PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE

LIGARES

FREIXO DE ESPADA À CINTA

17 DE SETEMBRO DE 2024

Ficha Técnica

Título

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ligares – Freixo de Espada à Cinta

Promotor

Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta

Equipa Técnica

Bizfuture Services

Data

17 de setembro de 2024

Índice

Índice de figuras 3
Índice de gráficos 4
Índice de tabelas 4
1. Introdução 5
1.1. Enquadramento Legal 5
1.2. Objetivos da Delimitação da ARU de Ligares 6
1.3. Enquadramento Territorial e Justificação 6
1.4. Metodologia 7
2. Enquadramento Territorial 8
2.1. Localização Geográfica 8
2.2. Caracterização Urbana e Funcional 9
2.3. Demografia e Tendências Populacionais 10
2.4. Enquadramento Territorial no PDM 11
2.5. Potencialidades Económicas e Dinâmicas de Desenvolvimento 12
2.6. Justificação para a Delimitação da ARU 13
3. Caracterização Geral da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ligares 14
3.1. A ARU de Ligares 14
3.2. A população da ARU de Ligares 15
3.3. Caracterização dos edifícios e alojamentos da ARU de Ligares 15
3.4. Estado de Conservação do Edificado 20
3.5. Características Arquitetónicas e Patrimoniais 22
3.6. Eficiência Energética e Sustentabilidade 23
3.7. Infraestruturas Urbanas 23
3.8. Mobilidade e Acessibilidade 24
3.9. Espaço Público e Equipamentos Coletivos 26
4. Benefícios Fiscais e Incentivos à Reabilitação 27
4.1. Isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) 27
4.2. Isenção de IMT (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis) 27
4.3. Dedução de IRS 27
4.4. Taxa Reduzida de IVA 27
5. Mecanismos de Financiamento e Apoio à Reabilitação 28
5.1. IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas) 28
5.2. Acesso a Fundos Europeus 28

5.3. Apoios Municipais 28
6. Estratégia de Implementação e Monitorização da ARU 29
6.1. Fases de Execução 29
6.2. Monitorização e Avaliação 29
6.3. Envolvimento da Comunidade 29
6.4. Prazo de Execução 30
7. Anexos 31
7.1. Delimitação da ARU de Ligares - 1 31
7.2. Delimitação da ARU de Ligares - 2 32
7.3. Densidade populacional na ARU de Ligares 33
7.4. Edifícios por função predominante na ARU de Ligares 34
7.5. Número de pisos dos edifícios habitacionais da ARU de Ligares 35
7.6. Número de pisos dos edifícios totais da ARU de Ligares 36
7.7. Estado de conservação dos edifícios da ARU de Ligares 37
7.8. Rede viária com passeios e bermas na ARU de Ligares 38
7.9. Estado de conservação da rede viária na ARU de Ligares 39
7.10. Tipo de pavimento da rede viária na ARU de Ligares 40
7.11. Algumas fotografias da ARU de Ligares 41

Índice de figuras

Figura 1 - Enquadramento administrativo e freguesias do concelho de Freixo de Espada à Cinta (CAOP 2021 - DGT) 8
Figura 2 – Áreas protegidas no concelho de Freixo de Espada à Cinta (ICNF) 9
Figura 3 – Densidade populacional nas subsecções da freguesia de Ligares em 2001, 2011 e 2021 10
Figura 4 - Rede de transportes e acessibilidades no concelho de Freixo de Espada à Cinta 12
Figura 5 - Localização geográfica da ARU de Ligares (sem ortofotomapa) 14
Figura 6 - Localização geográfica da ARU de Ligares (sobre ortofotomapa) 14
Figura 7 - Edifícios por tipo de função predominante na ARU de Ligares (Bizfuture 2024). 16
Figura 8 – Número de pisos dos edifícios habitacionais da ARU de Ligares (Bizfuture 2024) 17
Figura 9 – Número de pisos dos edifícios (total) da ARU de Ligares (Bizfuture 2024) 18
Figura 10 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Ligares (Bizfuture 2024) 20

Figura 11 – Edifícios da ARU de Ligares (Bizfuture 2024) 22
Figura 12 – Capela e habitação senhorial na ARU de Ligares (Bizfuture 2024) 23
Figura 13 - Rede viária de ligares com e sem passeios ou bermas (Bizfuture 2024) 24
Figura 14 - Estado de conservação da rede viária de Ligares (Bizfuture 2024) 25
Figura 15 - Tipo de pavimento da rede viária de Ligares (Bizfuture 2024) 25
Figura 16 - Horário dos transportes públicos de Freixo de Espada à Cinta 26

Índice de gráficos

Gráfico 1 - População residente no concelho de Freixo de Espada à Cinta e na freguesia de Ligares em 2001, 2011 e 2021 10
Gráfico 2 – Índice de envelhecimento no concelho de Freixo de Espada à Cinta e na freguesia de Ligares em 2011 e 2021 10
Gráfico 3 – População residente por grupos etários no concelho de Freixo de Espada à Cinta e na freguesia de Ligares em 2021 11
Gráfico 4 - Edifícios por tipo de função predominante na ARU de Ligares em 2024 16
Gráfico 5 - Número de pisos dos edifícios habitacionais da ARU de Ligares em 2024 18
Gráfico 6 - Número de pisos dos edifícios (total) da ARU de Ligares em 2024 19
Gráfico 7 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Ligares em 2024 21

Índice de tabelas

Tabela 1 – População residente por grandes grupos etários na ARU de Ligares em 2021 .. 15
Tabela 2 – Edifícios na ARU de Ligares em 2021 15
Tabela 3 – Número de pisos nos edifícios da ARU de Ligares em 2021 17
Tabela 4 – Época de construção e edifícios com necessidades de reparação da ARU de Ligares em 2021 19
Tabela 5 – Alojamentos na ARU de Ligares em 2021 19

1. Introdução

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ligares, freguesia do concelho de Freixo de Espada à Cinta, surge no contexto de uma estratégia mais abrangente de regeneração urbana, destinada à requalificação do edificado, das infraestruturas, e à dinamização do espaço público, com vista à revitalização socioeconómica da freguesia. Esta delimitação da ARU, enquadrada no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, aprovado pelo **Decreto-Lei n.º 307/2009**, de 23 de outubro, e revisto por várias alterações, a última das quais pelo **Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro**, tem um horizonte temporal de **3 anos**, conforme previsto no **artigo 13.º, n.º 3** do RJRU. Esta definição permite a realização de intervenções de natureza simples e circunscritas, dispensando a necessidade de desenvolvimento de uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**, o que agiliza o processo.

O processo de delimitação e intervenção visa reverter a **degradação física e funcional** do edificado e das infraestruturas, promovendo também a **coesão social** através da criação de condições de mobilidade sustentável e de acessibilidade, especialmente relevantes para a população envelhecida de Ligares. A inclusão de áreas estratégicas, como infraestruturas de mobilidade suave e zonas de fruição pública, é justificada pela sua contribuição para a revitalização económica da freguesia, potenciando o turismo e a fixação de novos residentes.

1.1. Enquadramento Legal

Nos termos do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, o município tem competência para delimitar áreas onde se verifique uma necessidade evidente de intervenção integrada no edificado e nas infraestruturas, conforme definido no **artigo 13.º**. A delimitação da ARU de Ligares foi estruturada com base nos critérios de degradação e obsolescência previstos no **artigo 7.º**, com o objetivo de proporcionar aos proprietários de imóveis e investidores benefícios fiscais específicos, como **isenções de IMI, IMT e IRS**, além da aplicação de uma **taxa reduzida de IVA** nas obras de reabilitação, conforme estipulado no **Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**.

A mais recente revisão ao **RJRU**, pelo **Decreto-Lei n.º 10/2024**, reforça a necessidade de coordenação com os instrumentos de planeamento territorial, como o **Plano Diretor Municipal (PDM)**, que deve integrar as áreas de reabilitação delimitadas. Esta integração visa garantir que as intervenções previstas se alinham com os objetivos de desenvolvimento territorial sustentável e mobilidade acessível.

1.2. Objetivos da Delimitação da ARU de Ligares

Os principais objetivos da criação da ARU de Ligares são:

- **Reabilitação do Edificado**: incentivar a recuperação dos edifícios em estado de degradação ou obsolescência, modernizando-os para que satisfaçam as atuais necessidades de **habitabilidade**, **eficiência energética** e **acessibilidade**, com especial enfoque nas necessidades da população mais envelhecida. A intervenção focar-se-á em garantir que os edifícios reabilitados proporcionem melhores condições de vida, conforto e segurança.

- **Melhoria das Infraestruturas**: requalificar as infraestruturas urbanas essenciais, incluindo as redes de saneamento, abastecimento de água e energia, promovendo a **sustentabilidade** e a **eficiência** no uso de recursos.

- **Revitalização do Espaço Público e Mobilidade Suave**: promover a melhoria do espaço público, com a requalificação de ruas, praças e áreas verdes, criando **vias pedonais** e **zonas de lazer** que fomentem a utilização sustentável do espaço urbano. A implementação de infraestruturas de mobilidade suave não só beneficiará os habitantes, especialmente os mais idosos, como também transformará o espaço público num atrativo turístico.

- **Dinamização Socioeconómica**: estimular a **regeneração económica** de Ligares, promovendo a atração de novos residentes e dinamizando atividades económicas, com especial ênfase no **turismo sustentável** e no comércio local. A melhoria dos acessos e da mobilidade permitirá a criação de novas dinâmicas socioeconómicas, potenciando o desenvolvimento de iniciativas ligadas ao **património cultural e natural** da freguesia.

- **Preservação e Valorização do Património Cultural**: proteger e valorizar o património arquitetónico e cultural de Ligares, integrando-o numa estratégia de desenvolvimento local que reforça a **identidade histórica** da freguesia. A recuperação do edificado e a melhoria dos acessos fortalecerão a ligação da comunidade com o seu património, promovendo o **turismo cultural** e contribuindo para a **sustentabilidade económica e social**.

1.3. Enquadramento Territorial e Justificação

A freguesia de Ligares, situada no concelho de Freixo de Espada à Cinta, apresenta uma combinação de áreas urbanas e espaços complementares que carecem de reabilitação. A degradação física do edificado e a obsolescência das infraestruturas tornam necessária uma intervenção coordenada, conforme os critérios estabelecidos no **artigo 7.º do RJRU**.

A delimitação da ARU abrange, além do núcleo urbano consolidado, **áreas estratégicas** voltadas para a **mobilidade suave** e a promoção da **acessibilidade**, com especial enfoque na população

envelhecida de Ligares, que representa uma parte significativa da freguesia. A inclusão destas áreas permitirá a criação de **vias pedonais** e a requalificação dos acessos, facilitando a mobilidade dos residentes no quotidiano e promovendo a sua integração no espaço público. Estas intervenções também desempenharão um papel fundamental na **dinamização económica** da freguesia, nomeadamente através do **turismo sustentável**.

Por outro lado, a **modernização dos acessos à aldeia** não só melhorará as condições de vida dos residentes, mas também atuará como catalisador para o desenvolvimento de **novas dinâmicas económicas** e **sociais**, incluindo o crescimento de atividades turísticas e a criação de novas oportunidades comerciais.

1.4. Metodologia

A metodologia adotada para a delimitação da ARU de Ligares foi baseada num **levantamento** das condições físicas do edificado e das infraestruturas, complementado por visitas de campo e a análise de instrumentos de planeamento territorial, como o **Plano Diretor Municipal (PDM)**. Este processo permitiu identificar as **áreas prioritárias** para intervenção, de acordo com o estado de degradação dos edifícios e o potencial de reabilitação, assegurando que a delimitação da ARU reflete as necessidades reais de revitalização da freguesia.

A inclusão de **áreas de mobilidade e acessibilidade**, voltadas especialmente para a população mais idosa, reforça a necessidade de pequenos arranjos urbanísticos e a beneficiação de infraestruturas essenciais, como as redes de saneamento e abastecimento de água. As intervenções propostas seguem uma lógica de **mobilidade suave**, promovendo uma rede integrada de **vias pedonais** que conectam o núcleo urbano a pontos de interesse, fomentando a coesão territorial e a sustentabilidade.

A execução das intervenções será acompanhada por uma **monitorização anual**, conforme disposto no **artigo 20.º-A do RJRU**, assegurando que a reabilitação é implementada de acordo com o planeado. O prazo máximo de 3 anos para a execução das intervenções garante uma resposta célere às necessidades da freguesia, sem a necessidade de desenvolver uma **ORU**, conforme previsto no **artigo 13.º, n.º 3**.

2. Enquadramento Territorial

A delimitação da ARU de Ligares, freguesia situada no concelho de Freixo de Espada à Cinta, tem por base uma análise detalhada do território, integrando tanto as características físicas e demográficas como as potencialidades de desenvolvimento económico, social e cultural. Esta análise territorial permite justificar a delimitação da ARU de forma a responder às especificidades locais, assegurando uma intervenção adequada às necessidades da freguesia e da sua população.

2.1. Localização Geográfica

A freguesia de Ligares está localizada no extremo nordeste de Portugal, pertencente ao concelho de Freixo de Espada à Cinta, no distrito de Bragança (**Figura 1**), uma zona caracterizada pela sua baixa densidade populacional e pelo envelhecimento da população. Ligares é uma pequena aldeia situada numa área predominantemente rural, marcada por paisagens montanhosas, vales profundos e áreas agrícolas. Esta localização isolada, conjugada com a baixa densidade populacional, agrava as dificuldades de acesso e a necessidade de melhorar as infraestruturas de mobilidade e acessibilidade.

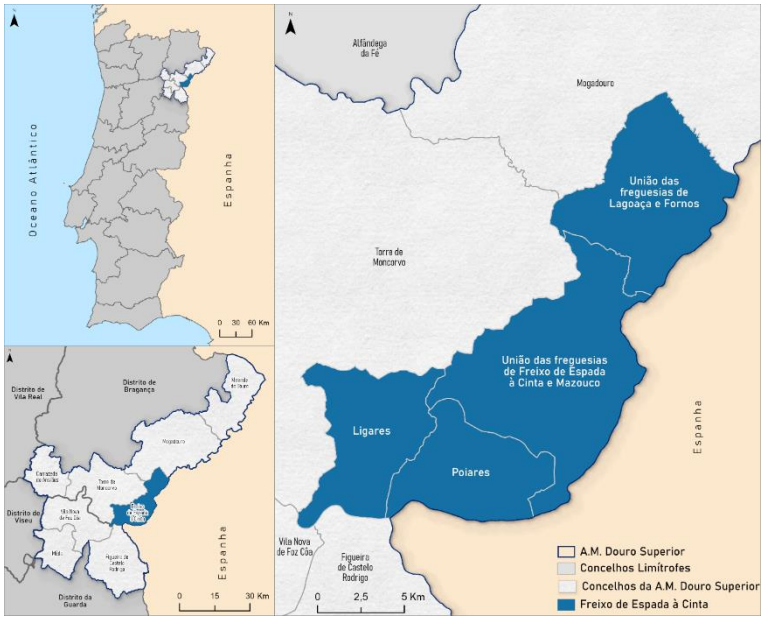


Figura 1 - Enquadramento administrativo e freguesias do concelho de Freixo de Espada à Cinta (CAOP 2021 - DGT)

A freguesia encontra-se próxima do Parque Natural do Douro Internacional (**Figura 2**), uma área protegida de grande valor ambiental e paisagístico, o que representa uma importante oportunidade para o desenvolvimento do **turismo sustentável**. Esta proximidade ao parque, juntamente com a preservação das tradições locais e do património arquitetónico, pode ser aproveitada como um fator atrativo de visitantes, reforçando a ligação entre o território e o turismo cultural e de natureza.

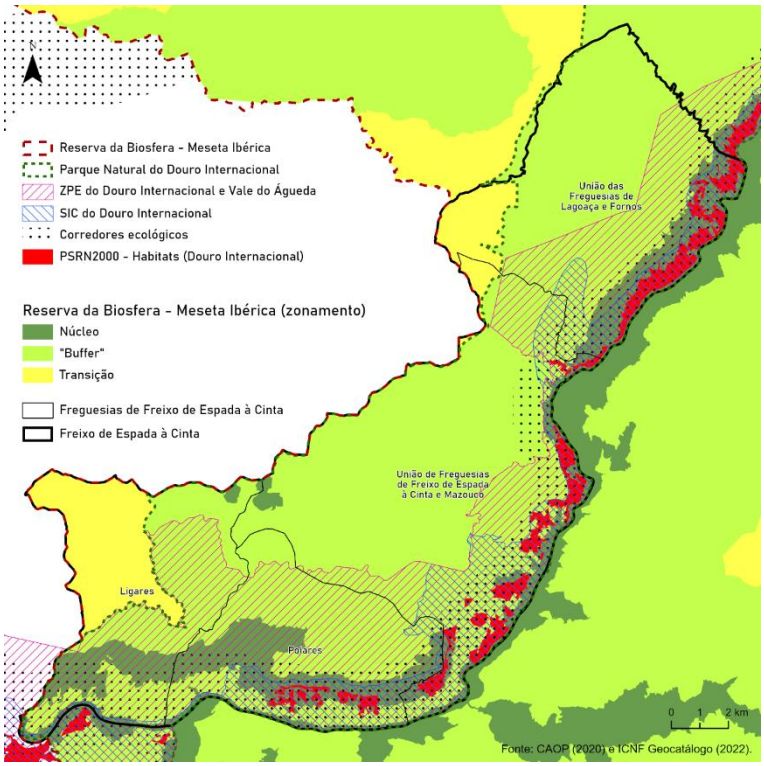


Figura 2 – Áreas protegidas no concelho de Freixo de Espada à Cinta (ICNF)

2.2. Caracterização Urbana e Funcional

O tecido urbano de Ligares é caracterizado por um **núcleo histórico**, com uma malha urbana de pequenas dimensões, composta por habitações dispersas e agrupamentos de edifícios de caráter residencial, comercial e serviços de proximidade. Contudo, o estado de conservação do edificado apresenta sinais evidentes de degradação e obsolescência, especialmente nas construções mais antigas. A maioria das habitações é de construção tradicional, com materiais como a pedra e a madeira, mas muitos dos edifícios carecem de intervenções que os tornem compatíveis com os atuais padrões de habitabilidade e eficiência energética.

O espaço público de Ligares é constituído por ruas estreitas e irregulares, que se adaptam à topografia acidentada do terreno, sendo predominante a circulação pedonal no centro da aldeia. No entanto, a ausência de **infraestruturas de mobilidade suave** limita a qualidade de vida dos residentes, sobretudo dos mais idosos, que enfrentam dificuldades de acessibilidade.

2.3. Demografia e Tendências Populacionais

Ligares enfrenta um problema demográfico comum às pequenas freguesias do interior do país: o **envelhecimento acentuado da população (Gráfico 2)** e a diminuição constante do número de residentes (**Gráfico 1** e **Figura 3**). A freguesia tem assistido a um êxodo progressivo de habitantes mais jovens em busca de melhores oportunidades de emprego e de educação em áreas urbanas. Esta realidade tem resultado numa pirâmide etária fortemente desequilibrada, onde predomina a população com mais de 60 anos (**Gráfico 3**).

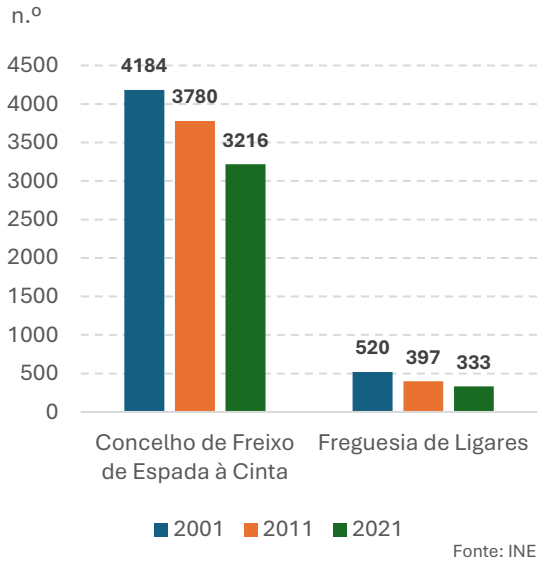


Gráfico 1 - População residente no concelho de Freixo de Espada à Cinta e na freguesia de Ligares em 2001, 2011 e 2021

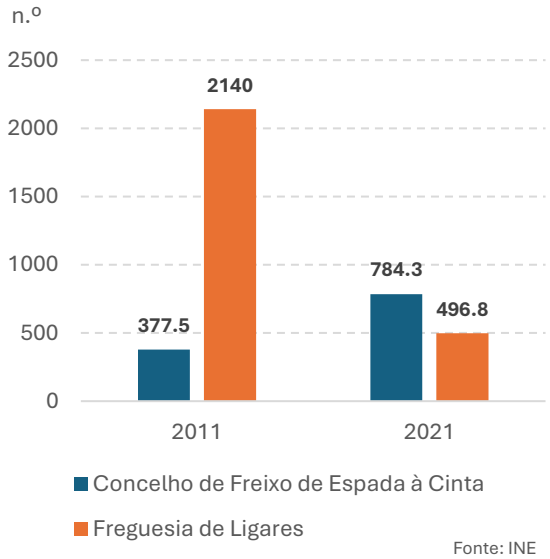
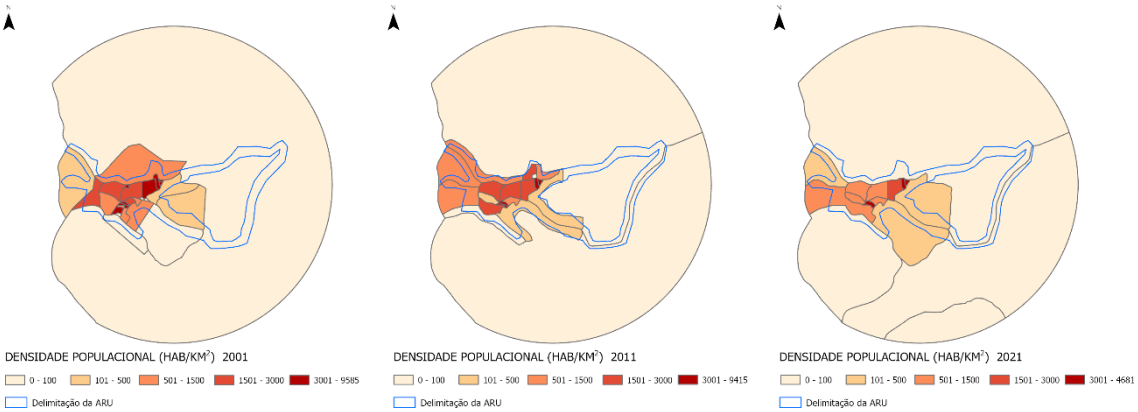


Gráfico 2 – Índice de envelhecimento no concelho de Freixo de Espada à Cinta e na freguesia de Ligares em 2011 e 2021



Fonte: INE

Figura 3 – Densidade populacional nas subsecções da freguesia de Ligares em 2001, 2011 e 2021

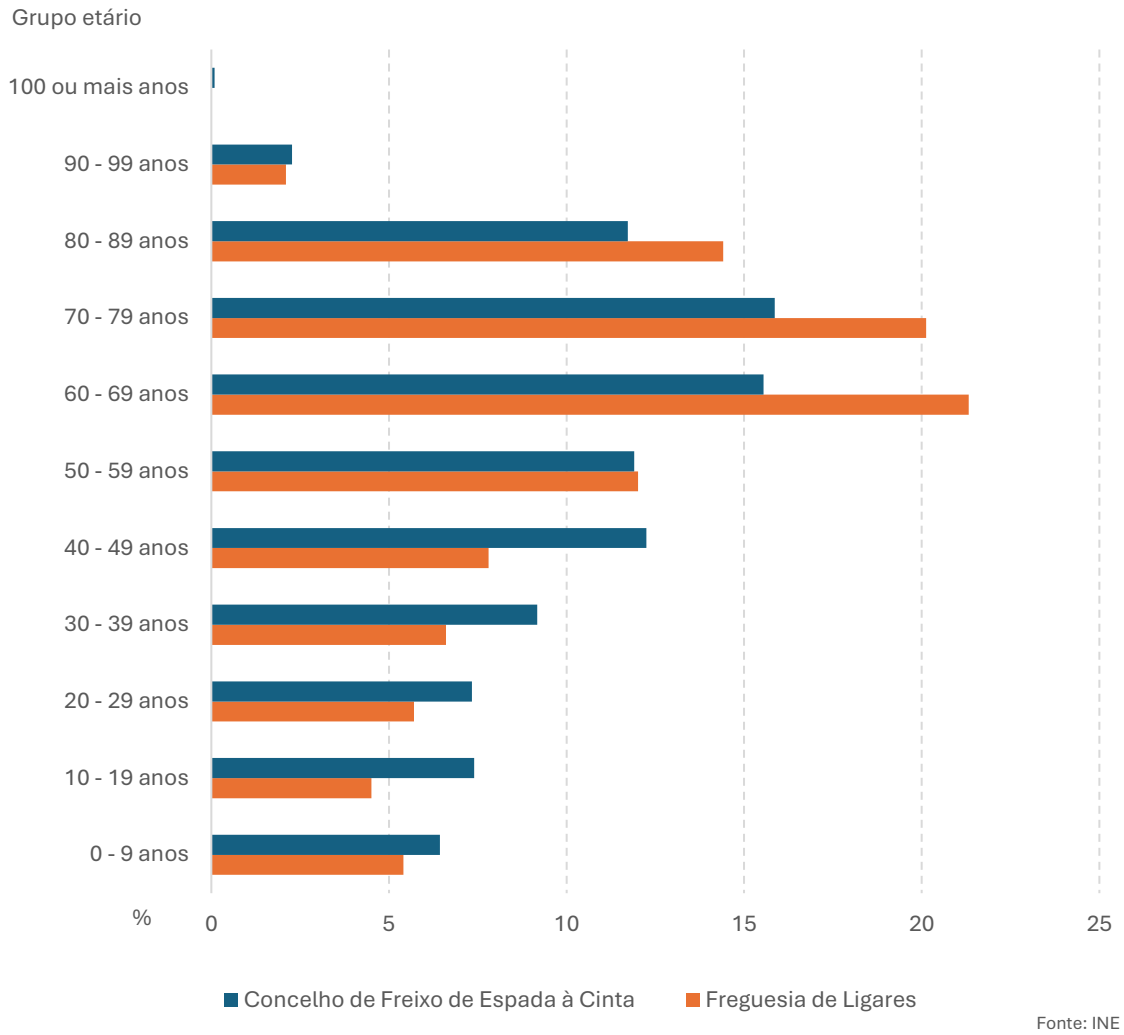


Gráfico 3 – População residente por grupos etários no concelho de Freixo de Espada à Cinta e na freguesia de Ligares em 2021

Esta situação exige uma resposta integrada no âmbito da reabilitação urbana, com especial atenção para a criação de **infraestruturas acessíveis** e de **serviços de apoio** à população envelhecida, promovendo a sua integração e facilitando a mobilidade dentro da aldeia.

2.4. Enquadramento Territorial no PDM

A delimitação da ARU de Ligares está em conformidade com o **Plano Diretor Municipal (PDM)** de Freixo de Espada à Cinta, que classifica o território da freguesia como uma **zona predominantemente rural**, com áreas urbanas consolidadas e áreas de expansão urbana de baixa densidade. O **PDM** também identifica algumas fragilidades no que diz respeito à infraestrutura e acessibilidade da freguesia, reconhecendo a necessidade de intervenções de reabilitação para modernizar as infraestruturas e revitalizar o tecido urbano (**Figura 4**).

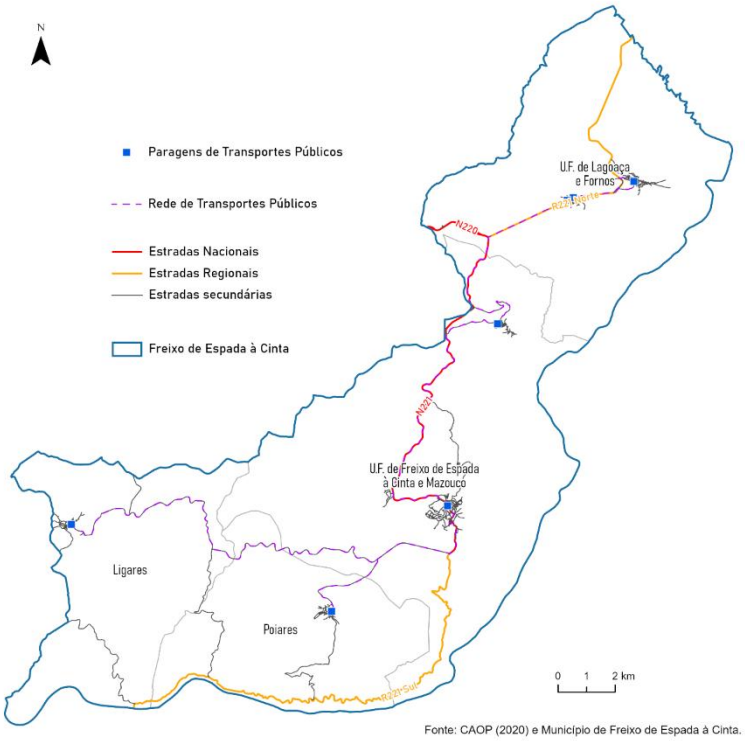


Figura 4 - Rede de transportes e acessibilidades no concelho de Freixo de Espada à Cinta

A inclusão de áreas complementares na delimitação da ARU, nomeadamente os caminhos e vias pedonais circundantes à aldeia, está de acordo com os objetivos do PDM de promover a **coesão territorial** e melhorar as **condições de acessibilidade** em zonas de baixa densidade. Estes caminhos desempenham um papel crucial na ligação entre o núcleo urbano e as áreas de fruição pública e turística, especialmente no que diz respeito ao **Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS)**, que identifica a criação de vias pedonais como uma ação prioritária para melhorar a qualidade de vida dos residentes e atrair visitantes.

2.5. Potencialidades Económicas e Dinâmicas de Desenvolvimento

A proximidade ao Parque Natural do Douro Internacional, as tradições culturais e o património arquitetónico são os principais ativos de Ligares para o desenvolvimento económico, especialmente no setor do **turismo sustentável**. O potencial para criar rotas turísticas que explorem a riqueza ambiental e cultural da região, aliado à reabilitação do edificado e à melhoria das infraestruturas, pode constituir uma base sólida para a **dinamização económica** da freguesia.

A requalificação urbana permitirá também criar condições para a **fixação de novos residentes**, aproveitando a tendência crescente de valorização das áreas rurais como destinos de vida alternativa, especialmente por parte de pessoas que procuram ambientes mais tranquilos e sustentáveis. A criação de serviços de proximidade, a melhoria das condições habitacionais e a promoção de atividades económicas ligadas ao turismo podem funcionar como incentivos para a retenção e atração de população.

2.6. Justificação para a Delimitação da ARU

A delimitação da ARU de Ligares baseia-se na conjugação de vários fatores: a **degradação do edificado**, a necessidade de requalificar infraestruturas obsoletas e a promoção da **mobilidade acessível**, especialmente para a população idosa. A inclusão de áreas estratégicas, como os caminhos e vias pedonais, justifica-se pelo seu papel fundamental na promoção da **mobilidade suave** e na ligação entre o núcleo urbano e os pontos de interesse turístico e cultural.

A delimitação da ARU está igualmente alinhada com as **estratégias de desenvolvimento sustentável** previstas no PDM e no PAMUS, garantindo a **coesão territorial** e o **crescimento económico** da freguesia, através da criação de condições favoráveis para a revitalização do espaço urbano, o turismo e a fixação de novos residentes.

3. Caracterização Geral da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ligares

A caracterização geral da proposta de Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ligares visa estabelecer um diagnóstico claro e objetivo dos residentes, do estado atual das construções, das redes de serviços e dos espaços públicos. Esta análise é fundamental para justificar a intervenção proposta e orientar as prioridades de reabilitação que permitam modernizar o tecido urbano, melhorar a qualidade de vida dos residentes e assegurar a sustentabilidade das infraestruturas.

3.1. A ARU de Ligares

A delimitação da ARU de Ligares (**Figura 5 e Figura 6**) localiza-se na freguesia de Ligares, concelho de Freixo de Espada à Cinta, e com uma área total de 43,639 hectares, engloba a oeste o núcleo urbano da aldeia de Ligares e a este a estrada de ligação com a ETAR e a Estrada Nacional 325, caracterizada por ser o único eixo de ligação entre a aldeia e o centro da vila de Freixo de Espada à Cinta.

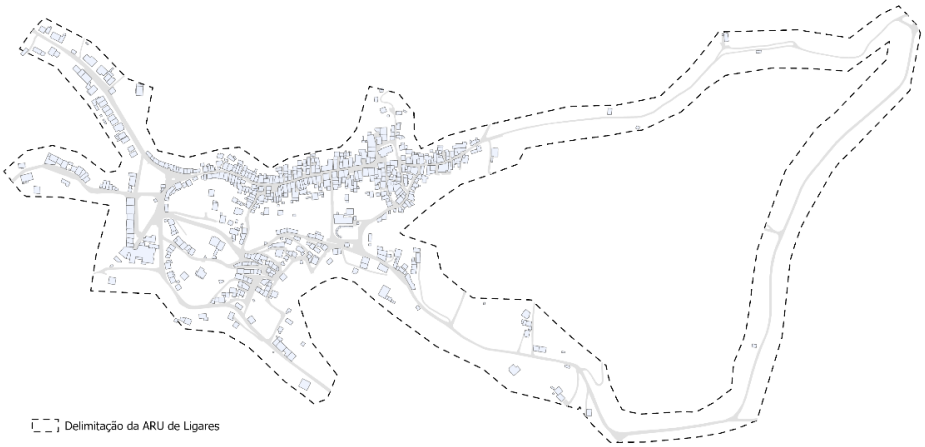


Figura 5 - Localização geográfica da ARU de Ligares (sem ortofotomapa)

Figura 6 - Localização geográfica da ARU de Ligares (sobre ortofotomapa)

3.2. A população da ARU de Ligares

Tendo por base a análise das subsecções estatísticas do INE para o ano de 2021, identificou-se, na proposta de delimitação da ARU de Ligares, um total de 408 residentes, dos quais 2% tinham idades compreendidas entre os 0 e aos 14 anos, 6,1% com idades compreendidas entre os 15 e os 24 anos, 43,6% entre os 25 e os 64 anos e 47,3% com idades superiores a 65 anos **(Tabela 1**).

População residente por grandes grupos etários na ARU de Ligares em 2021									
Indivíduos		**0 aos 14 anos**		**15 aos 24 anos**		**25 aos 64 anos**		**65 ou mais anos**	
n.º	**%**	**n.º**	**%**	**n.º**	**%**	**n.º**	**%**	**n.º**	**%**
408	100	8	2	25	6,1	178	43,6	193	47,3

Fonte: INE

Tabela 1 – População residente por grandes grupos etários na ARU de Ligares em 2021

3.3. Caracterização dos edifícios e alojamentos da ARU de Ligares

No que se refere aos edifícios clássicos, e como se pode observar na **Tabela 2**, na delimitação da ARU de Ligares existem 385 edifícios, dos quais 99,7% foram construídos com a finalidade de ter 1 ou 2 alojamentos. Relativamente à sua tipologia de ocupação, verifica-se que todos os edifícios são exclusivamente residenciais.

Edifícios na ARU de Ligares em 2021	n.º	%
Edifícios clássicos	385	100
Edifícios clássicos construídos para ter 1 ou 2 alojamentos	384	99,7
Edifícios clássicos construídos para ter 3 ou mais alojamentos	0	0
Edifícios exclusivamente residenciais	385	100

Fonte: INE

Tabela 2 – Edifícios na ARU de Ligares em 2021

Por outro lado, tendo por base o levantamento de campo realizado no âmbito do presente projeto, identificaram-se 720 edifícios[1] com diferentes funções. Segundo a **Figura 6** e o **Gráfico 4**, a maioria dos edifícios identificados são habitacionais (**389 edifícios**), apresentando um desvio de apenas 4 edifícios face aos dados do INE (**Tabela 2).**

[1] A diferença do número de edifícios presente nos dados do INE e no levantamento de campo prende-se pela designação de edifícios do INE, que os identifica como sendo edifícios destinados à habitação. O levantamento de campo teve em consideração os edifícios de habitação, mas também outras tipologias edificadas, tais como, edifícios destinados a serviços, garagens, telheiros, edifícios agrícolas, entre outros.

Ainda na proposta de ARU de Ligares, e de acordo com o **Gráfico 4**, foram identificados **331 edifícios** com outras funções, tais como, edifícios de comércio (0,3%), serviços (1,8%), equipamentos (0,3%), garagens (8,6%), anexos (16,4%), telheiros (2,2%), instalações agrícolas (2,8%), mistos (0,7%), outros tipos de funções (10,1%) e edifícios onde não foi possível recolher informação (2,8%).

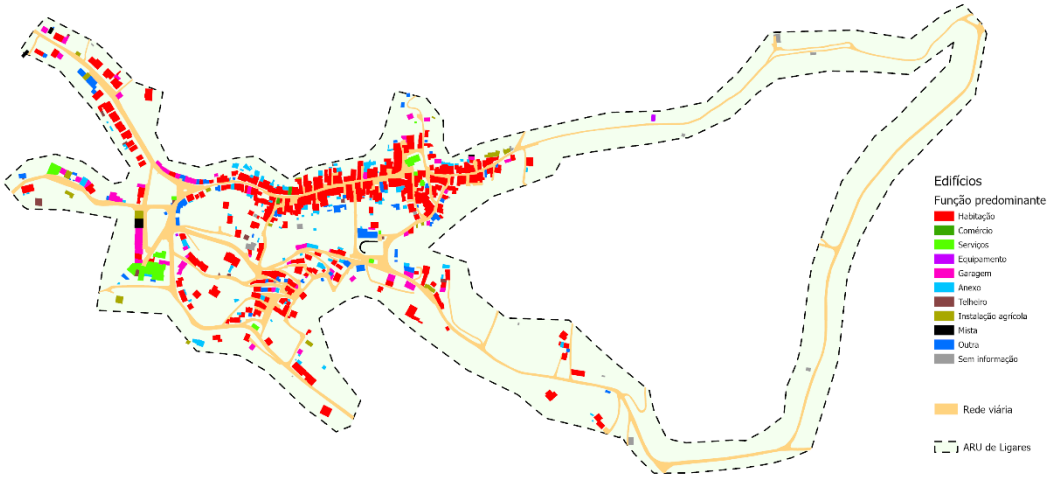
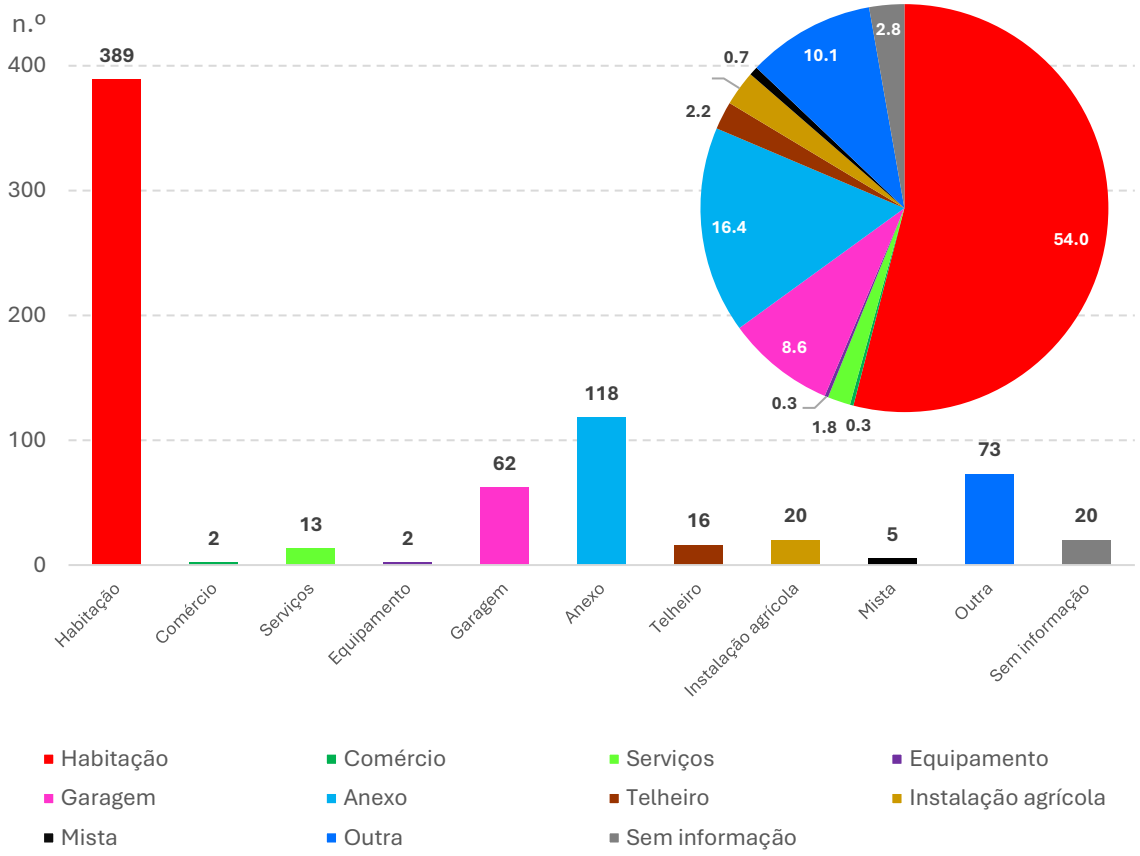


Figura 7 - Edifícios por tipo de função predominante na ARU de Ligares (Bizfuture 2024)



Fonte: Bizfuture

Gráfico 4 - Edifícios por tipo de função predominante na ARU de Ligares em 2024

No que se refere ao número de pisos nos edifícios da proposta de delimitação da ARU de Ligares, segundo os dados do INE, 84,4% dos edifícios identificados possuem 1 ou 2 pisos (**Tabela 3**), o que indica um tipo de construção predominantemente horizontal.

Número de pisos nos edifícios na ARU de Ligares em 2021	n.º	%
Edifícios com 1 ou 2 pisos	325	84,4
Edifícios com 3 ou mais pisos	60	15,6

Fonte: INE

Tabela 3 – Número de pisos nos edifícios da ARU de Ligares em 2021

Se analisarmos novamente o número de pisos dos edifícios (volumetria) da proposta de ARU de Ligares tendo por base o levantamento de campo, relativamente a edifícios habitacionais, verifica-se uma preeminência de edifícios com 1 e 2 pisos (336 edifícios) face a edifícios com 3 ou 4 pisos (53 edifícios) – **Figura 8** e **Gráfico 5**.

Uma vez mais, a margem de erro entre os dados do INE e os dados do levantamento de campo é residual.

Fonte: Bizfuture

Figura 8 – Número de pisos dos edifícios habitacionais da ARU de Ligares (Bizfuture 2024)

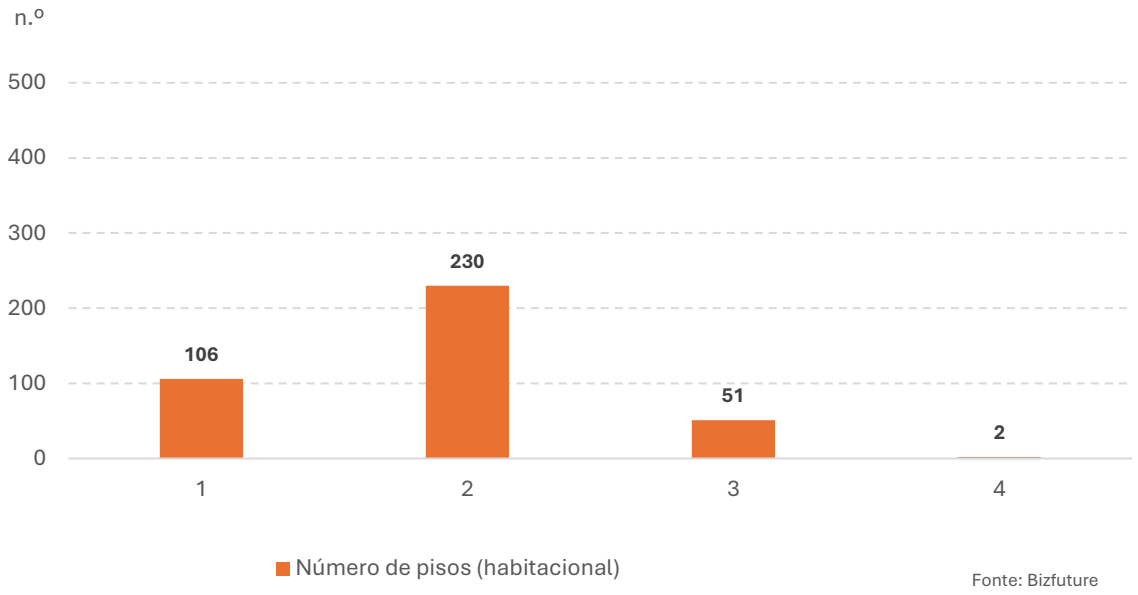


Gráfico 5 - Número de pisos dos edifícios habitacionais da ARU de Ligares em 2024

Se a análise tiver em conta o total de edifícios, sendo eles habitacionais ou de outra tipologia, verifica-se, uma vez mais, que os edifícios com 1 ou 2 pisos são os mais comuns (412 edifícios com 1 piso e 252 edifícios com 2 pisos). Já os edifícios com 3 e 4 pisos, a par do que se verificou na análise do número de pisos em edifícios habitacionais, aprecem em menor número (53 edifícios com 3 pisos e 3 edifícios com 4 pisos) – **Figura 9** e **Gráfico 6**.

Figura 9 – Número de pisos dos edifícios (total) da ARU de Ligares (Bizfuture 2024)

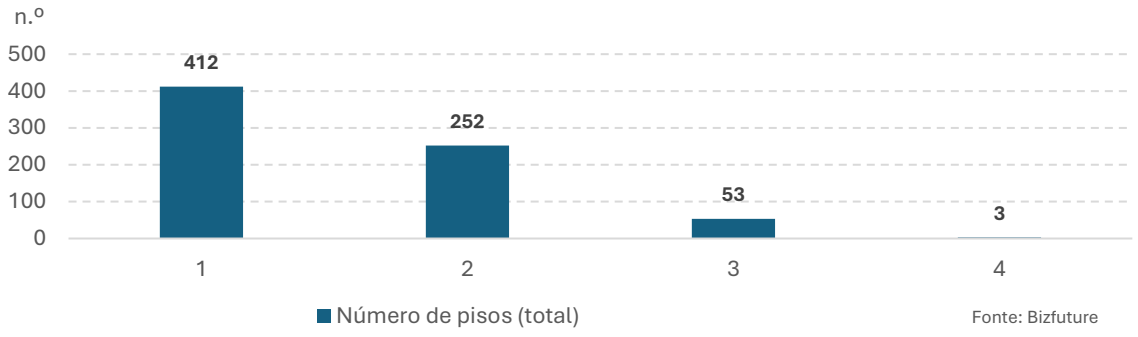


Gráfico 6 - Número de pisos dos edifícios (total) da ARU de Ligares em 2024

Para concluir a análise dos edifícios da proposta de delimitação de ARU de Ligares, e atendendo à **Tabela 4**, verifica-se que os edifícios construídos entre os anos de 1946 e 1980 são os que têm maior peso na área de intervenção (149 edifícios – 38,7%). Relativamente ao seu estado de conservação, e com base nos dados do INE para o ano de 2021, 187 edifícios (48,6%) necessitam de reparação.

Época de construção e edifícios com necessidades de reparação da ARU de Ligares	n.º	%
Antes e 1945	113	29,4
1946 - 1980	149	38,7
1981 – 2000	51	13,2
2001 – 2010	49	12,7
2011 – 2021	23	6
Edifícios com necessidade de reparação	187	48,6

Fonte: INE

Tabela 4 – Época de construção e edifícios com necessidades de reparação da ARU de Ligares em 2021

Tendo por base a análise das subsecções estatísticas para o ano de 2021, contabilizaram-se, na proposta de ARU de Ligares, 398 alojamentos, dos quais 397 se enquadram como alojamentos familiares. No que se refere ao tipo de ocupação, verifica-se que 46,5% são utilizados para residência habitual e 53,3% estão vagos ou são utilizados como residência secundária (**Tabela 5**).

Alojamentos na ARU de Ligares em 2021	n.º	%
Total de alojamentos	398	100
Alojamentos familiares	397	99,7
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	185	46,5
Alojamentos vagos ou residência secundária	212	53,3

Fonte: INE

Tabela 5 – Alojamentos na ARU de Ligares em 2021

3.4. Estado de Conservação do Edificado

Tal como foi referido em 3.3, o parque edificado de Ligares é composto exclusivamente por edifícios de uso habitacional. Muitos destes edifícios são de construção tradicional em pedra e madeira, com vários anos de antiguidade. A **maioria dos edifícios apresenta mais de 40 anos**, o que coloca desafios significativos em termos de conservação e adequação às normas atuais de habitabilidade e eficiência energética. Estes edifícios (**Figura 10**) apresentam um **estado de degradação variável**, com muitos casos de **estruturas danificadas, infiltrações e sistemas obsoletos de eletricidade e canalização**. As construções mais antigas, nomeadamente as que compõem o núcleo central da aldeia, necessitam de intervenções profundas para garantir condições mínimas de habitabilidade.

Após uma avaliação no terreno, e de forma a corroborar os dados disponibilizados pelo INE, a avaliação geral (**Gráfico 7**) indica que:

- Foram detetados **262 edifícios/37%** com um **estado de conservação em ruína, péssimo e mau**, necessitando de intervenções urgentes, incluindo a recuperação das fachadas, substituição de coberturas e reforço estrutural.
- Identificaram-se, ainda, **194 edifícios/26,9%** que requerem intervenções de manutenção moderada (**estado de conservação razoável**), com foco na renovação de interiores, sistemas de abastecimento e melhoria da eficiência energética.
- **211 edifícios/29,3%** encontravam-se com um **bom ou excelente estado de conservação** necessitando apenas de pequenas intervenções de manutenção periódica.
- **33 edifícios/4,6%** encontravam-se **em obras** no dia do levantamento.

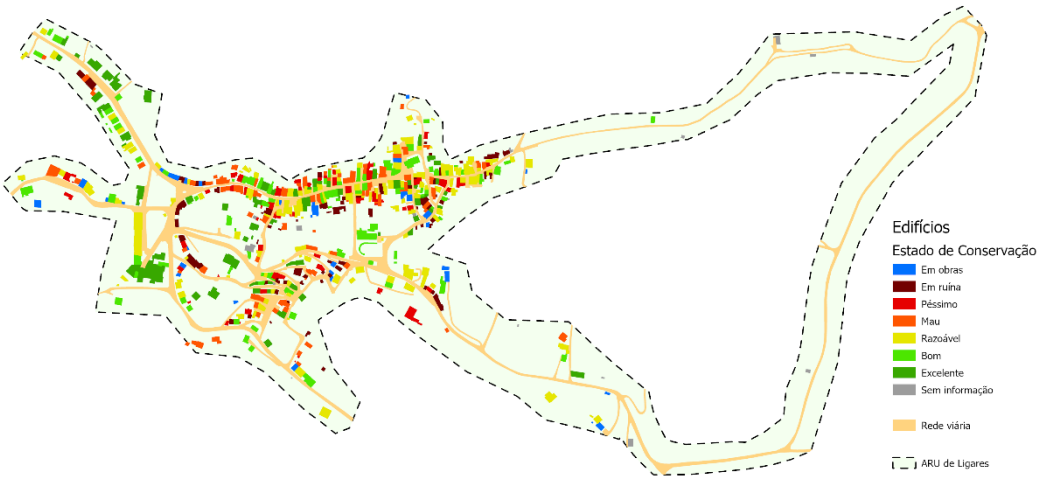
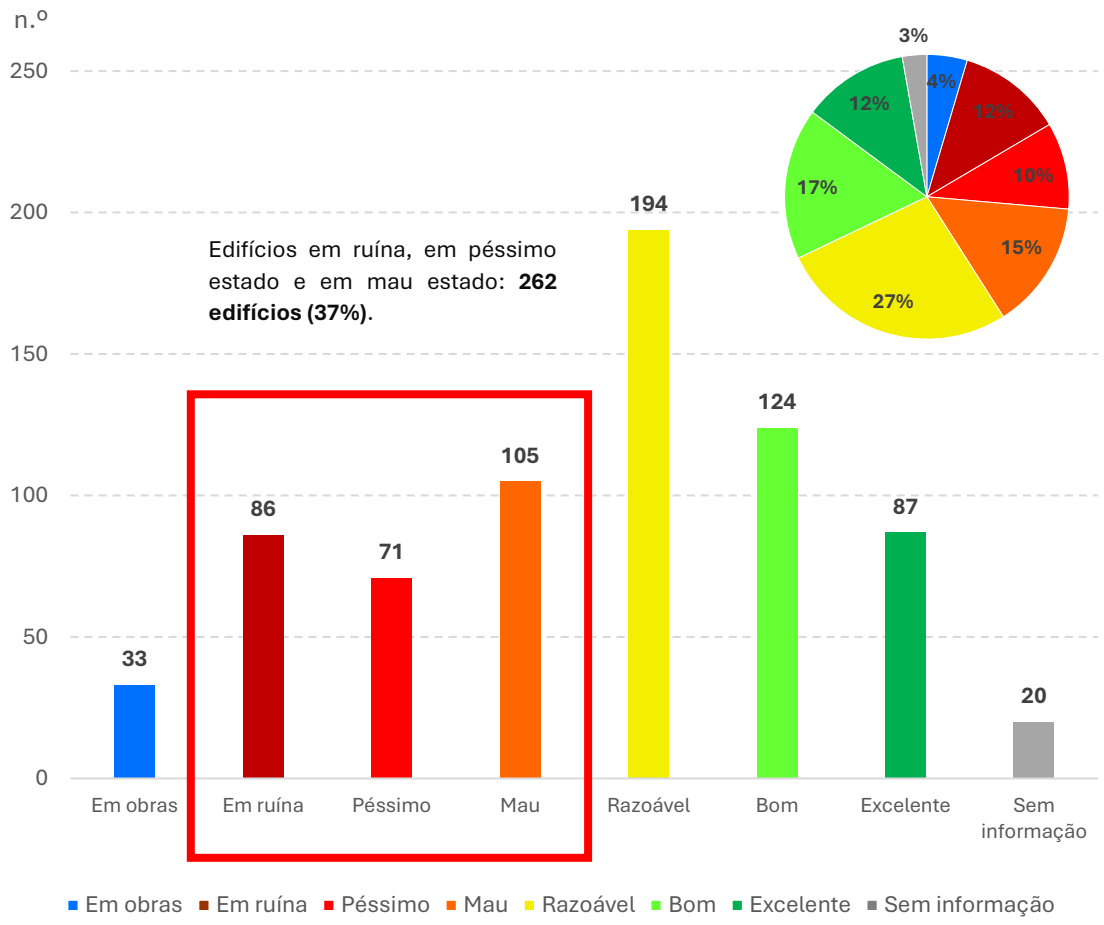


Figura 10 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Ligares (Bizfuture 2024)



Fonte: Bizfuture

Gráfico 7 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Ligares em 2024

3.5. Características Arquitetónicas e Patrimoniais

O edificado de Ligares apresenta **características arquitetónicas típicas** da região de Trás-os-Montes, destacando-se o uso da pedra local nas construções mais antigas e uma disposição urbana que acompanha a topografia acidentada da aldeia (**Figura 11**). Estas construções têm valor patrimonial significativo, tanto pelo seu estilo rústico como pela forma como refletem a história e identidade local. No entanto, muitos destes edifícios não estão adequados às exigências atuais de habitabilidade, especialmente no que se refere à eficiência energética e acessibilidade.

Figura 11 – Edifícios da ARU de Ligares (Bizfuture 2024)

Os edifícios de maior valor patrimonial, incluindo equipamentos religiosos e algumas habitações senhoriais (**Figura 12**), carecem de intervenções cuidadosas para garantir a sua preservação, integrando-os numa estratégia de revitalização que valorize o património arquitetónico sem comprometer a modernização necessária.

Figura 12 – Capela e habitação senhorial na ARU de Ligares (Bizfuture 2024)

3.6. Eficiência Energética e Sustentabilidade

A **maior parte dos edifícios não cumpre os requisitos mínimos de eficiência energética**, refletindo-se em elevados consumos de energia e em condições de conforto reduzidas, especialmente nos meses de inverno. A ARU irá proporcionar a implementação de soluções de isolamento térmico, substituição de janelas por materiais mais eficientes e a instalação de fontes de energia renovável, como painéis solares, para tornar os edifícios mais sustentáveis e reduzir os custos energéticos dos residentes.

3.7. Infraestruturas Urbanas

O estado das infraestruturas de Ligares também apresenta várias deficiências, especialmente nas redes de infraestruturas essências. As infraestruturas existentes são parcialmente obsoletas e, em muitos casos, insuficientes para dar resposta às necessidades da população, nomeadamente a população idosa.

- **Rede de Saneamento**: Ligares não dispõe de uma rede de saneamento moderno e completo. Parte significativa da freguesia utiliza sistemas individuais que já não são adequados ou funcionais, resultando em problemas de salubridade. A proposta de reabilitação inclui a expansão da rede de saneamento básico, assegurando que todos os edifícios estejam ligados a uma rede eficiente e sustentável.

- **Abastecimento de Água**: A rede de abastecimento de água existente apresenta problemas frequentes de **fugas e avarias**, e a sua capacidade é limitada em algumas zonas mais periféricas da freguesia. O projeto de reabilitação prevê a modernização desta rede, com a substituição das condutas antigas e a criação de sistemas mais eficientes de captação e distribuição.

- **Rede Elétrica e de Iluminação Pública**: A rede elétrica de Ligares necessita de uma **revisão completa** para aumentar a sua fiabilidade e eficiência. Será também promovida a

substituição da iluminação pública por **sistemas de iluminação LED**, mais eficientes e sustentáveis, melhorando a segurança e a qualidade de vida no espaço público.

3.8. Mobilidade e Acessibilidade

O sistema viário de Ligares, caracterizado por ruas estreitas e íngremes, não oferece condições adequadas de **mobilidade suave** nem **acessibilidade** para pessoas com mobilidade reduzida.

Do levantamento realizado à rede viária da proposta de delimitação da ARU de Ligares, nomeadamente à georreferenciação de ruas e estradas com passeios ou bermas, verificou-se que existem apenas 8 ruas/estradas com este tipo de infraestruturas (**Figura 13**).

Neste sentido, a intervenção na ARU inclui a criação de condições adaptadas e de espaços públicos acessíveis para os residentes mais idosos, permitindo-lhes circular com maior segurança e conforto.

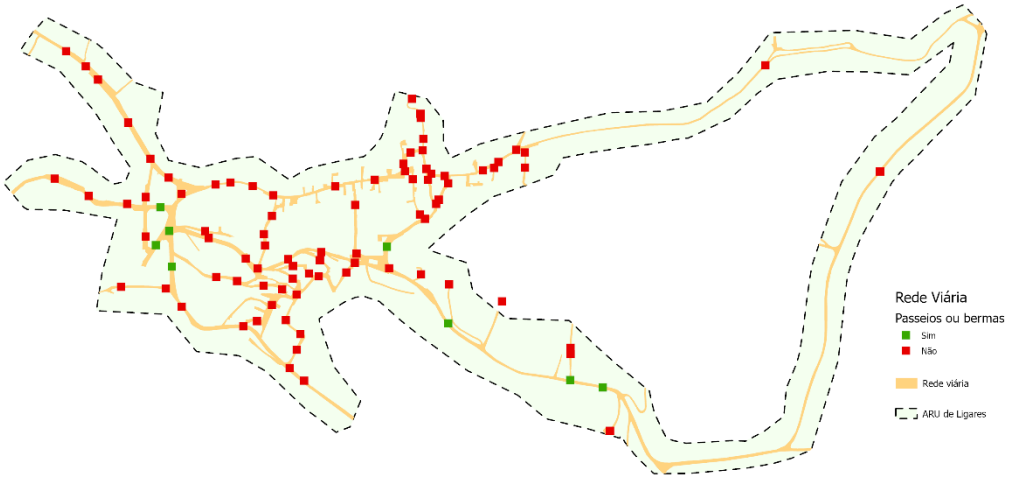


Figura 13 - Rede viária de ligares com e sem passeios ou bermas (Bizfuture 2024)

Procedeu-se também ao levantamento do estado de conservação da rede viária da proposta de ARU de Ligares, onde foram identificadas **15** estradas/ruas em **péssimo** estado de conservação, **8** em **mau** estado, **44** em estado **razoável** e **26** em **bom** estado de conservação (**Figura 14**).

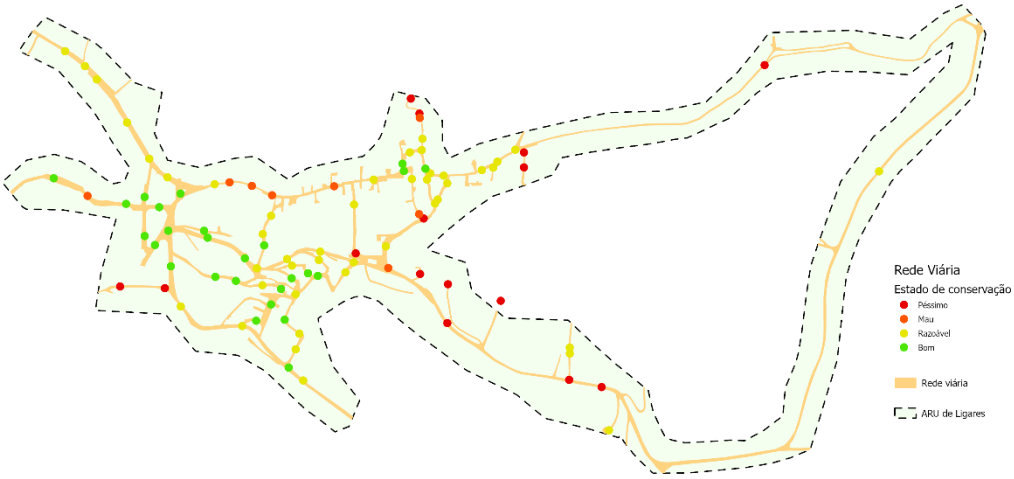


Figura 14 - Estado de conservação da rede viária de Ligares (Bizfuture 2024)

Para finalizar, procedeu-se à análise do tipo de pavimento presente em cada rua ou estrada (**Figura 15**). Deste levantamento concluiu-se que grande parte da rede viária já se encontra **asfaltada** (**68** ruas ou estradas), sendo que, foram identificadas, ainda, diversas ruas com paralelos em pedra no centro da aldeia. Por fim, são visíveis algumas ruas em terra batida e macadame/brita/saibro.

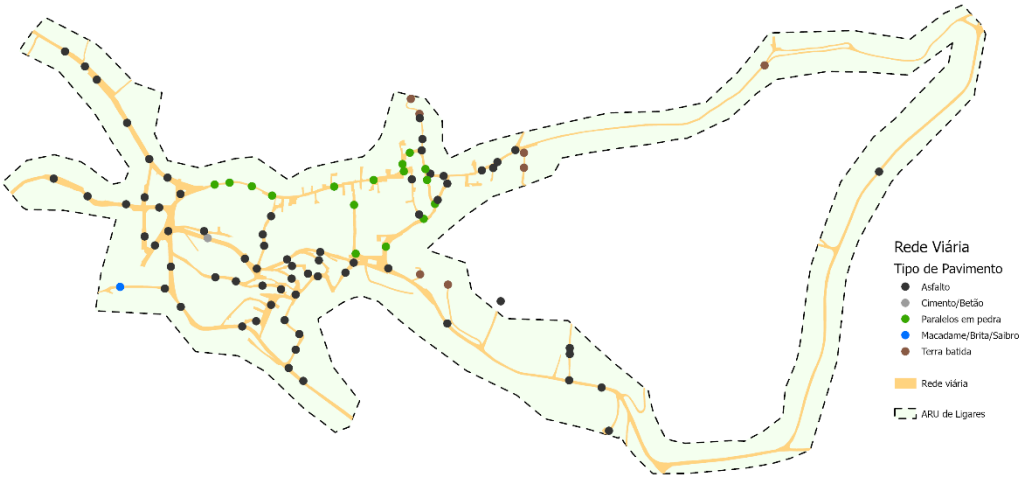
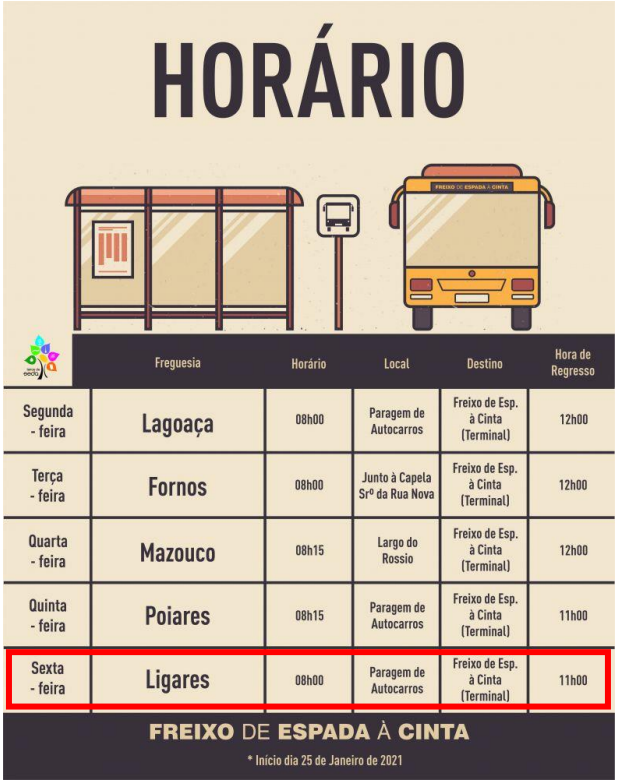


Figura 15 - Tipo de pavimento da rede viária de Ligares (Bizfuture 2024)

Da análise apresentada, verificam-se oportunidades de melhoria na rede viária, nomeadamente no seu estado de conservação, na construção de passeios e/ou reconversão de ruas construídas em Paralelos em pedra para asfalto, facilitando assim mobilidade dos seus residentes, com foco na população mais idosa e na população com dificuldades ao nível da mobilidade.

A criação de condições adaptadas irá garantir que os principais pontos de interesse da aldeia, como o centro histórico e os serviços, sejam acessíveis para todos, promovendo também a mobilidade suave como uma alternativa sustentável ao uso de veículos.

Atualmente, os transportes públicos em Ligares são limitados (**Figura 16**). A reabilitação potenciará ainda a criação de pontos de acesso a serviços de transporte partilhado, ligando a freguesia às localidades vizinhas e melhorando a ligação com o concelho de Freixo de Espada à Cinta e outras zonas de interesse.



	Freguesia	Horário	Local	Destino	Hora de Regresso
Segunda - feira	Lagoaça	08h00	Paragem de Autocarros	Freixo de Esp. à Cinta (Terminal)	12h00
Terça - feira	Fornos	08h00	Junto à Capela Srº da Rua Nova	Freixo de Esp. à Cinta (Terminal)	12h00
Quarta - feira	Mazouco	08h15	Largo do Rossio	Freixo de Esp. à Cinta (Terminal)	12h00
Quinta - feira	Poiares	08h15	Paragem de Autocarros	Freixo de Esp. à Cinta (Terminal)	11h00
Sexta - feira	Ligares	08h00	Paragem de Autocarros	Freixo de Esp. à Cinta (Terminal)	11h00

Figura 16 - Horário dos transportes públicos de Freixo de Espada à Cinta

3.9. Espaço Público e Equipamentos Coletivos

Os espaços públicos de Ligares, embora existentes, carecem de requalificação para melhorar a sua funcionalidade e atratividade. A reabilitação das **praças, zonas verdes e espaços de lazer** será essencial para promover o convívio social e a interação entre os habitantes.

Além disso, será avaliada a possibilidade de requalificar ou criar **equipamentos coletivos**, como centros de apoio a idosos ou espaços culturais, que respondam às necessidades da população idosa e dinamizem a vida social e cultural da freguesia.

A caracterização do edificado e das infraestruturas de Ligares demonstra a necessidade urgente de uma intervenção coordenada no âmbito da ARU, tanto para recuperar o parque habitacional como para modernizar as infraestruturas urbanas. Esta intervenção será orientada por princípios de **sustentabilidade**, **eficiência** e **acessibilidade**, assegurando que a freguesia se torne num espaço mais inclusivo, funcional e atrativo, tanto para os residentes como para visitantes e potenciais novos habitantes.

4. Benefícios Fiscais e Incentivos à Reabilitação

A delimitação da ARU de Ligares garante uma série de **benefícios fiscais** e **incentivos diretos**, que têm como objetivo promover a reabilitação urbana e atrair investimentos na freguesia. Estes incentivos derivam diretamente da presente proposta e estão em conformidade com o **Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**, facilitando a implementação de obras e intervenções de reabilitação.

4.1. Isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Com a delimitação da ARU, os prédios reabilitados dentro do seu perímetro beneficiam de uma **isenção de IMI por um período de 3 anos**, após a conclusão das obras de reabilitação. Esta isenção pode ser prorrogada por mais 5 anos, desde que os imóveis sejam destinados a **habitação própria e permanente** ou **arrendamento** para habitação permanente, como estipulado no **artigo 45.º do EBF**.

4.2. Isenção de IMT (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis)

A aquisição de imóveis para reabilitação dentro da ARU está isenta de **IMT**, conforme o **artigo 45.º do EBF**. Esta isenção abrange a compra de imóveis destinados à reabilitação e a subsequente venda após a conclusão das obras, desde que os imóveis cumpram os requisitos legais e as obras sejam realizadas no prazo de **3 anos**.

4.3. Dedução de IRS

Os encargos com as obras de reabilitação realizadas em imóveis situados na ARU podem ser deduzidos à coleta do **IRS**, de acordo com o **artigo 71.º do EBF**. Esta dedução abrange os custos com a **conservação e melhoria** do edificado, incentivando a adesão dos proprietários a projetos de reabilitação urbana.

4.4. Taxa Reduzida de IVA

As obras de reabilitação urbana realizadas na ARU de Ligares beneficiam da aplicação da **taxa reduzida de IVA (6%)**, conforme o **artigo 18.º do Código do IVA**. Esta redução torna a realização das intervenções mais acessível para os proprietários e investidores, contribuindo para a viabilidade financeira dos projetos.

5. Mecanismos de Financiamento e Apoio à Reabilitação

Para além dos benefícios fiscais, a proposta da ARU de Ligares contempla o acesso a **mecanismos de financiamento** específicos, tanto a nível nacional como europeu, destinados a apoiar a reabilitação urbana.

5.1. IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas)

A proposta da ARU de Ligares inclui a adesão ao **IFRRU 2020**, que oferece condições vantajosas de financiamento para a reabilitação integral de edifícios com mais de 30 anos. Este financiamento cobre até **100% do custo** das intervenções, com condições atrativas de empréstimo para proprietários e empresas, focando-se na eficiência energética e na sustentabilidade do edificado.

5.2. Acesso a Fundos Europeus

A implementação da ARU beneficiará ainda dos fundos previstos no quadro **Portugal 2030**, incluindo o **FEDER (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional)**, que apoia projetos de reabilitação e inclusão social, particularmente em áreas de baixa densidade populacional como Ligares.

5.3. Apoios Municipais

O município de Freixo de Espada à Cinta assume o compromisso de promover a **isenção de taxas municipais** associadas à execução das obras de reabilitação e a disponibilização de **apoios técnicos e financeiros** adicionais, conforme regulamentação a ser aprovada.

6. Estratégia de Implementação e Monitorização da ARU

A implementação da ARU de Ligares será feita de forma estruturada e gradual, conforme a proposta, e dividida em **fases prioritárias de execução**. Esta abordagem permitirá garantir que os objetivos estratégicos de reabilitação e revitalização urbana sejam cumpridos de forma eficaz e dentro dos prazos estabelecidos.

6.1. Fases de Execução

- **Fase 1 – Beneficiação do Espaço Público e Infraestruturas**: a primeira fase incidirá sobre a requalificação do espaço público, nomeadamente a criação de **vias pedonais** e a melhoria de infraestruturas básicas. A prioridade será dada à criação de condições de **mobilidade suave** e à modernização das **infraestruturas viárias** para aumentar a acessibilidade, especialmente para os residentes mais idosos.

- **Fase 2 – Reabilitação do Edificado Degradado**: a segunda fase focar-se-á na recuperação dos edifícios em estado avançado de degradação, garantindo a sua **segurança estrutural** e adaptando-os aos **requisitos de eficiência energética**. A reabilitação destes edifícios será essencial para garantir a **habitabilidade** e preservar o património arquitetónico.

- **Fase 3 – Dinamização Socioeconómica**: a última fase terá como objetivo estimular o desenvolvimento económico da freguesia, promovendo a **fixação de novos residentes** e incentivando **projetos turísticos e comerciais**. A requalificação dos imóveis e a criação de novas infraestruturas permitirão atrair investimentos, aumentando a atratividade da freguesia como destino turístico.

6.2. Monitorização e Avaliação

O progresso das intervenções será monitorizado através de **relatórios anuais** de execução, avaliando o impacto das medidas implementadas. Estes relatórios serão submetidos à Assembleia Municipal, conforme o previsto no **artigo 20.º-A do RJRU**, e divulgados publicamente.

6.3. Envolvimento da Comunidade

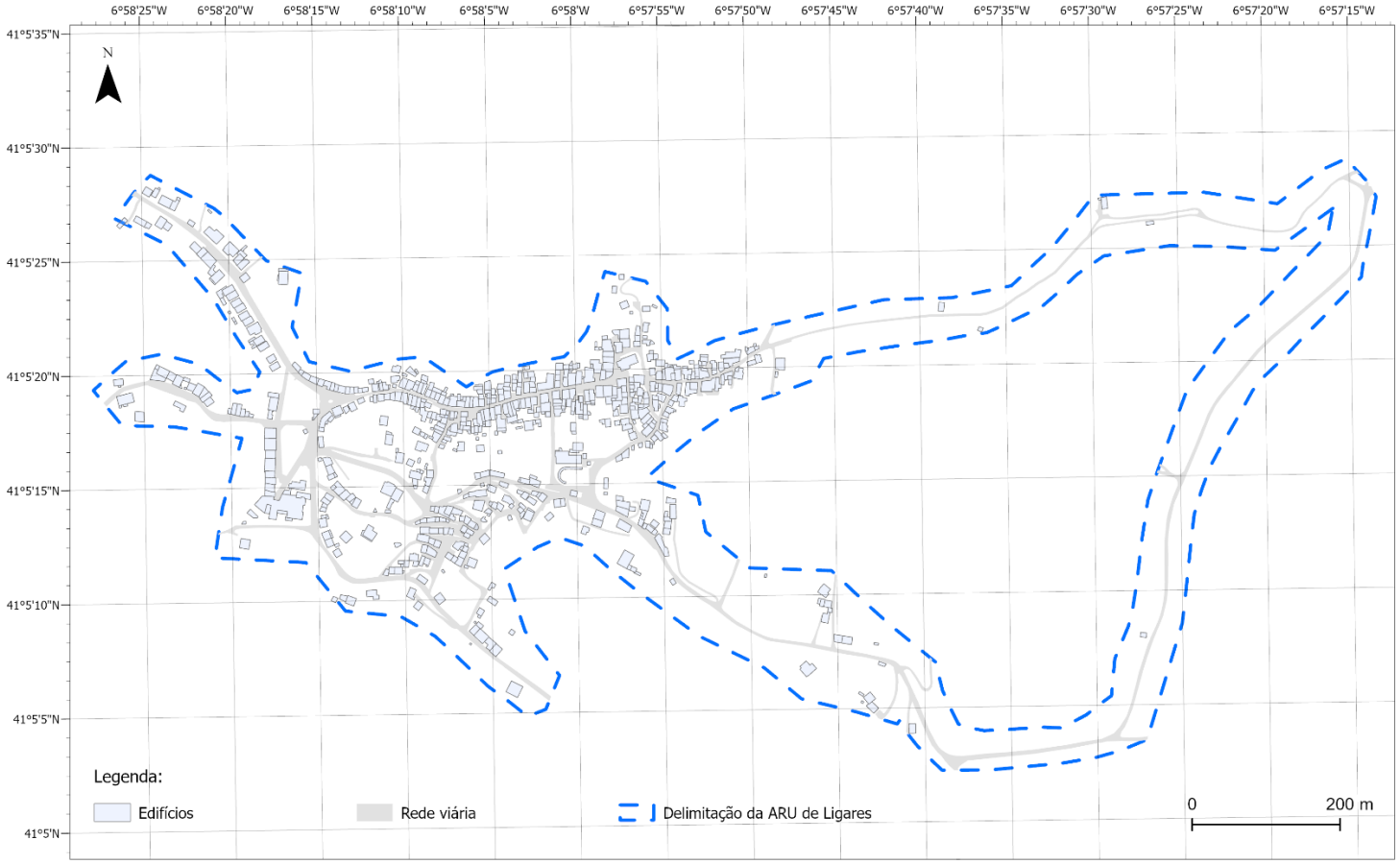
A proposta da ARU prevê a participação ativa da comunidade local na definição e implementação das intervenções. Serão realizadas **sessões de divulgação** para garantir o acesso à informação e que as necessidades dos residentes sejam atendidas bem como a reabilitação seja realizada de forma inclusiva e participativa.

6.4. Prazo de Execução

O prazo de execução das intervenções é de **3 anos**, conforme estipulado na proposta, garantindo uma reabilitação célere e eficaz, sem necessidade de recorrer à **Operação de Reabilitação Urbana (ORU**

7. Anexos

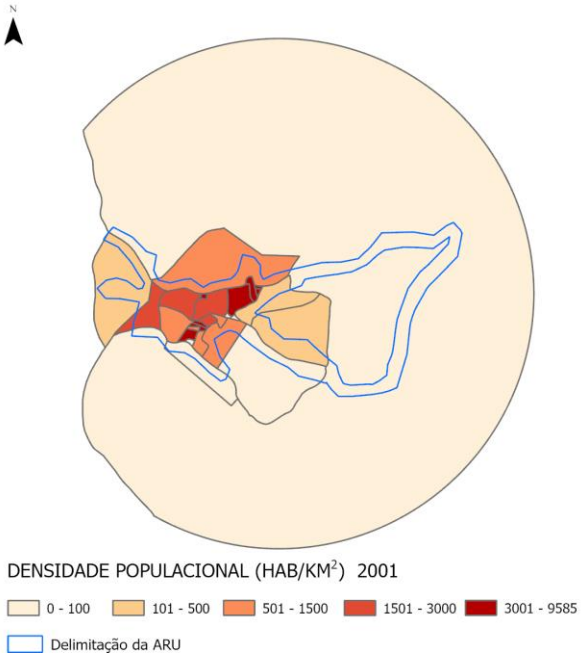
7.1. Delimitação da ARU de Ligares - 1

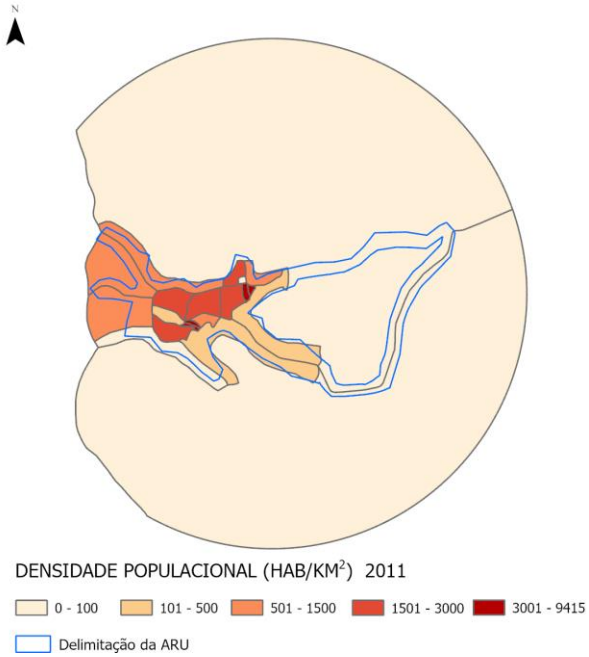


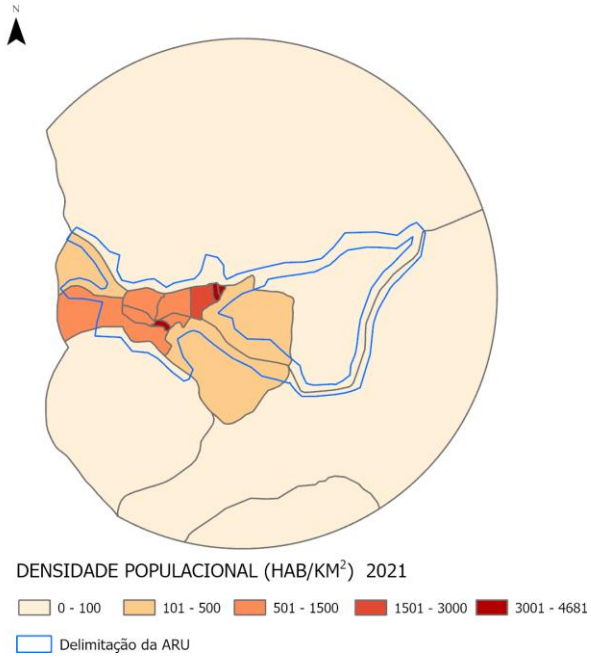
Fonte: Município de Freixo de Espada à Cinta

7.2. Delimitação da ARU de Ligares - 2

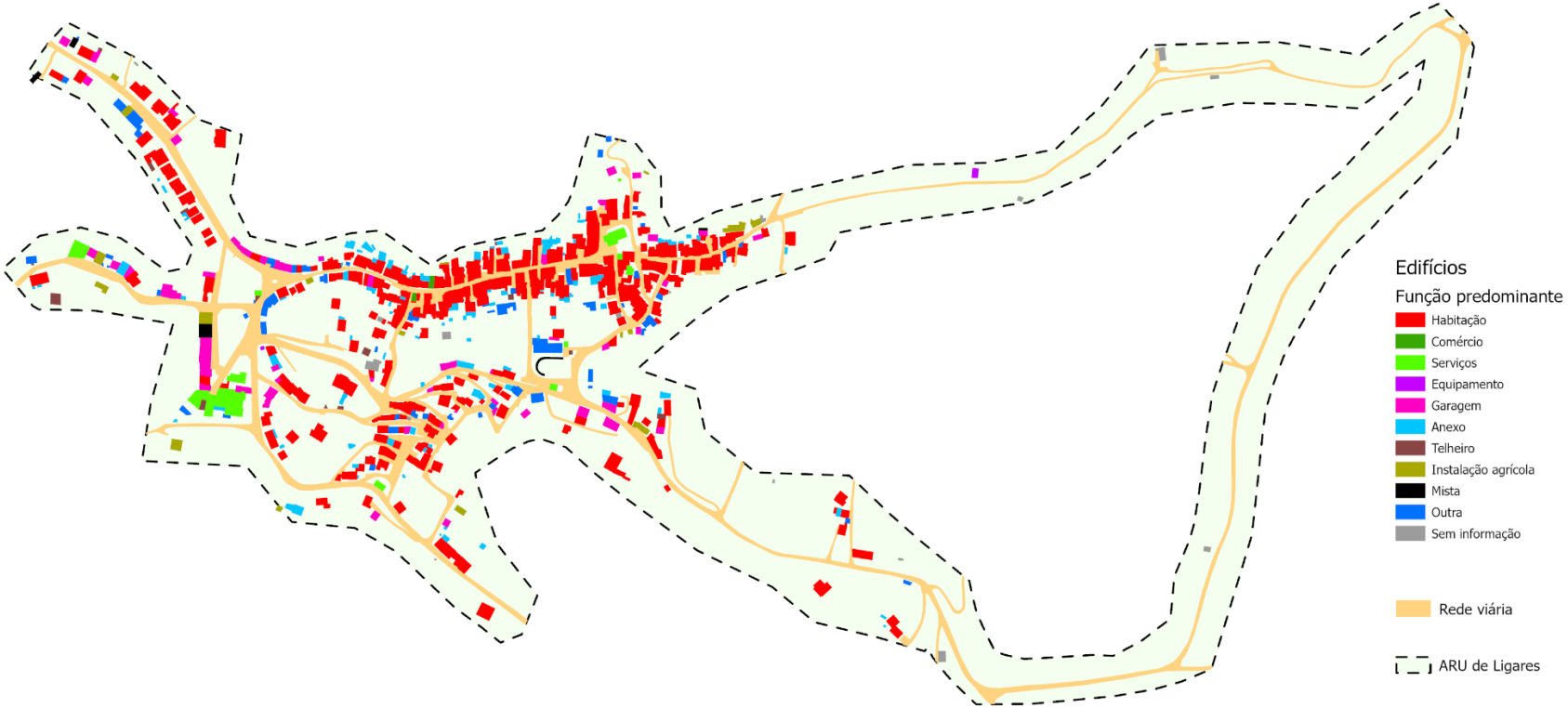
7.3. Densidade populacional na ARU de Ligares







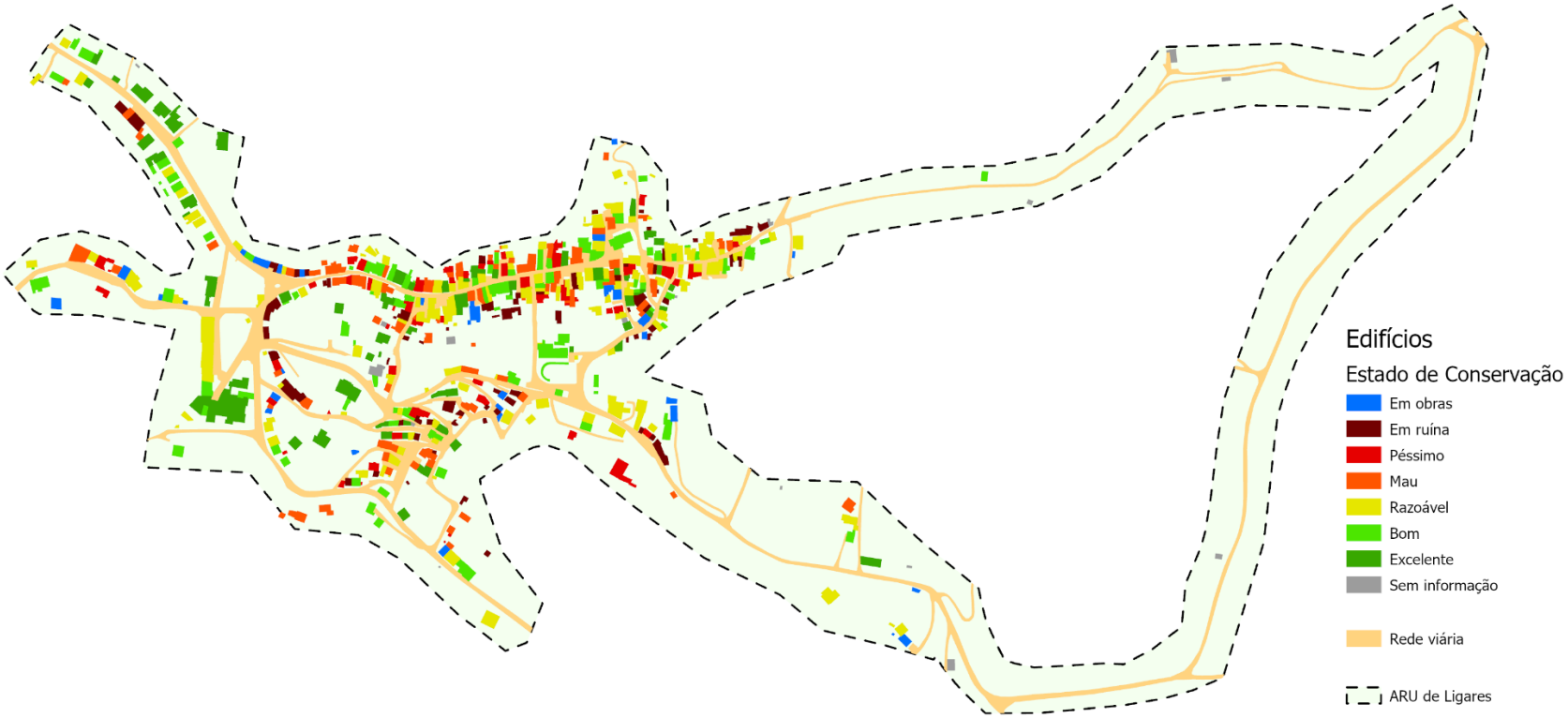
7.4. Edifícios por função predominante na ARU de Ligares



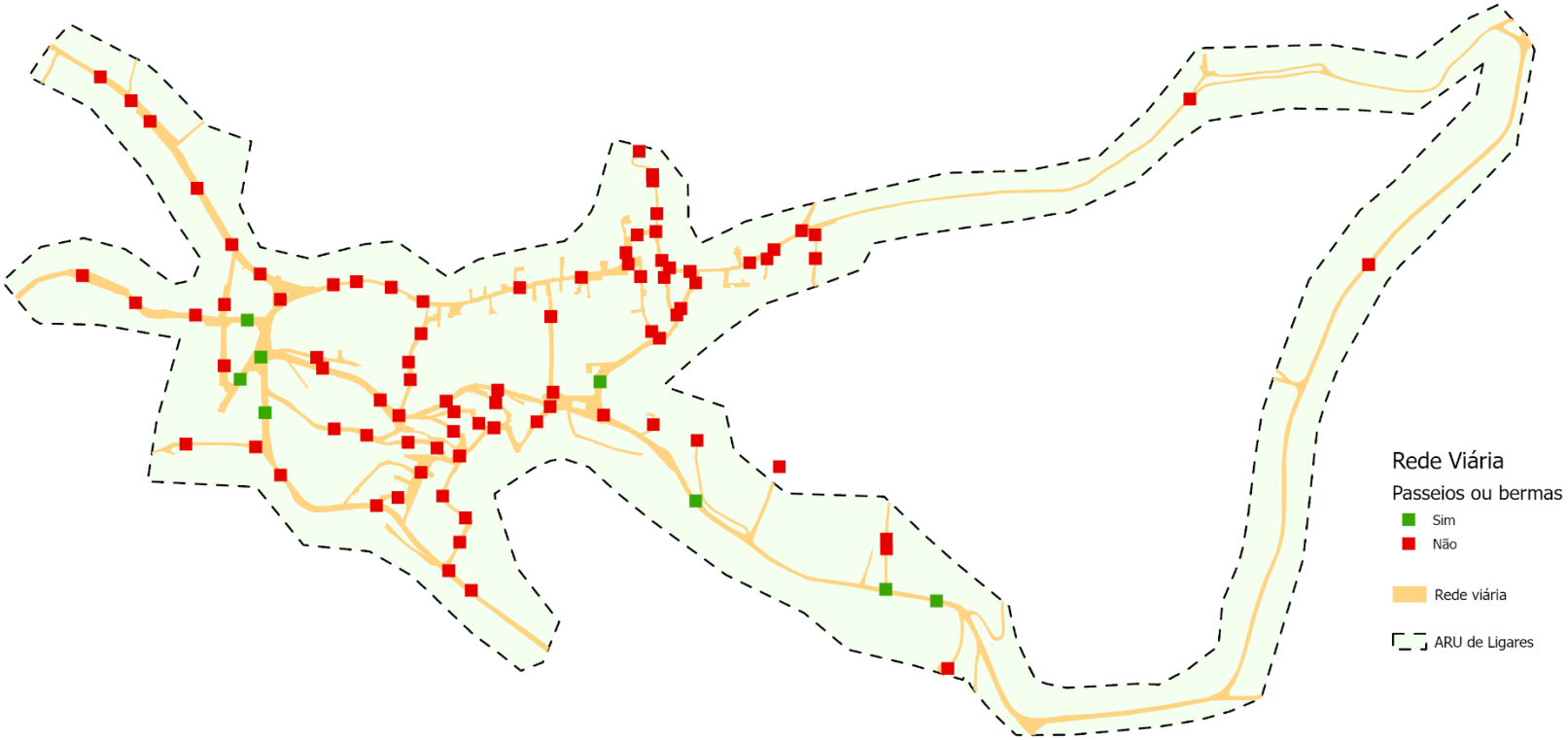
7.5. Número de pisos dos edifícios habitacionais da ARU de Ligares

7.6. Número de pisos dos edifícios totais da ARU de Ligares

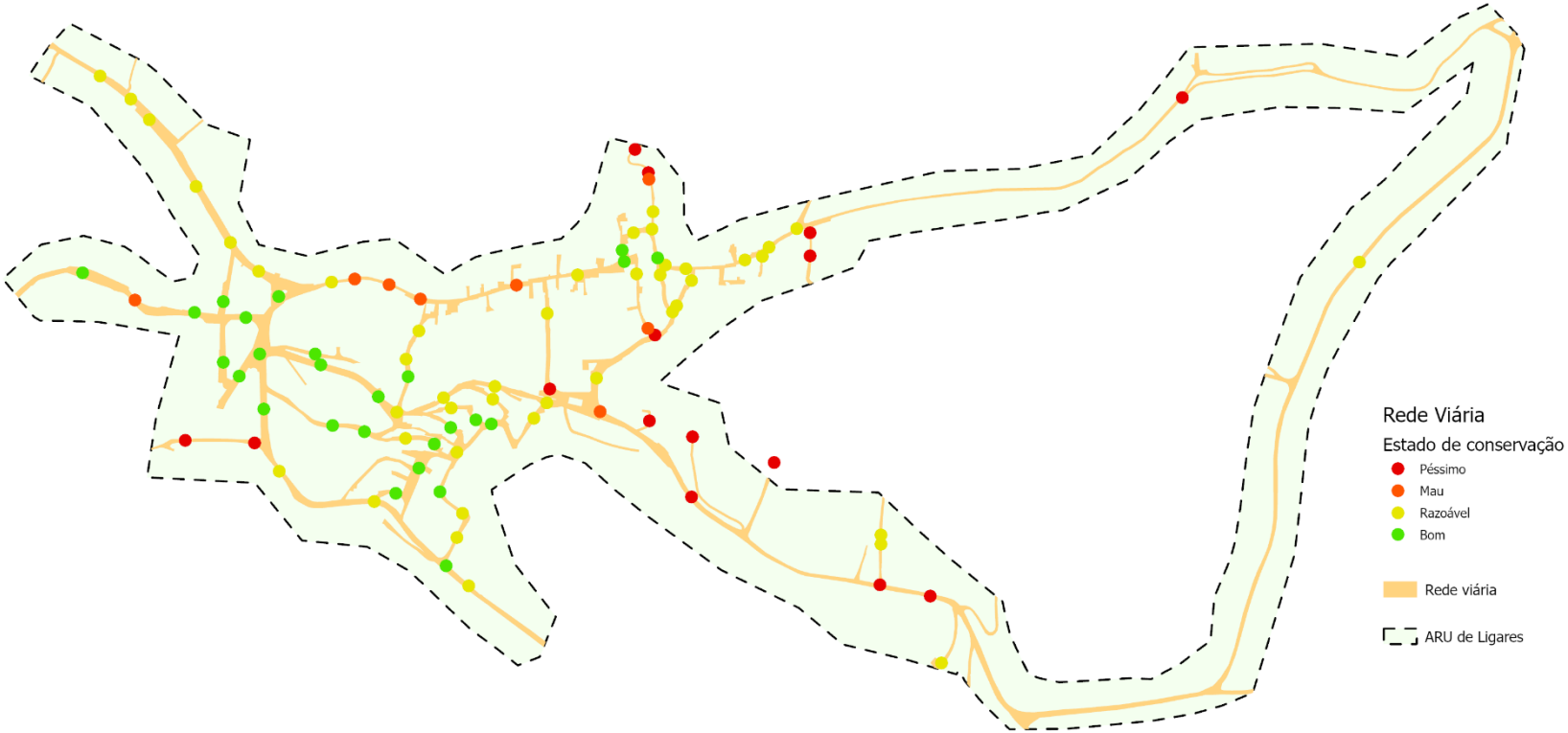
7.7. Estado de conservação dos edifícios da ARU de Ligares



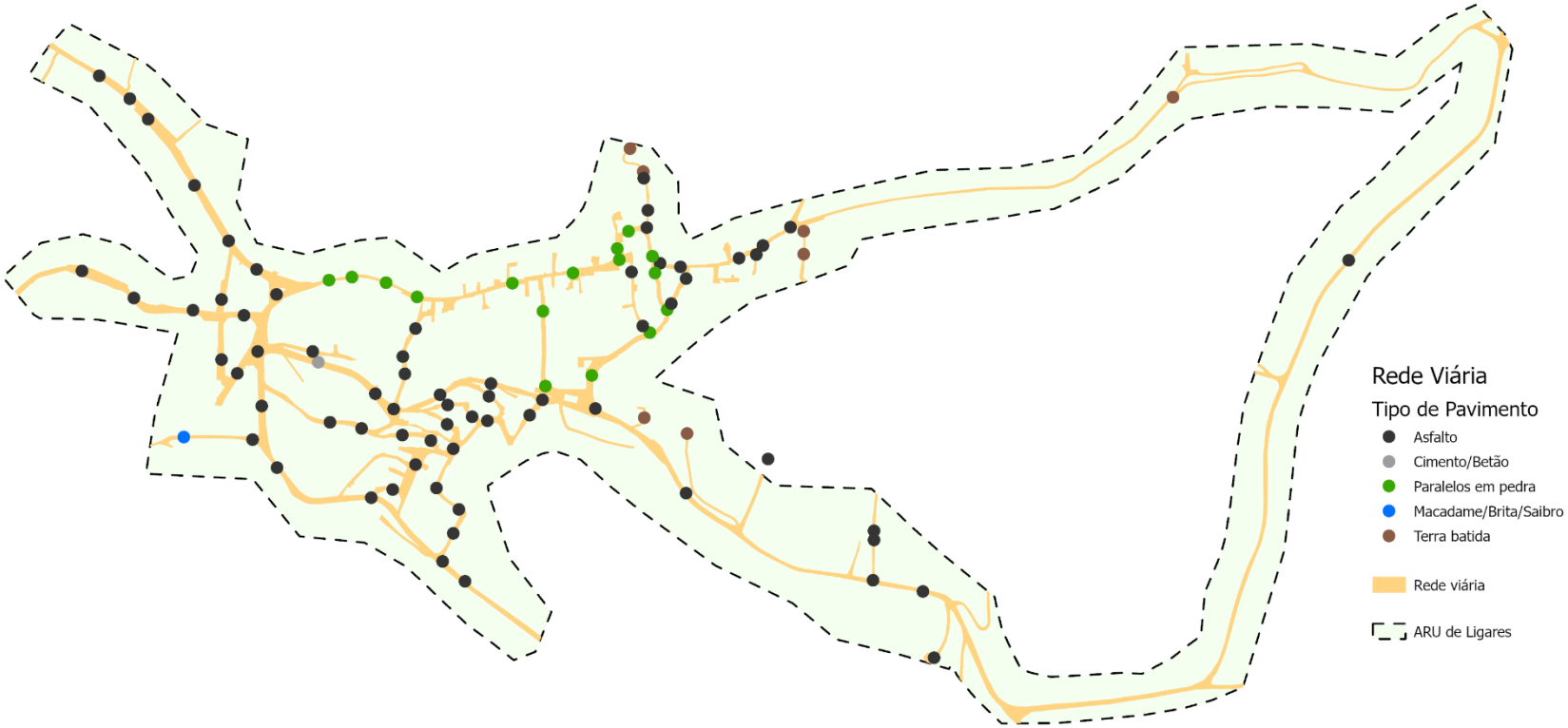
7.8. Rede viária com passeios e bermas na ARU de Ligares



7.9. Estado de conservação da rede viária na ARU de Ligares



7.10. Tipo de pavimento da rede viária na ARU de Ligares



7.11. Algumas fotografias da ARU de Ligares

biz
FUTURE