MUNICÍPIO DE VISEU

VISEU NOVO SRU

Operação de Reabilitação Urbana Simples

para a **Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde**

AGOSTO 2025

ÍNDICE

PRÊAMBULO 4

I . OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DEFINIDAS PELO MUNICÍPIO 7

1.1 AS PRIMEIRAS ABORDAGENS 7

1.2 AS ABORDAGENS MAIS RECENTES 8

1.3 INTERVENÇÃO FÍSICA 10

II . CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EDIFICADO 12

2.1 ANÁLISE E INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFICADO 12

III . TIPOLOGIA DA ORU E PRAZO DE EXECUÇÃO 22

IV . PRIORIDADES E OBJETIVOS 23

4.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS 23

V . PROGRAMA DE APOIOS E INCENTIVOS 26

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA 26

5.2 INCENTIVOS E APOIOS NACIONAIS 31

5.3 INCENTIVOS E APOIOS MUNICIPAIS 34

VI . GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU 40

VII . INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO 42

VIII . REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 43

ANEXO I – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO DE PÓVOA DE CALDE

ANEXO II - INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFICADO

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde, sobre ortofotomapa 5
Figura 2 - Estado de Conservação do Edificado 13
Figura 3 - Valor Arquitetónico do Edificado 14
Figura 4 - Volumetria do Edificado 15
Figura 5 - Tipo de Propriedade do Edificado 16
Figura 6 - Regime de Propriedade do Edificado 17
Figura 7 - Tipo de Uso do Piso Térreo do Edificado 18
Figura 8 - Tipo de Uso dos Pisos Superiores do Edificado 19
Figura 9 - Ocupação dos Pisos Térreos do Edificado 20
Figura 10 - Ocupação dos Pisos Superiores do Edificado 21

PRÊAMBULO

Na sequência da deliberação de 3 de março de 2022 do executivo da Câmara Municipal de Viseu, e de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, doravante apresentado como RJRU, foi delegado à Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, a elaboração dos projetos e do processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU) em zonas rurais, pertencentes às diversas freguesias do Concelho de Viseu. A 30 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Viseu Novo SRU o Programa Preliminar relativo às propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana das freguesias de Viseu.

Foi com este enquadramento que se optou por criar novos limites definidos para as Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Viseu, permitindo que o Município se munisse de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar o nível da infraestruturação e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana. Desta forma, foi realizado o processo de delimitação da ARU para a localidade de Póvoa de Calde, pertencente à Freguesia de Calde.

Dada a experiência resultante do conjunto expressivo de intervenções levadas a efeito nos últimos anos pelo Município e pela Viseu Novo SRU, dentro dos limites da ARU "Núcleos Históricos e Fontelo", que preenche parte do território da freguesia de Viseu, pretendeu-se com a delimitação da **ARU de Póvoa de Calde**, a requalificação do espaço público e do património edificado e o incentivo ao investimento privado no parque edificado e nas atividades que nele se apoiam, *"em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verde de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana"* (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

Nas últimas décadas, a reabilitação urbana tem vindo a assumir um papel cada vez mais relevante, deixando de ser entendida como a simples reabilitação do património edificado degradado, mas também como ação imprescindível à revitalização social, económica, ambiental e cultural das cidades. É a assunção do conceito de regeneração urbana que engloba os domínios materiais e imateriais.

Este entendimento está vertido no RJRU, segundo o qual a reabilitação urbana consiste numa *"forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado…"* (alínea j) do artigo 2.º do RJRU) que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza, que visam tornar os espaços urbanos, além de reabilitados do ponto de vista físico, vivos e dinâmicos.

Face ao exposto, e de acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU foi elaborada a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constituída por peças escritas e desenhadas, que foi apresentada à Câmara Municipal de Viseu (ata nº 21 de 13 de outubro de 2022), posteriormente apresentada e aprovada pela Assembleia Municipal de Viseu (em sessão ordinária de 19 de dezembro de 2022) e publicada em Diário da República, no Aviso n.º 1745/2023, de 25 de janeiro.

É neste contexto jurídico-legal, e em conformidade com o artigo 7.º do RJRU, que o Município de Viseu elaborou uma Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, através de Instrumento Próprio e nos termos do artigo 30.º do RJRU, correspondente à **Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde** (cuja planta de delimitação pode ser consultada no Anexo I).

Assim, propõe-se o seguinte projeto de **Operação de Reabilitação Urbana Simples de Póvoa de Calde**, enquadrado no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, como estabelece a alínea b) do artigo 16.º do RJRU. O mesmo incide na **ARU de Póvoa de Calde**, inserida na localidade de **Póvoa de Calde**, pertencente à Freguesia de Calde, e abrange um território com cerca de 2,9 hectares (ver Figura 1), abarcando o núcleo central do aglomerado onde os dados sobre a idade do edificado, o tipo de construção e a diminuição da população residente, assim como as visitas *in situ* realizadas, permitem constatar e compreender a existência de alguns edifícios devolutos e/ou em visível estado de degradação.

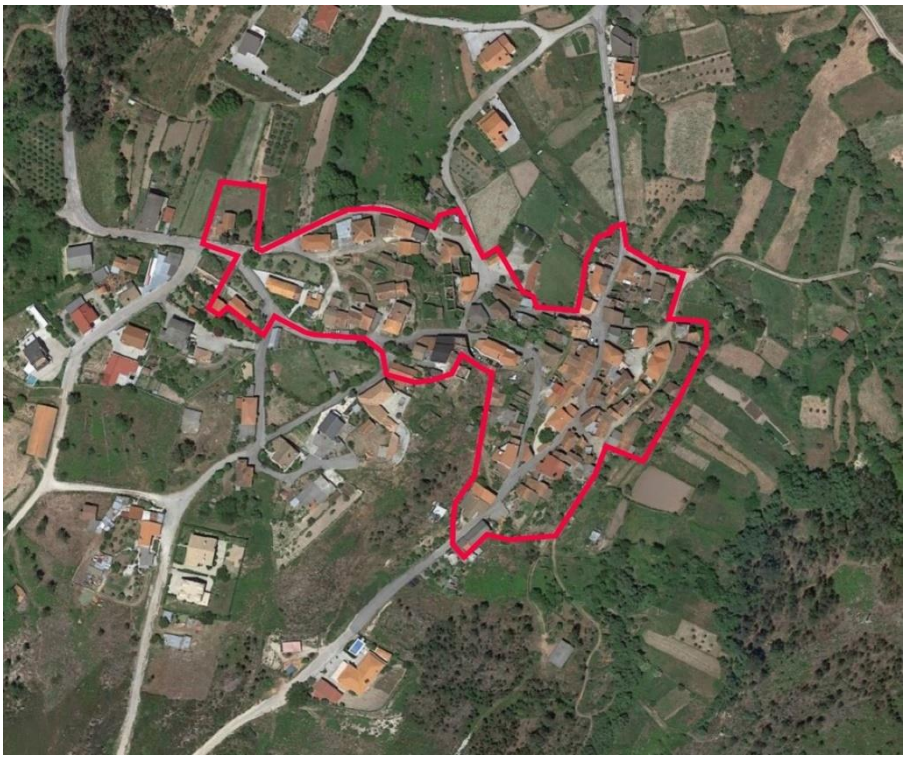


Figura 1 - Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde, sobre ortofotomapa

Por efeito, e depois da experiência acumulada desde a delimitação da ARU, quer do ponto de vista do planeamento estratégico, quer do ponto de vista das intervenções físicas já concretizadas, tanto por privados, como pelo Município e pela Viseu Novo, SRU, apresenta-se e submete-se à apreciação dos órgãos municipais competentes, a Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, nos termos do Artigo 30º do RJRU.

I. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DEFINIDAS PELO MUNICÍPIO

A Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção do Município de Viseu e enquadra-se em vários instrumentos programáticos, estratégicos e de ordenamento do território, com incidência no município, bem como no RJRU, procurando estabelecer um conjunto de ações continuadas, de curto, médio e longo prazo, com o objetivo de desencadear um processo de regeneração urbana da área com o maior valor patrimonial e arquitetónico da localidade de **Póvoa de Calde**.

1.1 AS PRIMEIRAS ABORDAGENS

Um dos primeiros passos da estratégia de reabilitação urbana do Município de Viseu foi assinalado pela criação da Sociedade de Reabilitação Urbana - Viseu Novo, SRU, em 2005, que surge enquadrada pelo primeiro Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio), enquanto empresa do setor empresarial local, participada pelo Município de Viseu, com 55% do capital social, e pelo IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, com 45%. Atualmente, a Viseu Novo SRU é detida em exclusivo pelo Município.

A Viseu Novo, SRU nasce com o grande desígnio de promover a revitalização social, física e económica da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) que correspondia, na altura, ao Centro Histórico e respetivo território envolvente, abrangendo uma área de 26 hectares, conforme declarado pelo Decreto nº 28/2003, de 11 de junho. Todavia, a sua ação ganhou maior significância e visibilidade no território, como espelham, exemplarmente, as 31 Áreas de Reabilitação Urbana publicadas em Diário de República, presentes em todas as freguesias do município.

Já no domínio dos instrumentos de gestão territorial, o Município de Viseu aprovou, em 2023, a versão final da alteração do Plano Diretor Municipal (PDM), que se assume como um instrumento de planeamento territorial, que estabelece o modelo de organização espacial e a estratégia de desenvolvimento do território municipal, a classificação do solo, as regras, índices, indicadores e parâmetros aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo.

Os objetivos estratégicos da revisão do PDM de Viseu foram os seguintes:

1. Concretização de uma política de ordenamento do território, garantindo as condições adequadas para um desenvolvimento socioeconómico sustentado, integrando as disposições e orientações de planos hierarquicamente superiores e dos instrumentos setoriais de gestão territorial.
2. Potenciar a importância de Viseu enquanto centro urbano de 1.º nível e as características específicas do concelho, face aos potenciais de competitividade, e à sua localização em relação aos corredores estruturantes, à dinâmica demográfica e à relevância patrimonial e turística, bem como a preservação dos valores culturais e paisagísticos, com incidência direta na qualidade de vida das populações, potenciando rotas temáticas de touring cultural e

paisagístico, promovendo ações conducentes ao reforço de sinergias com outros centros urbanos naturalmente integrados na constelação em torno de Viseu, reforçada pela criação de um grande interface rodoferroviário.

3. Definição de regras a que deverá obedecer a ocupação e a gestão urbanística do território municipal, visando a contenção de novas frentes urbanas desinseridas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados.
4. Assegurar uma efetiva conetividade das áreas de mais–valia ambiental e dos corredores ecológicos estruturantes e secundários, e da disciplina de uso das respetivas áreas.
5. Potenciar o aproveitamento económico e valorizar as componentes paisagísticas, económicas e ambientais da extensa mancha florestal do concelho.
6. Agilizar os mecanismos de gestão urbanística devidamente articulados com unidades operativas de planeamento e gestão, unidades de execução, ou outros instrumentos de gestão territorial, que possibilitem também a aplicação de mecanismos atinentes à distribuição perequativa de benefícios e encargos, em ordem a salvaguardar os objetivos específicos decorrentes, neste particular, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
7. Garantir a oferta e o acesso de todas as infraestruturas ambientais e tecnológicas disponíveis assente na adoção de um modelo de gestão sustentável do território, que garanta a inclusão e defesa dos princípios de ecoeficiência e de sustentabilidade ambiental, nos diversos domínios.
8. Potenciar a identidade concelhia, fomentando uma imagem forte do concelho através da concertação com atores locais e participação da população, promovendo o envolvimento da comunidade nos processos de gestão do território.

Os instrumentos agora descritos constituem um primeiro conjunto de iniciativas estruturantes da política urbana municipal, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional.

Para além disso, a entrada em vigor do RJRU vem permitir estabelecer um novo enquadramento normativo para as questões inerentes à reabilitação urbana, seja ao nível programático, procedimental ou de execução, conferindo especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas também à integração e coordenação das intervenções.

1.2 AS ABORDAGENS MAIS RECENTES

Nos últimos anos, o Município de Viseu deu um novo incremento à sua aposta na Reabilitação Urbana com a elaboração das Áreas de Reabilitação Urbana, visando uma trajetória de recuperação da vitalidade e de atratividade residencial, económica e turística nos territórios abrangidos, estendendo-se além do núcleo da cidade e abrangendo as 25 freguesias do concelho, que têm, igualmente, um vasto património edificado, cultural e natural.

Fundamentalmente, trata-se de uma opção assumida de política territorial, tendo em vista a valorização, a reabilitação e a proteção especial das zonas patrimonialmente relevantes, mas social e economicamente deprimidas, nas imediações dos perímetros delimitados e com especial potencial de reabilitação urbana.

Assim, na **Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde**, foi incluída uma área consolidada que integra um aglomerado urbano mais denso, e que desenvolve em torno de uma estrutura de espaço público em que se destaca um conjunto de largos, com geometrias orgânicas e adaptados à morfologia do terreno.

Esta zona, exprime-se pela massificação do edificado de arquitetura vernacular, maioritariamente com alvenarias em granito e coberturas em telha cerâmica. Verifica-se a existência de diversas construções em ruínas, sendo que algumas das quais já apontam sinais de perigo para a via pública. O núcleo da localidade é rodeado por terrenos agrícolas, cujo cultivo ainda é intensificado.

Em linha com o disposto, pode-se dizer que **Póvoa de Calde** caracteriza-se, ainda, por alguns elementos pontuais e peculiares que surgem ao longo dos arruamentos e que importam preservar, tais como, casas com elementos arquitetónicos de relevância, fontanários e pequenos elementos religiosos em granito.

Deste modo, considerando a análise à envolvente, a proposta de delimitação da ARU baseou-se na identidade única da área de intervenção, identificando um conjunto de estratégias fundamentais que se consideram orientadoras para o desenvolvimento da reabilitação e revitalização de **Póvoa de Calde**, nomeadamente:

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

Com base nestas premissas, na síntese de diagnóstico, na análise SWOT e nas opções de desenvolvimento pretendidas pelo município, surgem os objetivos programados na proposta de delimitação da ARU e que, importa, ainda, reiterar:

- Combater o decréscimo populacional e o envelhecimento da população;
- Apresentar o concelho de Viseu como um território coeso que valoriza o património edificado, as pessoas e os recursos naturais de forma sustentável;
- Promover o progresso e o desenvolvimento económico e social, criando condições de competitividade, inovação e modernidade;
- Promover o desenvolvimento do turismo e do parque habitacional, através da reabilitação e do reaproveitamento / reutilização de recursos;

- Valorizar a qualidade ambiental e a paisagem natural da freguesia, como elemento diferenciador e atrativo ao investimento;
- Evitar a degradação e abandono do património edificado, através da proximidade à população e às intervenções;
- Salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte do local, incentivando uma tendência de reocupação destes núcleos rurais com habitação, comércio ou serviços;
- Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização do seu património natural, histórico, cultural e económico.

Deste modo, concomitantemente aos critérios supramencionados, acrescenta-se:

- A identificação do núcleo antigo e histórico que, fazendo parte da memória integrada da localidade é, igualmente, património cultural e histórico e que importa reabilitar, conservar e valorizar;
- A necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos mais envelhecidos e com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o rejuvenescimento dos mesmos;
- A requalificação do espaço público, e consequentemente a valorização da zona da ARU, como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando o investimento privado;
- A necessidade de qualificar e consolidar a rede de equipamentos existentes e de reforçar a oferta do território;
- A contenção da dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados;
- Preservar e salvaguardar os valores e recursos naturais, integrando-os num sistema de espaços verdes estruturado a nível concelhio, independentemente da sua natureza pública ou privada.

Afere-se, assim, que a definição desta operação, assim como as suas dinâmicas de desenvolvimento e as suas políticas urbanísticas, poderão ser fundamentais para o estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, com efeitos em toda a sua área de intervenção, mas, também, globalmente extensivos ao concelho de Viseu.

1.3 INTERVENÇÃO FÍSICA

Conscientes da necessidade de uma abordagem territorial e de revitalização integrada, que estimule a apropriação dos vários espaços pelos seus residentes e visitantes e que potencie uma maior diversidade funcional, assume-se a reabilitação e requalificação do parque edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas e a estreita comunicação entre os diferentes núcleos da ARU através de um modelo territorial coeso e inclusivo.

Por efeito, espera-se que as intervenções desenvolvidas pelo Município de Viseu, um pouco por todo o território do concelho, quer ao nível da reabilitação do edificado municipal, quer ao nível da requalificação do espaço público, aliadas aos benefícios e apoios disponíveis associados às ARU, estimulem o investimento privado e uma profícua articulação com diversas instituições e atores regionais e locais, públicos e privados.

Conclui-se que estas intervenções, públicas e privadas, têm um enorme contributo na prossecução dos objetivos de reabilitação urbana e na criação de novas dinâmicas na localidade, envolvendo um enorme esforço de investimento, na requalificação urbana e dos sistemas associados.

II . CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EDIFICADO

Entendendo-se o edificado como algo construído para abrigo e uso das populações, fará sentido a sua conservação e manutenção. Neste princípio, o sistema construtivo em muito condiciona o horizonte de durabilidade e nível de conforto associado.

Póvoa de Calde detém um núcleo antigo, onde predominam memórias registadas nos seus edifícios e ruas, testemunho da sua história. A identidade do lugar pauta-se por um aglomerado com um tecido urbano denso, composto por elementos de arquitetura vernacular onde predomina o granito, quer no edificado quer no espaço público, (havendo, no entanto, zonas em pavimento betuminoso) que não distingue zonas de circulação automóvel e pedonal. Verificam-se situações de degradação avançada e de descaraterização dos imóveis mais antigos, sendo de destacar o baixo número de recuperações, assim como de inúmeras edificações em ruína e em mau estado de conservação, outras com intervenções dissonantes, outras que se encontram devolutas e em condições precárias, dados que revelam a estagnação e a vivência desta área.

Procura-se preservar as características morfológicas e arquitetónicas do local, através de uma análise mais criteriosa das intervenções, valorizando as alvenarias existentes em granito, as coberturas em telha cerâmica e as caixilharias em madeira, em detrimento de outras soluções construtivas desvirtuadoras e dissonantes relativamente ao conjunto onde se inserem. Desta forma, através da salvaguarda e preservação do património existente, é possível transmitir às gerações futuras o legado da história e da identidade de Póvoa de Calde.

A **ARU de Póvoa de Calde**, abrange uma área fundamentalmente classificada em Espaço Habitacional H1, Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Usos Especiais - Espaços de Equipamentos conforme o PDM concelhio, caracterizando-se o edificado pelos seus parâmetros urbanísticos, época de construção e as suas particularidades arquitetónicas:

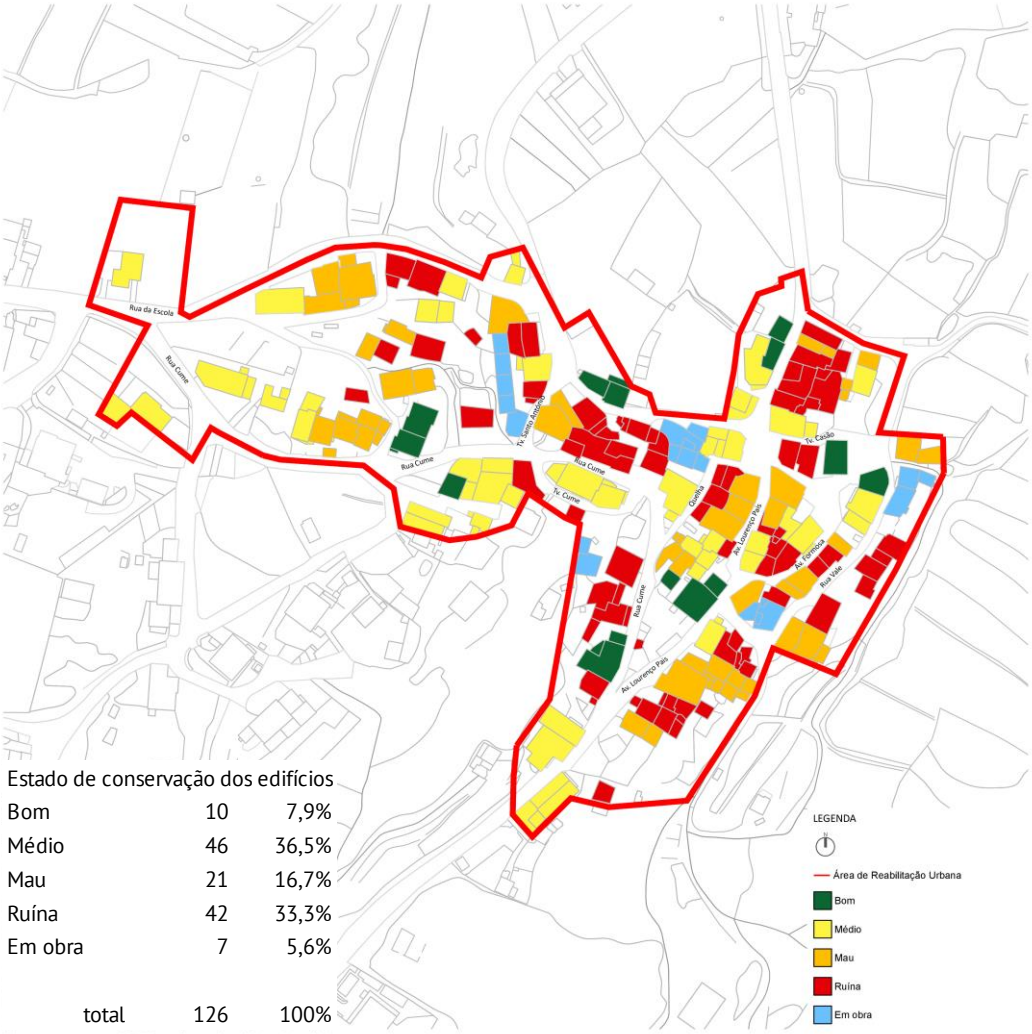
- Os edifícios predominantemente de uso habitacional apresentam-se no geral com dois pisos, cobertura em telha, estando o piso térreo afeto a garagens e arrumos de apoio à atividade agrícola;
- Os edifícios localizados no espaço mais central e histórico da ARU variam na sua volumetria (entre um piso até três acima do solo), distinguindo-se pela sua organização compacta e densa ao longo dos arruamentos, podendo ter logradouro em lote murado.

2.1 ANÁLISE E INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFICADO

A análise que se realiza neste ponto, baseia-se numa amostra muito significativa de todo o conjunto edificado pertencente à ARU de **Póvoa de Calde**. Desde logo, realça-se que, não obstante a continuidade estratégica e, até física, que a ARU apresenta, é evidente a diferenciação morfológica entre os vários setores que se poderão interpretar de forma relativamente distinta.

2.1.1 Estado de conservação dos edifícios

Quanto ao estado de conservação dos edifícios, em termos gerais, classifica-se como Ruína, Mau, Razoável, Bom ou Em obra (ver Figura 2). Com efeito, um pouco por todo este território verifica-se, simultaneamente, a existência de edifícios em Bom Estado e em Mau Estado de conservação e, inclusive, em Ruína. Da inventariação cadastral realizada, apurou-se que, dos 126 edifícios inventariados, 42 se encontram em Ruína, 21 em Mau estado de conservação, 46 em estado Médio de conservação, 10 em Bom estado de conservação e 7 com um processo de obra em curso (à data da realização desta inventariação cadastral). Os dados demonstram a prevalência de edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação e conservação, reiterando a relevância do dinamismo destas ações na localidade.



Estado de conservação dos edifícios		
Bom	10	7,9%
Médio	46	36,5%
Mau	21	16,7%
Ruína	42	33,3%
Em obra	7	5,6%
total	126	100%

Figura 2 - Estado de Conservação do Edificado

2.1.2 Valor arquitetónico

Pese embora o interessante valor patrimonial de conjunto, numa análise ao Valor Arquitetónico individual dos edifícios (ver Figura 3), prevalece a classificação de Imóvel de Acompanhamento, uma vez que, regra geral, exaltam caraterísticas arquitetónicas uniformes, sendo interessantes e muito equilibrados no conjunto que formam entre si, onde a morfologia urbana se confunde com uma imagem de ruralidade e tradicionalismo, associados a uma arquitetura vernacular. Verifica-se, no entanto, a existência de diversas construções em que foram introduzidos materiais ou objetos que não se integram no conjunto edificado, como alvenarias em bloco ou tijolo à vista, coberturas em chapa metálica ou painel sandwich e materiais e cores usados nas fachadas que afetam a integração do edifício no seu conjunto, ainda que não desvirtuem completamente a homogeneidade da estrutura urbana. Estes edifícios são classificados, dependendo dos casos, como Imóvel ligeiramente dissonante ou Imóvel profundamente dissonante.

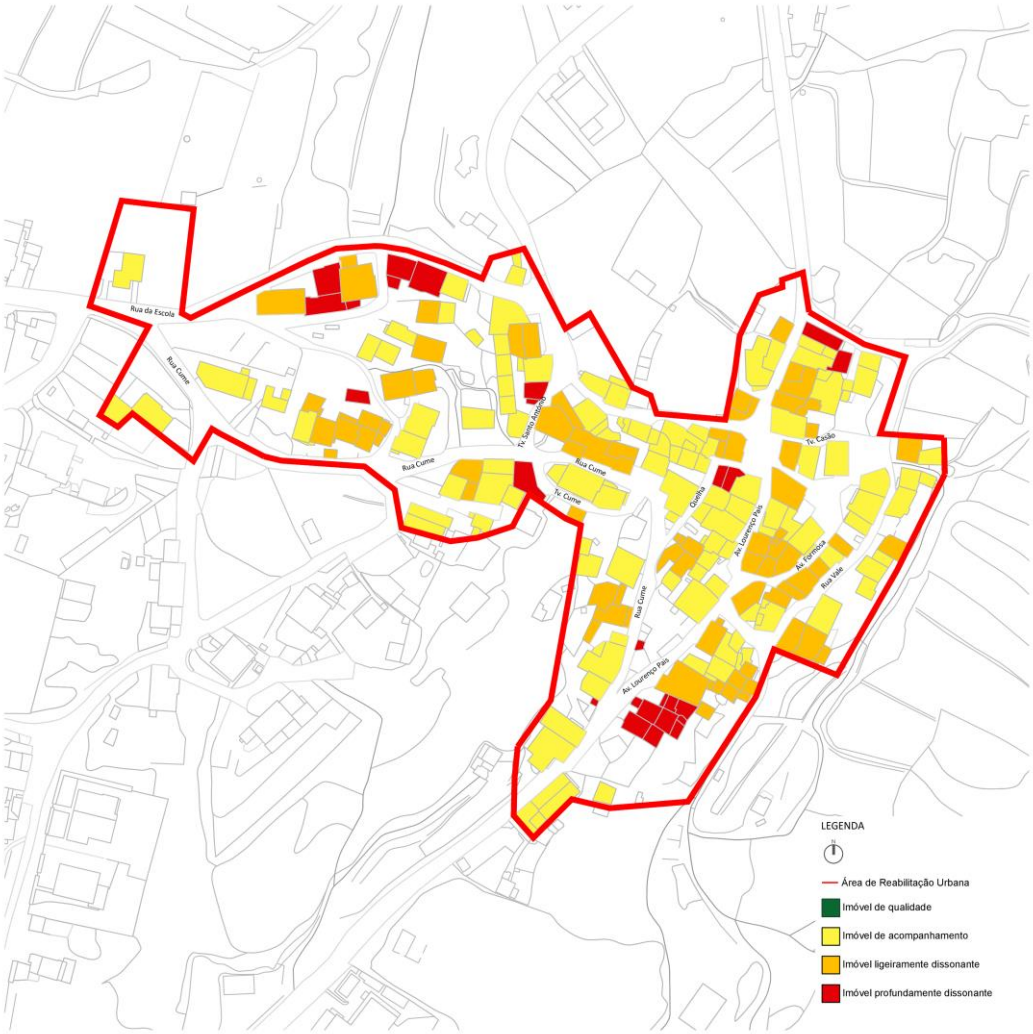


Figura 3 - Valor Arquitetónico do Edificado

2.1.3 Volumetria

No que concerne à Volumetria do edificado, este apresenta pouca heterogeneidade (ver Figura 4). Apesar da dispersão do edificado pelo território, o número de pisos equilibra-se entre edifícios com 1 a 2 Pisos, surgindo, pontualmente, edifícios mais recentes de 3 Pisos.

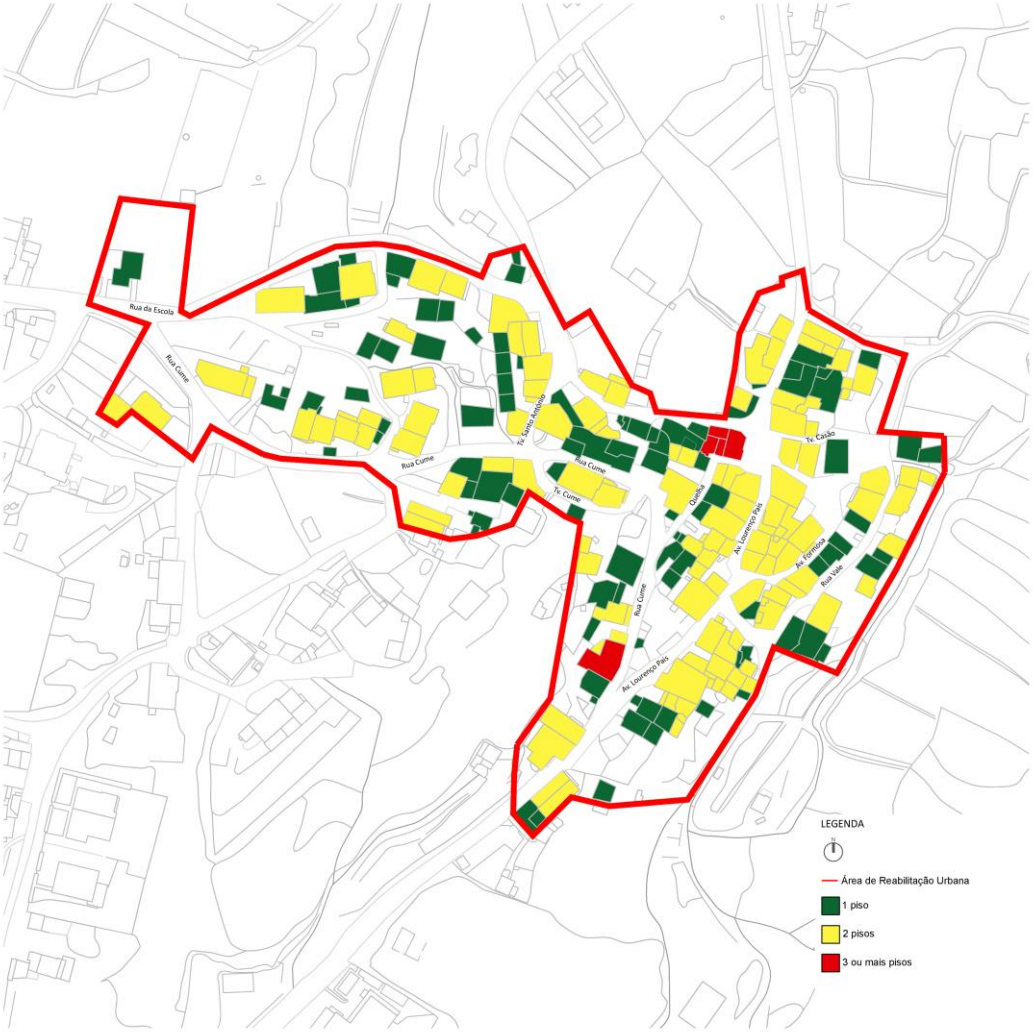


Figura 4 - Volumetria do Edificado

2.1.4 Tipo de propriedade

Analisando o Tipo de Propriedade, constata-se que esta se configura, maioritariamente, como privada, existindo, contudo, alguns edifícios de propriedade pública (ver Figura 5).

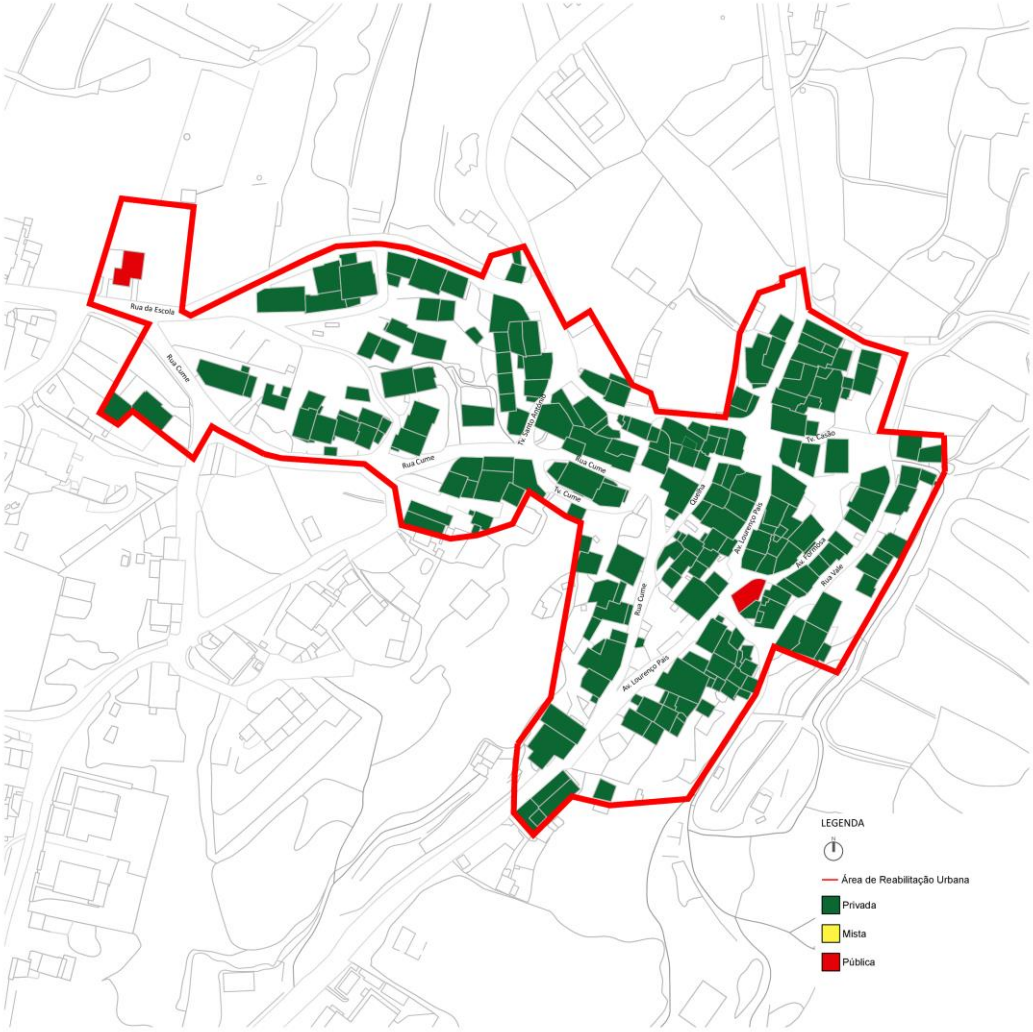


Figura 5 - Tipo de Propriedade do Edificado

2.1.5 Regime de propriedade

Quanto ao regime de propriedade prevalece a Propriedade Total, reflexo da tipologia do edificado e do seu uso, predominantemente destinado a moradias unifamiliares (ver Figura 6).

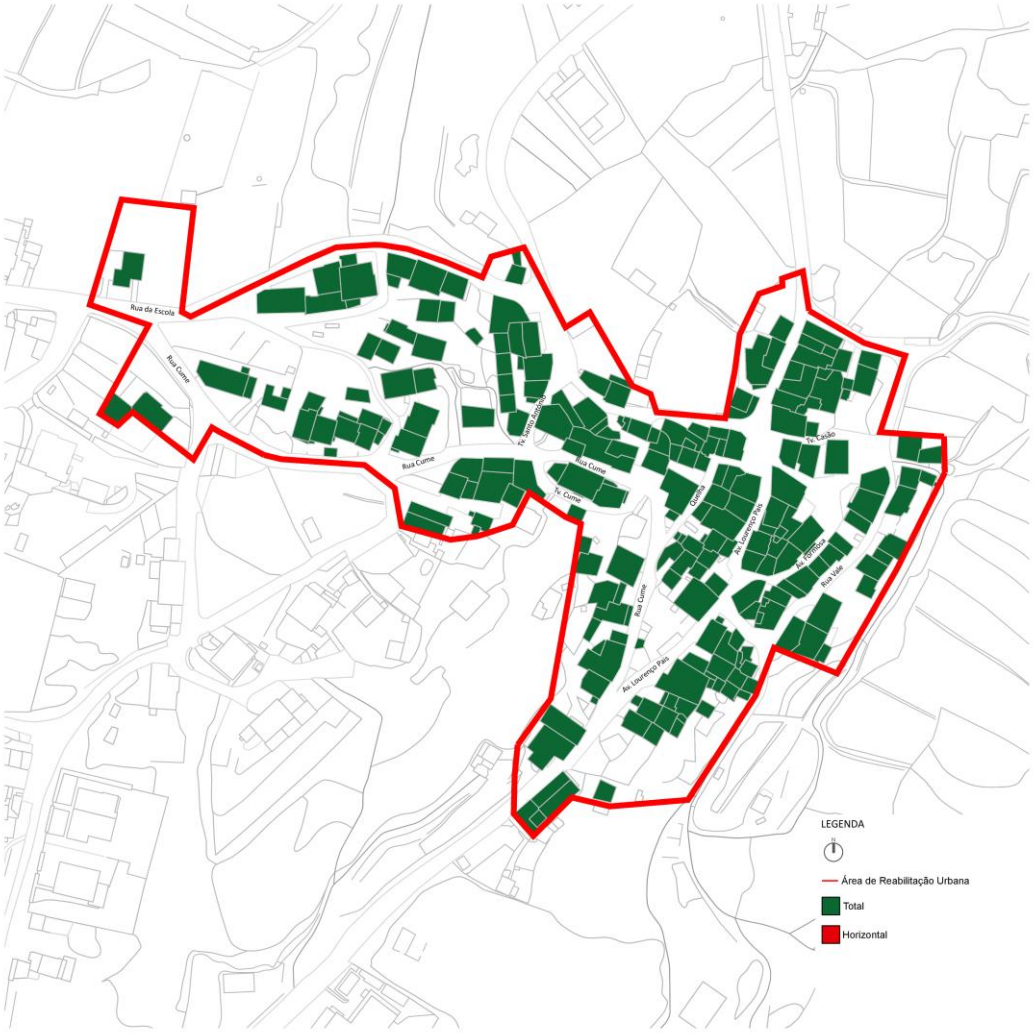


Figura 6 - Regime de Propriedade do Edificado

2.1.6 Afetação – Piso Térreo

Tratando-se de áreas com afetação maioritariamente de habitação, verifica-se predominância dos usos de arrumos, garagens ou espaços de apoio agrícola e habitação no Piso Térreo, verificando-se, ainda que a atividade comercial e de serviços é muito residual (ver Figura 7).

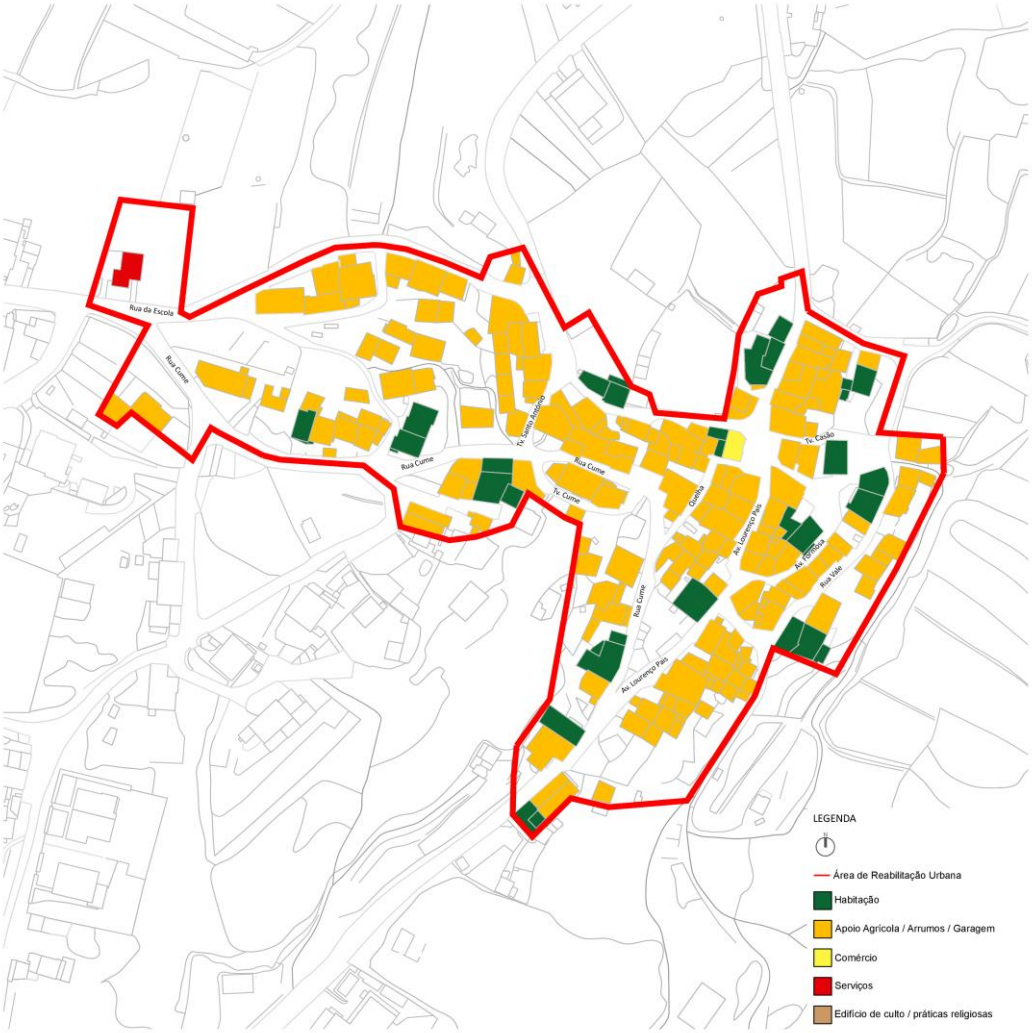


Figura 7 - Tipo de Uso do Piso Térreo do Edificado

2.1.7 Afetação – Pisos Superiores

Analisando o Tipo de Uso dos Pisos Superiores (ver Figura 8) verifica-se que o edificado que integra a área é, na grande generalidade, Habitacional.

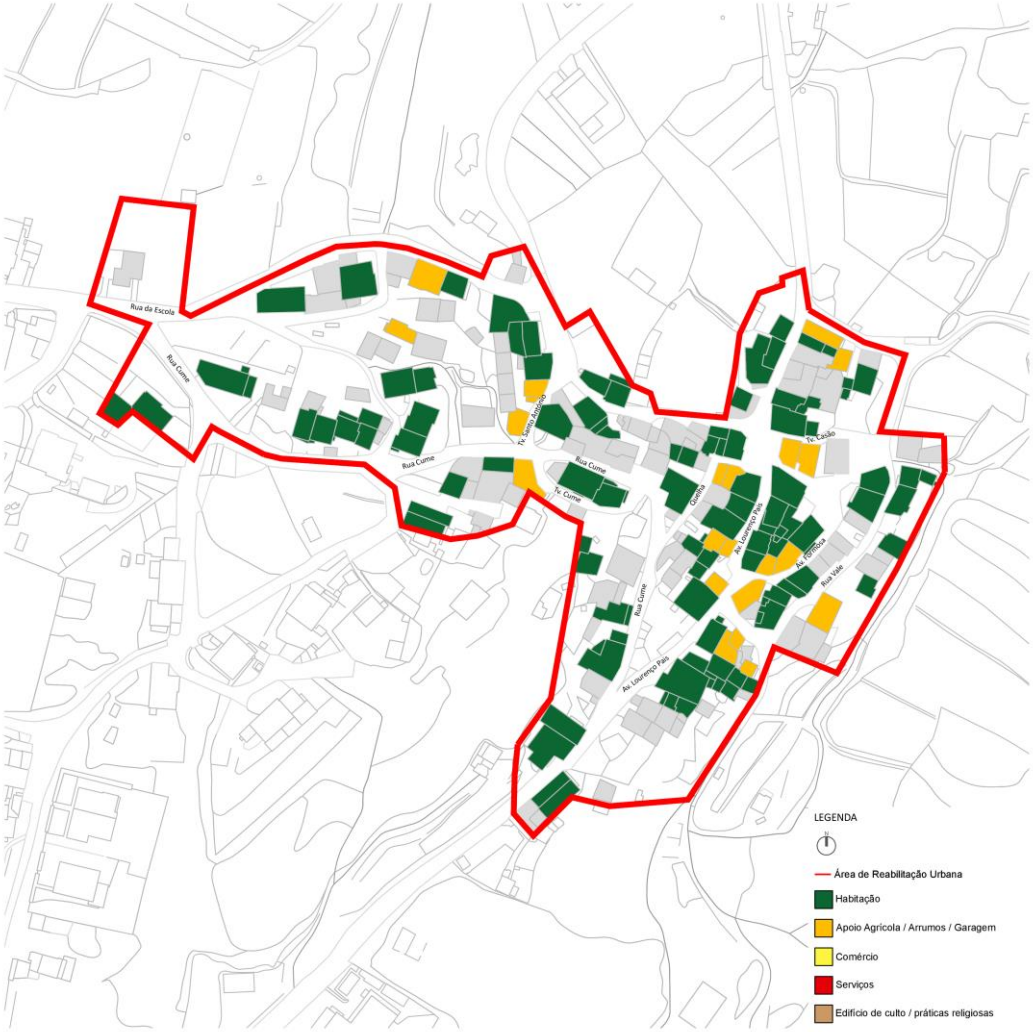


Figura 8 - Tipo de Uso dos Pisos Superiores do Edificado

2.1.8 Ocupação – Piso Térreo

No que respeita à Ocupação dos Pisos Térreos evidenciam-se, de forma dispersa, algumas situações de edifícios devolutos/ desocupados (ver Figura 9).

Figura 9 - Ocupação dos Pisos Térreos do Edificado

2.1.9 Ocupação – Pisos Superiores

Quando analisada a Ocupação dos Pisos Superiores, verifica-se a existência de um equilíbrio no número de Pisos Superiores desocupados / devolutos e ocupados (ver Figura 10), concluindo-se que os pisos superiores são ocupados, genericamente, com habitação.

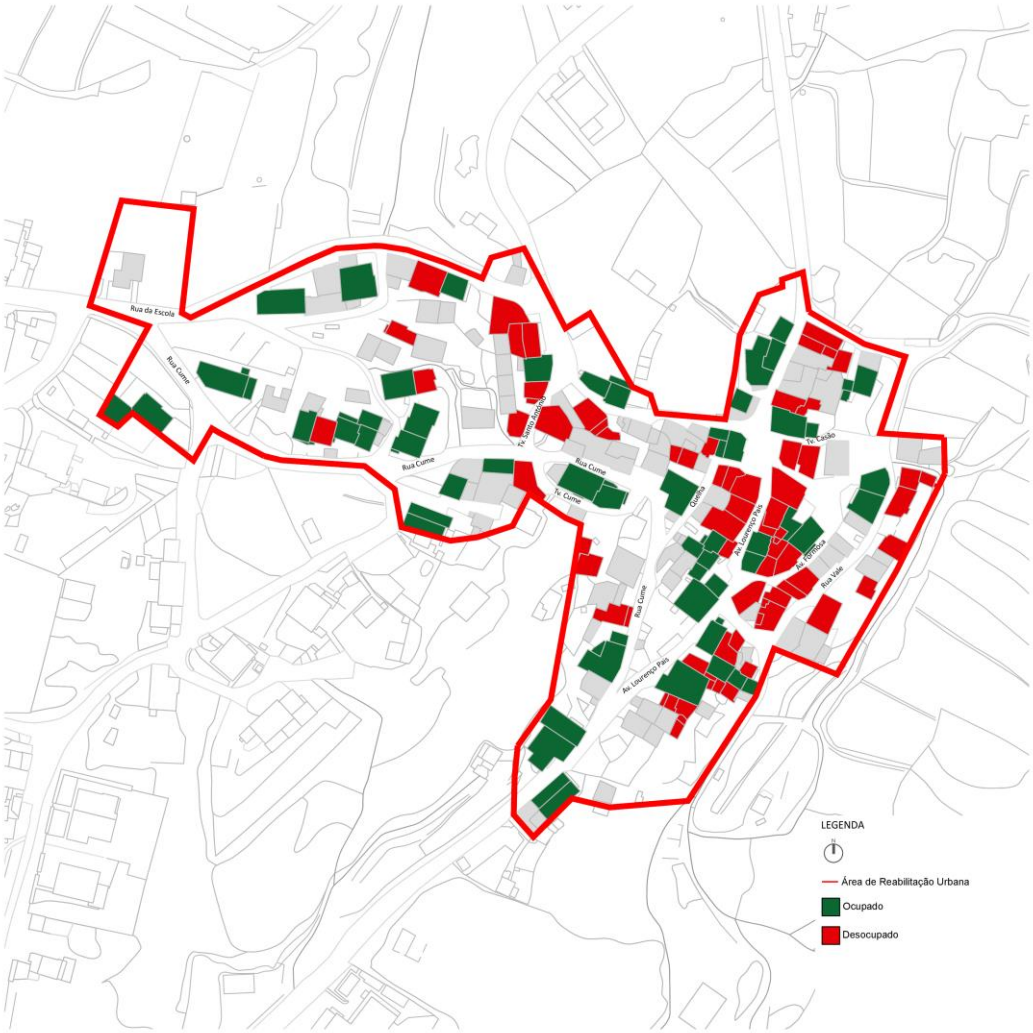


Figura 10 - Ocupação dos Pisos Superiores do Edificado

III . TIPOLOGIA DA ORU E PRAZO DE EXECUÇÃO

O Município de Viseu opta por uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, definida, nos termos do RJRU, como uma intervenção de reabilitação urbana de uma área, dirigida, sobretudo, à reabilitação do seu edificado.

Como estabelece o artigo 29.º do mesmo diploma, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas, preferencialmente, pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios. De igual modo, importa também ter presente o estabelecido no artigo 6.º do RJRU, designadamente, quando se refere que 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 coerência estética.

De acordo com o artigo 20.º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana não poderá, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação. Assim, conjugando o disposto no artigo referido acima com a alínea b) do nº2 do artigo 30.º, a Estratégia de Reabilitação Urbana para a Operação de Reabilitação Urbana Simples da ARU de **Póvoa de Calde**, vigorará pelo prazo de 15 anos, a partir da data da sua publicação em Diário da República.

A entidade gestora, enquanto entidade responsável pela gestão e coordenação da Operação de Reabilitação Urbana, deverá, ao abrigo do artigo 20.º-A elaborar anualmente um relatório de acompanhamento e monitorização, o qual deverá ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Adicionalmente, a cada cinco anos de vigência da Operação de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal de Viseu deverá enviar para apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução desta operação, podendo propor, caso se manifeste relevante e necessário, alterações à Estratégia de Reabilitação Urbana.

IV . PRIORIDADES E OBJETIVOS

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de **Póvoa de Calde** tem como intuito a reabilitação dos edifícios na área de intervenção sendo, para este efeito, disponibilizados incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre quem impende o dever da reabilitação urbana, numa intervenção integrada e congruente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, patrimoniais, sociais, culturais e ambientais existentes.

A execução destas políticas, pressupõe a densificação e alargamento às novas áreas, dos incentivos e apoios financeiros no quadro dos programas já existentes e ter uma ação de bonificação mais intensiva no âmbito do IMT, do IMI, do IRS e do IVA, diferenciadora face a outros espaços da freguesia e do concelho.

Muito contribuirá, também, para esta ação, a aposta na definição precisa, caso-a-caso, do modo de intervenção em cada parcela, situação que deverá ser promovida através do incentivo à recuperação de alçados dos edifícios e, também, no seu interior, sempre que a sua qualidade, dimensão e localização o sugiram.

Como natural complemento às políticas de prioridade e de ação privada definidas no âmbito da estratégia de execução da Operação de Reabilitação Urbana Simples, deverá o Município continuar a sua atuação muito positiva de requalificação do domínio público orientada para redesenhar o espaço e para conferir-lhe mais qualidade ambiental, articulando a sua intervenção em função das prioridades definidas para o edificado, dado que se tem constatado que essa ação municipal tem sido claramente um fator decisivo da alavancagem do investimento privado na reabilitação.

4.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A premissa basilar visa o impulsionamento da regeneração urbana, como base transversal à sustentabilidade da localidade, abordada nas mais diversas vertentes - ambiental, social, económica, patrimonial e cultural.

Reconhecendo o RJRU o papel fundamental da reabilitação urbana no desenvolvimento socioeconómico dos centros urbanos, são definidos neste regime jurídico os princípios e os objetivos principais a concretizar, considerados como fundamentais para o sucesso da implementação das ARU e, em particular, para a ARU de **Póvoa de Calde**, à qual corresponde uma ORU simples.

Este tipo de operações (ORU simples), consistem em intervenções integradas de reabilitação urbana de uma determinada área, tendo como elemento fundamental a reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, tal como previsto no n.º 2 do artigo 8.º do RJRU, sendo que estas ações serão realizadas, preferencialmente, pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

A ARU de **Póvoa de Calde**, que inclui áreas habitacionais e históricas, apresenta características de elevado potencial de regeneração urbana, que terá como suporte fundamental a concretização dos objetivos principais da ORU, revertendo a degradação do centro, fixando a população já residente, atraindo nova população e promovendo a sua

atratividade, consolidando e revitalizando económica e socialmente a centralidade existente, de forma a serem criadas condições para o reforço da qualidade e quantidade da oferta, primeiramente, habitacional e, consecutivamente, de atividades económicas de proximidade.

Por efeito, a ORU de **Póvoa de Calde** procura alcançar os seguintes objetivos:

- Promover a fixação e atração de residentes para a localidade, procurando mitigar a desertificação dos espaços rurais limítrofes do concelho;
- Promover qualificação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando as condições de habitação;
- Intervir juntos dos proprietários, dentro do quadro regulamentar aplicável, face a imóveis devolutos, em particular os que se encontram em estado de abandono;
- Estabelecer um quadro de incentivos eficazes e mobilizadores;
- Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
- Remover os elementos dissonantes do edificado e (re)qualificar os logradouros;
- Proteger e valorizar os valores naturais e construídos, não apenas os classificados, mas também todos os identificados com interesse;
- Salvaguardar e potenciar a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Assegurar o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;
- Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e o comércio tradicional;
- Estimular a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- Promover a diversidade social e cultural;
- Apoiar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
- Assegurar a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada.

Assim, pretende-se com esta **Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Póvoa de Calde** a revitalização dos territórios sustentada na reabilitação do edificado e da geração de dinâmicas que induzam atratividade. A re-habitação passa, também, pela indução ativa da requalificação física e infraestrutural dos edifícios ocupados junto dos

proprietários, num forte propósito de manter a população existente e melhorar a sua qualidade de vida, e também pela motivação de investimento, preferencialmente, para fins residenciais e de arrendamento, assim chamando mais famílias e mais jovens residentes.

V . PROGRAMA DE APOIOS E INCENTIVOS

A estratégia para a revitalização e valorização da ARU de **Póvoa de Calde** assenta, tal como decorre do diagnóstico apresentado, na otimização do parque habitacional disponível, promovendo a reabilitação e regeneração urbana, na melhoria da rede de acessibilidades e na promoção de mobilidade sustentável.

Estas vertentes apoiam-se num objetivo político singular que se traduz num desígnio de crescimento inteligente, inclusivo e sustentado em que, nesta lógica, a estratégia de revitalização assenta num modelo de regeneração urbana alargada e integradora, considerando a prospeção de alargar as operações de reabilitação urbana às restantes ARU do Município, no qual, a Câmara Municipal de Viseu e a entidade gestora, a Viseu Novo SRU, se constituem como agentes dinamizadores do processo de reabilitação, incentivando, dentro das suas competências, o setor privado a desenvolver as suas opções de investimento.

Neste âmbito, com o desenvolvimento do processo de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana Simples, prevê-se possibilitar, aos particulares, o acesso aos diversos instrumentos financeiros e fiscais disponíveis.

Sem prejuízo das candidaturas às linhas de financiamento constantes dos instrumentos financeiros disponíveis pelo IHRU, os incentivos a atribuir, no contexto da **Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde** são, essencialmente, de natureza financeira e fiscal, além dos apoios municipais promovidos pelo Município de Viseu, onde se incluem o apoio técnico, no âmbito dos procedimentos administrativos, bem como de esclarecimento sobre a execução das intervenções. De seguida encontram-se listados os apoios e incentivos aplicáveis, com as respetivas condições, em vigor à data de execução da Estratégia de Reabilitação Urbana de **Póvoa de Calde**.

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- 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*, *na sua redação atual*, ou do regime excecional do *Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril,* revogado pelo "Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas" *(Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho)*;
- Em consequência da intervenção prevista, 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*.

(Artigo 45.º, n.º 1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação)

Embora a redação do n.º 1 do artigo 45.º do EBF seja a transcrita, verifica-se que:

- O *Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação;*
- *O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril foi revogado pelo Decreto-Lei 95/2019, de 18 de julho, na sua atual redação,*

pelo que:

Os edifícios objeto de grandes renovações, encontram-se sujeitos ao cumprimento de requisitos de conforto térmico e de desempenho energético, conforme o previsto n*o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, conjugado com as tabelas 2 e 4 do Despacho n.º 6476-E/2021 de 1 de julho*, em que a Classe Energética atribuída, respetivamente, aos imóveis/frações de habitação e de comércio e serviços, deverá ser igual ou superior a C, após a intervenção.

(Artigo 8º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação)

(Tabelas 2 e 4 do Despacho n.º 6476-E/2021, de 1 de julho)

- **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI**

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

(Artigo 1.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)

ISENÇÃO DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), 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.

(Artigo 45.º, n.º 2 alínea a) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO DA TAXA DE IMI

Em resultado da amplitude das competências, para efeitos de minoração e majoração da Taxa de IMI em termos tributários, que o Município dispõe, e tendo por objetivo o combate à desertificação, *previsto no nº 6 do artigo 112º do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro*, *na sua atual redação* – **CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI)**, a Câmara Municipal de Viseu poderá conceder, anualmente, à aplicação de taxas de minoração e majoração, a todos os edifícios situados na Área de Reabilitação Urbana:

- **Minoração da taxa do IMI, em vigor, até 30%**, a todos os prédios urbanos situados em ARU, exceto para os prédios degradados, de acordo com o estabelecido no nº 6 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).
- **Minoração da taxa do IMI, em vigor, até 20%**, aos prédios urbanos arrendados, que cumpram satisfatoriamente a sua função, de acordo com o estabelecido no nº 7 do mesmo artigo. A taxa em apreço é cumulativa com a taxa do nº 6, do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).
- **Majoração da taxa do IMI, em vigor, até 30%** aos prédios degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- **Elevar, anualmente, ao triplo, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do nº 1 do artigo 112º do CIMI, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio**, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 3 do artigo 112º do CIMI, salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do nº 2 do artigo 11º do CIMI.

À data da elaboração da presente Estratégia de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal de Viseu aplica, sobre a taxa do IMI em vigor: uma minoração em 10%, aos prédios situados em ARU, de acordo com os requisitos anteriormente descritos; uma minoração em 20% aos prédios urbanos arrendados, que é cumulativa com a minoração em 10%, desde que cumpram os termos acima referidos; uma majoração em 30% aos prédios degradados, de acordo com as condições mencionadas; elevação ao triplo das taxas previstas nas alíneas b) e c) do nº 1 do artigo 112º do CIMI, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como estabelecido na alínea acima.

- **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS – IMT**

O IMT é devido pelas pessoas, singulares ou coletivas, para quem se transmitam os bens imóveis.

- **Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)** para as 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.

  (Artigo 45.º, n.º 2 alínea b) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

- **Isenção de IMT, na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana** e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em ARU, também a habitação própria e permanente.

(Artigo 45.º, n.º 2 alínea c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

Esta isenção *(artigo 45.º, n.º 2 alínea c))* fica sem efeito se:

- Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou
- Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
- Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.
- No caso de a isenção ficar sem efeito, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira, a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.

(n.º 8 do artigo 45.º, aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

- **RECONHECIMENTO PARA BENEFÍCIO DOS INCENTIVOS ANTERIORMENTE DESCRITOS**

O reconhecimento de intervenção para reabilitação 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.**

(Artigo 45.º, n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

A anulação das liquidações de IMI e IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças, no **prazo máximo de 15 dias a contar dessa comunicação**.

(Artigo 45.º, n.º 5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

É da competência da Câmara Municipal, ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

(Artigo 71.º, n.º 24 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

- **IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES - IRS**

São **dedutíveis à Coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos** suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arredamento Urbano (NRAU), Lei nº6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual, que sejam objeto de ações de reabilitação.

(Artigo 71º, n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)

Ficam isentos de tributação em IRS e IRC, os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção:

- Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;
- Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

(Artigo 71.º A, n.º 7 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aditamento ao EBF através da Lei n.º 56/2023, de 6/10)

- **IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO – IVA**

Beneficiam **da taxa reduzida de 6% as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

(Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, redação da Lei n.º 64-A/2008, última atualização Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Aplica-se, ainda, a empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da sua localização, sejam **contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo IHRU** 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.

(Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA, artigo 237.º da Lei n.º 114/2017 de 29/12)

Beneficiam, ainda, da **taxa reduzida de 6%,** as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis, ou partes autónomas destes, afetos à habitação, com exceção 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, campo de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

Se, os materiais incorporados na empreitada, representarem um valor menor ou igual a 20% do valor total da mesma, a taxa a aplicar será, na totalidade, a taxa reduzida. No caso de os materiais representarem mais de 20% do valor global da empreitada:

- Se na faturação emitida forem discriminados os valores dos serviços prestados (mão de obra) e dos materiais, deve aplicar-se a taxa reduzida aos serviços prestados, e às transmissões de bens (materiais) efetuadas, a taxa normal.
- Se a fatura for emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação, devendo o seu valor ser tributado globalmente à taxa normal.

NOTA: Estão excluídas deste benefício, as obras de reconstrução e de ampliação.

(Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA)

5.2 INCENTIVOS E APOIOS NACIONAIS

- **PACOTE DE MEDIDAS "MAIS HABITAÇÃO"**

Foi publicada em Diário da República, no dia 6 de outubro, com entrada em vigor no dia seguinte, a *Lei n.º 56/2023*, que aprova medidas no âmbito do programa "Mais Habitação", procedendo a diversas alterações legislativas.

- **INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFRRU 2030)**

O IFRRU, a implementar no âmbito do Portugal 2030, vai funcionar em complementaridade com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A Resolução do Conselho de Ministros nº 180/2023, de 29 de novembro, estabeleceu os princípios orientadores do modelo de funcionamento deste instrumento financeiro.

Nessa Resolução ficou definido que o IFRRU 2030 vai ter como principal foco, a concretização de políticas públicas, como o aumento da oferta de habitação acessível, a melhoria da eficiência energética dos edifícios e a revitalização dos centros urbanos.

- **PROGRAMA PORTA 65 JOVEM**

Podem beneficiar do programa, jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos *(no caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo)*, que reúnam as seguintes condições:

- Ter a idade limite permitida;
- Todos os candidatos deverão ser titulares (arrendatários e não fiadores) do contrato de arrendamento registado no Portal das Finanças, ou contrato-promessa de arrendamento;
- A morada fiscal de todos os membros do agregado jovem, tem de ser a mesma da casa arrendada;
- O valor da renda tem de ser igual ou inferior a 60% do rendimento médio mensal bruto do agregado;
- A renda não pode exceder a renda máxima admitida (RMA), na zona onde se localiza a habitação e para a tipologia da casa;
- A tipologia deve ser adequada ao nº de elementos no agregado;
- Nenhum dos jovens ou membros do agregado poderão ser proprietários/coproprietários ou arrendatários, para fins habitacionais de outro prédio ou fração, independentemente da localização do prédio ou fração, ou da forma como se tornou proprietário;
- Nenhum dos jovens pode ser parente do senhorio;
- O rendimento mensal corrigido do agregado não pode ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida para cada zona – RMA;
- O rendimento mensal corrigido do agregado não pode exceder quatro vezes a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG - salário mínimo);
- Residir permanentemente na habitação;
- O apoio deste programa não pode ser acumulado com outro apoio financeiro público à habitação, nem ter dívidas do anterior programa do Incentivo ao Arrendamento por Jovens (IAJ), nem do Porta 65 Jovem, mas o contrato de arrendamento pode estar enquadrado no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).

Se a candidatura for aprovada, o jovem tem direito a um apoio (subvenção) para pagamento da renda, durante 12 meses.

A subvenção corresponde a uma percentagem do valor da renda do jovem e é transferida para o NIB indicado na candidatura, até ao dia 8 de cada mês. Esta percentagem diminui a cada 12 meses, até ao 3º ano de apoio.

A 1ª subvenção é atribuída após a saída do resultado do concurso e não tem efeitos retroativos. A subvenção pode prolongar-se até ao máximo de 5 anos ou 60 prestações mensais e é atribuída às candidaturas por ordem decrescente de pontuação, até ao limite da verba disponível, ou seja, mesmo reunindo todos os requisitos, pode não ser possível obter o apoio do programa.

As candidaturas são realizadas, apenas através do preenchimento do formulário eletrónico, disponível no Portal da Habitação.

Existem quatro períodos de candidatura por ano: dois períodos consecutivos em abril, um período em setembro e um período em dezembro.

Às percentagens de apoio, previstas para cada escalão de rendimentos, são acrescidas as seguintes majorações:

- Se a habitação arrendada se situar:
    - Em áreas urbanas classificadas como históricas ou antigas, em **áreas de reabilitação urbana** ou, ainda, em áreas de recuperação e reconversão urbanísticas, há um acréscimo de 20%. Neste caso, deverá contactar a Câmara Municipal para obter um comprovativo desta situação (há municípios que têm esta informação disponível online);
    - Em áreas beneficiárias de medidas de incentivo à recuperação acelerada de problemas de interioridade, há um acréscimo de 10%. Esta informação surge automaticamente na candidatura, não sendo preciso comprovativo.
- Quando algum dos jovens tem:
    - Um dependente a cargo, ou algum elemento do agregado, seja portador de incapacidade com um grau igual ou superior a 60%, há um acréscimo de 15%;
    - Dois ou mais dependentes a cargo, tem um acréscimo de 20%;
    - A estes acréscimos percentuais poderá existir, ainda, uma majoração adicional de 10% ou de 5%, respetivamente, caso o agregado jovem seja monoparental (1 único adulto que possua a guarda do dependente, devidamente comprovada).

- **PROGRAMA PORTA 65 +**

Este apoio é atribuído mediante a concessão de uma subvenção mensal, independentemente da idade dos candidatos, destinando-se a:

- Agregados com quebra de rendimentos superior a 20%, face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior;
- Agregados monoparentais.

São requisitos de acesso ao apoio:

- Os titulares do contrato de arrendamento terem residência permanente na habitação a que se refere a candidatura;
- O contrato de arrendamento estar registado no portal das finanças;
- Nenhum dos membros do agregado, ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
- Nenhum dos membros do agregado ser parente ou afim do senhorio, na linha reta ou linha colateral;
- Os rendimentos do agregado não serem superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;
- O rendimento do agregado ser igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do CIRS;
- Os beneficiários do apoio devem: ter residência permanente na habitação arrendada, ser titulares de contrato de arrendamento e não ser proprietários ou arrendatários para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional, durante todo o período em que recebem o apoio financeiro, devendo comunicar ao IHRU, qualquer alteração.

5.3 INCENTIVOS E APOIOS MUNICIPAIS

- **PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE ALÇADOS E MUROS**

Descrição

Os proprietários de prédios urbanos, inseridos em ARU do concelho, podem beneficiar de incentivos financeiros para restauro, limpeza e recuperação dos alçados que sejam visíveis da via pública de acesso à entrada principal do edifício, nas situações em que esteja em causa, exclusivamente, a recuperação dos alçados (excluem-se anexos). Estão, por isso, excluídas deste apoio, as situações em que as intervenções impliquem, um aumento de área de construção e/ou em que a recuperação do alçado faça parte de uma intervenção/requalificação mais profunda do edifício, com processo de licenciamento ou comunicação prévia.

Os proprietários de prédios, inseridos em ARU do concelho, podem beneficiar de incentivos financeiros para restauro, limpeza e recuperação de muro(s), que seja(m) confinante(s) com a via pública.

Por se tratarem de intervenções isentas de controlo prévio e que não implicam aumento de área, estas beneficiam da possibilidade de isenção do pagamento de taxas relacionadas com a ocupação da via pública por motivo de obras (*Quadro X do* **Anexo I - Tabela de Taxas Urbanísticas de Natureza Administrativa do Município de Viseu**, do **Regulamento de Taxas Urbanísticas de Natureza Administrativa do Município de Viseu (RTUNAMV) -** *Regulamento n.º 1290/2024, de 07/11*).

Como funciona

Os incentivos financeiros são atribuídos da seguinte forma:

Para alçados:

Natureza dos trabalhos a efetuar	**Valor de comparticipação**
Limpeza / Lavagem / Refechamento de juntas c/argamassa pobre de base de cal / Impermeabilização de cantarias	Sem preenchimento de juntas: 6 €/m^2
	Com preenchimento de juntas: 12 €/m^2
Limpeza / Lavagem de azulejo e aplicação de hidrofugante	6 €/m^2
Reparação de Reboco / Pintura	12€/m^2
Reparação / Pintura de gradeamentos	10€/ml
Substituição de caleiras e tubos de queda em zinco natural	10€/ml
Reparação / Pintura de Beirados	12€/ml

Para muros:

Natureza dos trabalhos a efetuar	**Valor de comparticipação**
Limpeza / Lavagem / Refechamento de juntas c/argamassa pobre de base de cal / Impermeabilização	Sem preenchimento de juntas: 6 €/ml
	Com preenchimento de juntas: 12 €/ml
Limpeza / Lavagem de azulejo e aplicação de hidrofugante	6 €/ml
Reparação de Reboco / Pintura	12€/ml

As cores dos revestimentos devem ser iguais às existentes ou no caso de pretenderem alterar a solução cromática no(s) alçado(s)/muro(s), devem, previamente, informar os técnicos da Viseu Novo SRU sobre as tonalidades e, posteriormente, serem executadas amostras no local, para efeitos de parecer e aprovação por parte dos Técnicos.

Em alçados/muros com acabamento em granito à vista, a junta da pedra deve ser preenchida com argamassa pobre de base de cal e incluída a aplicação de hidrofugante, em todo o alçado/muro.

Em alçados/muros revestidos a azulejo deve ser incluída a limpeza, lavagem e aplicação de hidrofugante, em todo o alçado/muro.

Deve ser garantido o acesso aos técnicos da Viseu Novo SRU, para medição do(s) alçado(s) com visibilidade da via pública de acesso à entrada principal do edifício.

Os interessados devem solicitar à Câmara Municipal, a atribuição dos incentivos, em impresso próprio, a fornecer pela Viseu Novo SRU e devem ter a situação regularizada, relativamente a contribuições para a Segurança Social e a impostos devidos à Autoridade Tributária.

Os trabalhos só podem ser realizados, depois de deliberado o incentivo a atribuir, em reunião de Câmara Municipal.

O pagamento dos incentivos só será efetuado:

Para os alçados:

- Após a conclusão dos trabalhos, que, por sua vez, deve ser comunicada à Viseu Novo SRU;
- Se o requerente tiver dado conhecimento, à Câmara Municipal, do local e do tipo de trabalhos a realizar, até 5 dias antes do início dos trabalhos, através de formulário disponibilizado pelo Município e instruído de acordo com a Portaria instrutória, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º do RJUE. Além de inviabilizar a atribuição do incentivo, a não comunicação, à Câmara Municipal, do início dos trabalhos, até 5 dias antes do seu início, constituirá contraordenação nos termos previstos no artigo 83.º do RJUE. Como tal, aquando da comunicação da conclusão dos trabalhos, à Viseu Novo SRU, o requerente deve apresentar, igualmente, o comprovativo em como efetuou a comunicação sobre o início dos trabalhos, ao Município, dentro do prazo;
- Caso se verifique que, da reabilitação do(s) alçado(s), todos os elementos que compõem o(s) alçado(s), se encontre(m) em bom estado de conservação.

Para os muros:

- Após a conclusão dos trabalhos, que, por sua vez, deve ser comunicada à Viseu Novo SRU;
- Se o requerente tiver dado conhecimento, à Câmara Municipal, do local e do tipo de trabalhos a realizar, até 5 dias antes do início dos trabalhos, através de formulário disponibilizado pelo Município e instruído de acordo com a Portaria instrutória, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º do RJUE. Além de inviabilizar a atribuição do incentivo, a não comunicação, à Câmara Municipal, do início dos trabalhos, até 5 dias antes do seu início, constituirá contraordenação nos termos previstos no artigo 83.º do RJUE.

Como tal, aquando da comunicação da conclusão dos trabalhos, à Viseu Novo SRU, o requerente deve apresentar, igualmente, o comprovativo em como efetuou a comunicação sobre o início dos trabalhos, ao Município, dentro do prazo;

- Caso se verifique, também, que todos os elementos que compõem o prédio a que o muro pertence, se encontrem em bom estado de conservação e salubridade.

- **PROGRAMA DE INCENTIVOS À RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM ARU**

Para operações urbanísticas localizadas em ARU, a Câmara Municipal de Viseu concede:

a) A isenção de taxas municipais, relacionadas com obras de reabilitação, que não impliquem um aumento da área, designadamente, as seguintes taxas aludidas no **Anexo I - Tabela de Taxas Urbanísticas de Natureza Administrativa do Município de Viseu**, do **Regulamento de Taxas Urbanísticas de Natureza Administrativa do Município de Viseu (RTUNAMV) -** *Regulamento n.º 1290/2024, de 07/11:*
   - Licença ou comunicação prévia para obras de edificação *(Quadro III)*;
   - Resposta à comunicação para utilização de edifício ou fração após realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio – artigo 62.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12 *(Quadro V);*
   - Prorrogações (*Quadro VII*) – Concede isenção, somente, na primeira prorrogação;
   - Ocupação da via pública por motivo de obras (*Quadro X*).

b) A redução de taxas municipais em 50%, relacionadas com obras de reabilitação, que impliquem um aumento de área, designadamente, as seguintes taxas aludidas no **Anexo I - Tabela de Taxas Urbanísticas de Natureza Administrativa do Município de Viseu**, do **RTUNAMV -** *Regulamento n.º 1290/2024, de 07/11:*
   - Licença ou comunicação prévia para obras de edificação *(Quadro III)*;
   - Resposta à comunicação para utilização de edifício ou fração após realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio – artigo 62.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12 *(Quadro V);*
   - Prorrogações (*Quadro VII*) – Concede redução, somente, na primeira prorrogação;
   - Ocupação da via pública por motivo de obras (*Quadro X*).

A isenção ou redução das taxas municipais só poderá ser concedida, desde que sejam cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares indispensáveis à aprovação da correspondente operação urbanística.

- **VISEU HABITA (PROHABIT)**

Descrição

Programa criado pelo Município, em articulação com a Habisolvis, que se destina à reabilitação de edifícios degradados, com idade superior a 40 anos, propriedade ou arrendados a famílias carenciadas do concelho de Viseu.

Como funciona

A habitação a reabilitar deve corresponder à residência única, própria e permanente do candidato por um período de 10 anos a contar da data da assinatura do acordo de colaboração, não podendo assim estar devoluta. No que refere a fogos arrendados, o contrato de arrendamento deverá estar em vigor há pelo menos 5 anos, sendo que os inquilinos deverão estar autorizados pelos proprietários a realizar as obras de reabilitação e estes, por sua vez, não poderão aumentar o valor da renda por um período de 5 anos, durante o qual não poderá fazer cessar o contrato de arrendamento, exceto em caso de incumprimento.

Comparticipações

A comparticipação processa-se sob a forma de subsídio a fundo perdido e não pode ultrapassar 12 vezes o IAS por habitação. Nas situações em que sejam promovidas obras que melhorem a eficiência energética / comportamento térmico da habitação e, consequente, o aumento dos níveis de conforto da mesma, o valor da comparticipação máxima por habitação poderá ter um incremento até 3 x IAS, ou seja, passará a ser até 15 vezes o IAS por habitação.

As comparticipações são processadas da seguinte forma: 30% após a aprovação da candidatura e 70% após a conclusão dos trabalhos, mediante apresentação de faturas, realização de vistoria e aprovação do relatório.

Candidaturas

O período de candidaturas funciona, geralmente, de 15 de janeiro a 15 de março. Os candidatos ficam obrigados a efetuar os trabalhos (conforme a candidatura), no prazo de 1 ano, após a comunicação da aprovação.

- **RURAL HABITA**

Devido ao número crescente de pedidos de habitação de agregados familiares a necessitarem de uma resposta habitacional diferenciada, da crescente degradação do edificado e da desertificação das freguesias mais periféricas e rurais do concelho, o programa visa conjugar a aquisição e a reabilitação de 129 fogos habitacionais degradados, situados, preferencialmente, nos núcleos edificados das freguesias rurais, para atribuição, em regime de habitação social.

Esta medida visa combater a desertificação destas zonas, promovendo o seu repovoamento e diversificando o leque de respostas habitacionais, de forma a compatibilizar e adequar as características das habitações e local onde

se inserem, às caraterísticas intrínsecas e diferenciadas dos agregados familiares, resultando daí a correta e eficiente integração social destas famílias.

O Programa encontra-se integrado na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu.

- **URBE HABITA**

O programa visa conjugar a aquisição e a reabilitação de 22 fogos habitacionais degradados, situados, preferencialmente, nas zonas urbanas do concelho, para atribuição, em regime de habitação social.

O objetivo é estimular a dinamização social e económica destes territórios, o rejuvenescimento generalizado do edificado e da própria população residente, garantindo, assim, um forte contributo para a coesão territorial e social do concelho.

O Programa insere-se, também, na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu.

VI . GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

Nos termos do RJRU, cabe à Câmara Municipal, definir a entidade gestora das operações de Reabilitação Urbana e adotar um modelo de execução da mesma operação de reabilitação urbana, como estipula o artigo 36.º.

Ao abrigo do artigo 10.º e do n.º 1 do artigo 79.º do RJRU, o Município de Viseu designou como Entidade Gestora, a Viseu Novo – Sociedade de Reabilitação Urbana, a qual, nessa qualidade e de acordo com o artigo 9.º do mesmo diploma legal, terá a responsabilidade de coordenar e gerir a operação de reabilitação urbana, neste caso, do tipo Simples, como definida previamente no presente documento.

Assim, enquanto Entidade Gestora, a Viseu Novo, SRU desenvolverá a execução da **Operação de Reabilitação Urbana Simples na ARU de Póvoa de Calde** adotando o modelo de execução por iniciativa dos particulares, nos termos constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º. No entanto, por forma a incentivar os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios à reabilitação do edificado, através do exemplo de promoção de ações de reabilitação, a entidade gestora poderá atuar por iniciativa própria na modalidade de execução direta, nos termos constantes da alínea b) do nº. 1 e da alínea a) do n.º 3 do artigo 11º, do mencionado diploma legal.

Não obstante a assunção desta modalidade, a Viseu Novo SRU deverá atuar em sintonia com o mercado, isto é, assumindo-se como facilitadora, das intervenções de reabilitação. Assim sendo, a Viseu Novo, SRU procurará criar e potenciar sinergias com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como com os investidores, podendo colaborar com estes na resolução de dificuldades ou na promoção das intervenções, alavancando, deste modo, as dinâmicas de reabilitação.

A Entidade Gestora, poderá também atuar como agente proactivo do processo de reabilitação, assumindo-se como a parte operacional num dado projeto, gerindo a realização do próprio projeto de execução, o lançamento e acompanhamento da empreitada e, eventualmente, a gestão futura do empreendimento.

Esta forma de intervenção amplia a capacidade de atuação da Viseu Novo, SRU, garantindo a prossecução da sua missão de intensificar a reabilitação do património construído da ARU de **Póvoa de Calde**, e de incentivar o seu adequado uso, servindo de exemplo e de "motor" da intervenção de reabilitação urbana e de recuperação e requalificação do edificado.

A Entidade Gestora poderá, também, desempenhar ainda um relevante papel no fomento da criação de plataformas de concertação entre proprietários, titulares de outros direitos, ónus e encargos e investidores para a concretização de intervenções de reabilitação em edifícios e quarteirões.

Numa outra vertente de intervenção, relacionada com o desenvolvimento de ações imateriais, a Viseu Novo, SRU atuará como agente dinamizador e facilitador dos projetos de reabilitação urbana propostos para a ARU, contribuindo para a sua efetiva execução, através da participação no modelo de gestão urbanística, da elaboração de

propostas para a atribuição de benefícios e incentivos a decidir pelo Município, e no acompanhamento e apoio sistemático aos inquilinos, proprietários e investidores.

VII . INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

A Viseu Novo SRU assumirá as funções de Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana Simples correspondente à ARU de **Póvoa de Calde**, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução da presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

Assim, por efeito, e na sequência da deliberação da Câmara Municipal de Viseu, compete à Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu SA:

- Elaborar os instrumentos que compõem a ORU, através de instrumento próprio de ORU simples, uma vez que a estratégia de reabilitação da ORU, se dirige principalmente à reabilitação do património edificado;
- Concluir os instrumentos que compõem a ORU e respetiva aprovação dentro do prazo de 3 anos, após a aprovação da delimitação da ARU, de acordo com o n.º 1 do artigo 15.º do RJRU.

Relativamente aos poderes da entidade gestora, no âmbito do controlo de operações urbanísticas, não são delegados à Viseu Novo SRU os poderes previstos no artigo 45.º, nomeadamente o licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas.

Quanto aos instrumentos de execução de política urbanística, não são, igualmente, delegados os poderes a que se referem as alíneas a) e c) a e) do n.º 1 do artigo 54.º do RJRU (a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; c) Demolição de edifícios; d) Direito de preferência; e) Arrendamento forçado).

VIII . REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Câmara Municipal de Viseu - Programa de Incentivo Financeiro para a Recuperação de Alçados;

Câmara Municipal de Viseu (2006) - Estudo de Enquadramento Estratégico da ACRRU de Viseu;

Câmara Municipal de Viseu (2023) - Plano Diretor Municipal de Viseu;

Câmara Municipal de Viseu (2014) - Plano Estratégico para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu;

Câmara Municipal de Viseu (2014) - VISEU VIVA - Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu;

Câmara Municipal de Viseu (2015) - Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU);

Câmara Municipal de Viseu (2015) - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Viseu 2020;

Câmara Municipal de Viseu (2019) – Aditamento à Operação de Reabilitação Urbana Simples para a Área de Reabilitação Urbana de Viseu - Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato, Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo;

Câmara Municipal de Viseu (2022) - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Viseu – Núcleos Históricos e Fontelo;

Câmara Municipal de Viseu (2016) - Plano de Ação VISEU PATRIMÓNIO 2016 – 2024;

Câmara Municipal de Viseu (2023) – Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde;

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, na sua redação atual;

Decreto nº 28/2003, de 11 de junho - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU);

Património Cultural da Direção Geral do Património Cultural (http://www.patrimoniocultural.gov.pt.);

Regulamento Municipal de Publicidade e Ocupação do Espaço Público do Município de Viseu – Regulamento n.º 411/2024, de 10 de abril.

ANEXO I – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO DE PÓVOA DE CALDE

Rua da Escola
Rua Cume
Rua Cume
Av. Santo António
Rua Cume
Tv. Cume
Tv. Calvo
Quinta
Av. Lourenço Pais
Av. Hermida
Rua Vale
Rua Cume
Av. Lourenço Pais

ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

N

ESCALA 1/1500

ANEXO II - INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFICADO

LEGENDA

N

Área de Reabilitação Urbana

Bom

Médio

Mau

Ruína

Em obra

Rua da Escola

Rua Cume

Rua Cume

Tv. Santo António

Rua Cume

Tv. Cume

Rua Cume

Quelha

Av. Lourenço País

Tv. Casão

Av. Formosa

Rua Vale

Rua Cume

Av. Lourenço País

ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

DESIGNAÇÃO

Estado de Conservação

01

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR

LEGENDA

Área de Reabilitação Urbana

Imóvel de qualidade

Imóvel de acompanhamento

Imóvel ligeiramente dissonante

Imóvel profundamente dissonante

Rua da Escola

Rua Cume

Rua Cume

Tv. Santo António

Rua Cume

Tv. Cume

Tv. Casão

Quelha

Av. Lourenço Pais

Av. Formosa

Rua Vale

Rua Cume

Av. Lourenço Pais

ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Valor Arquitetónico do Edificado

DATA agosto 2025

ESCALA 1/1500

02

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR

LEGENDA

Área de Reabilitação Urbana

1 piso

2 pisos

3 ou mais pisos

Rua da Escola

Rua Cume

Rua Cume

Tv. Santo António

Rua Cume

Tv. Cume

Rua Cume

Av. Lourenço Pais

Quelha

Av. Lourenço Pais

Av. Fórmosa

Tv. Casão

Rua Vale

Av. Lourenço Pais

ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Volumetria do edificado

DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

03

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR

LEGENDA

N

Área de Reabilitação Urbana

Privada

Mista

Pública

Rua da Escola

Rua Cume

Rua Cume

Tv. Santo António

Rua Cume

Tv. Cume

Rua Cume

Av. Lourenço Pais

Ouchia

Av. Lourenço Pais

Av. Formosa

Tv. Casão

Rua Vale

ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Tipo de Propriedade do Edificado

DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

04

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR

LEGENDA

N

Área de Reabilitação Urbana

Total

Horizontal

Rua da Escola

Rua Cume

Rua Cume

Tv. Santo António

Rua Cume

Tv. Cume

Rua Cume

Av. Lourenço Pais

Ducinha

Av. Lourenço Pais

Av. Formosa

Tv. Casão

Rua Vale

ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Regime de Propriedade do Edificado

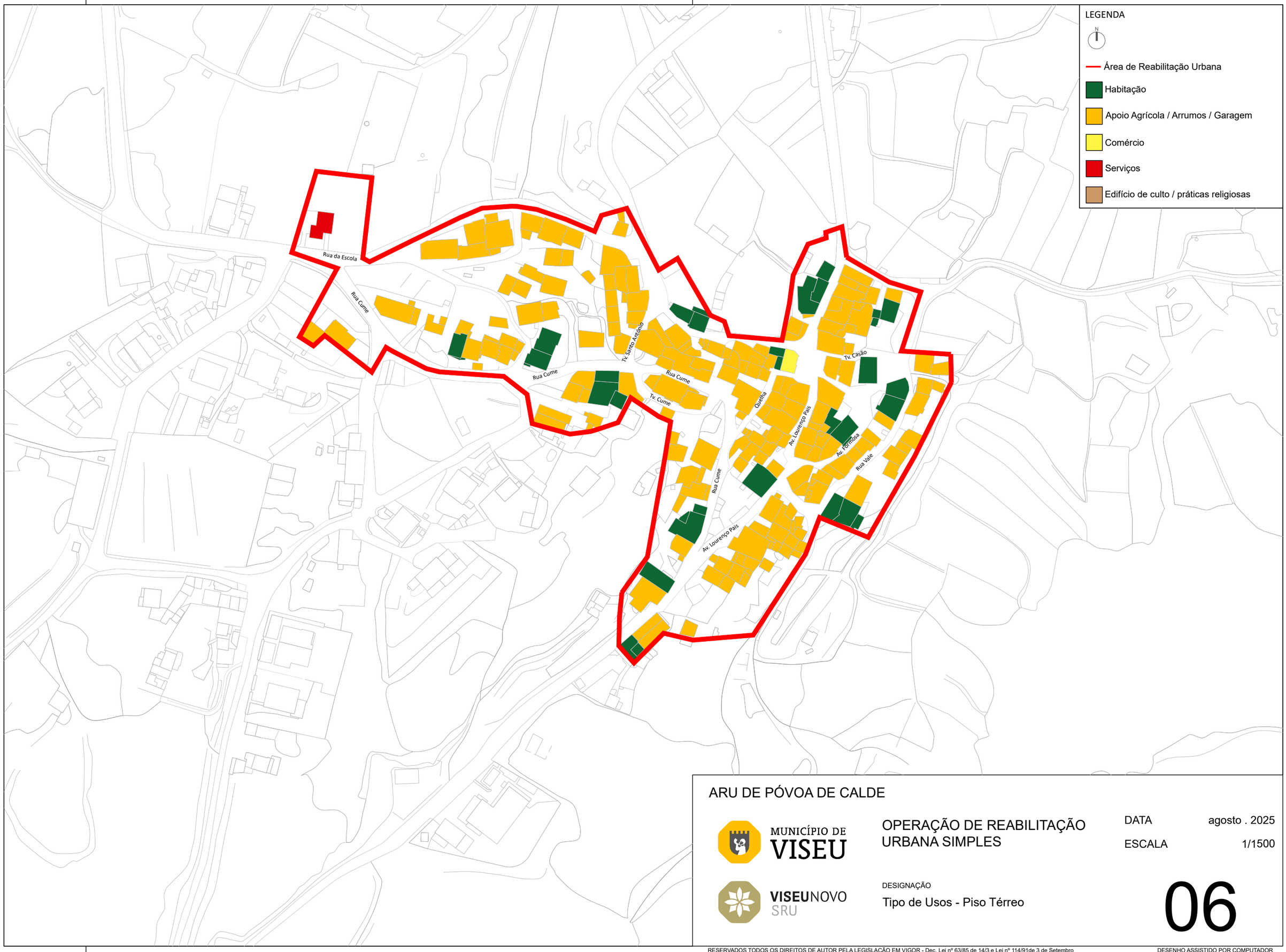
DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

05

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR



ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Tipo de Usos - Piso Térreo

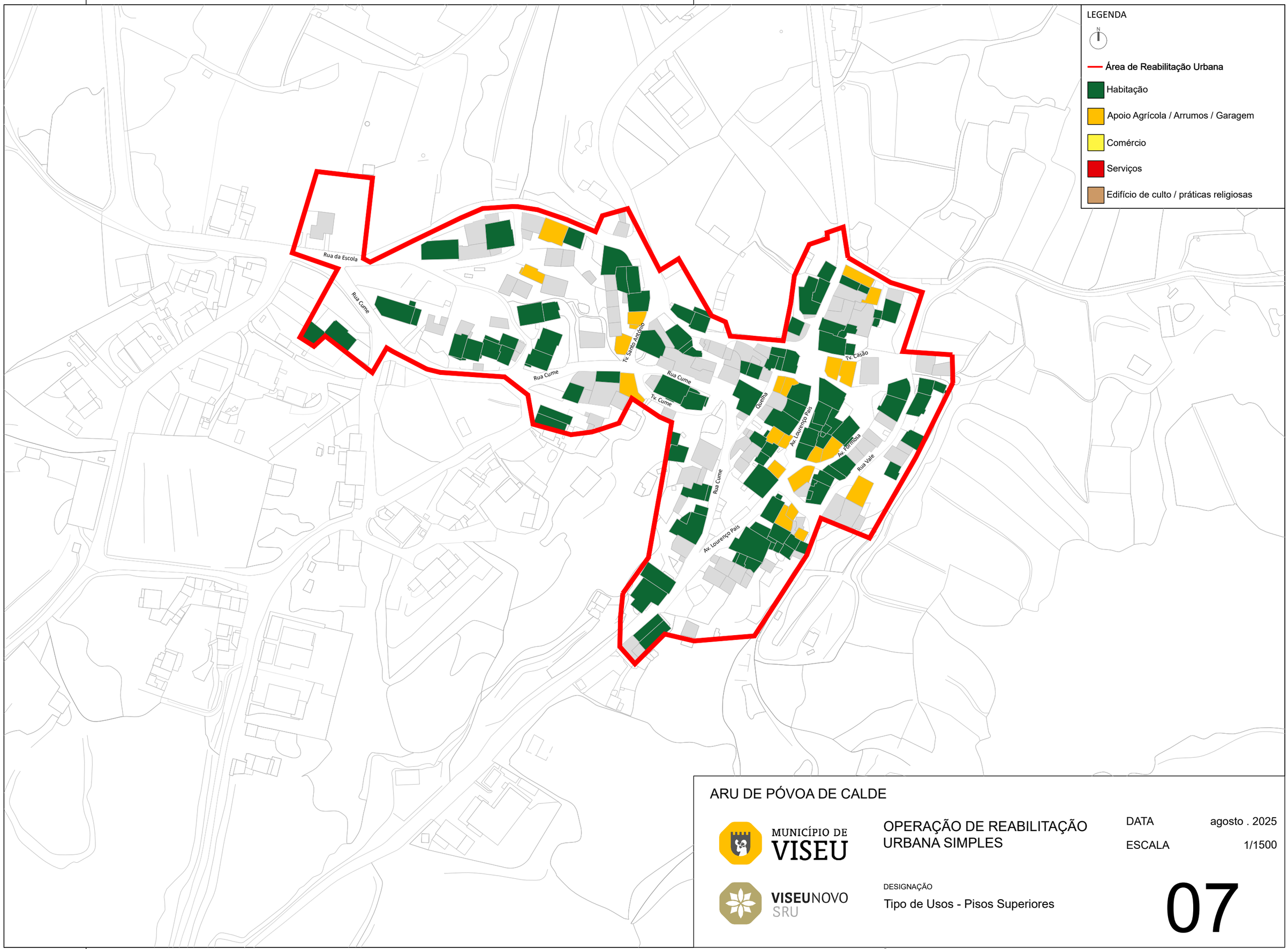
DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

06

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR



ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Tipo de Usos - Pisos Superiores

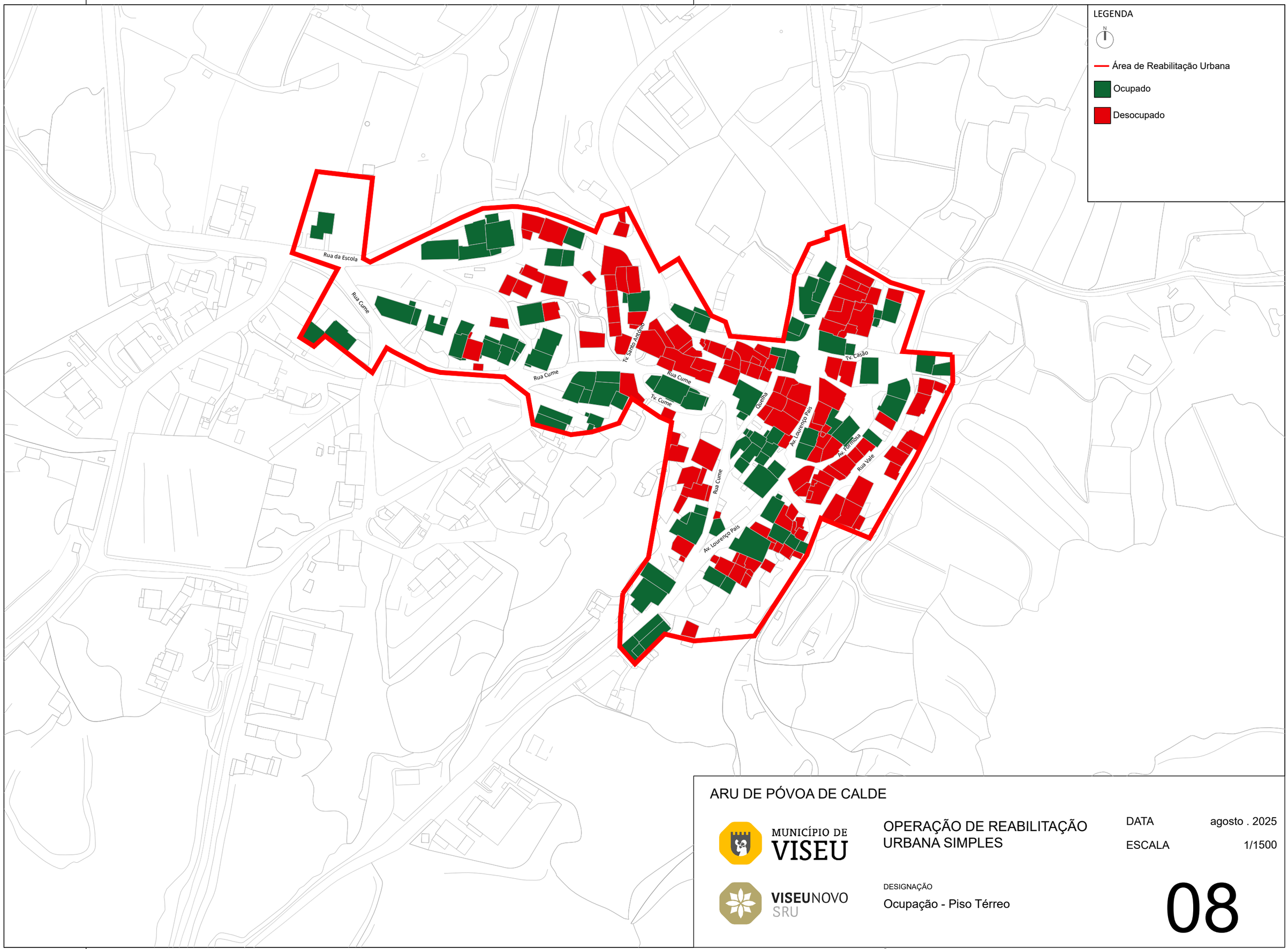
DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

07

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR



ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Ocupação - Piso Térreo

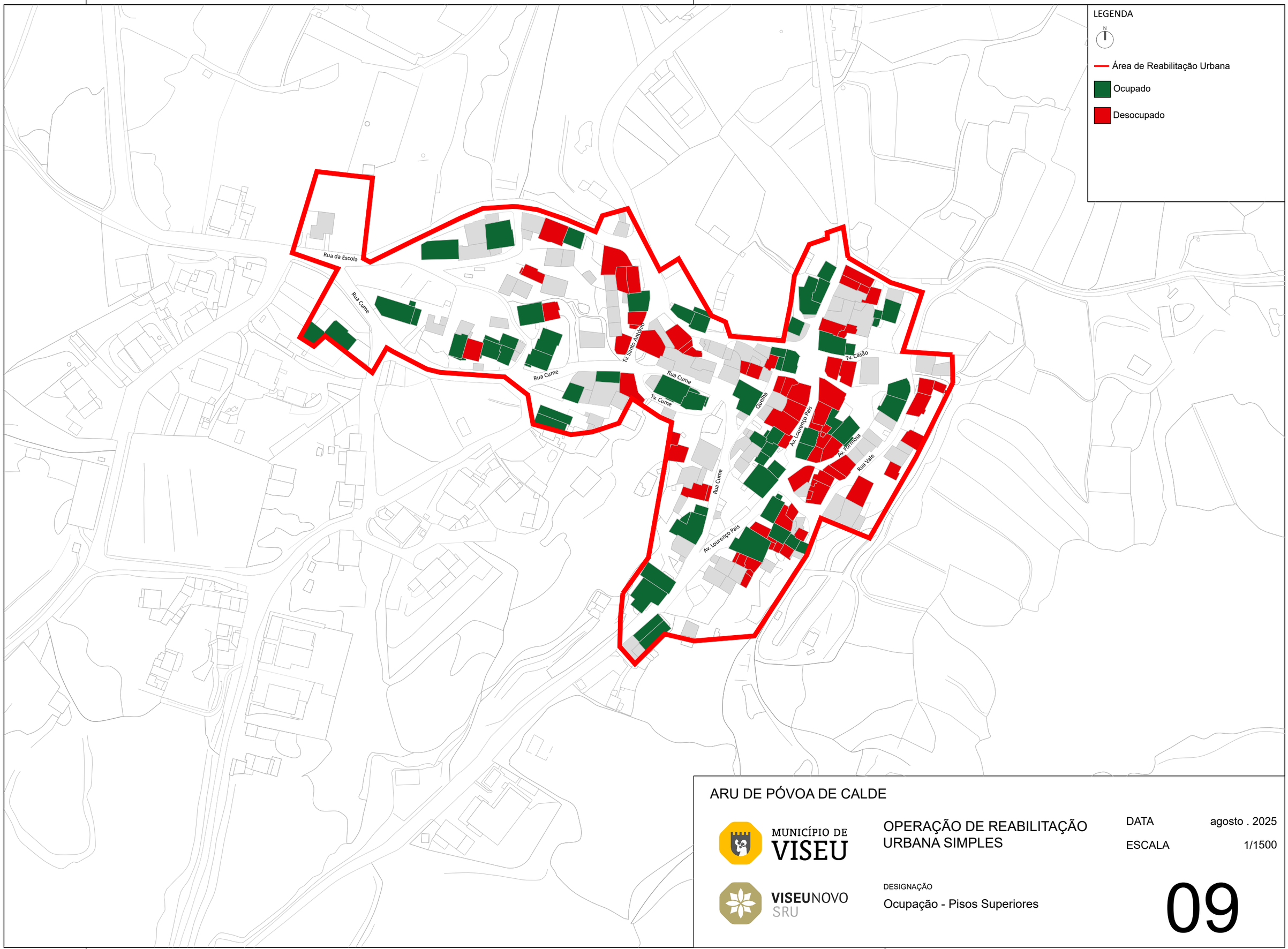
DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

08

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR



ARU DE PÓVOA DE CALDE

MUNICÍPIO DE VISEU

VISEUNOVO SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Ocupação - Pisos Superiores

DATA agosto . 2025

ESCALA 1/1500

09

RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTOR PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR - Dec. Lei nº 63/85 de 14/3 e Lei nº 114/91de 3 de Setembro

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR