



Câmara Municipal de Penacova

**DINÂMICA NAS  
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)  
DO MUNICÍPIO DE PENACOVA**

maio de 2024



AUTORIA: LARA INÉS NOGUEIRA FERREIRA  
ORIENTAÇÃO: PROFESSORA DOUTORA DULCE LOPES (FDUC) | CEDOUA  
ENGENHEIRA ISILDA DUARTE | CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA

NOTA: O PRESENTE DOCUMENTO É UMA VERSÃO AUMENTADA DE UM TRABALHO DESENVOLVIDO NA DISCIPLINA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO DO CENTRO DE ESTUDOS DE DIREITO DO ORDENAMENTO, DO URBANISMO E DO AMBIENTE – FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA (APRESENTADO NO ANO LETIVO DE 2023/2024)

## Sumário

<b>Abreviaturas</b> .....	4
<b>Introdução</b> .....	5
<b>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana</b> .....	6
<b>Breve enquadramento das cinco ARU e respetivas ORU do Município de Penacova</b> .....	8
Lorvão .....	8
Penacova .....	10
São Pedro de Alva .....	13
Foz do Caneiro.....	17
<b>Prazo de execução de cada ORU</b> .....	19
<b>Número de edifícios em cada ARU, por estado de conservação</b> .....	21
<b>Benefícios Fiscais das ARU</b> .....	23
<b>Resumo do procedimento de acesso aos benefícios</b> .....	26
<b>Levantamento do acesso aos benefícios</b> .....	28
<b>Programas Estratégicos</b> .....	35
<b>Conclusão: análise do ritmo de reabilitação urbana nas ARU</b> .....	38
<b>Bibliografia</b> .....	42



## **Abreviaturas**

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CM – Câmara Municipal

CMP – Câmara Municipal de Penacova

DG – Diário do Governo

DGPUOP – Divisão de Gestão, Planeamento Urbanístico e Obras Públicas

DL – Decreto-Lei

DR – Diário da República

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto sobre Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

SPO – Sistema de Processo de Obras

## Introdução

O presente documento constitui uma versão mais detalhada de um relatório realizado no âmbito da parte especial da pós-graduação em Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente, lecionado pelo Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente (CEDOUA), com o tema “*Levantamento de dinâmicas nas cinco áreas de reabilitação urbana (ARU) do Município de Penacova*”, enquadrado na disciplina de Reabilitação Urbana.



A reabilitação urbana assume um papel crucial na revitalização dos centros urbanos, possibilitando preservar o valor cultural do edificado mais antigo e manter as origens da região. Com a conservação do património, do edificado e do espaço público é possível fomentar o sentimento de pertença ao território, podendo servir de mote para o compromisso de reabilitação e conservação da área.

Evidentemente, existem circunstâncias em que é necessário modificar/reconfigurar o desenho urbano ou demolir determinadas construções (v.g. pelas novas exigências ao nível da mobilidade e acessibilidade), todavia essa não deve ser a regra, mas antes a exceção. A par deste motivo, “*com a entrada de Portugal na moeda única, verificou-se por um lado uma descida acentuada das taxas de juro para aquisição de habitação própria, e por outro, uma maior estabilidade desses valores. (...) A forte liquidez dos bancos gerou uma oferta de produtos financeiros que tornou mais vantajosa a aquisição e construção de edifícios novos, normalmente, fora dos perímetros urbanos* (OUTEIRO, 2013), acentuando a ideia de que a capacidade de expansão urbana das cidades era infindável.

De acordo com FERNANDA PAULA OLIVEIRA<sup>1</sup>, face a este cenário, houve necessidade de trazer ao debate e à reflexão a inevitabilidade de se instaurar uma nova lógica de ocupação urbanística do território e um novo e diferente padrão de gestão territorial que combatesse estes fenómenos de expansão.

Para que isto aconteça, é preciso que a reabilitação urbana seja vista como uma melhor alternativa às novas construções e que existam medidas que conduzam à aposta na reutilização e reabilitação do edificado existente. Esta é uma função pública e um dever do Estado, das Regiões Autónomas e das Autarquias Locais (que se traduz no princípio da prossecução do interesse público), pelo que a sua atuação deve programar as operações privadas e definir quando e como será a sua concretização, bem como avaliar os meios necessários para a sua execução.

---

<sup>1</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*. Braga, AEDREL, 2021.

## Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

A evolução do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (doravante designado de RJRU<sup>2</sup>) foi marcada por “*um enquadramento normativo parcelar e fragmentário*”<sup>3</sup> uma vez que a Reabilitação Urbana não era tida como uma exigência prioritária de intervenção na cidade.

Foi com a publicação do [DL n.º 307/2009, de 23 de outubro](#) que o RJRU foi aprovado e, nos dias de hoje, é este diploma que regulamenta a matéria da reabilitação urbana<sup>4</sup>.

De acordo com as autoras do RJRU comentado<sup>5</sup>, este regime jurídico dispõe as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais, sendo eles o conceito de Área de Reabilitação Urbana (doravante designada de ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (futuramente mencionada de ORU).

O primeiro conceito, de acordo com o artigo 2.º, al. b) é definido como a “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de usos, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*”.

Destarte, traduz-se numa delimitação promovida pela autarquia local (artigo 7.º, n.º 1) que tem como resultado a determinação da parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, resultando da sua aprovação a delimitação da ARU e os objetivos e as estratégias de intervenção.

Por sua vez, o segundo conceito consiste nas intervenções articuladas, de forma integrada, para uma determinada área a efetuar no interior de uma ARU (artigo 2.º, al. h).

Aquando da aprovação da delimitação da ARU pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal (artigo 13.º, n.º 1), pode ser aprovada em simultâneo a ORU (artigo 7.º, n.º 1, al. b) e n.º 2) ou ter lugar num momento posterior (n.º 3, do artigo supramencionado). Caso a aprovação da delimitação da ARU tenha ocorrido

---

<sup>2</sup> Doravante todos os artigos mencionados são referentes ao RJRU, salvo indicação em contrário e todos devem ser considerados na sua redação atual.

<sup>3</sup> LOPES, Dulce, *Reabilitação Urbana em Portugal: evolução e caracterização*, O Novo Regime da Reabilitação Urbana. Coimbra, Almedina/CEDOUA, 2010.

<sup>4</sup> Este diploma foi alterado pelas Leis n.ºs 32/2012, de 14 de agosto e 56/2023, de 6 de outubro e pelos Decretos-Leis n.ºs 136/2014, de 9 de setembro; 88/2017, de 27 de julho; 66/2019, de 21 de maio e 10/2024, de 8 de janeiro.

<sup>5</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, *Regime jurídico da reabilitação urbana/comentário (Legislação anotada)*, Coimbra, Almedina, 2011.

em momento anterior à aprovação da ORU, depois da ARU ser aprovada pela assembleia municipal, deve a deliberação ser remetida ao IHRU, ser publicada na 2.ª série do DR e divulgada na página da internet do Município.

A ORU corresponde ao conjunto de intervenções articuladas, de forma integrada, para uma determinada área a efetuar no interior de uma ARU (artigo 2.º, al. h).

As ORU podem ser simples ou sistemáticas (artigo 8.º, n.º 1, al a) e b), respetivamente), consoante seja uma intervenção essencialmente dirigida à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área (ORU simples – artigo 8.º, n.º 2) ou consoante estejamos perante uma intervenção integrada, que não se cinge apenas à reabilitação do edificado, mas também à reabilitação e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos, com objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano (ORU sistemática – artigo 8.º, n.º 3).

No caso de ORU simples, esta é enquadrada por um instrumento de programação denominado “estratégia de reabilitação urbana” (artigo 8.º, n.º 4 e 30.º) e, no caso de ORU sistemática, é designado por “programa estratégico de reabilitação urbana”, comumente conhecido como PERU (artigo 8.º, n.º 4 e 33.º).

A aprovação de uma ORU sistemática tem como particularidade a declaração de utilidade pública, da expropriação, da constituição de servidões ou da venda forçada de imóveis existentes (artigo 32.º).

A gestão das ORU pode ser da competência de entidades gestoras, do próprio município ou de uma empresa do setor empresarial local (artigos 9.º, 10.º, n.º 1 e 36.º).

A aprovação de uma ORU obriga a respetiva entidade gestora a promovê-la (artigo 19.º).

De acordo com o artigo 11.º, n.º 1, as ORU podem ser executadas por iniciativa dos particulares (artigo 39.º) e das entidades gestoras (artigo 41.º), que podem recorrer a parcerias com entidades privadas, através da concessão ou contrato de reabilitação urbana (artigo 11.º, n.º 4 e 41.º, n.º 2 e ss.). Nada impede que exista uma administração conjunta, prevista no artigo 40.º, onde a entidade gestora executa a ORU ou parte desta, *“em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana”*.

## Breve enquadramento das cinco ARU e respetivas ORU do Município de Penacova

### Lorvão

A ARU de Lorvão localiza-se na vila de Lorvão, concelho de Penacova e distrito de Coimbra. A vila de Lorvão “encontra-se num vale acentuado, envolta por uma densa vegetação e atravessada por uma linha de água, criando um ambiente bucólico e tranquilo, que permite o usufruto de toda a fauna e flora envolvente” (REVIVE, 2018). Esta delimitação abarca o perímetro de proteção do Mosteiro de Lorvão, definido em 1960, pela Direção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais (DG, II Série, n.º 269, de 18 de novembro de 1960). Para além de ser uma das vilas do concelho, Lorvão é um importante centro histórico e cultural, com vestígios de ocupação humana desde a época neolítica, que acolhe um dos mais antigos Mosteiros da Europa: o Mosteiro do Lorvão.

Deste modo, a delimitação da ARU é crucial para a proteção, salvaguarda e reabilitação do património arquitetónico, para a promoção de uma estratégia integrada entre políticas de planeamento urbanístico municipais e as políticas de reabilitação a implementar, bem como do espaço público envolvente (figura 1). É também uma oportunidade para envolver os privados num processo de reabilitação integrada, cooperando para a revitalização do núcleo urbano antigo.

Figura 1 | Limite da ARU de Lorvão (fonte: CMP, 2015)



A delimitação da ARU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 25/2015](#)) a 4 de dezembro de 2015 e pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 5/2015](#)) a 19 de dezembro de 2015. A ORU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 14/2018](#)) a 6 de julho de 2018, pelo IHRU a 23 de maio de 2018, pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 4/2018](#)) a 28 de setembro de 2018 e publicada na 2.ª série do Diário da República através do [Aviso n.º 18829/2018, de 14 de dezembro](#), sendo retificado pela [Declaração de retificação n.º 168/2019, de 20 de fevereiro](#), tendo como entidade gestora a Câmara Municipal de Penacova.

O PERU de Lorvão contém um enquadramento histórico, sociodemográfico, habitacional e urbano, uma breve caracterização e diagnóstico de cada área a intervir; os princípios gerais de intervenção para área; a caracterização do programa de execução para cada área de intervenção e quadros-resumo com o número de edifícios existentes em cada zona de intervenção, especificando algumas das suas características, estado de conservação, nível e tipo de intervenção a levar a cabo; os projetos estruturantes de iniciativa pública, indicando o nível de intervenção e o grau de prioridade; as normas urbanísticas e arquitetónicas aplicáveis; os programas de financiamento em vigor quer para arrendamento quer para a recuperação de imóveis; a programação financeira global e os prazos de execução.

## Penacova

A ARU delimitada para Penacova localiza-se no núcleo histórico da vila, estendendo-se por um perímetro extenso, que inclui “*áreas de expansão desse núcleo com funções residenciais, a área florestada do “Cabeço de Penacova”, zonas bastante declivosas da encosta que liga o centro ao rio, e ainda uma praia fluvial. Dada a diversidade de “atmosferas” encontradas nesta ARU, são constituídas 4 Unidades de Intervenção distintas, com diferentes problemas que naturalmente requerem diferentes estratégias de intervenção*” (IHRU, 2024).

Esta ARU, de acordo com o seu PERU, tem como projetos estratégicos o reforço dos eixos viários/pedonais principais do núcleo histórico tradicional, fortalecendo a sua função de ligação ao cabeço/mirante; a ligação pedonal entre a zona da Capela de Nossa Senhora da Guia e o Rio Mondego; a transformação do Preventório/Hotel em equipamento cultural; equacionar a importância turística e cultural da criação de um fluviário em zona da praia fluvial; construção de uma ponte pedonal definitiva entre as margens do rio e associada ao fluviário; reflorestação do Cabeço de Penacova (em articulação com a via pedonal proposta de ligação entre o cabeço e o rio); elaboração de plano paisagístico para a área do parque verde, com reflorestação e novos equipamentos; elaboração de planos de pormenor para áreas de expansão urbana controlada; repensar a transformação programática do antigo hotel (Penacova Hotel) em novo estabelecimento hoteleiro; instalação da Câmara Municipal (funções políticas/culturais) no antigo espaço do tribunal; estabelecimento de medidas fiscais sobre os imóveis.

A primeira delimitação da ARU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 25/2015](#)) a 4 de dezembro de 2015 e pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 5/2015](#)) a 19 de dezembro de 2015.

Esta ARU sofreu uma primeira alteração em 2020<sup>6</sup>, para poder abranger uma área onde se localizam as escolas, as piscinas municipais e outras infraestruturas, uma vez que o desenho urbano desta zona é pouco articulado e carece de uma intervenção integrada.

A segunda alteração da ARU de Penacova (figura 2) foi aprovada pela Câmara Municipal (minuta da Ata n.º 4/2024) a 22 de fevereiro de 2024 e pela Assembleia Municipal (minuta da Ata 1/2024) a 29 de fevereiro de 2024, para a inclusão de quatro zonas na ARU (com funções de habitação, comércio e serviços) e inclusão de novo benefício fiscal – redução do IVA para 6% dos projetos de arquitetura, engenharia e paisagismo.

---

<sup>6</sup> A primeira alteração foi aprovada pela Câmara Municipal (Ata n.º 3/2020) a 7 de fevereiro de 2020, sendo posteriormente aprovada pela Assembleia Municipal (Ata n.º 1/2020) a 29 de fevereiro de 2020.

Figura 2 | Limite da ARU de Penacova (fonte: CMP, 2024)



A ORU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 14/2018](#)) a 6 de julho de 2018, pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 4/2018](#)) a 28 de setembro de 2018 e publicada na 2.ª série do Diário da República através do [Aviso n.º 18829/2018, de 14 de dezembro](#), sendo retificado pela [Declaração de retificação n.º 168/2019, de 20 de fevereiro](#), tendo como entidade gestora a Câmara Municipal de Penacova.

Com a primeira alteração da ARU, foi aprovada, simultaneamente, a ORU pela Câmara Municipal ([Ata n.º 3/2020](#)) a 7 de fevereiro de 2020, sendo posteriormente aprovada pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 1/2020](#)) a 29 de fevereiro de 2020. Esta alteração ocorreu para abranger a zona onde se localizam as escolas, as piscinas municipais e outras infraestruturas.

A segunda alteração à ORU, foi aprovada pela Câmara Municipal (Minuta da [Ata n.º 9/2024](#)) a 9 de maio de 2024, devendo ser posteriormente aprovada pela Assembleia. Esta alteração deveu-se à inclusão de quatro zonas que abrangem zonas residenciais e de serviços.

O PERU de Penacova contém um enquadramento histórico, sociodemográfico, habitacional e urbano, uma breve caracterização e diagnóstico de cada área a intervir; os princípios gerais de intervenção para área; a caracterização do programa de execução para cada área de intervenção e quadros-resumo com o número de

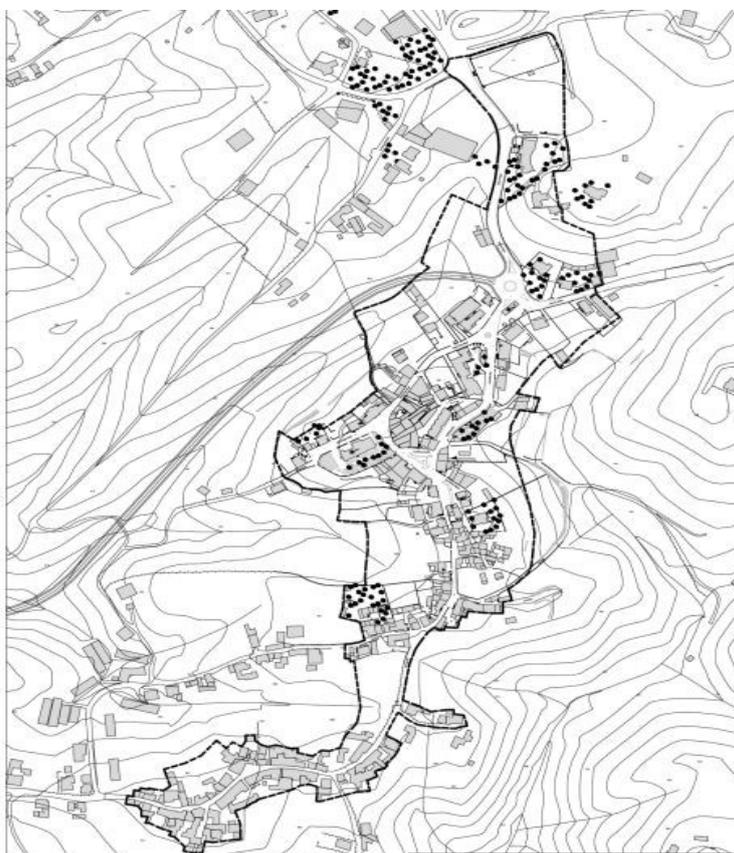
edifícios existentes em cada zona de intervenção, especificando algumas das suas características, estado de conservação, nível e tipo de intervenção a levar a cabo; os projetos estruturantes de iniciativa pública, indicando o nível de intervenção e o grau de prioridade; as normas urbanísticas e arquitetónicas aplicáveis; os programas de financiamento em vigor quer para arrendamento quer para a recuperação de imóveis; a programação financeira global e os prazos de execução.

## São Pedro de Alva

A ARU de São Pedro de Alva localiza-se “na freguesia com o mesmo nome e próximo da barragem da Aguieira, a vila de São Pedro de Alva dista cerca de 17Km da sede do concelho, Penacova, (...). O espaço delimitado nesta área de reabilitação urbana (ARU) apresenta-se como uma região onde a presença da terra, entendida como campos agrícolas e florestais, se manifesta de forma exuberante na estrutura urbana (...). Contudo, é visível algum abandono e degradação de alguns edifícios e campos que lhe estão associados, pelo que é o principal objetivo desta ARU desencadear uma intervenção de reabilitação integrada, envolvendo o espaço público em articulação com o edificado, público e privado, de forma a reforçar o sentido de centralidade do lugar” (Portal da Habitação, 2024).

A delimitação da ARU (figura 3) foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 25/2015](#)) a 4 de dezembro de 2015 e pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 5/2015](#)) a 19 de dezembro de 2015. A ORU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 14/2018](#)) a 6 de julho de 2018, pelo IHRU a 23 de maio de 2018, pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 4/2018](#)) a 28 de setembro de 2018 e publicada na 2.ª série do Diário da República através do [Aviso n.º 18829/2018, de 14 de dezembro](#), sendo retificado pela [Declaração de retificação n.º 168/2019, de 20 de fevereiro](#), tendo como entidade gestora a Câmara Municipal de Penacova.

Figura 3 | Delimitação da ARU de São Pedro de Alva (fonte: CMP, 2015)



O PERU de São Pedro de Alva inclui o enquadramento histórico, sociodemográfico, habitacional e urbano, uma breve caracterização e diagnóstico de cada zona a intervir; os princípios gerais de intervenção para área; a caracterização do programa de execução para cada área de intervenção e quadros-resumo com o número de edifícios existentes em cada zona de intervenção, especificando algumas das suas características, estado de conservação, nível e tipo de intervenção a levar a cabo; os projetos estruturantes de iniciativa pública, indicando o nível de intervenção e o grau de prioridade; as normas urbanísticas e arquitetónicas aplicáveis; os programas de financiamento em vigor quer para arrendamento quer para a recuperação de imóveis; a programação financeira global e os prazos de execução.

## Porto da Raiva

A ARU do Porto é constituída por dois núcleos e tem uma área de 12,63 hectares. O primeiro núcleo (núcleo “principal”) engloba a totalidade da povoação do Porto da Raiva, numa extensão de cerca de 9,97 hectares. Por sua vez, o segundo núcleo, com cerca de 2,43 hectares, é delimitado a norte/nordeste pelo rio Mondego (Portal da Habitação, 2024).

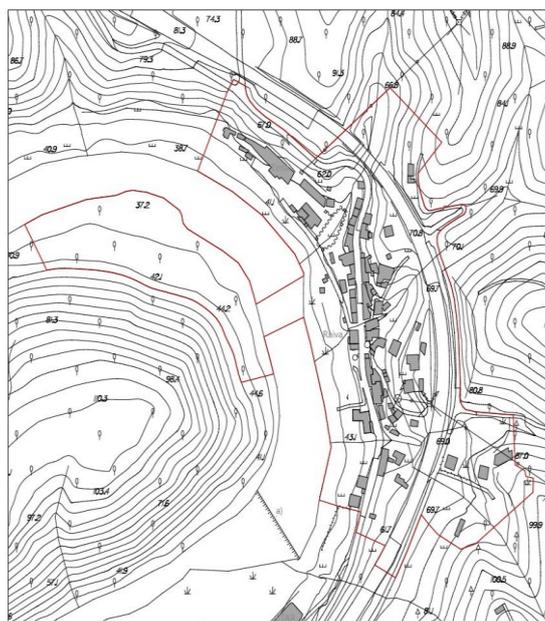
*“A povoação de Porto da Raiva foi, até meados do século XIX, um dos mais importantes centros de atividades económicas e comerciais da bacia do Mondego, fruto do dinamismo do seu porto fluvial, localizado no limite navegável do rio” (CMP, 2021).*

De acordo com o seu PERU, esta zona é sazonalmente muito visitada graças aos típicos pratos de lampreia (principal ícone gastronómico da região), sendo igualmente conhecida pelo turismo de natureza e aventura, graças aos percursos pedestres e de BTT que a atravessam, junto às margens do Mondego.

Com o Programa de Revitalização do Pinhal Interior, a potencialização turística da zona ribeirinha será reforçada, uma vez que esta foi a aldeia designada para integrar este programa, no concelho de Penacova.

A delimitação da ARU (figura 4) foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 19/2021](#)) a 7 de setembro de 2021 e pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 6/2021](#)) a 26 de novembro do mesmo ano. Já a ORU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 23/2021](#)) a 18 de novembro de 2021, pelo IHRU a 23 de janeiro de 2023, pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 1/2023](#)) a 28 de fevereiro de 2023 e publicada na 2.ª série do Diário da República através do [Aviso n.º 5655/2023, de 16 de março](#), tendo como entidade gestora a Câmara Municipal de Penacova.

Figura 4 | Limite da ARU do Porto da Raiva (fonte: CMP, 2021)



O PERU do Porto da Raiva abarca o enquadramento legal, a metodologia de trabalho (levantamento de campo e de dados), uma caracterização histórica e territorial, com dados sociodemográficos, habitacionais e a análise da estrutura urbana. Explana quais os objetivos do programa, contendo uma breve caracterização e diagnóstico de cada área a intervir; o modelo de gestão e execução da ORU; os apoios e benefícios fiscais que podem ser concedidos, bem como o programa de investimento, financiamento e calendarização.



funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos; proporcionar condições para um maior dinamismo imobiliário que potencie novos atores locais; promover a estrutura morfológica e cadastro urbano; incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico; incitar intervenções coerentes, integradas e profundas, com vista à melhoria da qualidade do espaço público da povoação de Foz do Caneiro, nomeadamente ao nível das infraestruturas (sobretudo, com a instalação da rede pública de recolha e tratamento de águas residuais) e da requalificação dos espaços verdes e espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva.

A delimitação da ARU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 19/2021](#)) a 7 de setembro de 2021 e pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 6/2021](#)) a 26 de novembro do mesmo ano. Por sua vez, a ORU foi aprovada pela Câmara Municipal ([Ata n.º 23/2021](#)) a 18 de novembro de 2021, pelo IHRU a 23 de janeiro de 2023, pela Assembleia Municipal ([Ata n.º 1/2023](#)) a 28 de fevereiro de 2023 e publicada na 2.ª série do Diário da República através do [Aviso n.º 5655/2023, de 16 de março](#), tendo como entidade gestora a Câmara Municipal de Penacova.

O PERU da Foz do Caneiro compreende o enquadramento legal, a metodologia de trabalho (levantamento de campo e de dados), uma caracterização histórica e territorial, com dados sociodemográficos, habitacionais e a análise da estrutura urbana. Ilustra os objetivos do programa, integrando uma breve caracterização e diagnóstico de cada área a intervir; o modelo de gestão e execução da ORU; os apoios e benefícios fiscais que podem ser concedidos, bem como o programa de investimento, financiamento e calendarização.

## Prazo de execução de cada ORU

Os prazos de execução são definidos em cada PERU, tendo em conta vários fatores desenvolvidos. A cada ORU corresponde um hiato temporal de atuação, de acordo com o estado de conservação, o valor arquitetónico e a localização do edificado em questão.

Decorre do plasmado no artigo 20.º que a ORU aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado no PERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação. Esta prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Apesar da leitura extraída do parágrafo anterior, nada obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada uma nova ORU que abranja a mesma área.

Decorre ainda da lei que a entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal e a cada cinco anos de vigência da ORU, a autarquia deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. Estes relatórios e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município (artigo 20.º-A).

Analisando as ORU aprovadas no nosso concelho, podemos constatar que o âmbito temporal definido para Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva nos seus respetivos PERU é de 10 anos, enquanto que as ORU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva têm um prazo de execução de 15 anos (tabela 1).

*Tabela 1 | Prazos de execução das ORU*

ORU	Data de Publicação em DR	Prazo de execução
<b>Lorvão Penacova São Pedro de Alva</b>	4 de março de 2016	4 de março de <b>2026</b>
<b>Foz do Caneiro Porto da Raiva</b>	16 de março de 2023	16 de março de <b>2038</b>

Os prazos de execução de uma ORU adquirem eficácia no ordenamento jurídico a partir da publicação em Diário da República, data em que começa a contar o prazo para a concretização das intervenções propostas no PERU.

São definidos vários graus de prioridade de intervenção que correspondem a um determinado hiato temporal para a execução de algumas operações.

Tabela 2 | Prazos de execução da ORU de Lorvão, por grau de prioridade

Designação	Grau de prioridade	Prazo de execução	
<b>Edificado</b>	1	3 a 5 anos	até <b>2021</b>
	2	5 a 7 anos	até <b>2023</b>
	3	7 a 10 anos	até <b>2026</b>

Tabela 3 | Prazos de execução da ORU de Penacova, por grau de prioridade

Designação	Grau de prioridade	Prazo de execução	
<b>Espaço Urbano e Edificado</b>	1	3 anos	até <b>2019</b>
	2	6 a 7 anos	até <b>2023</b>
	3	7 a 10 anos	até <b>2026</b>

Tabela 4 | Prazos de execução da ORU de São Pedro de Alva, por grau de prioridade

Designação	Grau de prioridade	Prazo de execução	
<b>Espaço Urbano e Edificado</b>	1	3 anos	até <b>2019</b>
	2	5 anos	até <b>2021</b>
	3	6 a 7 anos	até <b>2023</b>
	4	7 a 8 anos	até <b>2024</b>
	5	8 a 10 anos	até <b>2026</b>

Tabela 5 | Prazos de execução da ORU da Foz do Caneiro, por grau de prioridade

Designação	Grau de prioridade	Prazo de execução	
<b>Espaço Urbano e Edificado</b>	1	2 anos	até <b>2025</b>
	2	9 anos	até <b>2032</b>
	3	15 anos	até <b>2038</b>

Tabela 6 | Prazos de execução da ORU do Porto da Raiva, por grau de prioridade

Designação	Grau de prioridade	Prazo de execução	
<b>Espaço Urbano e Edificado</b>	1	2 anos	até <b>2025</b>
	2	9 anos	até <b>2032</b>
	3	15 anos	até <b>2038</b>

## Número de edifícios em cada ARU, por estado de conservação

O DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, definindo no artigo 5.º os níveis de conservação do estado de conservação de um prédio urbano, através da seguinte classificação: **nível 1** – Péssimo; **nível 2** – Mau; **nível 3** – Médio; **nível 4** – Bom; **nível 5** – Excelente.

De acordo com as informações constantes nos PERU de cada ORU, o número de edifícios, por estado de conservação é o seguinte:

Tabela 7 | Número de edifícios, por estado de conservação e indicadores

Estado de Conservação do Imóvel	ARU					Total
	Lorvão <sup>7</sup>	Penacova	São Pedro de Alva	Foz do Caneiro	Porto da Raiva	
Nível 1	0	6	5	32	3	46
Nível 2	35	1	0	64	9	109
Nível 3	0	25	23	69	15	132
Nível 4	57	74	48	35	23	237
Nível 5	0	108	84	0	0	192
<b>Total de edifícios</b>	<b>92</b>	<b>214</b>	<b>160</b>	<b>200</b>	<b>50</b>	<b>716</b>
Indicador compósito de degradação do edificado <sup>8</sup>	<b>11,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,4%</b>	<b>24,5%</b>	<b>14,4%</b>	<b>11,5%</b>
N.º total de imóveis com incentivos	13	29	9	0	0	51
Indicador de recurso aos incentivos <sup>9</sup>	<b>14,1%</b>	<b>13,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>7,1%</b>
N.º total de imóveis com operações urbanísticas	55	65	5	5	9	139
Indicador de dinâmica física reabilitação urbana <sup>10</sup>	<b>59,8%</b>	<b>30,4%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>18,0%</b>	<b>19,4%</b>

Analisando os dados da tabela 7, verifica-se que em relação às vilas do concelho a que apresenta menor dinâmica ao nível da reabilitação urbana é São Pedro de Alva, contudo é uma das ARU onde a degradação do edificado é menor (4,4%). A ARU de Penacova apresenta bons indícios de uma boa dinâmica e de uma diminuta deterioração dos seus imóveis. A ARU de Lorvão retrata um ICDE praticamente igual ao da média das 5 ARU (11,4% versus 11,5%), mas detém a maior dinâmica de todas as ARU quer no que se refere a n.º de imóveis abrangidos por pedidos de incentivos por imóvel, quer em n.º de operações urbanísticas por imóvel.

<sup>7</sup> Informação não disponível (cálculos estimados próprios).

<sup>8</sup> ICDE = (edifícios nível 1 \* 0,50 + edifícios nível 2 \* 0,30 + edifícios nível 3 \* 0,20) / n.º total de edifícios.

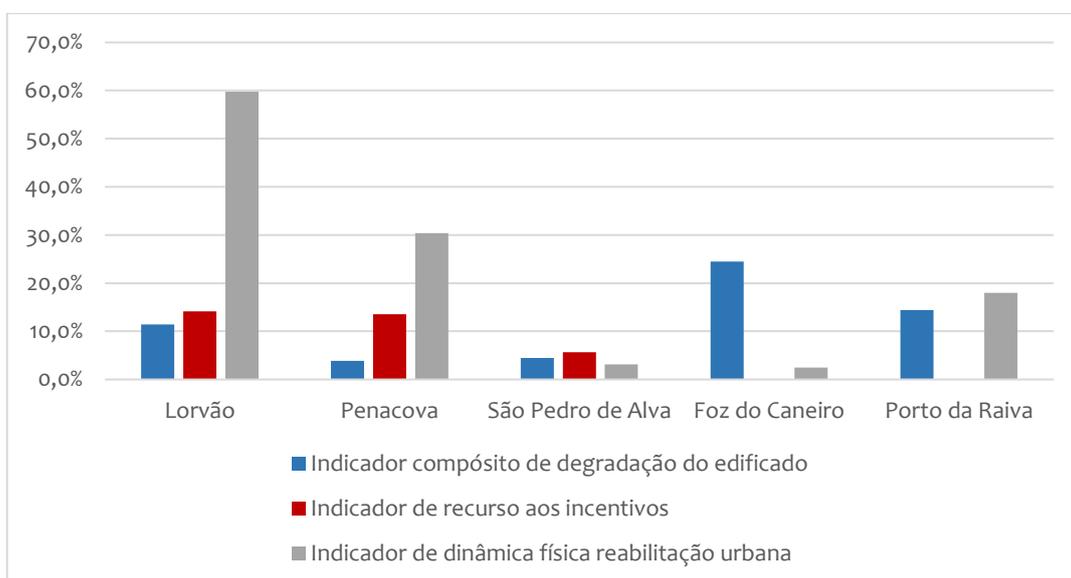
<sup>9</sup> IRI = N.º de imóveis que recorreram a incentivos/n.º total de edifícios.

<sup>10</sup> IDFRU = N.º de imóveis que recorreram a incentivos/n.º total de edifícios.

É necessário ter em atenção as aldeias (Porto da Raiva e Foz do Caneiro) e encontrar estratégias que possam minimizar o estado de degradação dos edifícios e incentivar os proprietários a recorrerem aos benefícios fiscais para reabilitarem as suas propriedades. A aldeia do Porto da Raiva está muito próxima da média da dinâmica de reabilitação urbana das 5 ARU, enquanto que a Foz do Caneiro é a que aponta a dinâmica mais débil de todas as 5 ARU e o maior índice de degradação do edificado (24,5%).

No que tange ao indicador de recurso aos incentivos fiscais (Gráfico 1) as percentagens estão equilibradas em relação aos outros indicadores para as 3 vilas. Já as ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva não apresentam qualquer candidatura, pelo que não foi atribuído nenhum benefício.

Gráfico 1 | Indicadores das 5 ARU



## Benefícios Fiscais das ARU

A aprovação de delimitação de ARU obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana, de acordo com o artigo 14.º do RJRU.

O quadro seguinte reflete os benefícios fiscais para as ARU do Município de Penacova:

Tabela 8 | Quadro dos benefícios fiscais para as ARU do Município de Penacova (fonte: CMP, adaptado)

Imposto	Benefícios Fiscais
IMI	<b>ARU de Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva:</b>
	Isenção da taxa de IMI para edifícios classificados <sup>11</sup> , desde que se encontrem em estado médio de conservação e não devolutos
	Redução da taxa em 20% para os imóveis (prazo de 10 anos), desde que em estado médio de conservação e não devolutos
	Redução da taxa (cumulativa) em 30% para os imóveis a intervencionar com profundidade (prazo de 6 anos após as obras)
	Redução da taxa (cumulativa) em 10% para os imóveis com intervenções ligeiras (prazo de 4 anos após as obras)
	Redução da taxa (cumulativa) em 20% para os imóveis arrendados, com registo no Portal das Finanças (prazo de 6 anos)
	Agravamento da taxa em 50% para os imóveis degradados (abaixo do nível médio de conservação) e após prévia comunicação por parte da CM
	Agravamento da taxa em 70% para os imóveis em ruína (após prévia comunicação por parte da CM) e alteração do cálculo do valor patrimonial do prédio em ruína
	<b>ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva:</b>
	Isenção <sup>12</sup> 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 concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas do artigo 45.º, n.º 1, do EBF <sup>13</sup>
IMT	<b>ARU de Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva:</b>

<sup>11</sup> Este benefício é apenas para as ARU de Penacova e Lorvão.

<sup>12</sup> Esta isenção pode ser renovada a requerimento do interessado, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente. A prorrogação referida anteriormente, está sujeita a deliberação da assembleia municipal, sob proposta da CM.

<sup>13</sup> “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; e “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.”.

	<p>Redução da taxa em 80% nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma para os imóveis destinados a habitação permanente ou comércio, na 1.ª transmissão onerosa, desde que inicie obras de reabilitação ou beneficiação no prazo de 18 meses a contar da data da aquisição</p>
	<p>Redução da taxa em 50% nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma para os imóveis destinados a habitação permanente ou não e a prédios rústicos</p>
	<p><b>ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva:</b></p>
	<p>Isenção<sup>14</sup> 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 da aquisição, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizadas em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas do artigo 45.º, n.º 1, do EBF<sup>15</sup></p>
<b>IRC</b>	<p><b>ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva:</b></p> <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>
<b>IRS</b>	<p><b>ARU de Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva:</b></p> <p>Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, para valores auferidos em contratos de arrendamento e desde que os imóveis tenham sido intervencionados após a definição da ARU</p> <p><b>ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva:</b></p> <p>Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis</p> <p>Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados</p> <p>Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados</p>
<b>IVA</b>	<p><b>ARU de Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva:</b></p> <p>IVA à taxa reduzida em 6% para as obras de reabilitação urbana e para todas as zonas</p> <p>Redução do IVA para 6% dos projetos de arquitetura, engenharia e paisagismo<sup>16</sup></p> <p><b>ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva:</b></p> <p>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>
<b>Incentivos Financeiros e outros benefícios</b>	<p><b>ARU de Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva:</b></p> <p>Redução de 50% no valor pelo pedido para solicitar a avaliação do estado de conservação do imóvel (1 UC<sup>17</sup>)</p> <p>Redução em 60% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios</p>

<sup>14</sup> Isenção na 1.ª transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou quando localizado em ARU, também a habitação própria permanente, para prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram as condições previstas no artigo 45.º, n.º 1, do EBF.

<sup>15</sup> Ver nota de rodapé n.º 7.

<sup>16</sup> Esta medida é apenas para a ARU de Penacova.

<sup>17</sup> De acordo com o artigo 7.º, n.º 3, al. a), do DI n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

	Iisenção de taxas de reclames e utilização do espaço público para obras (desde que licenciadas pela CM)
	Atribuição de fundo perdido, no valor inscrito nas Grandes Opções do Plano, para a reabilitação urbana destinadas a arrendamento registado no portal das finanças (mínimo 6 anos), após licenciamento municipal e vistoria – as intervenções a financiar serão selecionadas pela CM em função do nível de intervenção, qualidade e sustentabilidade nos termos de Regulamento a definir na ORU
	São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação dos imóveis localizados na área de reabilitação urbana ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do artigo 27.º e ss. do NRAU
	<b>ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva:</b>
	Redução de 50% do valor relativo à avaliação do estado de conservação do imóvel pelo técnico municipal
	Redução de 60% no valor das taxas relativas a obras de urbanização e edificação, em obras de reabilitação do edifício
	Iisenção de taxas de reclames e utilização do espaço público para obras (desde que licenciadas pela CM)

## Resumo do procedimento de acesso aos benefícios

A partir da aprovação da ARU por parte da Assembleia Municipal todos os proprietários têm o direito de solicitar junto da CM os benefícios e isenções consagrados no regulamento da ARU (através de impresso próprio da CM). Deste modo o requerente deve preencher o formulário da candidatura a benefícios fiscais e liquidar a taxa do pedido de candidatura aos benefícios fiscais (51 euros).

Após a liquidação da taxa devida, é realizada uma vistoria técnica ao imóvel por parte da CM, após a qual é elaborado um relatório do estado de conservação do imóvel e criada uma listagem das obras a realizar (para subir de nível de conservação), de acordo com o artigo 5.º, do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>18</sup>.

A CM emite uma certidão<sup>19</sup> do estado físico do imóvel, caso este alcance os graus de conservação 3, 4 ou 5, não sendo emitida certidão para os níveis de conservação inferiores<sup>20</sup>. Caso o imóvel não tenha condições para serem concedidos benefícios fiscais, de acordo com o relatório técnico, a certidão não é emitida até que o proprietário realize as obras indicadas. Após a realização das obras solicitadas, o requerente deve pedir uma nova avaliação (final) à CM e pagar a taxa de 51 euros pelo pedido de avaliação final e pelo pedido de isenções fiscais (figura 6).

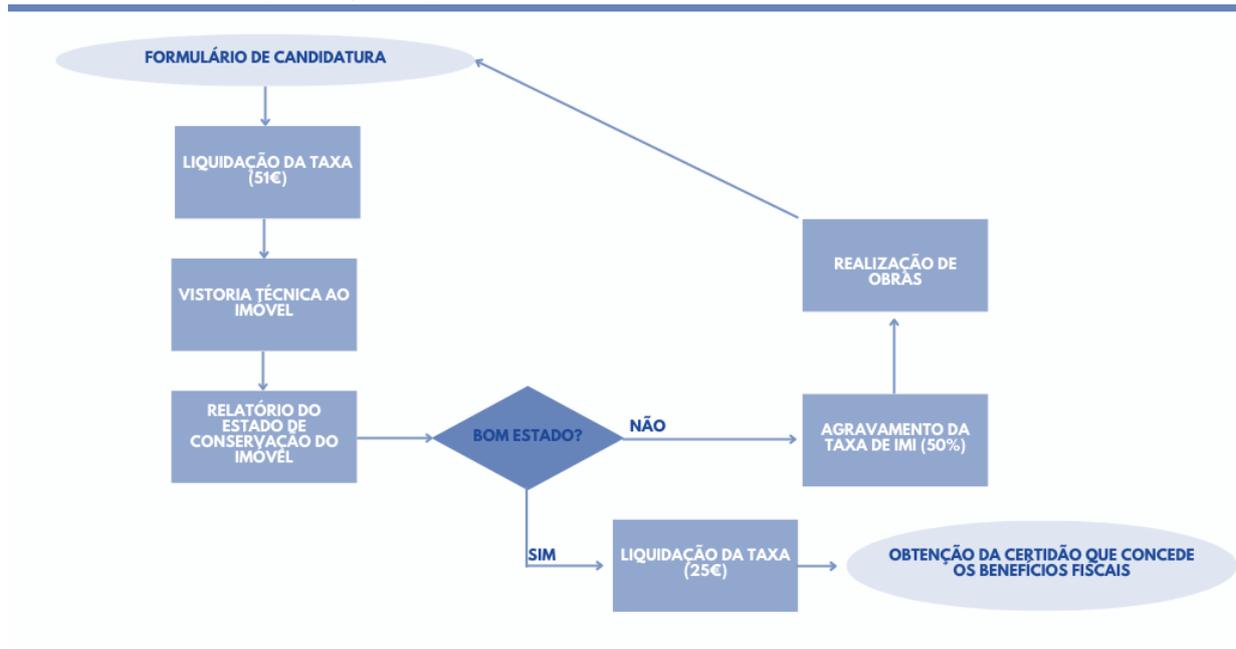
Efetuada estas diligências, a CM comunica ao Serviço de Finanças local a atribuição da concessão de benefícios fiscais ao proprietário, no prazo de 30 dias.

---

<sup>18</sup> Este diploma distribui os níveis de conservação dos imóveis através da seguinte classificação: 1 – Péssimo; 2 – Mau; 3 – Médio; 4 – Bom; 5 – Excelente.

<sup>19</sup> O requerente deve liquidar a taxa de 25 euros pela certidão.

Figura 6 | Fluxograma de acesso aos benefícios fiscais das ARU



O procedimento para o acesso aos 6% de IVA para obras de reabilitação urbana é um pouco mais célere. O requerente preenche o formulário de candidatura e após informação dos serviços técnicos, o assunto é remetido a reunião de CM para apreciação do pedido.

## Levantamento do acesso aos benefícios

Os quadros seguintes incluem o número de processos com benefícios fiscais atribuídos em cada ARU, sendo que a ARU da Foz do Caneiro e a ARU do Porto da Raiva não apresentam, à data, nenhuma candidatura.

Tabela 9 | Número de processos com benefícios fiscais atribuídos à ARU de Lorvão

Processo	Benefícios atribuídos	Período de vigência	Ano de atribuição
12-04/2017	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2019
12-07/2017	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2017
12-09/2017	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2017
12-12/2017	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%  -Intervenções ligeiras → Redução em 10% (taxa cumulativa)  -Aquisições para a habitação e prédios rústicos → Redução do <b>IMT</b> em 50%  -IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	10 anos  4 anos após as obras  -  -	2017
12-12/2017	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2017
12-16/2017	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%  -Imóveis Arrendados → Redução do <b>IMI</b> em 20% (taxa cumulativa)	10 anos  6 anos	2017
12-03/2017	- Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2017
12-7/2019	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2019
12-4/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-6/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-11/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-4/2022	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2022
12-6/2022	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%, que pode acumular em mais de 10% após a execução das obras (intervenções ligeiras, pelo período de 4 anos)  -Aquisições para a habitação ou comércio → Redução do <b>IMT</b> em 80% (desde que inicie as obras	10 anos  -	2023

	de reabilitação ou beneficiação no prazo de 18 meses a contar da sua aquisição)  -IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	
--	---	---	--

Tabela 10 | Número de processos com benefícios fiscais atribuídos à ARU de Penacova

<b>Processo</b>	<b>Benefícios atribuídos</b>	<b>Período de vigência</b>	<b>Ano de atribuição</b>
12-02/2016	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2016
12-03/2016	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2016
12-04/2016	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2016
	-Imóveis Arrendados → Redução do <b>IMI</b> em 20% (taxa cumulativa)	6 anos	
12-02/2017	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2017
12-05/2017	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2017
12-08/2017	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2017
12-17/2017	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2017
12-14/2017	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2017
	-Imóveis Arrendados → Redução do <b>IMI</b> em 20% (taxa cumulativa)	6 anos	
12-15/2017	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2017
12-05/2018	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2018
12-06/2018	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2018
12-07/2018	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2018
12-08/2018	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2018
12-18/2018	- Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2018
	-Aquisições para a habitação → Redução do <b>IMT</b> em 80% (desde que inicie as obras de reabilitação ou beneficiação no prazo de 18 meses a contar da sua aquisição)	-	
12-01/2019	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2019
	-Aquisições para a habitação ou comércio → Redução do <b>IMT</b> em 80%	-	

12-02/2019	-Imóveis em mau estado de conservação → Agravamento do <b>IMI</b> em 50%	-	2019
	-Aquisições para a habitação ou comércio → Redução do <b>IMT</b> em 80%	-	
12-03/2019	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%, que pode acumular em mais de 10% após a execução das obras (intervenções ligeiras, pelo período de 4 anos)	10 anos	2019
	-Aquisições para a habitação ou comércio → Redução do <b>IMT</b> em 80%	-	
	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	
12-10/2019	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2019
12-01/2020	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2020
12-02/2020	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2020
12-01/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-02/2021	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%	10 anos	2021
	-Imóveis Arrendados → Redução do <b>IMI</b> em 20% (taxa cumulativa)	6 anos	
	-Aquisições para a habitação ou comércio → Redução do <b>IMT</b> em 80%	-	
12-05/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-07/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-08/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-09/2021	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2021
12-01/2022	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2022
12-03/2022	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2022
12-01/2023	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2023

Tabela 11 | Número de processos com benefícios fiscais atribuídos à ARU de São Pedro de Alva

Processo	Benefícios atribuídos	Período de vigência	Ano de atribuição
12-06/2016	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2016
12-04/2017	-Imóveis em médio estado de conservação e não devolutos → Redução do <b>IMI</b> em 20%, que pode acumular em mais de 10% após a execução das obras (intervenções ligeiras, pelo período de 4 anos)	10 anos	2017
12-04/2018	-IVA para obras de reabilitação urbana → <b>IVA</b> a 6%	-	2018

12-09/2018	-IVA para obras de reabilitação urbana → IVA a 6%	-	2018
12-05/2019	-IVA para obras de reabilitação urbana → IVA a 6%	-	2019
12-06/2019	-IVA para obras de reabilitação urbana → IVA a 6%	-	2019
12-08/2019	-IVA para obras de reabilitação urbana → IVA a 6%	-	2019
12-05/2022	-IVA para obras de reabilitação urbana → IVA a 6%	-	2022
12-02/2023	-IVA para obras de reabilitação urbana → IVA a 6%	-	2023

Após a análise dos quadros anteriores pode verificar-se que na ARU de Lorvão foram aprovadas treze (13) candidaturas aos benefícios fiscais, sendo que a maioria dos benefícios atribuídos dizem respeito ao IVA a 6% para obras de reabilitação urbana (10). Ao nível da redução do IMI beneficiaram deste incentivo sete candidatos e relativamente à redução do IMT apenas dois.

Já a ARU de Penacova apresenta trinta e oito (38) candidaturas com benefícios fiscais aprovados, onde também o incentivo do IVA a 6% para as obras de reabilitação urbana se destaca com vinte e dois (22) benefícios atribuídos. Em segundo lugar aparece a redução do IMI (10) e em terceiro a redução do IMT (5). Nesta ARU existiu 1 agravamento ao IMI por mau estado de conservação do imóvel.

Por sua vez, a ARU de São Pedro de Alva é aquela que tem um menor número de benefícios fiscais atribuídos (9). Novamente, é o benefício do IVA a 6% para as obras de reabilitação que se destaca (8) e, relativamente ao IMI, existe apenas 1 benefício atribuído.

Se olharmos para os dados fazendo uma análise entre o número de fogos abrangidos pelos benefícios face ao número global de benefícios atribuídos (Tabela 12), constata-se que em diversos imóveis foram concedidos vários incentivos fiscais. Os benefícios atribuídos são, na sua maioria, a redução do IMI em 20% para imóveis em médio estado de conservação e não devolutos; a redução do IMT em 50% para as aquisições para a habitação e prédios rústicos e a fixação do IVA a 6% para obras de reabilitação urbana.

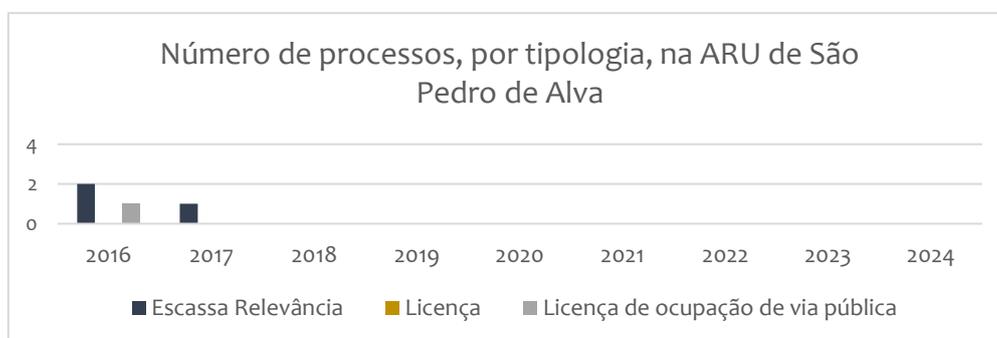
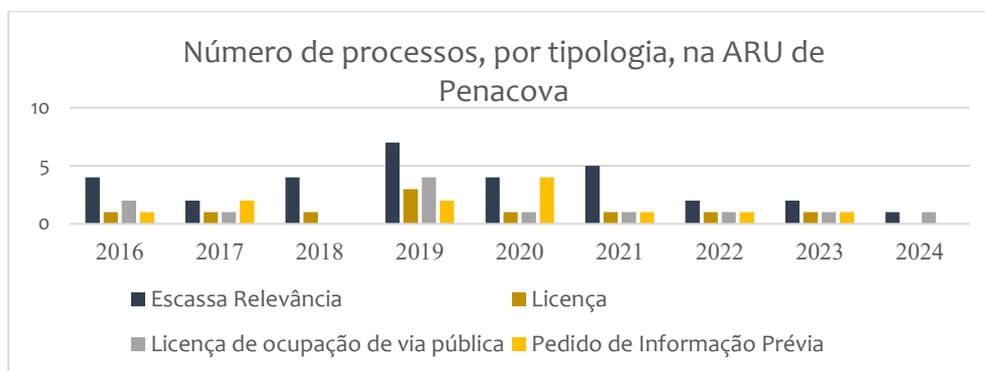
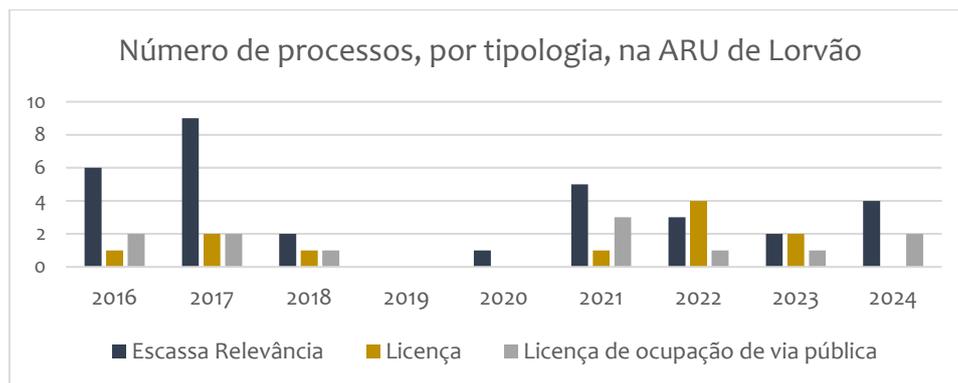
*Tabela 12 | Número de fogos abrangidos vs. número de benefícios fiscais atribuídos*

ARU	N.º de fogos abrangidos	N.º global de benefícios atribuídos
Lorvão	13	19
Penacova	29	37
São Pedro de Alva	9	9

Quanto às ARU da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva não existe qualquer pedido de concessão de benefícios fiscais até à data de elaboração do presente relatório.

## Benefícios concedidos vs. Reabilitação Urbana

A dinâmica de reabilitação urbana não se esgota nos benefícios concedidos e, por isso, é necessário fazer essa distinção. De acordo com os dados constantes no Sistema de Processo de Obras (SPO) do Município, verificam-se, nos gráficos abaixo, o número de processos de obras, por tipologia (neste caso, escassa relevância, licença, licença de ocupação de via pública e pedidos de informação prévia<sup>21</sup>) desde a entrada em vigor em cada ARU.



<sup>21</sup> Nos anos consultados, de acordo com a base de dados do SPO, apenas a ARU de Penacova regista pedidos de informação prévia.

Os dados que aqui se apresentam dizem respeito ao lugar de cada ARU. Foram contabilizados os processos desses lugares, incluindo aqueles que se encontram fora do perímetro da ARU.

Assim sendo, no lugar de Lorvão, desde a entrada em vigor da ARU, contabilizam-se trinta e dois (32) processos de escassa relevância urbanística, sendo que seis deles se situam fora do limite da ARU. Já relativamente às licenças, registam-se onze (11) sendo quatro destes processos estão localizados para além do limite da ARU. No que tange às licenças de ocupação da via pública, calculam-se doze (12), onde apenas uma delas está fora da ARU.

Na vila de Penacova, desde a entrada em vigor da ARU, contabilizam-se trinta e um (31) processos de escassa relevância urbanística, sendo que cinco deles se situam fora do limite da ARU. No que diz respeito às licenças, registam-se dez (10) processos, sendo dois destes localizados fora da delimitação da ARU. Quanto às licenças de ocupação da via pública, calculam-se doze (12), onde apenas uma delas está fora da ARU. Esta localidade é a única que apresenta, nos anos de consulta, processos de pedidos de informação prévia, contabilizando doze (12) processos.

O lugar de São Pedro de Alva regista, desde a entrada em vigor da ARU, quatro processos de escassa relevância urbanística, sendo que três deles se situam fora do limite da ARU. Regista ainda um processo no que se refere às licenças de ocupação da via pública.

Na aldeia da Foz do Caneiro, desde a entrada em vigor da ARU, contabilizam-se dois processos de escassa relevância urbanística, sendo que um deles, atualmente, já se encontra em área abrangida pela ARU. Porém, à data de entrada do requerimento nos serviços a ARU ainda não se encontrava em vigor. O mesmo acontece com as cinco licenças registadas neste hiato temporal. Relativamente às licenças de ocupação da via pública existe apenas um processo (que se encontra dentro do limite da ARU).

No Porto da Raiva, desde a entrada em vigor da ARU, deram entrada nos serviços quatro processos de escassa relevância urbanística, sendo que apenas um processo foi requerido depois da entrada em vigor da ARU. Quanto às quatro licenças requeridas, ocorre, de igual modo, o descrito anteriormente. Existiu apenas um requerimento de licença de ocupação da via pública que, no presente, já se encontra em área abrangida pela ARU, contudo à data de entrada do requerimento na DGPUOP a ARU ainda não se encontrava em vigor.

Tabela 13 | Quadro síntese o número de processos de obras, por tipologia, dentro e fora da ARU

	Escassa Relevância			Licença			Licença de ocupação de via pública			Pedido de Informação Prévia			Total
	Dentro da ARU <sup>22</sup>	Fora da ARU	Total	Dentro da ARU	Fora da ARU	Total	Dentro da ARU	Fora da ARU	Total	Dentro da ARU	Fora da ARU	Total	
Lorvão	26	6	32	7	4	11	11	1	12	-	-	-	55
Penacova	26	5	31	8	2	10	11	1	12	11	1	12	65
São Pedro de Alva	1	3	4	-	-	-	1	-	1	-	-	-	5
Foz do Caneiro	1	1	2	1	1	2	1	-	1	-	-	-	5
Porto da Raiva	3	1	4	3	1	4	1	-	1	-	-	-	9
<b>Total</b>	-	-	<b>73</b>	-	-	<b>27</b>	-	-	<b>27</b>	-	-	<b>12</b>	<b>139</b>

<sup>22</sup> No quadro síntese os processos que entraram nos serviços antes da entrada em vigor da ARU contam agora como pertencentes a estas áreas.

## **Programas Estratégicos**

O Município tem vindo a aplicar um conjunto de políticas de apoio à reabilitação urbana e à redinamização do mercado habitacional, numa ótica de apoio aos estratos sociais mais desfavorecidos.

### Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)

A Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário tem como objetivo dar uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência (devido a acontecimentos excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente) ou de transição (situações que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento de acompanhamento antes de poderem ser encaminhadas para uma solução habitacional definitiva), tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.

No Município de Penacova, no âmbito deste programa, estão a decorrer obras na antiga escola primária de Chelo (freguesia de Lorvão) que vai ser convertida em alojamento, que será dividido em dois apartamentos, com capacidade para alojar oito pessoas, em quatro quartos duplos, distribuídos por dois fogos independentes, de tipologia T2. O mesmo acontecerá para a antiga escola primária do Travasso (freguesia de Penacova). Estes dois projetos no âmbito do BNAUT localizam-se fora das áreas das ARU.

### Estratégia Local de Habitação de Penacova

A Estratégia Local de Habitação de Penacova (ELHP) foi desenvolvida com o objetivo de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, tendo em vista o aumento de habitação para arrendamento público a custos acessíveis e garantir a todos o efetivo direito à habitação condigna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social. A ELHP baseia-se num estudo de fevereiro de 2021 e foi tornada eficaz com a celebração de um Protocolo entre a IHRU e a Câmara Municipal de Penacova, celebrado em 21 de novembro de 2021, tendo sido revista no ano de 2023.

A equipa multidisciplinar de apoio à ELHP, de forma a operacionalizar a concretização do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito, realiza a notificação dos beneficiários diretos de admissão em estruturas residenciais; atendimentos presenciais e visitas técnicas; o tratamento das situações em que o Município de

Penacova é a entidade beneficiária- reabilitação de edificado enquanto solução habitacional; identificação de problemas...).

Beneficiaram do programa da ELHP, até à data de elaboração deste trabalho, dezoito (18) beneficiários, sendo 10 das candidaturas aprovadas pertencentes à Câmara Municipal enquanto entidade beneficiária e os restantes casos (8) atribuídos a beneficiários diretos (particulares).

Apenas uma candidatura está inserida no perímetro de uma ARU (*in casu*, a ARU de Penacova).

#### Parque Público de Habitação a custos acessíveis (PPH)

O programa do Parque Público de Habitação a custos acessíveis (PPH) tem como aplicação a cedência de apoio financeiro, mediante empréstimo, reservado a financiar projetos que possibilitem a ampliação do parque habitacional público a preços acessíveis, garantindo a existência de oferta de habitações de rendas acessíveis no parque de habitação pública. O investimento consiste na construção de novos edifícios, na aquisição para reabilitação e na reabilitação de habitações públicas (PORTAL DA HABITAÇÃO, 2024).

O Município de Penacova o PPH conta com a oferta de dez habitações, com rendas acessíveis, localizando-se três delas dentro do perímetro da ARU de Penacova (2) e de Lorvão (1).

#### PintALinda

A autarquia, através do Programa PintALinda, promove a concessão de apoios aos cidadãos, tendo em vista o incentivo à recuperação de fachadas de edifícios, situados no Concelho de Penacova.

*“Considerando o estado de conservação de alguns edifícios, o especial impacte visual infligido pela degradação das respetivas fachadas sobre a estética urbanística circundante e as repercussões negativas aos níveis da atracção das populações para os centros urbanos antigos e da projeção turística do Concelho, o Município de Penacova cria o Programa "PintALinda", cujo objetivo assenta no incentivo e na mobilização dos cidadãos para a recuperação ou para o acabamento das fachadas dos respetivos imóveis, mediante a atribuição dos materiais de pintura necessários para o efeito”* (CMP, 2022).

Este programa aplica-se a toda a área do concelho, mas tem como áreas de intervenção prioritária as cinco ARU, os centros urbanos consolidados e em especial os imóveis anteriores a 7 de agosto de 1951 neles inseridos. A Câmara Municipal

fornece tinta, cal primário e fixantes destinados à recuperação das fachadas e isenta de taxas associadas às intervenções.

Desde a entrada em vigor da PintALinda, foram recuperadas as fachadas de seis edificações, sendo duas delas fora do perímetro das ARU e três dentro da ARU de Penacova e uma dentro da ARU de Lorvão.

Existiram quarenta e três (43) candidaturas ao longo do programa, encontrando-se:

- quinze (15) em fase de apreciação;
- catorze (14) a decorrer;
- duas pendentes e;
- seis anuladas.

#### Programa de Intervenções em Habitações – PIH (Programa Acessibilidades 360.º)

Este programa tem como finalidade melhorar as acessibilidades em habitações, em todo o território de Portugal Continental e tem como objetivo principal promover a acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações, bem como apoiar intervenções (especificamente relacionadas com a condição de deficiência em concreto).

No concelho de Penacova existem cinco casos em que este benefício foi atribuído, sendo que todos eles se localizam fora das cinco ARU.

## Conclusão: análise do ritmo de reabilitação urbana nas ARU

Como foi possível observar, as ARU tiveram dinâmicas diferentes ao nível da Reabilitação Urbana.

A escolha da localização das ARU deveu-se ao facto de três delas serem as vilas do concelho (Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva) e as restantes serem aldeias ribeirinhas do rio Mondego (Foz do Caneiro e Porto da Raiva), outrora pujantes por força do transporte fluvial.

De todas as aldeias ribeirinhas do concelho de Penacova, as aldeias da Foz do Caneiro e do Porto da Raiva foram elegidas, dado que eram aquelas que apresentavam menos dinâmica ao nível da reabilitação urbana. Estas duas ARU não apresentam qualquer candidatura aos benefícios fiscais e, por isso, pode concluir-se que continuam a não ter uma dinâmica relevante nesta matéria.

Se olharmos para os dados dos PERU no que diz respeito ao número de edifícios em cada ARU e os compararmos com o número de benefícios fiscais atribuídos e o número de processos de obras, verificamos que Penacova é, de facto, a vila com mais atividade em matéria de reabilitação urbana e que a aldeia da Foz do Caneiro é aquela que apresenta menos dinâmica, apesar do elevado número de edificações.

Como referido precedentemente, as ARU de Lorvão, Penacova e São Pedro de Alva foram escolhidas por serem as vilas do concelho e se apresentarem como centralidades (uma opção esperada e importante). As centralidades “*têm perdido importância e revelam, não raro, sinais de degradação, física, social e funcional*” (CARVALHO, 2012). É imperioso, portanto, reestruturar os acessos e as ruas, revitalizar e reabilitar o edificado, bem como o espaço público.

Podemos dizer que Penacova se apresenta como a centralidade mais importante, uma vez que esta é uma centralidade económica com os principais estabelecimentos ao nível do comércio e onde estão instalados os serviços primordiais da administração pública. Talvez por isso tenha mais dinâmica. Apesar da existência de progressos, estes são menos do que aquilo que seria desejável.

Em Lorvão, face ao edificado existente com necessidade de obras de conservação/reabilitação, conclui-se que a dinâmica é diminuta. Analisando os mapas de intervenção da ARU e o PERU, constata-se que, por esta zona ser um centro histórico (que até é alvo de uma zona de proteção<sup>23</sup>), detém edificações com algum valor arquitetónico que é relevante preservar.

---

<sup>23</sup> Zona Especial de Proteção (DG, II série n.º 269/1960, de 23 de novembro). Para esta zona qualquer projeto de reabilitação, construção, demolição ou renovação, carece de um parecer por parte do Direção-Geral do Património Cultural (antigo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e

Porém, é de salientar a concessão do Mosteiro do Lorvão, adjudicada à empresa *Soft Time Unipessoal*. Pretende-se a revitalização deste imóvel através da implementação de um estabelecimento turístico que será uma mais-valia, uma vez que possibilitará a fruição plena dos espaços, evitando assim a sua degradação e conseqüente perda, bem como permitirá devolver o monumento à Vila, preservando o seu papel enquanto elemento diferenciador na paisagem.

Já na ARU de São Pedro de Alva, a reabilitação urbana tem tido um percurso lento, de acordo com os dados obtidos. Esta é uma área onde se tem verificado o abandono dos imóveis e o envelhecimento da população. Ora, estes dois fatores conjugados têm como resultado a degradação dos edifícios, das zonas comerciais e do espaço público. Apesar disso, o nível de degradação é ligeiramente superior ao da ARU de Penacova, mas muito inferior ao da ARU de Lorvão e aos das duas ARU das aldeias ribeirinhas.

Mais uma vez, verifica-se que existem ARU mais “ativas” do que outras. Com base nos dados analisados, não parece possível chegar ao rumo certo para a reabilitação urbana nestas áreas apenas utilizando os mecanismos financeiros e administrativos atuais. É necessário estabelecer a reabilitação urbana como prioridade e, para isso, é preciso existir uma estrutura técnica multidisciplinar com capacidade e meios para acompanhar estes processos.

Como importantes mecanismos para a reabilitação urbana e a preservação da identidade do local, sugere-se a possibilidade da criação de três novas ARU para o Município: A ARU da Aveleira; a ARU do Roxo e a ARU de São Mamede.

Com o gradual abandono e desinteresse em residir nos centros tradicionais dos aglomerados de menores dimensões em municípios rurais, a reabilitação urbana arroga-se como uma figura imprescindível da política de desenvolvimento urbano e da política de habitação na tentativa de reversão deste paradigma. Pelo contrário, no caso destas três aldeias, muito policêntricas, existe uma grande dinâmica de atração de novos residentes (dada a proximidade à cidade de Coimbra), que não deve ser desconsiderada.

A integração de espaços degradados com potencial para o desempenho de novas funções e para a atração de investimento, bem como a preocupação com a coerência e homogeneidade territorial do aglomerado urbano, através do respeito pelos conjuntos urbanos deve ser prioridade para o Município.

O esforço público municipal de reabilitação tem sido notório. De acordo com os dados disponíveis no sítio da Internet do Município, desde 2021 foram concluídas várias obras públicas no âmbito da Reabilitação Urbana, das quais se destacam a obra

---

Arqueológico (IGESPAR), salvo algumas exceções (artigo 51.º, do [DL n.º 309/2009, de 23 de outubro](#), na sua redação atual).

de Conservação e Restauro do Património Artístico Integrado do Mosteiro de Lorvão (ARU de Lorvão), a obra de requalificação do Antigo Tribunal de Penacova – Casa das Artes (ARU de Penacova) e a empreitada de requalificação da entrada em São Pedro de Alva – rotunda e espaço envolvente até à Capela de São Pedro (ARU de São Pedro de Alva).

Fruto do trabalho por parte da autarquia, o edifício mais emblemático da vila de Penacova irá ser reabilitado<sup>24</sup>. O antigo Hotel e hospital de Penacova (que anteriormente, havia sido um preventório – o primeiro do país), que se encontrava encerrado desde 2010 foi adquirido pelo grupo Vila Galé. É um grande marco para a dinâmica concelhia, mas também ao nível da Reabilitação Urbana. Este é um edifício imponente, situado numa das zonas mais nobres da vila de Penacova e que atualmente se encontra muito degradado e a carecer de obras de reabilitação urgentes. Com este investimento privado, haverá a melhoria das condições não só do edificado como também do espaço público envolvente, o que consequentemente convalescerá questões de salubridade, estética e bem-estar.

*Figura 7 | Hotel de Penacova (fonte, Jornal O Despertar)*



Concluindo, apesar de em termos quantitativos a dinâmica de Reabilitação Urbana em Penacova não ser tão satisfatória quanto o que é desejado, o impacto territorial é significativo.

Sabemos que a perseverante expansão urbana ao longo das últimas décadas transporta preocupações físicas, de sustentabilidade ambiental e económicas. Com uma reabilitação urbana eficaz obteríamos um controlo no crescimento do tecido

---

<sup>24</sup>Este edifício insere-se na delimitação da ARU de Penacova.

urbano, revertendo situações nas quais, na maioria das vezes, os edifícios mais antigos são deixados ao abandono.

É um caminho longo a ser trilhado. Penso ser consensual que a reabilitação urbana permite uma gestão do território mais eficiente. A renovação, a reabilitação e a regeneração dos imóveis e do espaço público permitem a revitalização dos cascos antigos dos aglomerados urbanos, aumentam a atratividade do território e contribuem decisivamente para a qualidade de vida da população.

## **Bibliografia**

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA (2015). *Área de Reabilitação Urbana de Lorvão. Divisão de Gestão, Planeamento Urbanístico e Obras Públicas.*

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA (2015). *Área de Reabilitação Urbana de São Pedro de Alva. Divisão de Gestão, Planeamento Urbanístico e Obras Públicas.*

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA (2021). *Área de Reabilitação Urbana da Foz do Caneiro. Divisão de Gestão, Planeamento Urbanístico e Obras Públicas.*

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA (2021). *Área de Reabilitação Urbana do Porto da Raiva. Divisão de Gestão, Planeamento Urbanístico e Obras Públicas.*

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA (2022). *Regulamento do Programa “PintALinda” – Nota Justificativa.*

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA (2024). *Alteração da Área de Reabilitação Urbana de Penacova. Divisão de Gestão, Planeamento Urbanístico e Obras Públicas.*

LOPES, Dulce (2024). *Reabilitação urbana em Portugal: Evolução e Caracterização.* CEDOUA.

LOPES, Dulce (2024). *Reabilitação urbana: instrumentos de execução.* CEDOUA.

OLIVEIRA, Fernanda; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia (2011). *Regime jurídico da reabilitação urbana (Legislação anotada).* Almedina.

OUTEIRO, Cristiana (2013). *A Reabilitação Urbana – uma solução vigente e urgente.* FDUC.

REVIVE (2018). *Mosteiro de Lorvão – Instalação de um estabelecimento hoteleiro.*

**Anexo:** Localização das cinco ARU do Município de Penacova

