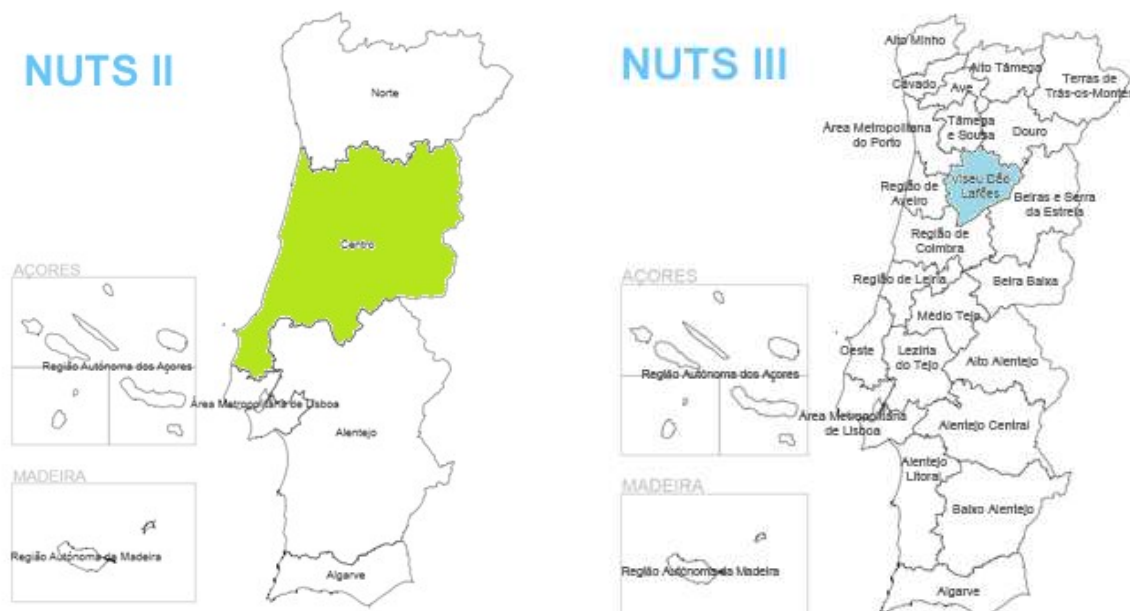
## 2. CONTEXTO TERRITORIAL

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



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

Fonte: Pordata

## 2.2 Freguesia de Coutos de Viseu

A **Freguesia de Coutos de Viseu** é uma das 25 freguesias pertencentes ao Município de Viseu. Possui uma área de 24,22 Km<sup>2</sup>, onde residem 1 500 habitantes, segundo os Censos de 2021.

É composta pelas povoações de **Couto de Cima**, São Cosmado, Portela, Masgalos, Lobagueira, Carvalhais, Goduxo, Salgueiral, São Simão, Dade, Portela, Couto de Baixo, Tarva e Mosteirinho.

São património da freguesia os seguintes edifícios de Culto: Igreja Paroquial, em Couto de Baixo; Igreja Paroquial em Couto de Cima; Capela N<sup>ª</sup> Sra. de Lourdes, em Couto de Cima; Capela em Masgalos.

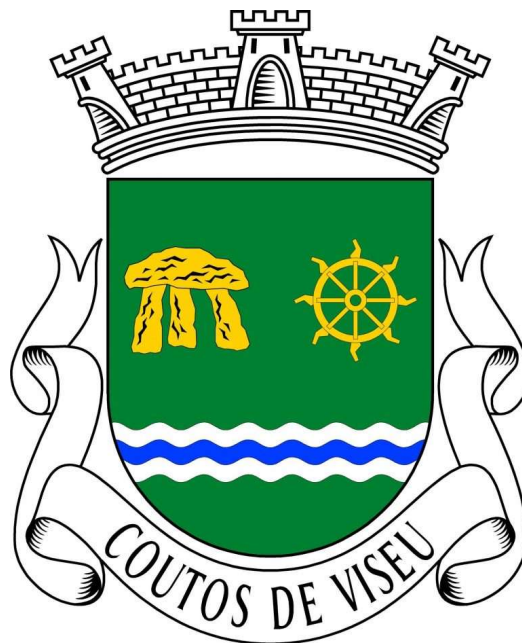


Figura 2. Brasão da Freguesia de Coutos de Viseu

**Brasão da Freguesia de Coutos de Viseu:** de verde, anta arqueológica e roda de azenha, tudo de ouro e alinhado em faixa, em campanha faixa ondada de três tiras ondadas de prata e azul. Coroa mural de prata de três torres.

### 3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE COUTOS DE VISEU

#### 3.1 População

O Instituto Nacional de Estratégia (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).

Os resultados provisórios resultam de uma fase intermédia do processo de tratamento e validação da informação e constituem o segundo momento de divulgação dos Censos 2021. Estes resultados, apesar de provisórios, permitem antecipar 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 0,3%.

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

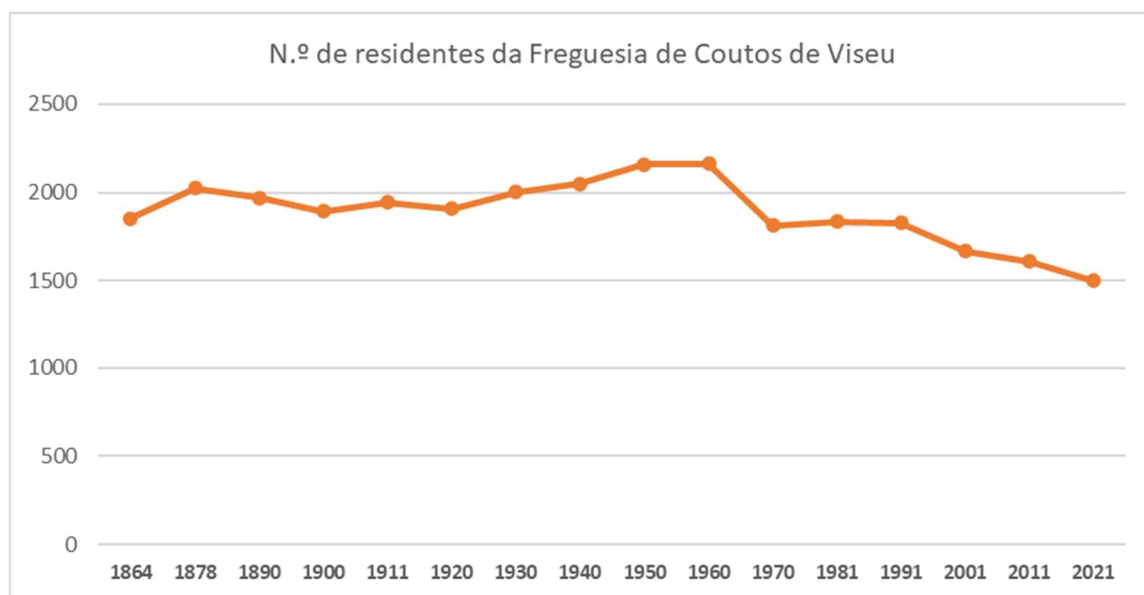
Verifica-se, assim, uma tendência de despovoamento da população nas freguesias rurais.

Município de Viseu	Nº de indivíduos		Mulheres		Homens		Variação
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	
<b>Freguesias</b>							
Abraveses	8350	8539	4379	4456	3971	4083	-2,2%
Barreiros e Cepões	1394	1584	734	843	660	741	-12,0%
Boa Aldeia, Farminhão, Torredeita	2357	2823	1262	1521	1095	1302	-16,5%
Bodiosa	2840	3047	1478	1573	1362	1474	-6,8%
Calde	1271	1469	672	770	599	699	-13,5%
Campo	4802	5025	2484	2545	2318	2480	-4,4%
Cavernães	1335	1348	705	698	630	650	-1,0%
Côta	796	974	432	527	364	447	-18,3%
Coutos de Viseu	1500	1607	788	840	712	767	-6,7%
Fail e Vila Chã de Sá	2512	2673	1280	1351	1232	1322	-6,0%
Fragosela	2528	2662	1315	1363	1213	1299	-5,0%
Lordosa	1642	1791	911	987	731	804	-8,3%
Mundão	2410	2385	1219	1195	1191	1190	1,0%
Orgens	3663	3489	1891	1814	1772	1675	5,0%
Povolide	1583	1747	835	911	748	836	-9,4%
Ranhados	5891	4949	3141	2617	2750	2332	19,0%
Repeses e São Salvador	6752	6316	3554	3325	3198	2991	6,9%
Ribafeita	1079	1227	578	640	501	587	-12,1%
Rio de Loba	9009	9348	4619	4822	4390	4526	-3,6%
Santos Evos	1474	1569	795	858	679	711	-6,1%
São Cipriano e Vil de Souto	1699	1950	899	1031	800	919	-12,9%
São João de Lourosa	4693	4702	2426	2421	2267	2281	-0,2%
São Pedro de France	1217	1370	638	733	579	637	-11,0%
Silgueiros	2960	3250	1588	1729	1372	1521	-8,9%
Viseu	25804	23430	14132	12789	11672	10641	10,1%
<b>Município de Viseu</b>	<b>99561</b>	<b>99274</b>	<b>52755</b>	<b>52359</b>	<b>46806</b>	<b>46915</b>	<b>0,3%</b>

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

A freguesia menos numerosa é a freguesia de Côta (796 habitantes). Da análise ao quadro, é ainda possível verificar que as freguesias que sofreram o maior declínio populacional foram: a freguesia de Côta (-18,3%) e a União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita (-16,5%).

A Freguesia de **Coutos de Viseu** onde se pretende criar a ARU, está entre as freguesias que, geograficamente, se encontram mais afastadas da sede do Município e que perdeu parte da sua população nos últimos 10 anos (-6,7%).



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

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

Relativamente à distribuição por grupos etários, apresentada no Quadro 2, verifica-se que mais de metade da população do concelho possui entre 25 e 64 anos (52,7%). Com 23,6% está representada a população com 65 anos ou mais e com 13,1% a população dos 0 aos 14 anos. Na faixa etária dos 15 aos 24 anos, há 10,7% de população residente no concelho.

Quanto à **Freguesia de Coutos de Viseu** é possível verificar que a maioria da população residente possui entre 25 e 64 anos (48,2%) e em seguida, a população com 65 anos ou mais (32,0%). Com 10,0% está representada a população dos 0 aos 14 anos e na faixa etária dos 15 aos 24 anos, há 9,9% de população residente.

Unidade Territorial	População residente (n.º)	0-14 Anos		15-24 anos		25-64 anos		Mais de 65 anos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	99561	13026	13,1	10625	10,7	52430	52,7	23480	23,6
Freguesia de Coutos de Viseu	1500	150	10,0	148	9,9	723	48,2	479	32,0

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

Relativamente ao **género e estado civil** pode-se verificar, conforme o Quadro 3, que no concelho de Viseu residem, maioritariamente, pessoas casadas (48,1% dos homens e 43,1% das mulheres) e pessoas solteiras (42,9% dos homens e 38,2% das mulheres). Existem mais mulheres viúvas do que homens viúvos (10,8% face a 3,0%) e um indicador razoavelmente baixo de indivíduos divorciados (7,9% dos homens e 6,0% das mulheres).

Na **Freguesia de Coutos de Viseu** residem, à semelhança do concelho, maioritariamente, pessoas casadas (54,5% dos homens e 49,6% das mulheres), havendo também elevadas taxas de pessoas solteiras (32,6% dos homens e 30,0% das mulheres) e índices significativos de mulheres viúvas (14,6%), verificando-se, ainda, uma percentagem bastante relevante de pessoas divorciadas (6,9% de homens e 5,8% 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	99561	20090	42,9	20154	38,2	22488	48,1	22738	43,1	1417	3,0	5678	10,8	2811	6,0	4185	7,9
Freguesia de Coutos de Viseu	1500	232	32,6	236	30,0	388	54,5	391	49,6	43	6,0	115	14,6	49	6,9	46	5,8

Quadro 3. População residente/freguesia (INE, Censos 2021)

**Ao nível da escolaridade** representada no concelho (Quadro 4), de acordo com os dados do INE, a taxa de analfabetismo diminuiu, entre 2011 e 2021, de 18,6% para 13,4%. Contudo, ainda permanece elevada, essencialmente, na população idosa. Relativamente ao nível de instrução, cerca de 44,7% da população possui ensino básico, 20,8% ensino secundário e 21,2% ensino superior.

Na **Freguesia de Coutos de Viseu** a maioria da população residente possui o ensino básico (56,6%), e 16,9% da população não sabe ler nem escrever. Ressalva-se que 26,5% da população seguiu estudos (17,3% tem o ensino secundário e pós-secundário e 9,2% da população residente possui o ensino superior).

Unidade Territorial	População residente (n.º)	Indivíduos sem saber ler nem escrever		1º Ciclo do Ensino Básico		2º Ciclo do Ensino Básico		3º Ciclo do Ensino Básico		Ensino Secundário e pós secundário		Ensino Superior	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	99561	13350	13,4	20707	20,8	9934	10,0	13795	13,9	20653	20,8	21122	21,2
Freguesia de Coutos de Viseu	1500	254	16,9	463	30,9	189	12,6	197	13,1	259	17,3	138	9,2

Quadro 4. Nível de escolaridade da população residente (INE, Censos 2021)

### 3.2 Parque edificado

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

Entre os anos de 2011 e 2021, o parque edificado do concelho de Viseu assistiu a um aumento do número de edifícios e de alojamentos, em cerca de 2,5% e 4,9%, respetivamente.

Segundo os censos de 2021, o parque edificado do concelho é constituído por 37 758 edifícios, que na sua maioria são destinados a 1 ou a 2 alojamentos familiares (Quadro 5). O número total de alojamentos registados é de 56 802, dos quais 56 744 são de habitação familiar e 58 de habitação coletiva.

A **Freguesia de Coutos de Viseu** é constituída, essencialmente, por edifícios clássicos destinados a 1 ou 2 alojamentos familiares (Quadro 5).

Unidade Territorial	Edifícios clássicos (N.º)	1 ou 2 alojamentos familiares (N.º)	3 ou mais alojamentos familiares (N.º)	Outro tipo (N.º)
Município de Viseu	37758	35245	2231	282
Freguesia de Coutos de Viseu	994	992	0	2

Quadro 5. Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE, Censos 2021)

Quanto à **idade do edificado**, de acordo com o ano da sua construção (Quadro 6), verificou-se que dos 37 758 edifícios existentes no concelho de Viseu, 65,5% foram construídos entre 1961 e 2000, num total de 24 725 edifícios, e que 21,9% são posteriores a 2001. Como se constata no quadro abaixo, no decénio de 2011 a 2021 há uma diminuição significativa do número de novas construções relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 6816 para 1417).

Relativamente à data de construção (Quadro 6), dos 994 edifícios clássicos existentes na **Freguesia de Coutos de Viseu**, a grande maioria foi construída entre 1961 e 2000, correspondendo a 53,8% sendo que foram edificados, no total, 534 edifícios. No decénio de 2011 a 2021 há uma diminuição significativa do número de novas construções, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 232 para 36).

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

Unidade Territorial	Antes de 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1980		1981-2000		2001-2010		2011-2021	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	817	2,2	1705	4,5	2278	6,0	9573	25,4	15152	40,1	6816	18,1	1417	3,8
Freguesia de Coutos de Viseu	53	5,3	74	7,4	65	6,5	245	24,7	289	29,1	232	23,3	36	3,6

Quadro 6. Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE, Censos 2021)

No que se refere à **forma de ocupação** dos alojamentos familiares clássicos (Quadro 7), no concelho de Viseu é claramente evidente que 68,9% dos alojamentos correspondem a residência habitual.

Na **Freguesia de Coutos de Viseu**, 56,3% dos alojamentos são residência habitual e uma grande parte (24,6% dos alojamentos) corresponde a residência secundária. De relevar que, na freguesia existem 191 residências vagas e, portanto, a necessitarem de uma ação urgente, incisiva e orientada para a reabilitação do edificado, de modo a que lhes seja devolvida funcionalidade.

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos	Residência habitual		Residência secundária		Vago	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	56641	39005	68,9	10778	19,0	6858	12,1
Freguesia de Coutos de Viseu	1000	563	56,3	246	24,6	191	19,1

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

No concelho de Viseu, dos alojamentos que são propriedade dos ocupantes (28 619), a grande maioria (64,7%) não implicam encargos mensais para os proprietários, enquanto 19,2% implicam encargos entre os 200 e os 399,99 euros mensais (Quadro 8).

Na **Freguesia de Coutos de Viseu**, 75,5% dos alojamentos propriedade dos ocupantes não implicam encargos mensais, enquanto 20,7% acarretam encargos mensais, para os proprietários, entre os 100 e os 649,99 euros.

Unidade Territorial	Alojamentos propriedade dos ocupantes	Sem encargos		Menos de 100 euros		entre 100 e 199,99 euros		entre 200 e 299,99 euros		entre 300 e 399,99 euros		entre 400 e 649,99 euros		entre 650 e 999,99 euros		1000 ou mais euros	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	28619	18512	64,7	301	1,1	1538	5,4	2899	10,1	2635	9,2	2065	7,2	443	1,6	226	0,8
Freguesia de Coutos de Viseu	522	394	75,5	11	2,1	22	4,2	41	7,9	25	4,8	20	3,8	6	1,2	3	0,6

Quadro 8. Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (INE, Censos 2021)

Por último, dos **alojamentos arrendados** no concelho de Viseu (8054), 4550 alojamentos têm uma renda mensal entre os 200 e os 399,99 euros, representando 56,5% dos alojamentos arrendados, e 24,2% correspondentes a 1945 alojamentos arrendados que têm uma renda mensal entre os 400 e os 649,99 euros.

Na **Freguesia de Coutos de Viseu** existem 11 alojamentos arrendados, dos quais 4 possuem rendas entre os 200 e os 399,99 euros, 3 alojamentos com rendas mensais entre os 100 e os 199,99 euros, 2 alojamentos com rendas mensais entre os 650 e os 999,99 euros, 1 alojamento com renda mensal entre os 50 e os 99,99 euros e 1 alojamento arrendado por menos de 20€/mês. (Quadro 9).

Unidade Territorial	Alojamentos arrendados	Menos de 20 euros		entre 20 e 49,99 euros		entre 50 e 99,99 euros		entre 100 e 199,99 euros		entre 200 e 399,99 euros		entre 400 e 649,99 euros		entre 650 e 999,99 euros		1000 ou mais euros	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	8054	136	1,7	192	2,4	241	3,0	775	9,6	4550	56,5	1945	24,2	188	2,3	27	0,3
Freguesia de Coutos de Viseu	11	0	0,0	1	9,1	1	9,1	3	27,3	4	36,4	0	0,0	2	18,2	0	0,0

**Quadro 9.** 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, bem como tirar partido das infraestruturas existentes.



## 5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE COUTOS DE VISEU E DA LOCALIDADE DE COUTO DE CIMA

Da análise aos dados estatísticos, verifica-se que a **Freguesia de Coutos de Viseu** está entre as freguesias do concelho de Viseu que, geograficamente, se encontram mais afastadas da sede do Município e as que perderam população residente no último decénio (variação de -6,7% face a 2011).

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

Nesta freguesia residem, maioritariamente, homens e mulheres com estado civil casado e também solteiro, registando-se, um elevado número de mulheres viúvas, verificando-se, ainda, algumas pessoas divorciadas.

Quanto ao nível de escolaridade, grande parte da população residente possui o ensino básico. Verifica-se ainda que, uma boa parte de indivíduos não saber ler nem escrever, decorrente, possivelmente, do facto de existir uma grande percentagem de população idosa. Por outro lado, regista-se que 26,5% da população seguiu estudos (ensino secundário/pós-secundário e ensino superior).

Ao nível do parque edificado, a **Freguesia de Coutos de Viseu** é constituída, essencialmente, por edifícios clássicos destinados a 1 ou 2 alojamentos familiares que, maioritariamente, foram construídos entre 1961 e 2000, evidenciando-se pouca construção do edificado, a partir de 2001.

No que refere aos alojamentos familiares clássicos existentes, a maioria corresponde à residência habitual e outra grande parte, a residência secundária. De relevar que, na freguesia existem 191 residências vagas 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 a grande maioria dos alojamentos propriedade dos ocupantes, não implicam encargos mensais, havendo 20,7% que implicam encargos entre os 100 e os 649,99 euros por mês. Atualmente, na **Freguesia de Coutos de Viseu**, existem 11 alojamentos arrendados, dos quais 4 possuem rendas entre os 200 e os 399,99 euros/mês, 3 alojamentos com rendas mensais entre os 100 e os 199,99 euros, 2 alojamentos com rendas mensais entre os 650 e os 999,99 euros, 1 alojamento com renda mensal entre os 50 e os 99,99 euros e 1 alojamento arrendado por menos de 20€/mês.

A ARU integrada na localidade de Couto de Cima, pertencente à **Freguesia de Coutos de Viseu**, 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 uma grande parte do edificado se apresenta degradado e algum em estado de ruína, considera-se que o investimento privado na reabilitação do edificado deverá incidir sobre os edifícios devolutos ou em mau estado de conservação.

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

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

De acordo com o Plano Diretor Municipal (aprovado pelo Aviso nº 12115/2013, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 188 a 30 em setembro), atualmente em vigor, a área que se pretende delimitar, encontra-se inserida na UIIP II46 e em espaço residencial.

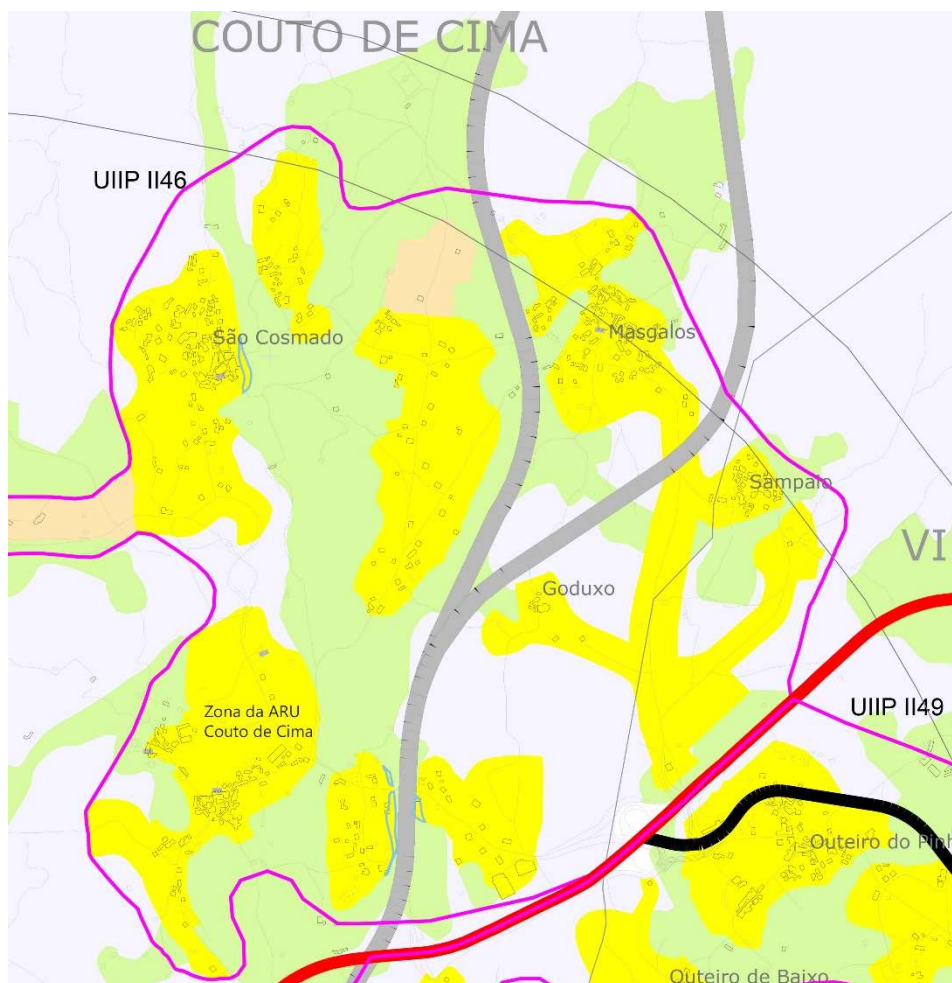


Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento Degradada em função das Categorias Operativas de Solo Urbano



## 6. ANÁLISE SWOT

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

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

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

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

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



### **Oportunities (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 vila, no contexto da região, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais;
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em vilas e aldeias de escala inferior;
- Acessos viários debilitados;
- Distância aos centros urbanos regionais.

## 7. A ARU DE COUTO DE CIMA

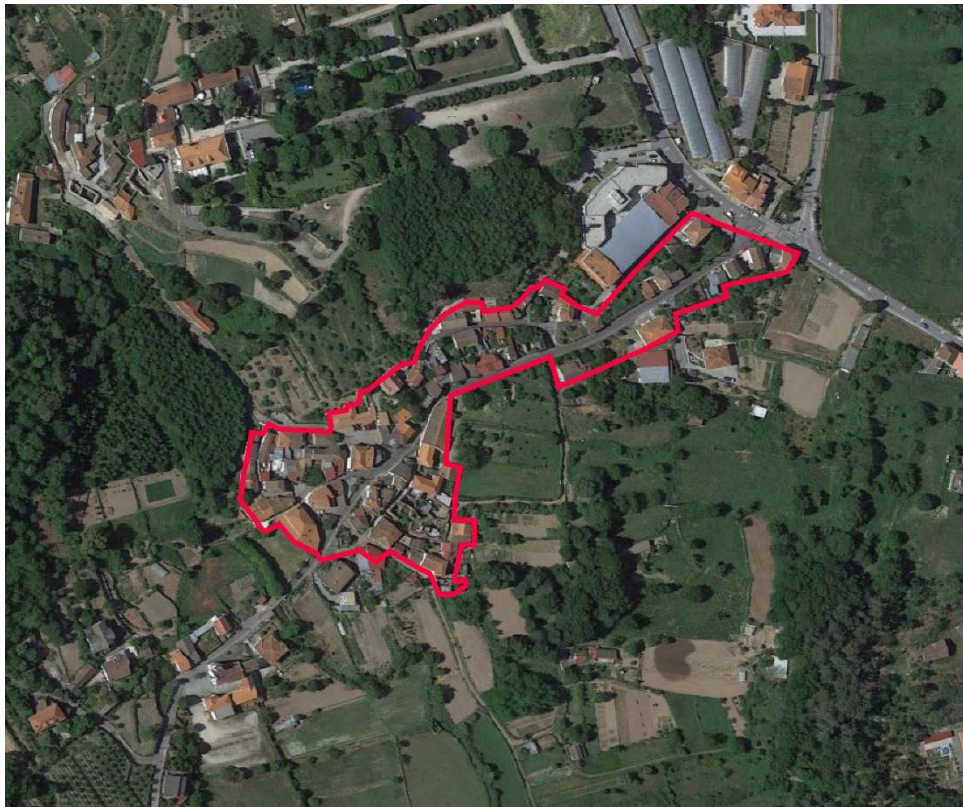
A delimitação da ARU pretende a reabilitação urbana do património edificado de acordo com os objetivos descritos no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, nomeadamente:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes cujo o 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 2.1 hectares (Figura 5) onde se inclui um núcleo mais consolidado, com um aglomerado urbano mais denso, que se desenvolve em torno de uma estrutura de espaço público, com geometrias orgânicas e adaptadas à morfologia do terreno.

Esta zona caracteriza-se pela massificação do edificado de arquitetura vernacular, maioritariamente com alvenarias em granito e coberturas em telha cerâmica. Verifica-se a existência de diversas construções devolutas, sendo que algumas já apontam sinais de grande degradação e outras se encontram em ruína. O núcleo da localidade é rodeado por terrenos agrícolas, cujo cultivo ainda é praticado e de campos verdejantes que contemplam uma paisagem sublime.



**Figura 5.** Delimitação da ARU de Couto de Cima sobre ortofotomapa



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

Couto de Cima é uma localidade composta por ruas, estradas, travessas, quelhas e becos, que se encontram pavimentados, na sua maioria com calçada de granito. É nesses estreitos arruamentos, cheios de curvas e contracurvas, que a nossa visão é banhada por um mar floral, cultivado pelos próprios moradores que partilham desse gosto de embelezamento do espaço público junto às suas habitações.



Imagens 1, 2 e 3. Fotografias de coloridos arruamentos.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

Couto de Cima caracteriza-se, ainda, por alguns elementos pontuais e peculiares que surgem ao longo dos arruamentos e que importam preservar, tais como, edifícios com pormenores arquitetónicos de relevância, largos, brasões, fontanários e pequenos elementos religiosos em granito.





MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU



Imagens 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14. Fotografias de elementos arquitetónicos de relevância.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

Em Couto de Cima encontramos sempre um recanto para se plantar, para florescer uma bonita flor ou uma elegante árvore. Existem, contudo, zonas verdes que acabaram por se apropriar do edificado que se encontra devoluto ou em ruína.



Imagens 15, 16, 17, 18, 19 e 20. Fotografias de zonas verdes na localidade.



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

**Couto de Cima** (com cerca de 2.1 hectares de território delimitado pela ARU) é uma pequena povoação **pertencente à Freguesia de Coutos de Viseu**, Concelho de Viseu.

Dista cerca de 11Km do centro da cidade de Viseu e está na proximidade dos acessos ao IP5, A25 e A24, o que se considera uma mais valia para os seus residentes e visitantes.

Apresenta um aglomerado urbano disperso, o qual é distribuído pela morfologia do terreno e pelos arruamentos pavimentados com betuminoso e calçada de cubo de granito.

Está infraestruturado com saneamento básico e água no domicílio a partir da rede pública.

A Av. Principal atravessa uma extensão significativa da aldeia, sendo uma via de articulação desta com a restante freguesia.

É nesta aldeia que se encontra a sede da freguesia, bem como a Igreja Matriz da Paróquia de Couto de Cima, cujo padroeiro é São Martinho. Nela também encontramos a sede da Associação de Solidariedade Social Coutoense, única na freguesia, que possui diversas valências, como, residência sénior, Jardim de Infância, ATL, Centro de Dia e Apoio Domiciliário, o que representa grande utilidade e importância na área social.

Também é nesta aldeia que se localiza um dos cemitérios da atual freguesia, a capela de Nossa Senhora de Lurdes e a escola do ensino básico, sendo a única em funcionamento na freguesia.

Existem várias casas/palacetes brasonados, das quais se destaca a antiga residência da família Pessanha, hoje transformada num equipamento de restauração para eventos, denominada “A Quinta do Barreiro”.



## 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 Couto de Cima, sendo eles:

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

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

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

## Reabilitação do património e preservação da identidade

A localidade de Couto de Cima destaca-se pelo seu património edificado que proporciona um ambiente rural e tradicional único e caracterizador, que lhe confere uma imagem única da arquitetura vernacular. Contudo, verificam-se inúmeras edificações em ruína e em mau estado de conservação, outras com intervenções dissonantes, outras 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 incentivado da reabilitação, através da concessão dos benefícios fiscais, incentivos financeiros e programas municipais e nacionais 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 **Couto de Cima**.





MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU



**Imagens 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29.**

Fotografias de construções muito degradadas / em ruínas e com elementos dissonantes.



## **Coesão e revitalização urbana**

Em 2014 foi criada e, em 2019, alterada a “Área de Reabilitação Urbana de Viseu: Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato, Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo”.

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

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

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

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

- Troço da Ecopista do Dão, localiza-se em Mosteirinho na antiga ponte férrea onde criaram um tabuleiro superior para dar continuidade à mesma (3.2km de Couto de Cima).
- Quinta do Barreiro em Couto de Cima.
- Parque Gerações Ativas em Couto de Cima.
- Anta do Repilau em Lobagueira (3.5km de Couto de Cima).
- Anta da Lameira do Fojo em Lobagueira (4.7km de Couto de Cima).
- Fonte Velha no largo Pelourinho em Couto de Baixo (1.6km de Couto de Cima).
- Associação de Solidariedade Social Cultural e Recreativa Coutoense, em Couto de Cima.
- CCPFU – Clube Caça e Pesca Freguesias Unidas, em Couto de Baixo (2.2km de Couto de Cima).
- Junta de freguesia de Coutos de Viseu, em Couto de Cima.
- Quintinha da Avó em Mosteirinho (4.9km de Couto de Cima).



## **Ambiente e sustentabilidade**

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

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

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

A sua configuração morfológica, com um ligeiro declive na maioria da área a reabilitar facilita a permanência de pessoas com mobilidade condicionada.

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

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

## **Direitos de preferência**

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

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



## 10. CONCLUSÃO

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

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

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



## **11. FONTES E BIBLIOGRAFIA:**

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

MUNICÍPIO DE VISEU – Delimitação da ARU de Viseu, abril 2019

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

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

DOMUSREHABITA – Área de Reabilitação Urbana: Centro Histórico de Sintra

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

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

Site da Câmara Municipal de Lisboa

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

### **Principal Legislação em Vigor:**

Decreto-lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto e 161/2006 de 8 de agosto.

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

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

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

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

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