

Câmara Municipal de Penacova

## Operação de Reabilitação Urbana

---



## Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Porto da Raiva

11.2021



## ÍNDICE

---

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA DE TRABALHO</b>	<b>10</b>
3.1	Levantamento de Campo	10
3.2	Levantamento de Dados	10
3.3	Tratamento de Dados e Diagnóstico	11
3.4	Elaboração do Programa Estratégico	11
<b>4</b>	<b>A ARU DE PORTO DA RAIVA</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA</b>	<b>14</b>
5.1	Sistema de Gestão Territorial	14
5.2	Enquadramento Histórico e Territorial	16
5.3	Dados Estatísticos	19
5.3.1	Demografia e Socioeconomia	20
5.3.2	Parque Habitacional	25
5.4	Análise da Estrutura Urbana	31
5.4.1	Infraestruturas Urbanas	32
5.4.2	Espaços Públicos: Espaços Urbanos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva	43
5.4.3	Edificado	48
5.4.4	Equipamentos	56
5.5	Análise Conclusiva	58
<b>6</b>	<b>PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>61</b>
6.1	Opções Estratégicas para a Reabilitação Urbana	62
6.2	Objetivos do PERU	63
6.3	Programa do PERU – Ações Estruturantes	65
6.4	Programa de Investimento e Calendarização	70
6.5	Programa de Financiamento e Calendarização	73
6.5.1	Fundo JESSICA	73
6.5.1	Casa Eficiente 2020	74
6.5.2	Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI	74
6.5.3	Programas Geridos Pelo IRHU	74
6.5.4	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	77
6.6	Apoios e Benefícios Fiscais	78
6.7	Modelo de Gestão e Execução da ORU	83
6.7.1	Instrumentos de Execução da ORU	84
6.8	Prazo de Execução da ORU	86
<b>7</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>87</b>
<b>8</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>88</b>
	ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFICADO	89
	ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFICADO	91
	ANEXO III – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES ESTRUTURANTES	94
	ANEXO IV – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	96

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva - ortofotomapa. _____	7
Figura 2 - Tramitação do processo de aprovação da ORU. _____	9
Figura 3 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva – mapa de trabalho sobre ortofotomapa. _____	13
Figura 4 - Limites administrativos do concelho de Penacova e delimitação da ARU (CAOP 2019). _____	19
Figura 5 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 – INE). _____	20
Figura 6 - População residente, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – INE). _____	22
Figura 7 - Infraestruturas urbanas (ruas, avenidas e espaços adjacentes), na ARU-PR. _____	32
Figura 8 - Espaços Verdes e Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-PR. _____	44
Figura 9 – Edificado na ARU-PR – número de pisos. _____	49
Figura 10 – Edificado na ARU-PR – usos. _____	50
Figuras 11 e 12 – Exemplos de edificado comum na ARU-PR onde se reconhece valor patrimonial (edifícios 017 e 030 e identificados no Anexo I). _____	51
Figura 13 – Edificado na ARU-PR – valor patrimonial histórico e arquitetónico. _____	52
Figuras 14 e 15 – Edificado na ARU-PR – anomalias de Nível 1 (edifícios 013 e 020, identificados no Anexo I). _____	54
Figuras 16 e 17 – Edificado na ARU-PR – anomalias de Nível 2 (edifícios 024 e 039, identificados no Anexo I). _____	55
Figuras 18 e 19 – Edificado na ARU-PR – anomalias de Nível 3 (edifícios 025 e 035, identificados no Anexo I). _____	55
Figura 20 – Edificado na ARU-PR – estado de conservação. _____	55
Figura 21 - Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU-PR. _____	56
Figura 22 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva. _____	60

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população (Pordata). _____	24
Gráfico 2 – Evolução da construção de novos edifícios por época de construção nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE). _____	26
Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação na cobertura, na freguesia de Oliveira do Mondego, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE). _____	28
Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação na estrutura, na freguesia de Oliveira do Mondego, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE). _____	29
Gráfico 5 – Edifícios com necessidades de reparação nas paredes e caixilharias exteriores, na freguesia de Oliveira do Mondego, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE). _____	29
Gráfico 6 – Edificado da ARU-PR – estado de conservação dos edifícios. _____	53

## INDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Famílias Clássicas e Indivíduos residentes nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE). _____	23
Tabela 2 – Nível de escolaridade e emprego nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE). _____	25
Tabela 3 – Parque Habitacional nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE). _____	26
Tabela 4 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidade de reparação, na freguesia de Oliveira do Mondego, à qual pertence a povoação de Porto da Raiva (Censos 2011, INE). _____	30
Tabela 5 – Infraestruturas urbanas na ARU-PR. _____	42
Tabela 6 – Espaços Verdes de Utilização Coletiva na ARU-PR. _____	45
Tabela 7 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-PR. _____	47
Tabela 8 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-PR. _____	57
Tabela 9 – Ações Estruturantes da Reabilitação Urbana da ORU-PR. _____	68
Tabela 10 – Quadro Resumo das Ações Estruturantes da ORU-PR. _____	69
Tabela 11 – Quadro de investimento da ORU-PR. _____	71
Tabela 12 – Quadro da Calendarização da ORU-PR. _____	72
Tabela 13 – Níveis de Conservação de um Imóvel. _____	80
Tabela 14 – Quadro dos Benefícios Fiscais. _____	82

## ACRÓNIMOS

---

AE - Ação(ões) Estruturante(s)

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMP - Câmara Municipal de Penacova

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

EIDT - Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra

EN – Estrada Nacional

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletiva

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

RJGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

## 1 INTRODUÇÃO

---



O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adiante designado de PERU, da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Porto da Raiva.

Trata-se do documento que orienta a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nesta ARU. É um instrumento próprio que enquadra uma ORU sistemática, com vista a uma intervenção integrada de reabilitação urbana (reabilitação do edificado e das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos), associadas a um programa de investimento público.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes, na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem.

Visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e de obras nos edifícios, com vista à melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano em geral, e de atratividade, centralidade e multifuncionalidade de Porto da Raiva.

Localizada na União de Freguesias de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego, concelho de Penacova, na margem esquerda do rio Mondego e nas imediações da Barragem da Raiva / Barragem do Coiço e da Barragem da Agueira, a povoação de Porto da Raiva foi, até meados do século XIX, um dos

mais importantes centros de atividades económicas e comerciais da bacia do Mondego, fruto do dinamismo do seu porto fluvial, localizado no limite navegável do rio.

A barca serrana era, neste contexto, o meio de transporte de eleição nas ligações entre o litoral e o interior, quer para comerciantes quer para viajantes, fazendo do Mondego o elemento fundamental de mobilidade e subsistência económica das populações ribeirinhas numa altura em que as alternativas de cariz rodoviário ou ferroviário eram pouco apetecíveis.

Por forma a preservar este património histórico e cultural e a dotar a povoação de melhores condições e atratividade para a sua população e visitantes, entendeu a autarquia, enquanto entidade pública com a incumbência de adotar as medidas necessárias à reabilitação urbana, dever delimitar uma ARU no lugar de Porto da Raiva, desenvolvendo agora para ela uma Operação de Reabilitação Urbana através deste instrumento próprio – o PERU.



Figura 1 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva - ortofotomapa.  
Fonte: CM Penacova



## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

---



A elaboração do PERU obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Após a aprovação da ARU, e num prazo de três anos, deve a Câmara Municipal de Penacova propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana).

Sendo as ARU áreas territorialmente delimitadas que justificam uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência - dos pontos de vista do uso, da solidez, da segurança, da estética ou ainda da salubridade - dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes e de utilização coletiva (artigo 2º do RJRU) – a prossecução dos seus objetivos obriga a uma definição estratégica e programada, no tempo e em custos.

Assim, e como já referido, para a ARU de Porto da Raiva o município optou pela elaboração de uma ORU sistemática, enquadrada num PERU (artigo 8º do RJRU), dado tratar-se de uma área com elevado valor histórico-cultural e com clara necessidade de uma reabilitação integrada, e que envolva também outros atores (parcerias com entidades privadas).

O envio para aprovação pela Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., cujo parecer, não sendo vinculativo, deve ser devidamente ponderado pela Câmara



Municipal. Há ainda lugar a Discussão Pública, nos termos do RJGT para os Planos de Pormenor (20 dias - artigo 86º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio).

A imagem seguinte apresenta a tramitação da aprovação da ORU, de acordo com o disposto no RJRU.



Figura 2 - Tramitação do processo de aprovação da ORU.

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei<sup>1</sup> (artigo 6º do RJRU), é à administração pública que cabe a incumbência da adoção de medidas necessárias à reabilitação urbana, dado tratar-se de uma política pública.

A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada de imóveis localizados na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da Operação de Reabilitação Urbana.

<sup>1</sup> Número 1 do Artigo 6º do RJRU: “ Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético (...)”.

### 3 METODOLOGIA DE TRABALHO

---

A elaboração deste Programa Estratégico desenvolveu-se em várias fases e de acordo com a metodologia seguidamente apresentada.

#### 3.1 LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado, vias e restantes espaços públicos e espaços verdes decorreu em junho de 2021, havendo, no entanto, muitas situações já analisadas e documentadas aquando da delimitação da ARU.

A metodologia adotada consistiu na caracterização do edificado, pelo exterior, com especial ênfase em indicadores como o número de pisos, usos, valor patrimonial e estado de conservação. Sempre que possível, procurou-se perceber o estado de conservação dos edifícios no interior.

Os dados foram registados em fichas de caracterização, em cartas elaboradas para o efeito e fotograficamente.

Aquando do levantamento de campo verificou-se que a cartografia 1:5000 fornecida pela CMP continha diversas lacunas na interpretação da estrutura urbana (mancha edificada e infraestruturas), pelo que se optou por utilizar como base do trabalho os ortofotomapas, igualmente cedidos pela CMP, complementados pela verificação das situações mais complexas no próprio local.

#### 3.2 LEVANTAMENTO DE DADOS

Foram analisados vários indicadores estatísticos referentes às subseções que abrangem a ARU, nomeadamente os publicados pelos Censos 2011. Complementarmente foi ainda consultada bibliografia referente à área.

### 3.3 TRATAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO

Os dados recolhidos em campo foram introduzidos e trabalhados num sistema de base de dados SIG (Sistemas de Informação Geográfica).

Os indicadores estatísticos foram trabalhados simultaneamente em SIG e em tabelas de cálculo.

### 3.4 ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

A elaboração do PERU assentou, primeiramente, na análise aos dados recolhidos e tratados. Permitindo um diagnóstico da área da ORU nos seus vários setores – infraestruturas urbanas, espaços urbanos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, edificado e equipamentos – foi possível traçar alguns eixos estratégicos com vista à reabilitação urbana da povoação.

A definição da estratégia de reabilitação urbana, identificação de ações estruturantes, prazos e financiamentos e restante conteúdo do PERU resulta de um trabalho participado entre a equipa técnica, o executivo e o corpo técnico da CMP, tendo sido analisada toda a área delimitada e as sinergias que estabelece com a envolvente.

## 4 A ARU DE PORTO DA RAIVA

---



A Área de Reabilitação de Porto da Raiva corresponde ao lugar de Porto da Raiva, concelho de Penacova e distrito de Coimbra.

A Área de Reabilitação Urbana proposta para Porto da Raiva é constituída por 2 núcleos e tem uma área de 12,63ha. O núcleo “principal” engloba a totalidade da povoação de Porto da Raiva, numa área total de cerca de 9,97ha. O segundo núcleo, com cerca de 2,43ha, é delimitado a norte/ nordeste pelo rio Mondego, prolongando-se para sul/ sudoeste até à cota altimétrica 50. Deseja-se que os 2 núcleos venham a ser ligados fisicamente por uma ponte de cariz pedonal e ciclável por forma a reforçar a utilização integrada de ambas as margens do rio, tendo-se pré-delimitado uma área de 0,23ha sobre o rio Mondego para este efeito.

A Área de Reabilitação Urbana engloba, assim, todas as áreas de maior necessidade e pertinência de reabilitação, incluindo-se não só os eixos viários e pedonais (inclusive, naturalmente, as redes de infraestruturas), como os edifícios que com eles confrontam e/ou através dos quais têm acesso, tal como consta da Planta da Delimitação da ARU, na imagem seguinte.

A ARU de Porto da Raiva foi aprovada em Assembleia Municipal no dia 07 de setembro de 2021 (Ata n.º 19/2021).

Os documentos que a compõem encontram-se disponíveis no site do município em [www.cm-penacova.pt](http://www.cm-penacova.pt), na Divisão de Gestão, Planeamento Urbanístico e Obras Públicas (DGPU) da Câmara Municipal, e no site do IHRU ([www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)).



Figura 3 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva – mapa de trabalho sobre ortofotomapa.  
Fonte: CM Penacova

## 5 CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA



A definição de uma estratégia de reabilitação, com a identificação de intervenções estratégicas e sua execução, obriga a um conhecimento, a montante, das características da área em causa, nos seus vários setores. Torna-se essencial compreender não só a realidade física que se pretende reabilitar, como os atores que nela intervêm - reabilitar o quê e para quem, para definir como.

Neste capítulo é apresentada uma caracterização da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva, assim como um diagnóstico conclusivo que permite uma mais assertiva definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

### 5.1 SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL

Na Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva estão em vigor os seguintes programas e planos de gestão territorial:

> Âmbito nacional:

- Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- > Âmbito setorial:
  - Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
  - Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificado e republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
- > Âmbito municipal:
  - Plano Diretor Municipal de Penacova, 1ª revisão, aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2015 e publicado no Aviso n.º 9079/2015, de 17 de agosto (Diário da República, 2ª Série, n.º 159), com a 1ª alteração por adaptação publicada em DR no Aviso n.º 11670/2017, de 2 de outubro, e 1ª correção material publicada em DR no Aviso n.º 18957/2018, de 17 de dezembro; o PDM encontra-se parcialmente suspenso pelo Aviso n.º 12394/2019, de 2 de agosto.

De considerar ainda o Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2013, de 16 de abril, assim como outros Planos e Programas com incidência na área do concelho de Penacova:

- Carta Educativa do Município de Penacova;
- Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Penacova;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Penacova.

Sem prejuízo do disposto nos instrumentos de gestão territorial em vigor, identificam-se na ARU as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- > Recursos naturais:
  - Recursos Hídricos:
    - Domínio Público Hídrico;



- Recursos Agrícolas e Florestais:
  - Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- Recursos Ecológicos:
  - Reserva Ecológica Nacional (REN);
- > Infraestruturas:
  - Rede Rodoviária – Rede Rodoviária Nacional:
    - Itinerário Principal: IP3 // Zona de Servidão *Non Aedificandi*;
  - Rede Rodoviária – Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da EP:
    - EN 17-2 desclassificada // Zona de Servidão *Non Aedificandi*;
  - Rede Elétrica:
    - Rede Elétrica de Média Tensão.

## 5.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TERRITORIAL

*“A Raiva é um pequeno logarêjo, com porto de embarque e desembarque, situado na margem esquerda do rio Mondêgo, fronteira à villa de Penacova.*

*(...)*

*A povoação da Raiva é pequena, mas o seu pôrto muito movimentado, por ser n’elle que se faz o embarque dos diversos géneros que de vários concelhos da Beira para ali são conduzidos e depois transportados, em barcos, para Coimbra e outras povoações até à Figueira da Foz.*

*Por isso a maior parte dos seus habitantes são barqueiros, entregando-se outros ao commercio de cereaes e de sal, de que ahi têm depositos, para embarcarem por conta própria.”*

Augusto Oliveira Cardoso Fonseca

Outros tempos ou velharias de Coimbra - 1850 - 1880, Livraria Tabuense, Lisboa, 1911

A paisagem penacovense é de invulgar beleza paisagística, uma vez que se encontra cercada de serranias (Serra do Bussaco, Serra da Atalhada, Serra de Gavinhos) e é ponto de confluência de dois dos três rios nascidos na Serra da Estrela – o Rio Alva e o Rio Mondego, do qual as Barragens da Agueira e da Raiva/Coíço tiram proveito. A povoação de Porto da Raiva é servida pela rodovia IP3, que neste troço aproveita o traçado da antiga EN2, e situa-se a cerca de 7km da sede do município, a vila de Penacova.

A povoação do Porto da Raiva conheceu o seu apogeu em meados do século XIX, altura em que era um dos maiores e mais importantes portos fluviais do país, beneficiando da localização estratégica privilegiada numa época em que a principal via de comunicação entre as populações do litoral e do interior era o rio Mondego. A navegação comercial acabou por se transformar no elemento fundamental de subsistência e de dinamização económica das povoações por ele banhadas, sobretudo na região de Penacova, muito ligada à barcagem e a outras atividades complementares relativas ao rio. Era na Raiva que pessoas e produtos (como os tecidos, vinho, batatas, cereais e azeite) aqui chegados vindos das Beiras, a cavalo ou carro de bois, embarcavam nas Barcas serranas em direção a Coimbra e outras povoações ou ao porto da Figueira da Foz. Era também aqui o ponto de chegada e armazenagem de produtos como o sal, o peixe e mercearias diversas, vindos do litoral que depois seguiam por estrada para outros destinos, incluindo para exportação para Espanha.

Hoje em dia a povoação é especialmente conhecida e sazonalmente muito visitada graças aos típicos pratos de lampreia, o principal ícone gastronómico da região. É igualmente conhecida pelo turismo de natureza e aventura, graças aos percursos pedestres e de BTT que a atravessam, junto à margens do Mondego. De resto, a ligação histórica que Porto da Raiva tem com o Mondego mantém-se viva, com uma procura constante da potencialização turística da zona ribeirinha (de que é exemplo o jardim e miradouro locais), e que pode ainda ser reforçada, em ambas as margens do rio, fruto do muito potencial turístico natural e patrimonial existente à espera de ser explorado.

O PDM de Penacova não reconhece qualquer imóvel com valor patrimonial histórico e cultural no perímetro da ARU de Porto da Raiva, não se encontrando igualmente qualquer registo no inventário do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA), pertencente à Direção-Geral do Património

Cultural. Contudo, o PDM identifica uma área de sensibilidade arqueológica na margem direita do rio Mondego.

Em termos de ocupação, pode dizer-se que a zona habitacional por excelência se situa ao longo da Rua Nossa Senhora da Boa Viagem e a nascente desta, na encosta delimitada pela rodovia IP3. É perceptível não só a antiguidade dos edifícios como da própria malha urbana, composta essencialmente por construções em banda com fachadas que formatam ruas e alguns alargamentos.

A poente da referida rua, e em mais próxima relação com o rio Mondego, situam-se os principais equipamentos e infraestruturas de interesse público existentes na área agora delimitada como ARU, a saber, o jardim de Porto da Raiva, com o seu miradouro sobre o rio Mondego e o parque infantil, e o campo multidesportivo.

Toda a área delimitada pela Área de Reabilitação Urbana apresenta carências ao nível do espaço público, nomeadamente de infraestruturização e pavimentação, toponímia e informação direcional, mobiliário urbano e definição de passeios e passadeiras.

Porto da Raiva é uma povoação portuguesa integrada na União de Freguesias de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego, concelho de Penacova e distrito de Coimbra.

O concelho de Penacova localiza-se na Região do Centro de Portugal Continental, na sub-região de Coimbra (NUTS III) e pertence ao distrito de Coimbra.

É limitado a norte pelos municípios de Mortágua e Santa Comba Dão (Viseu), a leste por Tábua, a sueste por Arganil, a sul por Vila Nova de Poiares, a oeste por Coimbra e a noroeste pela Mealhada (Aveiro).

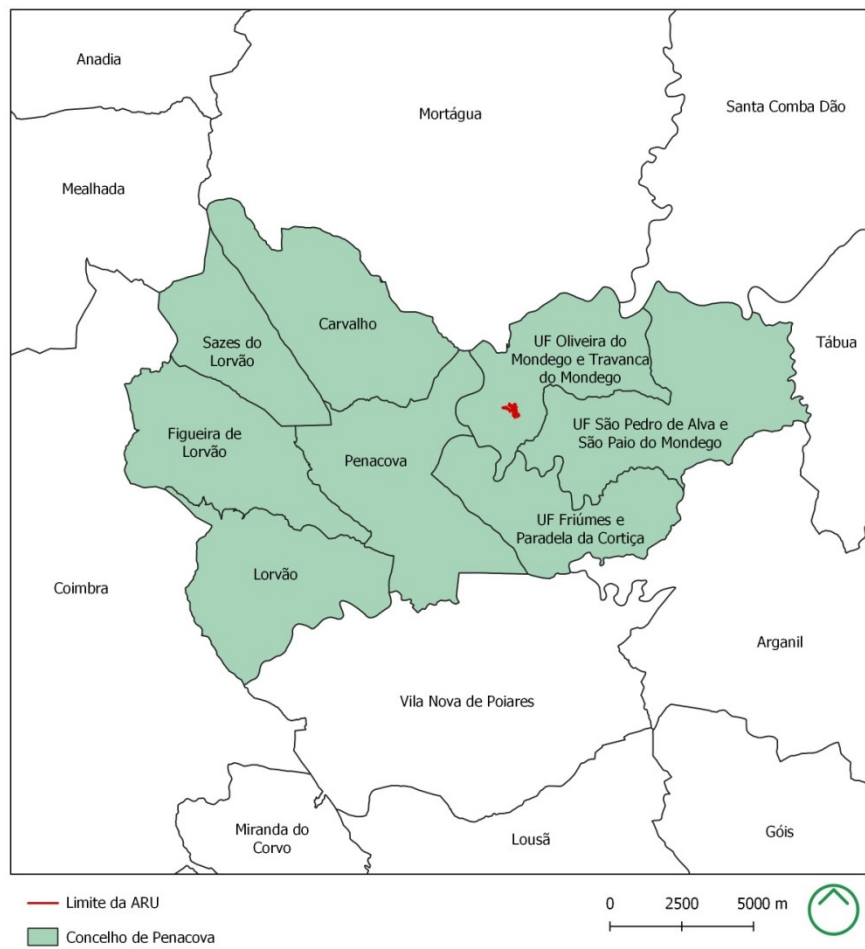


Figura 4 - Limites administrativos do concelho de Penacova e delimitação da ARU (CAOP 2019).

### 5.3 DADOS ESTATÍSTICOS

São seguidamente apresentados alguns dados estatísticos considerados relevantes para a compreensão da ARU, tanto nos setores demográfico e socioeconómico como do seu parque habitacional.

Foram sobretudo considerados os dados contabilizados nos Censos 2011 (XV Recenseamento Geral da População / V Recenseamento Geral da Habitação), publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) e, sempre que disponíveis, a análise foi feita aos dados das subsecções identificadas na figura seguinte, procurando-se a maior aproximação possível à ARU.

Os indicadores analisados para as subsecções não apresentam, portanto, os valores efetivamente existentes (à presente data) no interior da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva, mas permitem uma análise mais aproximada.

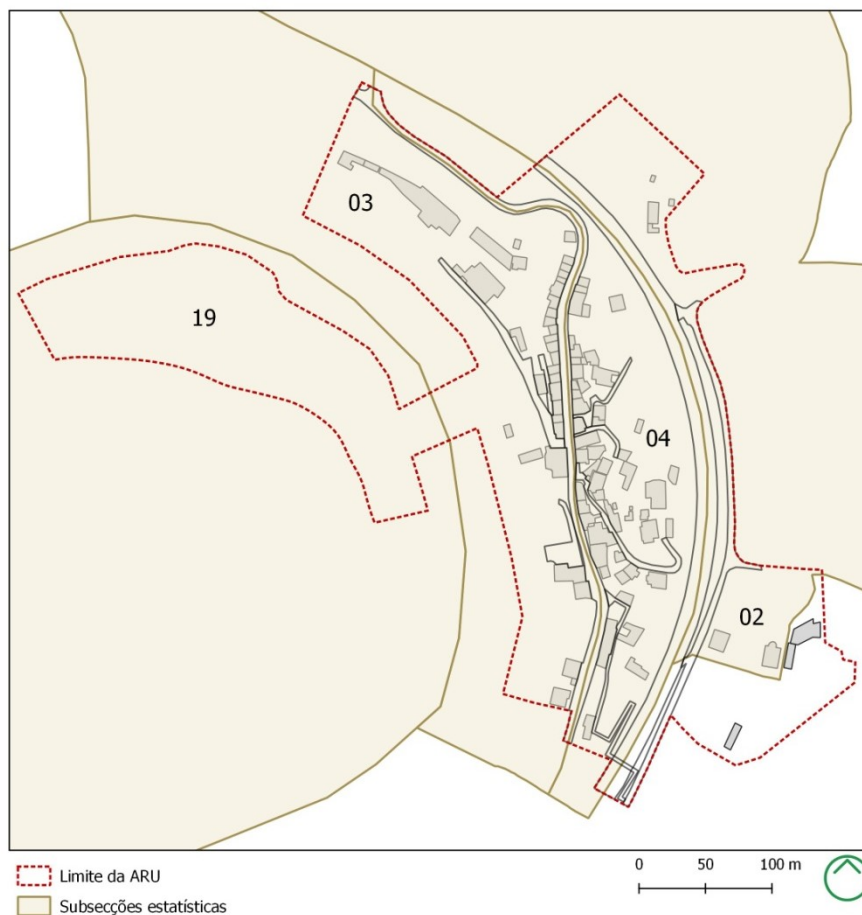


Figura 5 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 – INE).

### 5.3.1 DEMOGRAFIA E SOCIOECONOMIA

Segundo dados apurados pelos últimos Censos do INE (2011), a freguesia de Oliveira do Mondego<sup>2</sup>, onde se localiza a ARU de Porto da Raiva, contabilizou, nos Censos 2011, uma população residente de 658 indivíduos, ou seja, cerca de 4,3% do total da população residente no concelho de Penacova, do qual faz parte.

Este número representou uma diminuição populacional de 11,5% relativamente ao momento censitário imediatamente anterior (Censos 2001), quando residiam nesta freguesia 734 indivíduos. Ao nível do concelho de Penacova, a perda populacional foi de cerca de 8,8% (de 16.725 indivíduos residentes aquando dos Censos 2001 para 15.251 no momento censitário de 2011). Essa diminuição continuou a verificar-se ao longo dos anos seguintes, tendo o INE estimado a existência de 13.694 indivíduos residentes no concelho no ano de 2019, ou seja menos 1.557 indivíduos relativamente aos contabilizados nos Censos 2011, o que representa uma diminuição populacional de cerca de 10,2%.

Estudando a distribuição da população no concelho, destacam-se, pela sua concentração populacional, as freguesias de Penacova e de Lorvão. Esta última era a freguesia mais povoada à data dos Censos 2011 - 3.898 habitantes, e apresentava também a maior densidade populacional - 144,6 habitantes/km<sup>2</sup>. A freguesia de Oliveira do Mondego tinha uma densidade populacional de 59,6 habitantes/km<sup>2</sup>, o que a colocava no 4º lugar das freguesias neste âmbito.

A figura abaixo apresenta a expressão física da distribuição populacional na área da ARU de Porto da Raiva tendo em conta as subsecções estatísticas. Geograficamente, a zona mais povoada corresponde às cotas mais altas do núcleo habitacional de Porto da Raiva, na encosta delimitada pela Rua Nossa Senhora da Boa Viagem (a poente) e pela rodovia IP3 / EN2 (a nascente), a que corresponde a subsecção estatística n.º 04. Tal como referido anteriormente, a poente da Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, e em mais próxima relação com o rio Mondego, situam-se os principais equipamentos e infraestruturas de interesse público existentes na ARU, tais como o jardim de Porto da Raiva, com o seu miradouro e parque infantil, e o campo multidesportivo (subsecção estatística n.º 03). Segue-se a subsecção estatística n.º 2, e por fim a subsecção estatística n.º 19, localizada já na margem direita do rio, que não possui qualquer morador, sendo considerada pelo INE como “residual”.

---

<sup>2</sup> Freguesia extinta em 2013, no âmbito da reforma administrativa nacional, tendo sido agregada à freguesia de Travanca do Mondego e formado a União de Freguesias de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego.

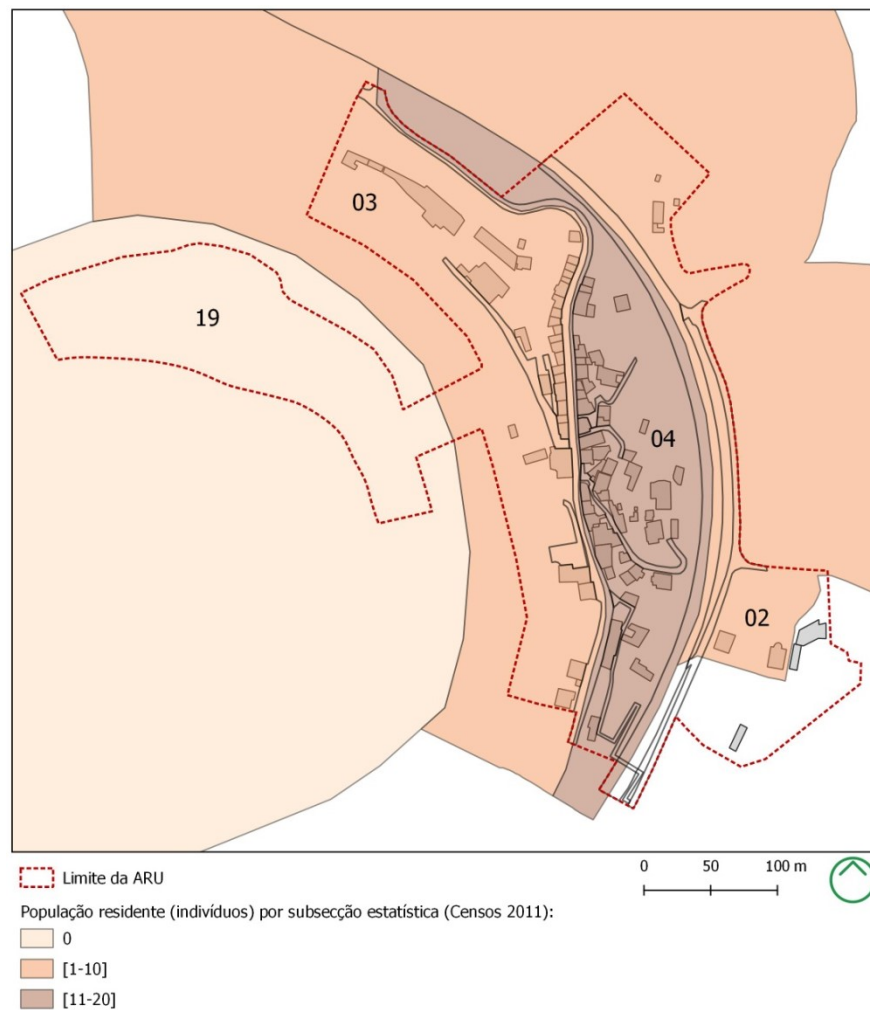


Figura 6 - População residente, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – INE).

À data do inquérito residiam, no conjunto das subsecções estatísticas consideradas, 17 famílias clássicas e 29 indivíduos, dos quais 16 eram do sexo feminino.

A análise aos dados da tabela seguinte permite concluir que a área em estudo se caracteriza essencialmente por uma população madura, uma vez que 55,2% da



população tem entre 25 e 64 anos e 34,5% da população tem mais de 65 anos. O facto de uma parte significativa da população ter idades acima dos 65 anos é recorrente em áreas urbanas de contextos similares, marcadas pelo ambiente rural e pela dispersão geográfica do edificado e onde os usos habitacionais e mistos se articulam com uma forte presença de atividades agrícolas.

DEMOGRAFIA 2011 – Subsecções da ARU			N.º	%
FAMÍLIAS CLÁSSICAS			17	-
INDIVÍDUOS RESIDENTES	Total		29	100
	Homens		13	44,8
	Mulheres		16	55,2
	Faixa etária	0-4	0	0
		5-9	1	3,4
		10-13	0	0
		14-19	1	3,4
		20-24	1	3,4
		25-64	16	55,2
+65		10	34,5	

Tabela 1 – Famílias Clássicas e Indivíduos residentes nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE).

De resto, o índice de envelhecimento<sup>3</sup> da população tem aumentado de forma generalizada por todo o país, sobretudo nos municípios do interior, quando comparados com os do litoral. O gráfico 1 permite perceber que o índice de envelhecimento no concelho de Penacova foi de 199,4 em 2011, valor superior ao da média da Região da Coimbra (176,7) e bastante acima da média de Portugal Continental (130,6). Para este fenómeno concorrem fatores endógenos e exógenos, os principais centrados na emigração da população em idade ativa, por via do abandono da agricultura e do êxodo rural, acentuados pelo contexto generalizado de crise económica.

<sup>3</sup> Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos) (Censos 2011).

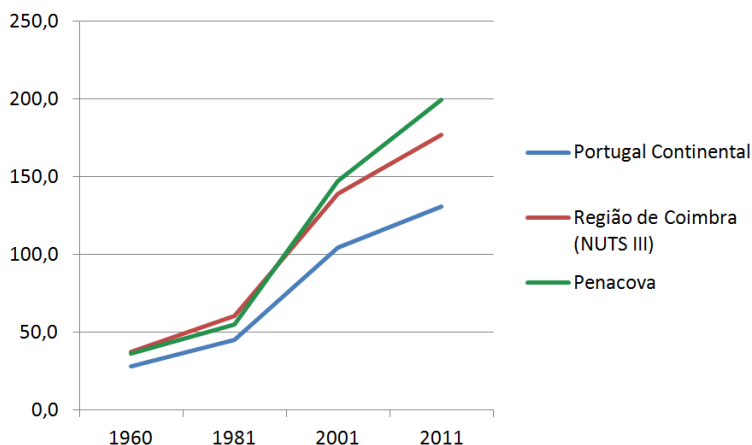


Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população (Pordata).

Em termos de condição perante o emprego, em 2011 31,0% da população residente no total das subseções consideradas na ARU encontrava-se em situação de pensão ou reforma (9 indivíduos), enquanto 10 indivíduos se encontravam empregados e 4 se declaravam desempregados.

Relativamente ao tipo de ocupação da população residente empregada, a tabela abaixo mostra que a maior parte dos residentes empregados se dedicava a trabalhos no setor terciário - 80,0 da população empregada.

Quanto à escolaridade dos indivíduos residentes em Porto da Raiva, contabilizaram-se, em 2011, 2 indivíduos que não sabiam ler nem escrever, valor que correspondia a uma percentagem de 6,9% do total da população residente à data dos Censos. A taxa de analfabetismo da área em estudo situava-se ligeiramente acima da taxa ao nível da freguesia de Oliveira do Mondego - que era de 5,2%, e da taxa concelhia - que rondava os 7,4%. De notar ainda que a maior parte da população residente (37,9%) possuía apenas estudos ao nível do 1º ciclo do ensino básico.

ESCOLARIDADE E EMPREGO 2011 – Subseções da ARU				N.º	%	
ESCOLARIDADE	Indivíduos residentes	Total		29	100	
		Não sabe ler nem escrever		2	6,9	
		Ensino Completo	Ensino Básico	1º ciclo	11	37,9
				2º ciclo	2	6,9
				3º ciclo	5	17,2
			Ensino Secundário		3	10,3
			Ensino pós-Secundário		0	0,0
		Ensino Superior		1	3,4	
		Frequência	Ensino Básico	1º ciclo	0	0,0
				2º ciclo	0	0,0
3º ciclo	0			0,0		

			Ensino Secundário	1	3,4		
			Ensino pós-Secundário	0	0,0		
			Ensino Superior	1	3,4		
EMPREGO	Famílias Clássicas	Total			17	100	
		Sem desempregados			13	76,5	
		Com 1 desempregado			4	23,5	
		Com 2 ou mais desempregados			0	0,0	
	Indivíduos residentes	Total			29	100	
		Empregados	Total			10	34,5
			Setor primário			0	0,0
			Setor secundário			2	6,9
		Setor terciário			8	27,6	
		Desempregados			4	13,8	
		Pensão / reforma			9	31,0	
Sem atividade económica			14	48,3			

Tabela 2 – Nível de escolaridade e emprego nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE).

### 5.3.2 PARQUE HABITACIONAL

A tabela seguinte apresenta os principais dados relativos ao parque habitacional, contabilizados pelos Censos 2011 nas subsecções anteriormente identificadas.

PARQUE HABITACIONAL 2011 – Subsecções da ARU				N.º	%	
EDIFÍCIOS CLÁSSICOS	Total			31	100	
	Construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares			31	100	
	Morfologia <sup>1</sup>	Isolados		16	51,6	
		Geminados		6	19,4	
		Em banda		9	29,0	
	Uso	Exclusivamente residenciais		31	100	
		Principalmente residenciais		0	0,0	
		Não residenciais		0	0,0	
	N.º de pisos	1 ou 2		22	71,0	
		3 ou 4		8	25,8	
		5 ou mais		1	3,2	
	Época de construção	Antes de 1919		12	38,7	
		1919-1945		2	6,5	
		1946-1960		4	12,9	
		1961-1970		3	9,7	
		1971-1980		1	3,2	
		1981-1990		7	22,6	
		1991-2000		2	6,5	
		2001-2011		0	0,0	
	Estrutura	Estrutura de betão		12	38,7	
Com placa		3	9,7			
Sem placa		16	51,6			
Adobe e/ou pedra		0	0,0			
Outra		0	0,0			
ALOJAMENTOS	Total			32	100	
	Famíliares clássicos	Total			32	100
		Ocupação	Ocupados como residência		17	53,1

	habitual	Vagos	0	0,0
		Residência secundária	15	46,9
		Instalações <sup>2</sup>		
		Com água	16	94,1
		Com retrete	16	94,1
		Com esgotos	17	100
		Com banho	15	88,2
ALOJAMENTOS/EDIFÍCIO			1,03	

<sup>1</sup> dos edifícios construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares.

<sup>2</sup> nos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual.

Tabela 3 – Parque Habitacional nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE).

No ano de 2011 existiam, na área das subsecções consideradas, 31 edifícios clássicos, todos eles exclusivamente residenciais e de habitação unifamiliar. A maioria possuía 1 ou 2 pisos (71,0%) e era de morfologia isolada (51,6%). Trata-se de uma povoação onde predomina o modelo de habitação unifamiliar, contabilizando-se 32 alojamentos em 31 edifícios, ou seja, 1,03 alojamentos familiares por edifício.

Relativamente à época de construção destes edifícios destaca-se a existência de 3 períodos de maior atividade construtiva em Porto da Raiva. O primeiro período, onde se incluem todas as construções feitas antes de 1919, representava 38,7% do parque edificado existente aquando dos Censos 2011; o segundo pico abarcava as construções erigidas entre os anos de 1946 e 1970 (22,6% do parque) e o terceiro pico englobava as construções levantadas entre 1981 e 2000 (29,0% do parque). Entre 2000 e 2011 não houve lugar à construção de qualquer novo edifício.

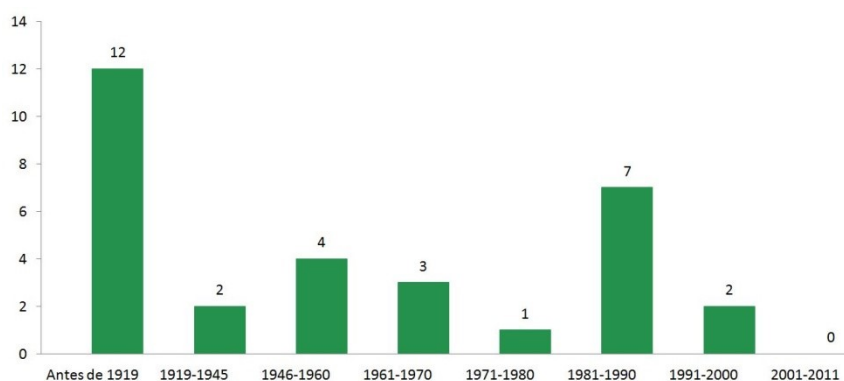


Gráfico 2 – Evolução da construção de novos edifícios por época de construção nas subsecções da ARU-PR (Censos 2011, INE).

Os valores acima apresentados poderão justificar a circunstância de 51,6% do parque edificado ser constituído com recurso a estrutura de paredes de alvenaria

sem placa, 38,7% ter estrutura de betão armado e 9,7% ter estrutura de paredes de alvenaria com placa.

Ainda, e pese embora a antiguidade de uma parte significativa do parque edificado de Porto da Raiva, os Censos 2011 revelam que todos os alojamentos ocupados como residência habitual possuíam esgoto, pese embora 1 dos alojamentos não possuíse ligação à rede de abastecimento de água, 1 não possuíse retrete e 2 não possuíam instalações para banho ou duche.

Ainda observando a tabela 3, verifica-se que nos últimos Censos foram contabilizados 32 alojamentos familiares clássicos, dos quais apenas 53,1% estavam ocupados como residência habitual (17 alojamentos). Não foi reportada a existência de nenhum alojamento vago, pelo que se depreende que os restantes 46,9% correspondessem a residências secundárias<sup>4</sup>. Estes dados levam a inferir que a população de Porto da Raiva terá vindo a diminuir sobretudo devido ao fenómeno transversal do abandono do interior, tendo esta população migrante optado por conservar as habitações de família e continuando a regressar periodicamente ao local.

Quanto aos dados relativos às necessidades de reparação nos edifícios ao nível da freguesia de Oliveira do Mondego (gráficos 3, 4 e 5 e tabela 4) verifica-se que o estado de conservação do edificado era, regra geral, bom e bastante homogéneo, uma vez que cerca de 85% do edificado não apresentava qualquer necessidade de reparação na cobertura, estrutura ou paredes e caixilharias exteriores e nenhum apresentava necessidades de reparação que se pudessem considerar como “muito grandes”.

Nota-se ainda que as necessidades de reparação reportadas nos diferentes elementos estruturais eram bastante similares, rondando os 8,2% no caso de edifícios com pequenas necessidades de reparação e os 6,4% no caso de edifícios com médias ou grandes necessidades de reparação.

Regra geral, os edifícios que careciam de intervenções de maior envergadura em qualquer um dos elementos estruturais identificados eram os mais antigos, embora pontualmente tenham sido reportadas necessidades de reparação de maior dimensão em edifícios de décadas mais recentes.

---

<sup>4</sup> Alojamento familiar de residência secundária é o alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual (definição INE).

Os gráficos e a tabela seguintes apresentam o número de edifícios do parque habitacional da freguesia de Oliveira do Mondego, no ano de 2011, segundo a época de construção e a necessidade de reparação. No subcapítulo 5.4 deste Relatório (Análise da Estrutura Urbana), é apresentado o estado de conservação dos edifícios na Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva à data do levantamento de campo. Os dados recolhidos por este levantamento permitiram uma leitura territorialmente mais aproximada e mais atual das características do parque habitacional de Porto da Raiva e das necessidades de intervenção.

Sublinha-se ainda que toda a área da ARU apresenta carências ao nível do espaço público, nomeadamente de infraestruturação e pavimentação.

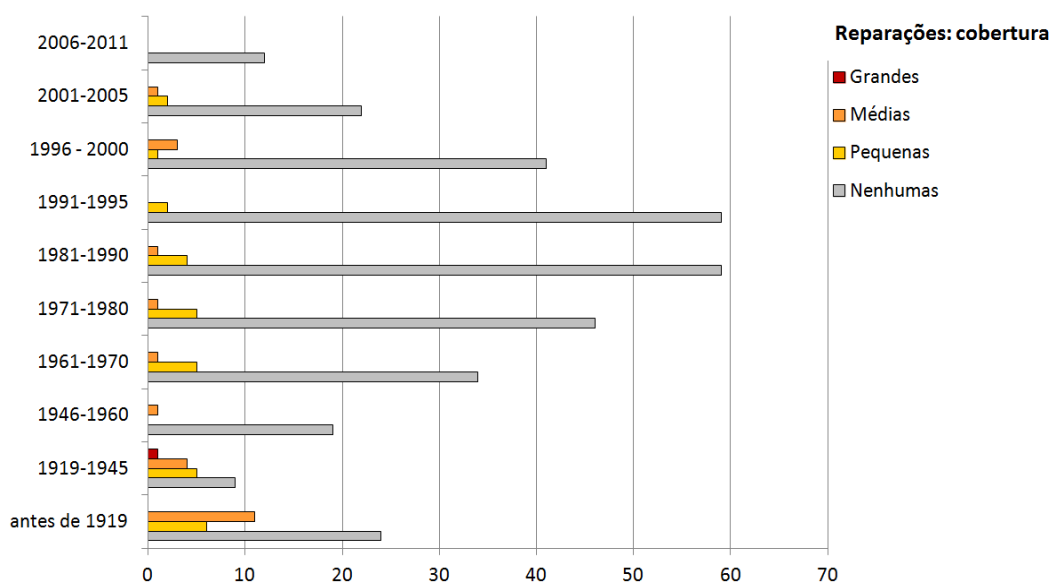


Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação na cobertura, na freguesia de Oliveira do Mondego, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE).

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - ARU de Porto da Raiva

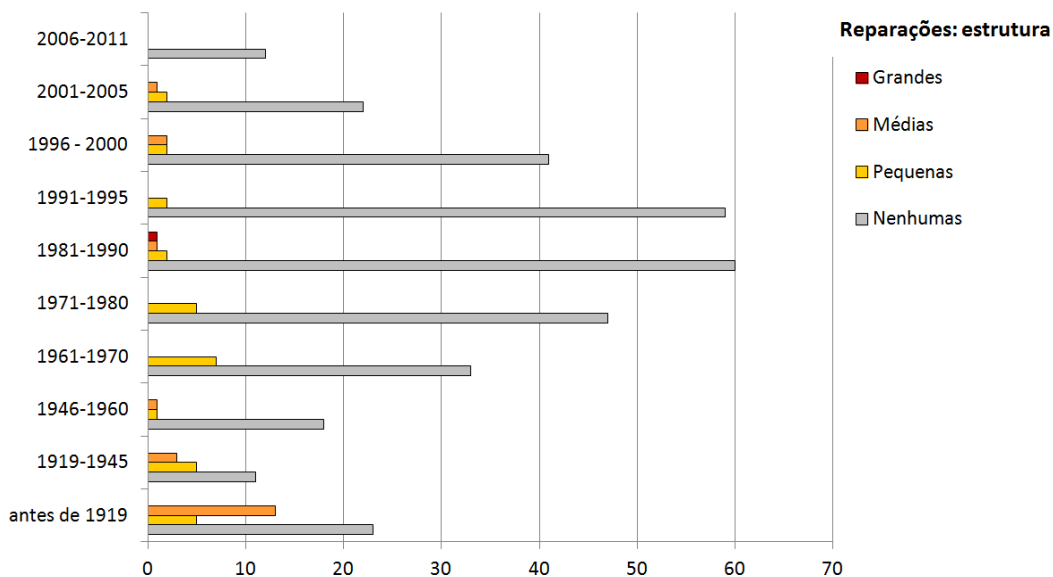


Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação na estrutura, na freguesia de Oliveira do Mondego, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE).

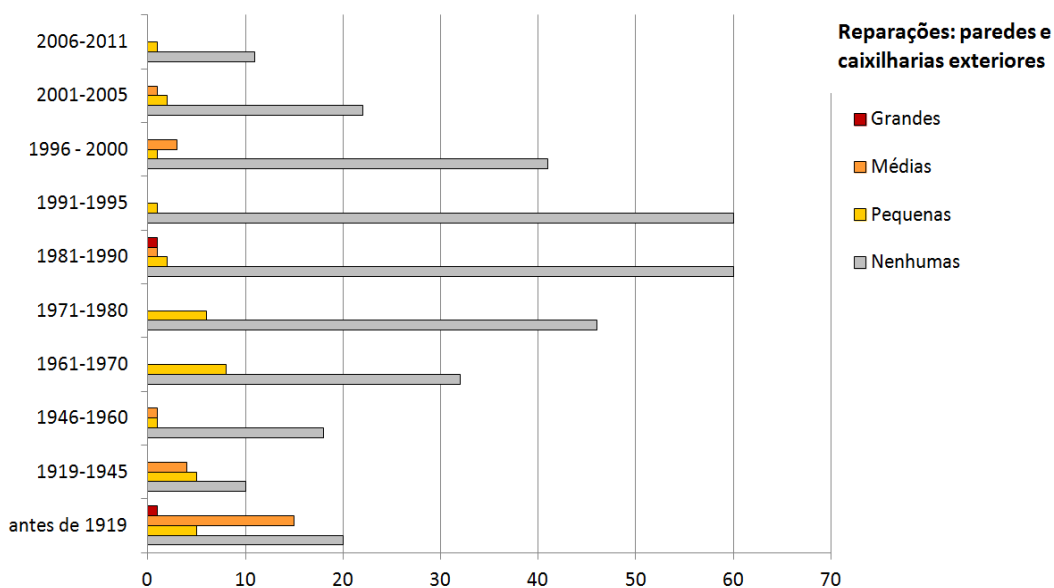


Gráfico 5 – Edifícios com necessidades de reparação nas paredes e caixilharias exteriores, na freguesia de Oliveira do Mondego, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE).



EDIFÍCIOS, SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, POR NECESSIDADES DE REPARAÇÃO											
Necessidade de Reparação	Época de construção										
	Total	antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996 - 2000	2001-2005	2006-2011
Oliveira do Mondego (F)	379	41	19	20	40	52	64	61	45	25	12
Na cobertura											
Nenhumas	325	24	9	19	34	46	59	59	41	22	12
Pequenas	30	6	5	0	5	5	4	2	1	2	0
Médias	23	11	4	1	1	1	1	0	3	1	0
Grandes	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Muito grandes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Na estrutura											
Nenhumas	326	23	11	18	33	47	60	59	41	22	12
Pequenas	31	5	5	1	7	5	2	2	2	2	0
Médias	21	13	3	1	0	0	1	0	2	1	0
Grandes	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Muito grandes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nas paredes e caixilharia exteriores											
Nenhumas	320	20	10	18	32	46	60	60	41	22	11
Pequenas	32	5	5	1	8	6	2	1	1	2	1
Médias	25	15	4	1	0	0	1	0	3	1	0
Grandes	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Muito grandes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabela 4 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidade de reparação, na freguesia de Oliveira do Mondego, à qual pertence a povoação de Porto da Raiva (Censos 2011, INE).

## 5.4 ANÁLISE DA ESTRUTURA URBANA

Partindo da análise aos dados estatísticos, foi feito, como já referido, um levantamento de campo e uma análise à estrutura urbana, na sua componente física, mas que naturalmente não se dissocia da sua génese cultural e das suas dinâmicas funcionais.

Analisaram-se, assim:

- As infraestruturas urbanas: as vias rodoviárias, a hierarquia da rede, a composição das ruas, em perfil transversal, e suas relações com a malha edificada;
- Os espaços públicos: praças e zonas verdes, lugares de estar, de lazer e de encontro, e as suas relações com as ruas e com o edificado, nomeadamente com os equipamentos;
- O edificado: aquele que podemos designar de “edificado geral” e que constitui os edifícios, mais ou menos anónimos, que formam a malha urbana;
- Os equipamentos: edifícios de exceção, que servem a população nas mais variadas áreas e aos quais aflui maior número de pessoas, gerando em seu torno uma maior dinâmica.

Nos subcapítulos seguintes é feita a análise a cada um dos componentes acima referidos - infraestruturas urbanas, espaços públicos, edificado e equipamentos – agrupados por zona e por quarteirão, sempre que se considere oportuno.

No Anexo I deste PERU, é apresentada uma planta com a identificação de todos os edifícios e equipamentos da Área de Reabilitação Urbana, cuja informação associada é a constante dos quadros do Anexo II.

#### 5.4.1 INFRAESTRUTURAS URBANAS

De acordo com o definido na alínea d) no número 2 do artigo 33º do RJRU, deve o PERU apresentar as ações de reabilitação urbana que têm por objeto, entre outras, as infraestruturas urbanas.

Pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, “as infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto” e compreendem os sistemas de circulação (dos diferentes modos de transporte), assim como os sistemas de abastecimento de água, eletricidade e gás, e os sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais e de recolha de resíduos sólidos urbanos.

De acordo com o definido, e considerando o levantamento de campo e os dados disponibilizados até à data, são seguidamente apresentadas as principais vias (rodoviárias e pedonais) da Área de Reabilitação Urbana, e suas características.

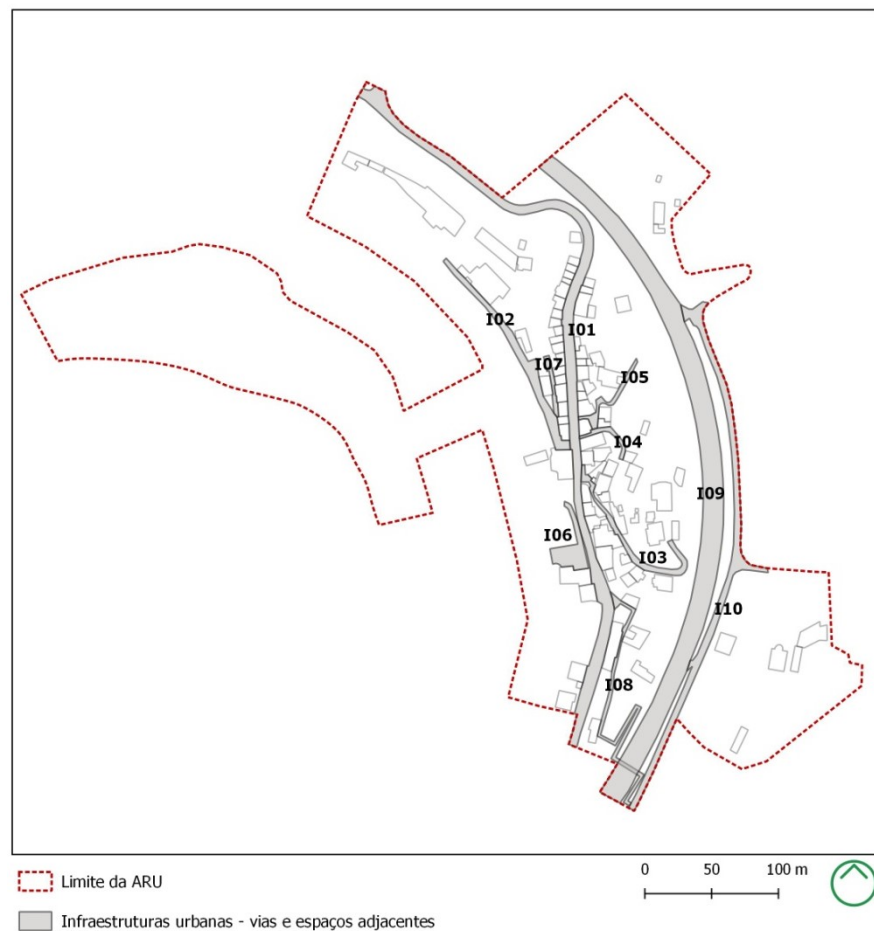


Figura 7 - Infraestruturas urbanas (ruas, avenidas e espaços adjacentes), na ARU-PR.

---

## INFRAESTRUTURAS URBANAS

---

I01 – Rua Nossa Senhora da Boa Viagem

---



- Troço da Estrada Nacional Desclassificada N17-2, que atravessa e organiza a povoação de Porto da Raiva.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
  - Sinalização vertical;
  - Pavimento em betuminoso, em razoável estado de conservação;
  - Bermas com valeta aberta (não encanada);
- Estacionamento:
  - Inexistência de estacionamento ao longo da via (estacionamento informal);
- Passeios:
  - Passeios maioritariamente inexistentes;
  - Passadeiras existentes pontualmente;
- Infraestruturas:
  - Todas as infraestruturas básicas;
  - Rede elétrica aérea;
  - Existência de dois pontos de recolha de lixo indiferenciado e de ecopontos para a recolha seletiva de lixo, um deles junto ao Café Restaurante Boa Viagem e o outro junto ao Restaurante Mondego;
- Edifícios:
  - Edifício implantado à face da via, conformando-a.

---

I02 – Rua do Mondego

---



- Via que dá acesso ao campo multidesportivo e ao armazém da empresa TIMA / VM Rações.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
  - Sinalização vertical no início da via;
  - Pavimento em betuminoso, em razoável estado de conservação;
  - Bermas com valeta aberta;
- Estacionamento:
  - Inexistência de estacionamento ao longo da via, embora exista um terreno vago junto ao campo multidesportivo que acaba por funcionar como uma bolsa de estacionamento informal;
- Passeios:
  - Inexistência de passeios ou passadeiras;
- Infraestruturas:
  - Todas as infraestruturas básicas;
  - Rede elétrica aérea;
  - Existência de ponto de recolha indiferenciada de lixo;
- Edifícios:
  - Edificado pontual, implantado à face da via.

---

I03 – Rua Vale do Carro

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
    - Sem sinalização;
    - Pavimento em betuminoso, em mau estado de conservação;
    - Bermas com valeta aberta;
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento ao longo da via;
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras;
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas;
    - Rede elétrica aérea;
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
  - Edifícios:
    - Edifício implantado à face da via, conformando-a.

---

I04 – Rua do Alto

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
    - Sem sinalização;
    - Pavimento em betuminoso, em razoável estado de conservação;
    - Bermas com valeta aberta;
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento ao longo da via;
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras;
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas;
    - Rede elétrica aérea;
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
  - Edifícios:
    - Edifício implantado à face da via, conformando-a.



---

I05 – Rua da Lomba

---



- Via de acesso local.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
  - Sem sinalização;
  - Pavimento em betuminoso, em mau estado de conservação;
  - Bermas com valeta aberta;
- Estacionamento:
  - Inexistência de estacionamento ao longo da via;
- Passeios:
  - Inexistência de passeios ou passadeiras;
- Infraestruturas:
  - Todas as infraestruturas básicas;
  - Rede elétrica aérea;
  - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
- Edifícios:
  - Edificado pontual, implantado à face da via, conformando-a.

---

I06 – rua sem nome

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
    - Sinalização à entrada da via;
    - Pavimento em betuminoso, em bom estado de conservação;
  - Estacionamento:
    - Bolsa de estacionamento;
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras;
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas;
    - Rede elétrica aérea;
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
  - Edifícios:
    - Edificado pontual à face da via.
-

---

I07 – rua sem nome

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
    - Sem sinalização;
    - Pavimento em paralelo de granito, em bom estado de conservação;
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento;
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passeadeiras;
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas;
    - Rede elétrica subterrânea;
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
  - Edifícios:
    - Edifício implantado à face da via, conformando-a.

---

I08 – rua sem nome

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
    - Sem sinalização;
    - Pavimento em betuminoso, em bom estado de conservação;
    - Bermas com valeta aberta;
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento;
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras;
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas;
    - Rede elétrica subterrânea;
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
  - Edifícios:
    - Edifício implantado à face da via, conformando-a.

---

I09 – IP3 / EN2

---



- 
- Troço do itinerário principal IP3, gerido pela Infraestruturas de Portugal.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - 2 sentidos de trânsito, em faixas segregadas por separador central;
    - Sinalização horizontal e vertical;
    - Pavimento em betuminoso, em excelente estado de conservação;
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento;
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras;
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas;
    - Rede elétrica subterrânea;
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
  - Edifícios:
    - Sem edificado.



---

I10 – rua sem nome

---



Fonte: Google Earth

---

- Via de acesso local.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento;
  - Sem sinalização;
  - Pavimento em betuminoso, em razoável estado de conservação;
  - Bermas com valeta aberta;
- Estacionamento:
  - Inexistência de estacionamento;
- Passeios:
  - Inexistência de passeios ou passadeiras;
- Infraestruturas:
  - Todas as infraestruturas básicas;
  - Rede elétrica aérea;
  - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva;
- Edifícios:
  - Edificado implantado com afastamento à via, a cotas superiores.

---

Tabela 5 – Infraestruturas urbanas na ARU-PR.

#### 5.4.2 ESPAÇOS PÚBLICOS: ESPAÇOS URBANOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Neste capítulo são identificados os principais espaços públicos da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva (à exceção das vias, já analisadas), e de acordo com as definições do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro:

- Espaços Urbanos de Utilização Coletiva (UC): áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre; incluem as praças, largos e terreiros públicos;
- Espaços Verdes de Utilização Coletiva (UV): áreas de solo urbano enquadradas na estrutura ecológica municipal que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Refira-se ainda que, para além dos espaços urbanos e dos espaços verdes de utilização coletiva acima definidos, identificam-se ainda na Área de Reabilitação Urbana 1 fontanário público, 3 esplanadas e 1 paragem de autocarro. Estes elementos podem ser também incluídos neste capítulo sobre espaços públicos, devido à sua função aglutinadora de população à escala do local e devido à existência de mobiliário urbano de encontro e reunião.

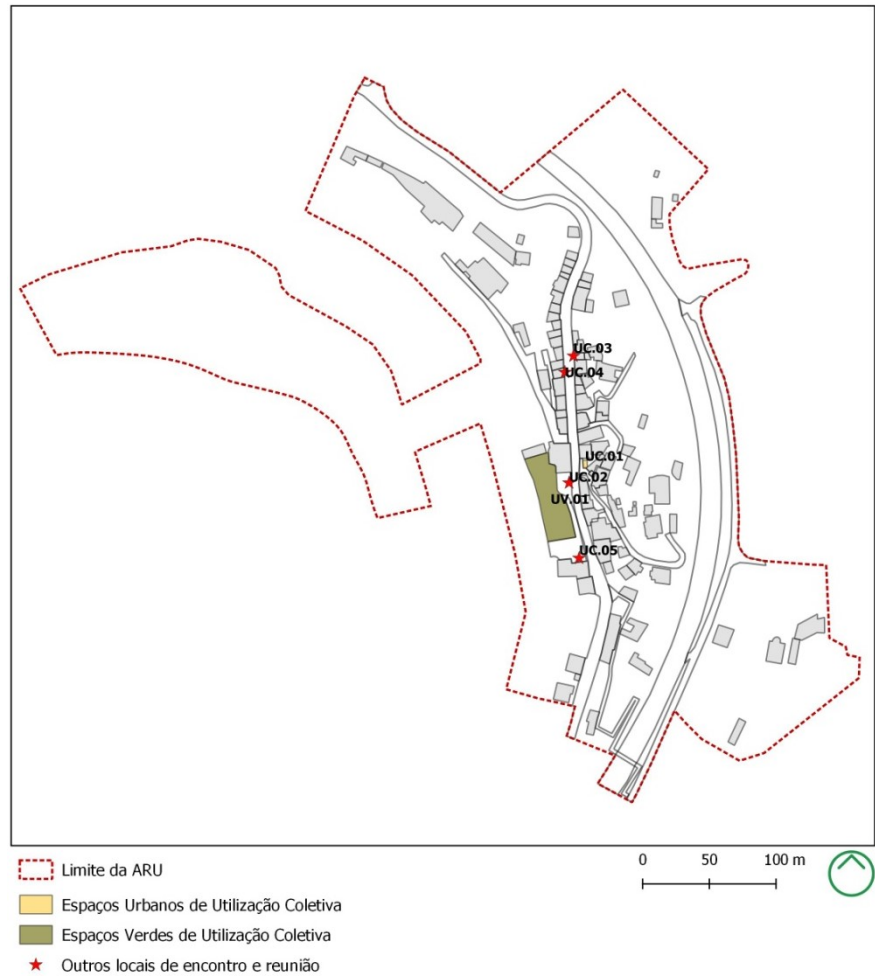


Figura 8 - Espaços Verdes e Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-PR.



---

### ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

---

UV.01 – Jardim, parque infantil e miradouro de Porto da Raiva

---



Espaço verde de lazer localizado na frente ribeirinha de Porto da Raiva, inaugurado em julho de 2005. É composto por um espaço ajardinado, um parque infantil e um miradouro com pérgula, com vista para o rio Mondego.

---

Tabela 6 – Espaços Verdes de Utilização Coletiva na ARU-PR.

---

### ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

---

UC.01 – “Espaço urbano de estadia, recreio e lazer “ n.º1

---



Espaço urbano de estadia e encontro localizado no centro da povoação de Porto da Raiva, na interseção da Rua Vale de Carro com a Rua Nossa Senhora da Boa Viagem. É composto por um fontanário público e bancos em pedra que proporcionam um espaço de abertura e descompressão da malha urbana e favorecem encontro intergeracional.

---

UC.02 – “Espaço urbano de estadia, recreio e lazer “ n.º2

---



---

Paragem de autocarro de Porto da Raiva, situado na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, junto ao jardim, parque infantil e miradouro de Porto da Raiva. Na mesma área existe também uma cabine de telefone pública.

---

UC.03 – “Espaço urbano de estadia, recreio e lazer “ n.º3

---



---

Esplanada do Café Restaurante Boa Viagem, situado na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem. Apesar de pequena dimensão, a esplanada tem uma localização central na povoação, atuando como um lugar de encontro para a população.

---

---

UC.04 – “Espaço urbano de estadia, recreio e lazer “ n.º4

---



Esplanada de café, situado na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem. Apesar de recente e da pequena dimensão, a esplanada tem uma localização central na povoação, atuando como um lugar de encontro para a população.

---

UC.05 – “Espaço urbano de estadia, recreio e lazer “ n.º5

---



Esplanada do Restaurante Mondego, situado em frente ao jardim de Porto da Raiva. Apesar de pequena dimensão, a esplanada tem uma localização central na povoação, atuando como um lugar de encontro para a população e de apoio à utilização do jardim.

---

Tabela 7 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-PR.

### 5.4.3 EDIFICADO

Na análise ao edificado da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva foram sobretudo considerados os indicadores de número de pisos, uso, estado de conservação e valor patrimonial do edifício.

A identificação dos edifícios e respetivos indicadores encontra-se plasmada, como já foi referido, nos Anexos I (Planta) e II (Quadros) deste documento.

Relativamente ao **número de pisos**, trata-se de um indicador não só da capacidade de alojamento (de várias funções, não necessariamente apenas residencial), como do perfil de rua e da morfologia do quarteirão. Planimetricamente, a análise cartográfica e aerofotogramétrica permite avaliar o afastamento das construções à via e a densidade do quarteirão (importante para o planeamento das infraestruturas urbanas). No entanto, e sobretudo em zonas onde as ruas são estreitas, como é o caso de Porto da Raiva, compreender o quarteirão na sua tridimensionalidade é essencial para avaliar as questões de salubridade e de aproveitamento de luz solar, assim como as sensações de abertura ou de encerramento que se experimentam no espaço público.

A análise à figura seguinte permite concluir que a grande maioria dos edifícios de Porto da Raiva possui 2 pisos de altura acima da cota de soleira (26 edifícios), maioritariamente localizados ao longo da Rua Nossa Senhora da Boa Viagem. Foram ainda contabilizados 18 edifícios com 1 piso de altura, 4 edifícios com 3 pisos de altura e 1 edifício com 4 pisos de altura.

Verifica-se assim uma uniformidade no que diz respeito à altura das edificações, sendo que é normal que das diferentes alturas de pés-direitos resulte uma diferente altura de fachadas, mesmo em edifícios com o mesmo número de pisos. Essa questão é mais frequente nos momentos de transição entre alinhamentos com construções mais antigas, com maiores pés-direitos, e construções do último quartel do século XX, ou ainda em construções antigas mais humildes, por norma com pés-direitos menores.

Pese embora a estreita largura de algumas ruas, as vias na ARU de Porto da Raiva apresentam uma escala humana, confortável ao peão. As questões de falta de salubridade nos edifícios, que possam existir em alguns casos, prender-se-ão precisamente com a largura da via e não com uma excessiva altura do edificado.





Figura 9 – Edificado na ARU-PR – número de pisos.

Em termos de **usos** afetos aos edifícios, verifica-se que, do edificado geral cartografado, 44,9% é categorizado como anexo/ armazém/ garagem (40 edifícios) e 55,1% como edificado comum (49 edifícios).

Como já referido, a análise apresentada neste subcapítulo diz apenas respeito ao edificado comum que compõe a malha urbana, sendo excluídos os edifícios de apoio, equipamentos ou edifícios singulares, projetados com esse propósito. Assim, destes 49 edifícios comuns em que se centra a presente análise, 57,1% são exclusivamente habitacionais (28 edifícios, um dos quais dedicado a Alojamento Local), enquanto 10,2% são armazéns industriais (5 edifícios), 6,1% têm usos mistos - habitação e comércio (3 edifícios) e 4,1% são exclusivamente comerciais (2 edifícios). Existem ainda 8 edifícios que se encontram presentemente

devolutos e 3 que se encontram em obras ou cujas obras aparentam não terem sido concluídas.



Figura 10 – Edificado na ARU-PR – usos.

A análise ao **Valor patrimonial histórico e arquitetónico** do edificado reveste-se de grande relatividade, mas de maior importância, como forma de orientar a estratégia de reabilitação.

O valor patrimonial de um edifício não estará somente ligado à sua época de construção e à sua localização, mas também ao seu estado de conservação – a preservação da estrutura e da traça antiga traduzem uma época, e nessa medida o edifício vê o seu valor patrimonial acrescido.

Assim, reconheceu-se como de valor patrimonial significativo não só edifícios singulares na malha urbana, portadores de um passado histórico e que se encontram preservados e ocupados com usos vários, como outros que, ainda que apresentando anomalias diversas, possuem características únicas em termos históricos e arquitetónicos e simultaneamente se localizam em importantes eixos urbanos (o que sugere a urgência de uma intervenção integrada e sustentada).

Muitos outros edifícios, “engolidos” e anónimos na malha urbana, apresentam um valor patrimonial potencial e a sua reabilitação trará, certamente, valor acrescido não só ao edifício em si como à sua envolvente próxima.



Figuras 11 e 12 – Exemplos de edificado comum na ARU-PR onde se reconhece valor patrimonial (edifícios 017 e 030 e identificados no Anexo I).

Geograficamente observa-se que todos os edifícios com valor patrimonial histórico e arquitetónico da ARU se situam na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem. Como veremos adiante em maior detalhe, alguns destes edifícios de carácter excepcional do ponto de vista patrimonial apresentam patologias com diversos graus de desenvolvimento, encontrando-se inclusivamente devolutos e em mau estado de conservação, o que realça a necessidade de uma rápida intervenção focada na sua reabilitação, preservação e ocupação.



Figura 13 – Edificado na ARU-PR – valor patrimonial histórico e arquitetónico.

A avaliação do **estado de conservação** dos edifícios é um dos principais pontos de partida para a reabilitação urbana. O seu diagnóstico reveste-se de maior importância, ao permitir “fotografar” no plano físico os demais fatores que conduzem a uma zona urbana “pouco” ou “muito” bem conservada. Um conjunto de edifícios em mau estado de conservação denuncia problemas económico-sociais que importa procurar resolver – e apoiar a reabilitação desses imóveis acaba por ser, simultaneamente, ponto de partida para a sua resolução.

O levantamento efetuado na Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva considerou, na avaliação do estado de conservação do edificado, os seguintes parâmetros:

- Em obras: o edifício encontra-se em obras à data do levantamento ou apresenta sinais de obras que não foram concluídas;
- Sem anomalias: o edifício não apresenta anomalias construtivas;
- Com anomalias: o edifício apresenta algumas anomalias:



- Nível 1 – Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total; ruína;
- Nível 2 – Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto;
- Nível 3 – Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados.

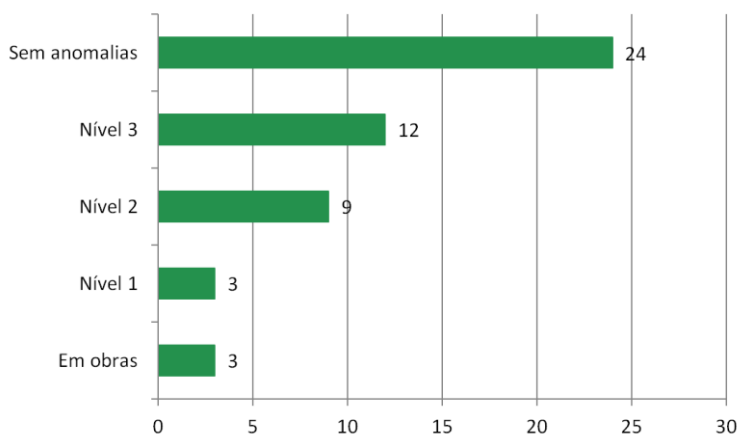


Gráfico 6 – Edificado da ARU-PR – estado de conservação dos edifícios.

A malha urbana da área em estudo caracteriza-se essencialmente por um edificado com diversos níveis de problemas de conservação - o levantamento efetuado revela que cerca de 45% destes edifícios apresenta algum nível de anomalia, sendo as anomalias mais frequentes as de nível 3 (23,5%), seguidas pelas de nível 2 (17,6%) e pelas de nível 1 (5,9%). Sublinha-se que edifícios que possuam anomalias de nível 1 se encontram em ruína e que edifícios que apresentem anomalias de nível 2 se encontram normalmente num grau de deterioração não compatível com a sua normal utilização, estando por isso frequentemente devolutos. Isto significa que 24% do edificado de Porto da Raiva, ou seja, cerca de 1 em cada 5 dos seus edifícios, se encontra atualmente em perigo real. Esta constatação releva a urgência do estabelecimento de um plano de intervenção focalizado no património imóvel deste lugar.

Comparando estes resultados com os dados estatísticos recolhidos pelos Censos 2011 ao nível da União das Freguesias de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego (apresentados no subcapítulo 5.3.2), conclui-se que, desde então, terá havido uma degradação substantiva do estado de conservação do edificado da povoação de Porto da Raiva, e, por inferência da sua freguesia. Hoje em dia existe uma muito menor percentagem de imóveis sem anomalias (e consequentemente

sem qualquer necessidade de reparação) do que em 2011, tendo aumentado exponencialmente os casos de edifícios com anomalias de nível 2 e mesmo de nível 1, que correspondem a necessidades de reparação médias, grandes e muito grandes - muitas delas incompatíveis com a normal utilização dos edifícios.

A visualização geográfica dos dados denota que o estado de conservação do edificado é geralmente pior ao longo da Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, situação que se pode dever a múltiplos fatores, dos quais se destacam a antiguidade das construções, a falta de manutenção regular, o facto de muitos destes edifícios se encontrarem vagos ou serem residências secundárias dos seus proprietários.

As imagens seguintes apresentam alguns exemplos de imóveis com anomalias de Nível 1, Nível 2 e Nível 3, na Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva.



Figuras 14 e 15 – Edificado na ARU-PR – anomalias de Nível 1 (edifícios 013 e 020, identificados no Anexo I).



Figuras 16 e 17 – Edificado na ARU-PR – anomalias de Nível 2 (edifícios 024 e 039, identificados no Anexo I).



Figuras 18 e 19 – Edificado na ARU-PR – anomalias de Nível 3 (edifícios 025 e 035, identificados no Anexo I).



Figura 20 – Edificado na ARU-PR – estado de conservação.

#### 5.4.4 EQUIPAMENTOS

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, define como “Equipamento de Utilização Coletiva” as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil”, podendo ser de natureza pública ou privada.

A imagem e a tabela seguintes identificam edifícios e espaços não edificados afetos a cada um dos equipamentos considerados.

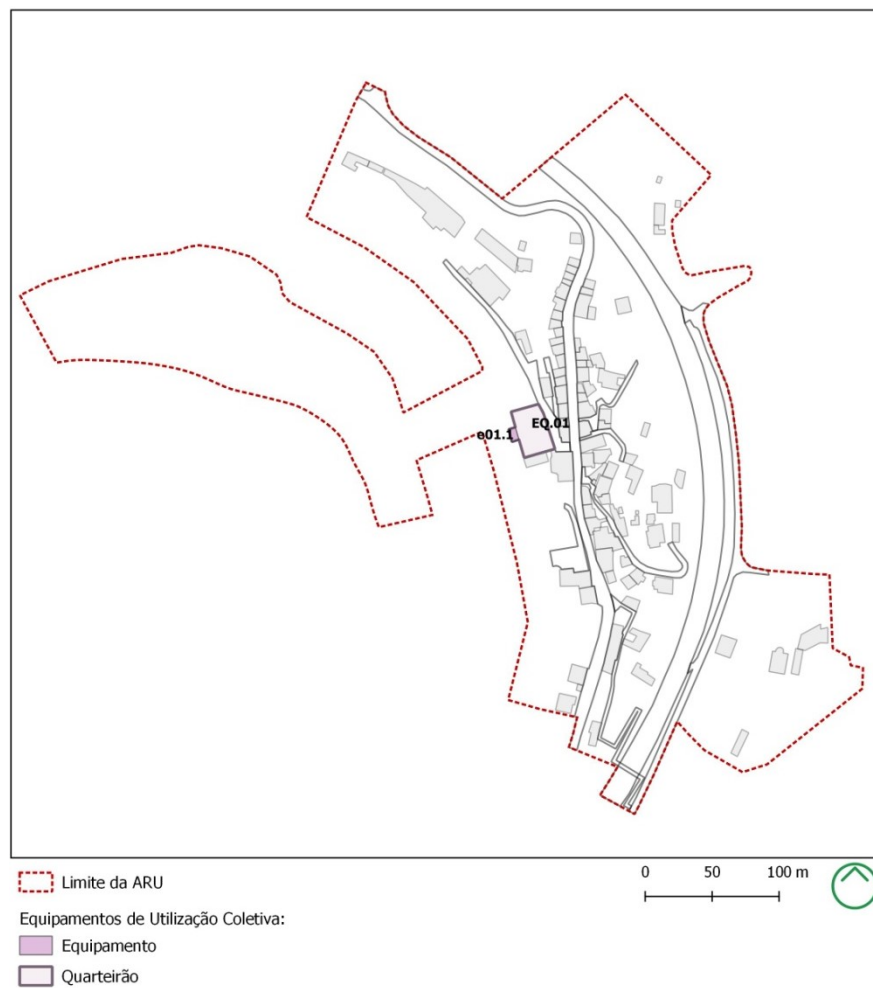


Figura 21 - Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU-PR.

---

**EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

---

EQ.01 – Campo multidesportivo

Edifício e01.1 – edifício de apoio

---



Campo de jogos, multidesportivo, localizado na zona baixa da povoação. Possui pequeno edifício de apoio na lateral poente e bancadas na lateral nascente. Encontra-se em razoável estado de conservação, sendo notória a necessidade de manutenção.

O acesso viário a este equipamento é feito pela Rua do Mondego, existindo um terreno vago imediatamente a norte do campo que é utilizado como ponto de estacionamento informal por população e visitantes.

---

Tabela 8 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-PR.

## 5.5 ANÁLISE CONCLUSIVA

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e consequente Operação de Reabilitação Urbana, permite e facilita um conjunto de intervenções integradas, desde a salvaguarda do património edificado à valorização do património cultural e reforço da identidade do lugar, acesso a infraestruturas, dinâmica funcional e de usos, entre outros.

Dentro de uma mesma área, congregam-se preocupações e objetivos do âmbito de várias políticas públicas: a política urbanística, a habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património.

A ARU que foi delimitada para Porto da Raiva procura criar condições para novas sinergias entre as diferentes zonas que a compõem, complementando-se e apresentando uma oferta turística e de comércio e serviços integrada.

Em termos do edificado geral, verifica-se que a área delimitada pela ARU é muito marcada pelo carácter habitacional, existindo apenas um conjunto limitado de edificado comum que integra a vertente comercial/ mista e o uso de armazém industrial.

As estatísticas dos Censos 2011 e os dados recolhidos pelo trabalho de campo revelam que a ARU de Porto da Raiva é composta por um parque habitacional maioritariamente envelhecido, com múltiplas anomalias e até em estados de degradação já avançados, muitas vezes incompatíveis com condições de vida consideradas condignas. Em todo o caso, foi possível identificar exemplos de edificado anónimo possuidor de características arquitetónicas e patrimoniais singulares à escala do local, e que importa proteger e valorizar.

Assim, e apesar da degradação de alguns edifícios, e de muitos deles se encontrarem devolutos ou apenas desocupados (dado se tratarem de habitação secundária), reconhece-se na estrutura construída do agregado que compõe a ARU de Porto da Raiva algum potencial turístico, e consequentemente económico, que importa concretizar e desenvolver. É necessário que esta zona não se feche sobre si mesma, sob o espectro da história, nem se deixe abandonar irremediavelmente.

Não sendo de “expansão”, o núcleo histórico tem também lugar para o “novo”, sempre que a malha urbana necessite de colmatação ou não seja viável reabilitar o existente. Porque à reabilitação urbana também se exige que seja capaz de contrariar a expansão e o alargamento dos perímetros urbanos, e nesse aspeto têm

também lugar as demolições de edifícios em mau estado de conservação e a ocupação de vazios urbanos com novas edificações que sirvam e valorizem a povoação.

Seria igualmente importante potenciar e alavancar o setor turístico da povoação, dotando-a de condições para atrair mais visitantes, durante todo o ano.

Relativamente às infraestruturas urbanas, é a Rua Nossa Senhora da Boa Viagem que assumem maior destaque na malha urbana, pelo facto de se tratar da via estruturadora da povoação, a partir da qual tudo o resto se desenvolve.

A importância que esta via foi assumindo ao longo dos tempos, no desenho da malha urbana e na vivência da população, deve ser agora reinterpretada, afigurando-se necessário um tratamento material e iconográfico (pavimentação e sinalização) coerente com o seu estatuto. A intervenção nos restantes espaços-canal reveste-se de um outro carácter de agradabilidade, sendo igualmente oportuna a inclusão e tratamento da área localizada na margem direita do rio como espaço público verde de utilização coletiva para efeitos de dinamização de atividades culturais, de recreio e lazer, ligadas ao rio Mondego e à história do lugar.

Esta intervenção na margem direita do rio, associada à referida intervenção nas vias e à reabilitação dos imóveis com anomalias construtivas, não apenas dos que apresentam um valor histórico e patrimonial significativo, mas de todos os edifícios no geral, contribui para a criação de uma imagem mais “viva” e segura do espaço urbano, para uma melhoria da qualidade de vida da população, e para a sustentação e alavancagem do seu potencial turístico intrínseco e consequente desenvolvimento da economia local.

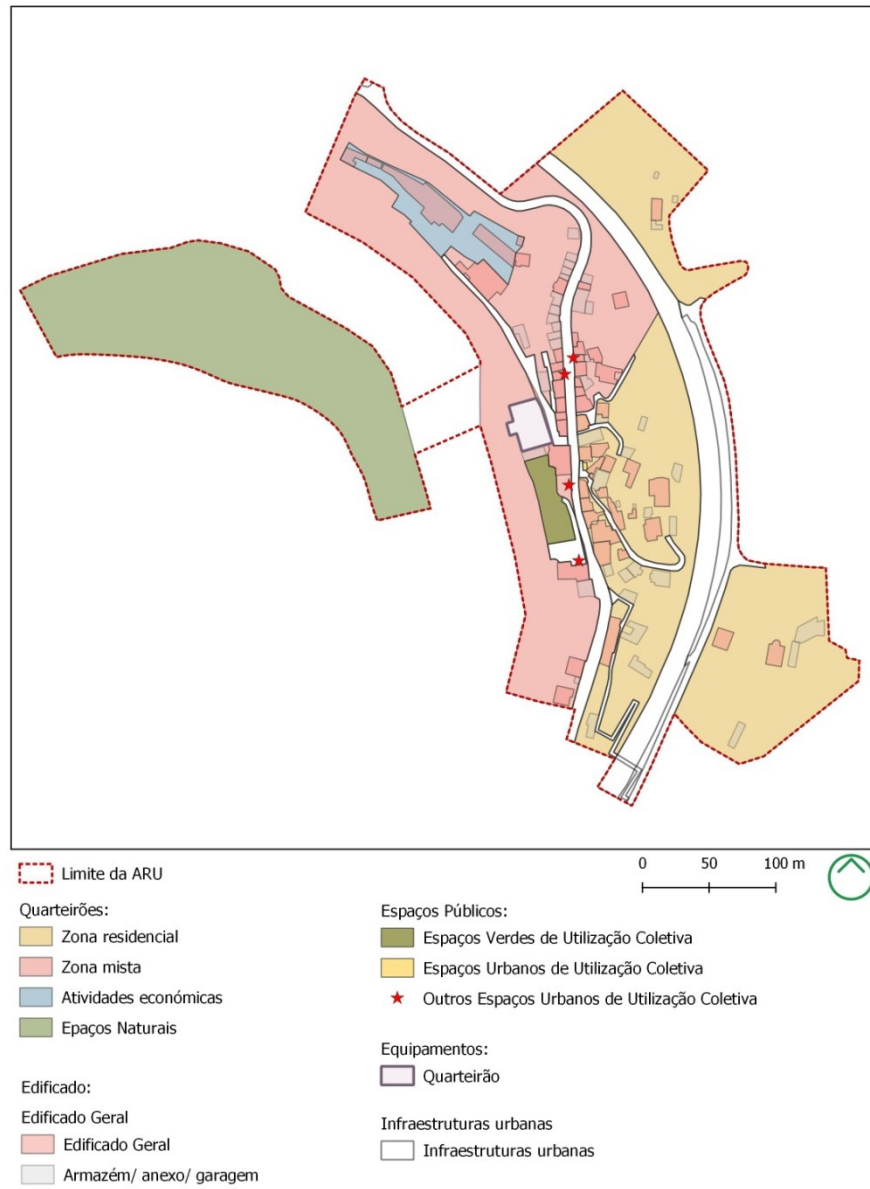


Figura 22 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva.



## 6 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) é um instrumento de programação vocacionado para a execução, ou seja, visa a programação das orientações estratégicas e das intervenções de reabilitação urbana, com vista à sua execução.

Esta programação, quer das Ações Estruturantes quer do respetivo financiamento e calendarização, procura uma visão de conjunto sobre a ARU, considerando que à reabilitação deve corresponder uma requalificação. Procura-se reabilitar de forma a requalificar e melhorar a qualidade de vida, fator central para o sucesso do desígnio de desenvolvimento sustentado. Sendo essencial a requalificação do espaço público – espaço que é de todos e onde se faz cidade, no sentido de promoção do encontro, das trocas, das dinâmicas funcionais e sociais de uma comunidade, não é menos vital a requalificação do edificado que dá forma a esse espaço público, e onde vivem as pessoas, para quem, na verdade, se reabilita e se requalifica.

Falamos aqui de reabilitação do património urbanístico, no seu conjunto de quarteirões edificados, equipamentos e espaços públicos que os suportam, mas também de requalificação das áreas que, não se revestindo de especial valor histórico ou arquitetónico, são essenciais ao funcionamento da povoação de Porto da Raiva.

Neste sentido, a reabilitação de um edifício secular e a construção de uma rotunda, por exemplo, assumem iguais posições no planeamento estratégico de uma área, com repercussões que extravasam, muitas vezes, os seus limites físicos.

## 6.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA

De forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A opção, por parte da Câmara Municipal de Penacova, de elaborar para a ARU de Porto da Raiva uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, sob a forma de um PERU, vai precisamente ao encontro dessas premissas, de definir a necessária programação pública das intervenções a efetuar, de delimitar as áreas que apontem para intervenções integradas e de promover parcerias na concretização das operações em causa.

O PERU programa as opções estratégicas de reabilitação urbana definidas pelo município para ARU de Porto da Raiva.

A estratégia de regeneração urbana apresentada encontra-se alinhada com os demais instrumentos de ordenamento e desenvolvimento territorial expostos no capítulo 5.1 deste documento, contribuindo para melhorar a qualidade do ambiente urbano, através da requalificação do espaço público e da redução da poluição atmosférica e sonora, e para requalificar o espaço e edifícios públicos, equipamentos, espaços verdes e mobiliário urbano, tal como também se estabelece na “Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de

Coimbra” (EIDT Região de Coimbra), mais especificamente na iniciativa estruturante “IE08: Desenvolvimento urbano sustentável”, que refere a importância da articulação entre investidores públicos e privados na regeneração de áreas urbanas.

A Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Região de Coimbra 2014-2020, elaborada pela CIM da Região de Coimbra em dezembro de 2014, sublinha assim a importância da regeneração urbana, ao visar a criação de um território exemplar na gestão eficiente dos recursos naturais e do património, e comprometida com a diversidade das identidades e modos de vida locais, através da valorização do potencial endógeno<sup>5</sup>.

No que diz respeito à regeneração urbana, assumem particular interesse duas das três áreas de intervenção prioritária (AIP) definidas pela EIDT:

- A AIP1, que se centra no aproveitamento da riqueza natural e patrimonial da Região de Coimbra para a dinamização da atividade económica do território sub-regional; e
- A AIP3, pelo enfoque nas condições de acesso dos cidadãos aos serviços públicos através da melhoria da organização das redes já instaladas ou na aposta nos serviços de proximidade.

Também a proposta do PROT-C apresenta diversos objetivos estratégicos e considera que se deve apostar na valorização do potencial turístico do património natural, cultural e paisagístico da região e proteger o património arquitetónico e arqueológico, o qual marca a estrutura urbana dos diversos centros históricos de cidades e vilas da Região, constituindo ancoras e devendo servir como elemento estruturante dos processos de regeneração urbana.

## 6.2 OBJETIVOS DO PERU

A delimitação de uma ARU e a prossecução dos objetivos para ela definidos, nomeadamente através da respetiva Operação de Reabilitação Urbana não só permite a melhoria do seu património construído e o reforço da sua atratividade e centralidade, como evita a dispersão do edificado para áreas de maior valor natural, que interessa preservar.

---

<sup>5</sup> Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014-2020.

A concretização da ORU de Porto da Raiva enquadra-se, pois, numa visão estratégica vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona, anteriormente apresentadas neste documento.

Assim, a ORU de Porto da Raiva tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupados através da adaptação destes espaços a novas funções e da dinamizando do mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo assim novos públicos;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie o surgimento de novos atores locais;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Restaurar/ incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Desenvolver ações que valorizem a oferta turística;
- Incentivar intervenções coerentes, integradas e profunda, com vista à **melhoria da qualidade do espaço públicos** da ARU:
  - o Modernizar as **infraestruturas urbanas**, nomeadamente as redes de abastecimento de água, rede de saneamento e recolha de águas pluviais, redes elétrica e de telecomunicações;
  - o Promover a **versatilidade** na recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair

novas funções urbanas inovadoras e competitivas, em consonância com a estratégia municipal de animação cultural;

- Requalificar os **espaços verdes**, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Garantir a qualidade de vida e a **sustentabilidade** dos espaços urbanos promovendo soluções construtivas cómodas, resistentes e ecológicas;
- Promover a criação e a melhoria das **acessibilidades** para cidadãos com mobilidade condicionada.

### 6.3 PROGRAMA DO PERU – AÇÕES ESTRUTURANTES

De acordo com o definido pela lei, deve o PERU estabelecer o programa da Operação de Reabilitação Urbana com a identificação das Ações Estruturantes de reabilitação urbana a adotar (alínea d) do artigo 33º do RJRU), e é disso que trata este subcapítulo.

Para a ARU de Porto da Raiva, pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado (e assim promover a fixação de residentes), como também levar a cabo um conjunto de obras públicas, que contribuam de forma assertiva para a melhoria das condições de vida dos habitantes e para um maior desenvolvimento turístico e económico da povoação.

As Ações Estruturantes para a reabilitação urbana, definidas pelo Município de Penacova para a Área de Reabilitação Urbana de Porto da Raiva são as apresentadas nas tabela seguintes e no Anexo III – Planta da Delimitação das Ações Estruturantes.

---

## AÇÕES ESTRUTURANTES

---

AE.01 – Ponte de ligação à margem direita do rio e dinamização da beira-rio



AE.01.A – Ponte pedonal

AE.01.B – Estacionamento público

AE.01.C – Zona verde de lazer na margem esquerda

AE.01.D - Zona verde de lazer na margem direita

---

Domínio: Equipamentos; Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Localização: beira-rio

Dimensões: AE.01.A – 61 ml

AE.01.B – 766 m<sup>2</sup>

AE.01.C – 823 m<sup>2</sup>

AE.01.D – 24.249 m<sup>2</sup>

Objetivo: Execução de uma ponte pedonal, que ligue a povoação de Porto da Raiva à margem direita do rio Mondego, e arranjo paisagístico da área delimitada pela ARU nessa margem para efeitos de dinamização de atividades culturais ligadas ao rio e à história do lugar.

A ponte pedonal terá como ponto de ancoragem o terreno expectante situado junto ao campo multidesportivo, que poderá ser trabalhado de uma forma “multi programática” (parque de estacionamento automóvel/ pesados de passageiros; zona verde de lazer; doca; zona de pesca desportiva).

A zona de chegada, já situada em área RAN, será utilizada como base para a prática de atividades desportivas e culturais ligadas à água.

Com esta Ação Estratégica pretende-se explorar e potenciar um valor turístico que Porto da Raiva já possui, mas do qual não tira partido, e que se encontra intrinsecamente ligado à sua relação histórica com o rio Mondego (da qual subsistem infraestruturas que importa preservar e dar a conhecer) e à beleza da paisagem em que a povoação se encontra inserida, sem esquecer a importância que o turismo gastronómico possui para a economia do lugar e pelo qual é célebre.

---

AE.02 – Campo multidesportivo de Porto da Raiva

---



Domínio: Equipamentos

Localização: Rua do Mondego

Área: 876 m<sup>2</sup>

Objetivo: Realização de obras gerais de conservação no campo multidesportivo, que apresenta atualmente algumas anomalias, particularmente ao nível do pavimento, do material desportivo fixo, da vedação de proteção e das bancadas. Requalificação do edifício anexo, de apoio ao campo, com remodelação para sanitários públicos/ balneários.

---

AE.03 – Rua Nossa Senhora da Boa Viagem

---



Domínio: Infraestruturas Urbanas

Localização: Centro de Porto da Raiva

Área: 4.577 m<sup>2</sup>

Objetivo: Execução de obras de reperfilamento e pavimentação da rua, introduzindo passeios em toda a sua extensão e eliminando as barreiras a pessoas com mobilidade condicionada. Introdução de passeadeiras, iluminação pública e mobiliário urbano (nomeadamente papeleiras e floreiras) sempre que apropriado.

Todos os cabos de infraestruturas deverão ser enterrados, “limpando” assim as fachadas dos edifícios.

---

AE.04 – Rua do Mondego

---



Domínio: Infraestruturas Urbanas

Localização: Centro de Porto da Raiva

Área: 990 m<sup>2</sup>

Objetivo: Execução de obras de reperfilamento e pavimentação da rua, introduzindo passeios em toda a sua extensão e eliminando as barreiras a pessoas com mobilidade condicionada. Introdução de passadeiras, iluminação pública e mobiliário urbano (nomeadamente papeleiras e floreiras) sempre que apropriado.

Todos os cabos de infraestruturas deverão ser enterrados, “limpando” assim as fachadas dos edifícios.

---

Tabela 9 – Ações Estruturantes da Reabilitação Urbana da ORU-PR.



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - AÇÕES ESTRUTURANTES DA REABILITAÇÃO URBANA						
DOMÍNIO	AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)					
	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	COMP (ml)	CUSTO ESTIMADO (€)	NÍVEL DE PRIORIDADE
EDIFICADO GERAL	Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	Obras de reconstrução e/ou alteração	-	-	64.244 €	nd
	Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	Obras de conservação	-	-	10.889 €	nd
EQUIPAMENTOS	AE.01.A - Ponte pedonal	Construção de ponte pedonal	-	61	25.000 €	1
	AE01.B - Zona de estacionamento	Pavimentação, infraestruturização e equipamentos	766 m <sup>2</sup>	-	61.300 €	1
	AE.02 – Campo multidesportivo de Porto da Raiva	Pavimentação, infraestruturização e equipamentos; remodelação do edifício de apoio	876 m <sup>2</sup>	-	106.963 €	2
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	AE01.C - Zona verde de lazer na margem esquerda	Infraestruturização e mobiliário urbano	823 m <sup>2</sup>	-	49.000 €	1
	A.01.D - Zona verde de lazer na margem direita	Infraestruturização e mobiliário urbano	24.249 m <sup>2</sup>	-	122.000 €	1
INFRAESTRUTURAS URBANAS	AE.03 – Rua Nossa Senhora da Boa Viagem	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturização e equipamentos	4.577 m <sup>2</sup>	-	579.003 €	2
	AE.04 – Rua do Mondego	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturização e equipamentos	990 m <sup>2</sup>	-	125.283 €	1
<b>TOTAL</b>			<b>30.639 m<sup>2</sup></b>	<b>61 ml</b>	<b>1.143.681 €</b>	

Tabela 10 – Quadro Resumo das Ações Estruturantes da ORU-PR.

De referir que são utilizadas na definição das Ações Estruturantes (Domínio e Tipologia) os termos, definições e conceitos constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e no RJUE, na sua atual redação.

A estimativa orçamental para as intervenções no edificado com anomalias, considerou os valores de 600€/m<sup>2</sup> para os imóveis com anomalias do Nível 1, 400€/m<sup>2</sup> para os imóveis com anomalias do Nível 2 e 100€/m<sup>2</sup> para os que apresentam anomalias do Nível 3.

Relativamente ao Nível de Prioridade, cuja calendarização se apresenta no subcapítulo seguinte, a correspondência considerada foi a seguinte:

- Nível de Prioridade 1 : [ 3 ] anos
- Nível de Prioridade 2 : ]3 - 10] anos
- nd : não definido (desde que inferior a 15 anos)

#### 6.4 PROGRAMA DE INVESTIMENTO E CALENDARIZAÇÃO

A tabela seguinte apresenta o programa do investimento necessário à concretização das intervenções definidas na Operação de Reabilitação Urbana, clarifica se se tratam de investimento público ou privado e qual a fonte de financiamento.

Os programas e fundos de financiamento referidos na tabela são apresentados nos subcapítulo seguinte.

Seguidamente, é também apresentado o quadro da calendarização dessas ações.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - INVESTIMENTO					
AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)	CUSTO ESTIMADO (€)	ORIGEM DO INVESTIMENTO		FONTE DO FINANCIAMENTO*	
		PÚBLICO	PRIVADO	PÚBLICO	PRIVADO
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	64.244	0	64.244	-	Capitais próprios/ IFRRU
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	10.889	0	10.889	-	Capitais próprios/ IFRRU
AE.01.A – Ponte pedonal	25.000	25.000	0	Município	-
AE.01.B – Zona de estacionamento	61.300	61.300	0	Município	-
AE.01.C – Zona verde de lazer na margem esquerda	49.000	49.000	0	Município	-
AE.01.D – Zona verde de lazer na margem direita	122.000	122.000	0		
AE.02 – Campo multidesportivo de Porto da Raiva	106.963	106.963	0	Município/ IFRRU	-
AE.03 – Rua Nossa Senhora da Boa Viagem	579.003	579.003	0	Município/ IFRRU	-
AE.04 – Rua do Mondego	125.283	125.283	0	Município/ IFRRU	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.143.681</b>	<b>1.068.549</b>	<b>75.132</b>	-	-

\* Referências a planos e fundos de financiamento disponíveis à data de elaboração deste PERU; podem ser substituídas ou complementadas por outras, disponíveis à data de concretização da respetiva AE.

Tabela 11 – Quadro de investimento da ORU-PR.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - CALENDARIZAÇÃO					
AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)		PRAZO			
DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	NÍVEL DE PRIORIDADE	2022-2025	ATÉ 2032	ATÉ 2037
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	Obras de reconstrução e/ou alteração	nd			•
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	Obras de conservação	nd			•
AE.01.A – Ponte pedonal	Construção de ponte pedonal	3			•
AE.01.B – Zona de estacionamento	Pavimentação, infraestruturção e equipamentos	1		•	
AE.01.C – Zona verde de lazer na margem esquerda	Infraestruturção e mobiliário urbano	1	•		
AE.01.D – Zona verde de lazer na margem direita	Infraestruturção e mobiliário urbano	3			•
AE.02 – Campo multidesportivo de Porto da Raiva	Pavimentação, infraestruturção e equipamentos; remodelação do edifício de apoio	2		•	
AE.03 – Rua Nossa Senhora da Boa Viagem	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturção e equipamentos	2		•	
AE.04 – Rua do Mondego	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturção e equipamentos	1	•		

Tabela 12 – Quadro da Calendarização da ORU-PR.

## 6.5 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E CALENDARIZAÇÃO

A concretização das intervenções definidas neste PERU conta, para além da afetação das verbas do orçamento municipal para este fim, com várias fontes de financiamento disponíveis, e seguidamente apresentadas.

Estes fundos de apoio à reabilitação urbana revestem-se da forma de candidaturas, e portanto apresentam uma natureza dinâmica, pelo que a consulta da sua origem e condições de acesso deve ser sempre feita junto das entidades competentes, nomeadamente o IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP) e a CCDR da região em causa (neste caso, a CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro).

### 6.5.1 FUNDO JESSICA

O JESSICA Holding Fund Portugal (JHFP) trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, tendo sido definidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

As candidaturas são apresentadas às entidades gestoras de fundos de desenvolvimento urbano a operar na região centro (BPI ou CGD/IHRU) através dos meios de contacto disponibilizados na página web do fundo [www.fundojessicaportugal.org](http://www.fundojessicaportugal.org)).

#### 6.5.1 CASA EFICIENTE 2020

Trata-se de um instrumento financeiro que tem como objetivo incentivar a eficiência energética, por parte dos cidadãos e das empresas, apoiar projetos de eficiência energética e promover a alteração de comportamentos, neste domínio.

O apoio assume a forma de empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos recursos urbanos.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios, e as candidaturas são submetidas aos bancos comerciais aderentes.

Não é definido um limite para o custo de cada operação. No caso de intervenções de substituição de eletrodomésticos existentes, a respetiva despesa não pode ser superior a 15% do montante de investimento total elegível da operação.

#### 6.5.2 FUNDOS EUROPEUS ESTRUTURAIS DE INVESTIMENTO – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e, em Portugal, a aplicação destes fundos é regida pelo Acordo de Parceria Portugal 2020. Este acordo prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos:

- Programas Operacionais Temáticos do Continente, de carácter transversal, geridos pela administração central;
- Programas Operacionais Regionais (POR), desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

#### 6.5.3 PROGRAMAS GERIDOS PELO IRHU

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU):

Criado no Âmbito do Portugal 2020 e estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho, o IFRRU pretende apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da

eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Podendo vir a ser financiado pelos POR (Programa Operacional Regional), do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

O IFRRU destina-se a destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios, e as operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

São cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é, localizadas dentro das ARU em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>6</sup>);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Estão, no momento de elaboração deste documento, abertas candidaturas ao IFRRU 2020, permitindo assim o acesso dos interessados a empréstimos em condições mais favoráveis, face às do mercado, para a reabilitação de edifícios, devendo para isso consultar-se o IFRRU ou as entidades bancárias selecionadas para o efeito.

---

<sup>6</sup> Ver subcapítulo 6.6 deste documento.

- Reabilitar para Arrendar – Habitação acessível:

Com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após reabilitação, deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

O empréstimo é feito mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

- 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação:

Visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada, e assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Os apoios podem ser concedidos a:

- Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- Entidades, municípios, cooperativas, proprietários de imóveis em núcleos degradados, para promoverem soluções habitacionais.



O financiamento assume a forma de comparticipação não reembolsável, dependendo do valor das despesas elegíveis e do rendimento do agregado, de empréstimo bonificado para parte não comparticipada e pode ir até 100€ do valor de referência.

#### 6.5.4 FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

Serve para reabilitar edifícios públicos e destiná-los maioritariamente a arrendamento para habitação própria permanente nos centros urbanos: 51% da área de construção em cada subfundo e em cada Município, têm de ser afetas a arrendamento para habitação própria permanente. Os 49% remanescentes podem, porém, ser destinados a outros usos (comércio, serviços, lazer, logística, etc.).

Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.

Entre outras condições, os imóveis a candidatar devem necessitar de obras de reabilitação e estar livres de ónus ou encargos.

Os custos e as obras de reabilitação são suportados pelo FNRE. O participante recebe em troca unidades de participação no Fundo que podem gerar rendimento. Troca-se um ativo que pode gerar custos, por um ativo que pode gerar rendimento.

## 6.6 APOIOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

Como referido anteriormente, é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na componente da reabilitação do edificado.

Neste sentido, a lei prevê vários apoios e benefícios fiscais no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana - são um incentivo à reabilitação do património privado, a par da celeridade no processo administrativo que o RJRU prevê, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.

De acordo com o artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU obriga desde logo o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos - nomeadamente as isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC<sup>7</sup> - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais, definidos pelo Município:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, havendo a possibilidade de renovar essa isenção, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente, ou habitação própria permanente, renovação de isenção essa que deve ser solicitada através de requerimento;

- São isentas de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, ou a arrendamento para habitação permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU de Porto da Raiva, e isenção de imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano

---

<sup>7</sup> Disponíveis no site do IRHU - [www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/)

imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

Como medida adicional de incentivo à reabilitação, é ainda definida uma redução de 50% do valor das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Penacova, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei, incluindo das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (referidas no artigo 7º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), e de 25% do valor nas taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia, igualmente no caso de obras relativas a ações de reabilitação.

Para beneficiar dos referidos benefícios fiscais devem ser fornecidos à Entidade Gestora, sempre que solicitados, a titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.

De acordo com o definido no EBF, para que as intervenções nos imóveis sejam consideradas “ações de reabilitação”, e assim beneficiem dos apoios financeiros nele consagrados (referentes ao IRS, IRC e IMT), esses imóveis devem preencher cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

“Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas” (n.º 1 do artigo 5º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), a sua atribuição é válida por três anos e são divididos em cinco níveis, conforme o definido pelo Diploma e expressos na tabela seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 13 – Níveis de Conservação de um Imóvel.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é, aqui, da competência da Câmara Municipal de Penacova assim como a nomeação de um técnico habilitado para a certificação do estado do imóvel<sup>8</sup>, antes e depois da intervenção, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, e a consequente atribuição do referido nível do estado de conservação.

Para esta atribuição, deve o técnico utilizar a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

O estado de conservação analisado neste documento do PERU (Subcapítulo 5.4.3), para efeitos de análise e caracterização do edificado, é um ponto de partida para o diagnóstico dos imóveis na ARU e definição de Ações Estruturantes, mas não substitui, para efeitos de obtenção de benefícios fiscais e apoios financeiros, a análise específica pelo técnico designado pela Câmara, utilizando a referida ficha de avaliação.

Ou seja, é da Câmara Municipal, sob requerimento do proprietário ou titular de outros direitos, a competência da designação do(s) técnico(s) responsável(eis) pela determinação do nível de conservação do imóvel (nos termos do artigo 3º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), assim como a fixação das taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior nos termos do disposto no artigo 7º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, taxas essas acima referidas e que beneficiam de uma redução de 50%.

<sup>8</sup> O técnico deverá ser um arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, nomeado de acordo com o DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Os benefícios fiscais concedidos referem-se à totalidade do prédio, mesmo que só parte dele se encontre abrangido pela ARU.

O quadro seguinte apresenta o conjunto de benefícios fiscais à reabilitação de imóveis em Áreas de Reabilitação Urbana, quer os definidos pelo Município, quer os restantes, não dispensando a consulta da legislação em vigor (nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF - e o Código do IVA – CIVA).

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	<p>Isenção do imposto por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Esta isenção pode ser renovada a requerimento do próprio, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, sendo a prorrogação referida dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da Câmara Municipal.</p>
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	<p>Isenção do imposto nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, para prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p>
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	<p>Aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.</p>
IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo	<p>Isenção do imposto para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.</p>

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
<b>OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS</b>	
Redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação	Redução de 50% do valor relativo à avaliação do estado de conservação do imóvel pelo técnico municipal.
Redução do valor de taxas municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações	Redução de 60% do valor das taxas relativas a obras de urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios. Isenção de taxas e reclames e utilização do espaço público para obras, desde que licenciadas pela Câmara Municipal.

Tabela 14 – Quadro dos Benefícios Fiscais.

Além dos referidos benefícios fiscais e apoios concedidos por parte da Câmara Municipal de Penacova, existem vários programas de apoio à reabilitação e de financiamento, como os já referidos no subcapítulo anterior, alguns dos quais também destinados a pessoas singulares ou coletivas de natureza privada.

Importa ainda referir as condições de excecionalidade com que se podem revestir os projetos de reabilitação de edifícios, no âmbito do Projeto Reabilitar como Regra (RcR), criado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 170/2017, de 9 de novembro, “tendo em vista a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios” (artigo 1º). O Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, veio posteriormente estabelecer o Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas, definindo “os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação urbana devem ter presente, visando conciliar a melhorias das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental” (preâmbulo). As regras para a reabilitação dos edifícios ou suas frações autónomas são estabelecidas pelos seguintes diplomas complementares:

- Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro: Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro: Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro: Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro: Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro: Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

## 6.7 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

O município de Penacova é a entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, sendo da sua responsabilidade, portanto, a coordenação e execução da mesma.

A ORU de Porto da Raiva terá um sistema de execução misto:

- Por iniciativa dos particulares, podendo aqui desenvolver-se com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta; e
- Por iniciativa da Câmara Municipal de Penacova enquanto entidade gestora, podendo esta entidade assumir uma execução direta, através de administração conjunta ou de parcerias com entidades privadas.

Tal como referido no n.º 1 do artigo 39º do RJRU, é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na componente da reabilitação do edificado. Não obstante, pode haver aqui uma

administração conjunta, nos termos da lei, entre estes e a Câmara Municipal, enquanto entidade gestora.

No caso concreto da ORU de Porto da Raiva, propõe-se uma administração conjunta nas intervenções nos edifícios/ equipamentos de utilização coletiva que, não sendo propriedade do Município, prestam serviço à população e têm uma inegável importância no desenvolvimento socioeconómico do concelho.

De acordo com a lei (artigos 11º e 41º do RJRU) a execução das ORU por iniciativa dos municípios pode também assumir a forma de parceria entre a Câmara Municipal e entidades privadas, sendo obrigatório, neste caso, a delimitação de unidades de intervenção. No entanto, no caso da ORU de Porto da Raiva, não se revela a necessidade de delimitação de unidades de intervenção, uma vez que não se prevê parcerias entre o Município e entidades privadas, antes situações em que a Câmara apoia financeiramente as intervenções de iniciativa privada, quando e se estas ocorrerem.

#### 6.7.1 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA ORU

A lei prevê vários instrumentos de execução da ORU, conforme se trate de operações urbanísticas sujeitas ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) ou se verifique a necessidade de mobilizar instrumentos de política dos solos.

O primeiro caso considera que a Operação de Reabilitação Urbana (seja sistemática, como é o caso, ou não) se concretiza, naturalmente, em várias operações urbanísticas. Falamos, assim, de licenciamento e admissão de comunicação prévia, autorizações de utilização, inspeções e vistorias, adoção de medidas de tutela de legalidade urbanística, cobrança de taxas, receção de cedências e de compensações devidas e consulta a entidades externas. Estas operações, no âmbito da ORU, devem cumprir o disposto no RJUE, embora com as especificidades explicáveis pelos objetivos da ORU, devendo assim cumprir o disposto nos artigos 44º e seguintes do RJRU.

Não obstante a execução em varias operações urbanísticas, a delimitação de Ações Estruturantes que englobam ruas e praças, por exemplo, procura que a intervenção a levar a cabo seja uma intervenção integrada e coerente, sobretudo ao nível do espaço publico. Procura-se, assim, de uma forma ajustada a



disponibilidade financeira atual, a criação de projetos integrados e de intervenções de conjunto, que assegurem um desenvolvimento harmonioso.

No que diz respeito aos instrumentos de execução de política urbanística, a entidade gestora (município de Penacova) pode utilizar os instrumentos definidos nos artigos 54º e seguintes do RJRU, e seguidamente enumerados e sucintamente apresentados:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: a entidade gestora da ORU pode impor ao proprietário a obrigação de reabilitação do edifício ou fração (caso na avaliação lhe seja atribuído um nível de conservação de 1 ou 2), impondo um prazo para a conclusão dos trabalhos; em caso de incumprimento, pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações; em alternativa, pode a entidade gestora recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada;
- Empreitada única: a entidade gestora pode contactar e gerir uma empreitada única, em representação dos proprietários, se estes estiverem de acordo; a empreitada única pretende promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, e pode incluir o projeto e a sua execução;
- Demolição de edifícios: a entidade gestora pode ordenar a demolição dos edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável; estando em causa património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é necessária a prévia autorização da administração do património cultural competente;
- Direito de preferência: a entidade gestora tem o direito de preferências nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de imóveis situados na ARU que devam ser objeto de intervenção no âmbito da ORU; na declaração de preferência deve ser discriminado a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual se pretende executá-la;
- Arrendamento forçado: após a conclusão das obras pela entidade gestora, nos casos de incumprimento das obras impostas coercivamente ao proprietário (referidas no primeiro ponto), se este último não proceder, no prazo de 4 meses, ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração, pode a entidade gestora arrendá-lo por um prazo mínimo de 5 anos, mediante concurso público;

- Servidões: podem ser constituídas servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas na área de intervenção;
- Expropriação: a expropriação dos edifícios e frações pode ser desencadeada quando estes sejam necessários para operações de reabilitação urbana, por incumprimento pelos proprietários dos seus deveres de reabilitação, a requerimento do proprietário no caso de se opor ao arrendamento forçado; aplica-se o disposto no Código das Expropriações, com as especificações do RJRU;
- Venda forçada: os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados, podem ser obrigados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros com disponibilidade para tal;
- Reestruturação da propriedade: a entidade gestora pode proceder à reestruturação da propriedade, expropriando por utilidade pública.

Refira-se que os quatro últimos instrumentos apenas podem ser mobilizados dado tratar-se aqui de uma ORU sistemática.

## 6.8 PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

A Operação de Reabilitação Urbana tem um âmbito temporal de 15 anos, a contar da data da sua aprovação. Findo esse período, pode ser aprovada nova ORU para a mesma Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com o definido pelo artigo 20º-A do RJRU, na sua atual redação, a entidade gestora da ORU deverá elaborar, anualmente, um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Do mesmo modo, a cada 5 anos, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da AM um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do PERU.

Os referidos relatórios e os termos da sua apreciação deverão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

## 7 BIBLIOGRAFIA

---

- COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE COIMBRA - Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014-2020. Coimbra: CIM-Coimbra, 2014

- OLIVEIRA, Fernanda Paula - Novas Tendências do Direito do Urbanismo. Coimbra: Almedina, 2011

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, IP - Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Lisboa: IHRU, 2013

- FONSECA, Augusto Oliveira Cardoso - Outros tempos ou velharias de Coimbra – 1850 – 1880. Lisboa: Livraria Tabuense, 1911

- [www.cm-penacova.pt](http://www.cm-penacova.pt)

- [www.dgterritorio.pt](http://www.dgterritorio.pt)

- [www.dre.pt](http://www.dre.pt)

- [www.ihru.pt](http://www.ihru.pt)

- [www.ine.pt](http://www.ine.pt)

- [www.pordata.pt](http://www.pordata.pt)

- [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

- [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt)

- <https://penacovaonline2.blogspot.com>

- [www.uf-otmondego.pt](http://www.uf-otmondego.pt)

## 8 ANEXOS

---

## ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

---



## ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

---

**EDIFICADO GERAL**

ID Edifício	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
001	2	0	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
002	2	0	-	Devoluto	Nível 2	Inexistente
003	2	0	-	Em obras	NA	Inexistente
004	3	0	-	Misto	Nível 3	Inexistente
005	2	0	-	Comércio	Sem anomalias	Inexistente
006	2	0	-	Misto	Sem anomalias	Significativo
007	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
008	3	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
009	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
010	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
011	2	0	-	Em obras	NA	Inexistente
012	1	0	-	Devoluto	Nível 2	Inexistente
013	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
014	1	0	-	Devoluto	Nível 1	Inexistente
015	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
016	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
017	2	0	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
018	2	0	-	Devoluto	Nível 2	Significativo
019	4	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
020	3	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
021	1	0	-	Devoluto	Nível 1	Inexistente
022	1	0	-	Devoluto	Nível 1	Inexistente
023	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
024	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
025	2	0	-	Devoluto	Nível 2	Inexistente
026	3	0	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
027	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
028	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
029	2	0	-	Em obras	NA	Inexistente
030	1	0	-	Habitação	Nível 2	Inexistente
031	2	0	-	Habitação	Nível 3	Significativo
032	2	0	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
033	2	0	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
034	2	2	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
035	1	2	-	Habitação	Nível 2	Inexistente
036	1	1	-	Misto	Nível 3	Inexistente
037	2	3	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
038	1	1	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
039	1	1	-	Habitação	Nível 2	Inexistente
040	1	1	-	Habitação	Nível 2	Inexistente
041	1	1	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
042	1	1	-	Comércio	Nível 3	Inexistente
043	1	1	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
044	2	0	-	Devoluto	Nível 2	Significativo
045	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
046	2	0	-	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
047	2	0	-	Habitação	Nível 3	Inexistente
048	1	0	-	Industrial	Sem anomalias	Inexistente
049	1	0	-	Industrial	Nível 3	Inexistente
050	1	0	-	Industrial	Sem anomalias	Inexistente
051	1	0	-	Industrial	Sem anomalias	Inexistente
052	1	0	-	Industrial	Sem anomalias	Inexistente



EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA						
ID Equipamento	ID Edifício	Número de Pisos		Uso Específico	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
EQ.01	e01.01	0	1	Campo multidesportivo	Nível 3	Inexistente

ANEXO III – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES  
ESTRUTURANTES

---



## ANEXO IV – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

---

### **CÓDIGO DO IVA (CIVA)**

(na sua redação à data de elaboração do presente documento)

### **LISTA I – BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA**

- 2.19** - As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*
- 2.23** - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)*
- 2.24** - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

Nota: Não confundir com o ponto 2.27, que se refere a empreitadas fora de ARU:

- 2.27** - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

### **ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)**

(na sua redação à data de elaboração do presente documento)

#### **ARTIGO 45º – PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO**

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se

refere a alínea b) do n.º 1. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

#### **ARTIGO 71º – INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA E AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESSÍVEIS (\*)**

1 - Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: *(Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)*

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares

sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16)*

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem



de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17)*

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18)*

20 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

22 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

25 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

26 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.ºs 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

30 - A isenção prevista nos n.ºs 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

*(\*) Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro*



---

**Câmara Municipal de Penacova**

Largo Alberto Leitão, 5  
3360-341 Penacova  
[geral@cm-penacova.pt](mailto:geral@cm-penacova.pt)  
[www.cm-penacova.pt](http://www.cm-penacova.pt)

**DWN Lda.**

Av. Calouste Gulbenkian, lote 7 – S1  
3000-090 Coimbra  
[geral@dwn.pt](mailto:geral@dwn.pt)  
[www.dwn.pt](http://www.dwn.pt)