



MUNICÍPIO DE  
**VISEU**



**VISEU NOVO**  
SRU

## **Operação de Reabilitação Urbana Simples**

para a **Área de Reabilitação Urbana de Viseu – “Núcleos  
Históricos e Fontelo”**

DEZEMBRO 2025

## ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS.....	3
LISTA DE ABREVIATURAS.....	4
PRÊAMBULO.....	5
I. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DEFINIDAS PELO MUNICÍPIO .....	8
1.1 AS PRIMEIRAS ABORDAGENS .....	8
1.2 AS ABORDAGENS MAIS RECENTES.....	11
1.3 INTERVENÇÃO FÍSICA.....	16
II. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EDIFICADO.....	20
2.1 ANÁLISE E INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFICADO.....	20
2.2 O EDIFICADO CLASSIFICADO.....	27
III. TIPOLOGIA DA ORU E PRAZO DE EXECUÇÃO .....	28
IV. PRIORIDADES E OBJETIVOS.....	29
4.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	29
V. PROGRAMA DE APOIOS E INCENTIVOS.....	32
5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA .....	32
5.2 INCENTIVOS E APOIOS NACIONAIS.....	39
5.3 INCENTIVOS E APOIOS MUNICIPAIS .....	42
VI. GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU.....	48
VII. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO .....	50
VIII. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	51
ANEXO I – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO DE VISEU .....	I
ANEXO II – INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFICADO .....	II
ANEXO III - EDIFICADO CLASSIFICADO.....	III



## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU, SOBRE ORTOFOTOMAPA .....	6
FIGURA 2 - LOCALIZAÇÃO DAS ARU DO CONCELHO DE VISEU .....	13
FIGURA 3 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO .....	22
FIGURA 4 - VALOR ARQUITETÓNICO DO EDIFICADO .....	24
FIGURA 5 - IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO EDIFICADO CLASSIFICADO .....	27



## **LISTA DE ABREVIATURAS**

ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

ARU – Área de Reabilitação Urbana

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana



## PRÉAMBULO

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 Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana, doravante apresentado como 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 modo articulado 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.

Considerando esta premissa, a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) permite reunir as ferramentas e o contexto para a promoção da regeneração urbana, estando a ARU definida no RJRU 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 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).

A aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Viseu foi delimitada em momento anterior à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana correspondente, tendo a delimitação mais recente sido aprovada Câmara Municipal de Viseu em 5 de junho de 2025, pela Assembleia Municipal em 30 de junho de 2025 e publicada através do Aviso n.º 18866/2025/2<sup>1</sup>, de 28 de julho, da 2.ª Série do Diário da República.

É neste enquadramento jurídico-legal e em conformidade com o artigo 7.º do RJRU, que foi elaborada a Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, através de instrumento próprio, conforme o disposto na alínea b) do artigo 16.º do RJRU, e definida nos termos do artigo 30.º do RJRU, correspondente à Área de Reabilitação Urbana de Viseu – Núcleos Históricos e Fontelo.

---

<sup>1</sup> Aviso retificado pela Declaração de Retificação n.º 713/2025/2, de 1 de agosto.

A Área de Reabilitação Urbana de Viseu situa-se na Freguesia de Viseu e é constituída por áreas urbanas consolidadas, que correspondem à génese da cidade, abrangendo uma área de cerca de 177,42 hectares (Figura 1). Encontra-se ainda repartida por 76 quarteirões, aos quais correspondem cerca de 1319 edifícios.



Figura 1 - Área de Reabilitação Urbana de Viseu, sobre ortofotomapa

Salienta-se que o Município de Viseu tem vindo a dedicar uma particular atenção à valorização do seu Centro Histórico, em consonância com uma estratégia de desenvolvimento urbano mais ampla que passa por uma visão, a longo prazo, de impulsionar em Viseu um aumento da qualidade de vida, sustentabilidade, inclusão social e coesão local, sustentado pela sua forte identidade cultural, urbana e rural, criando condições atrativas para viver, investir trabalhar, educar e visitar.

Este enquadramento estratégico e todas as ações desenvolvidas até ao momento, são fundamentais para justificar as diversas alterações à delimitação da ARU que já foram efetuadas, com vista



ao alargamento das ações e estratégias da ARU, bem como do acesso aos benefícios fiscais e incentivos municipais e nacionais, a novos territórios com potencial de reabilitação urbana.

A delimitação atual da ARU de Viseu abrange a área geográfica que delimitou a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), com ligeiros reajustes, à qual se acrescentou, posteriormente, a área da Cava de Viriato, a zona da Ribeira, o Bairro Municipal, a zona da Feira de S. Mateus e do “Multiusos de Viseu”, o espaço afeto à Feira Semanal e Escola da Ribeira, o Fontelo e áreas envolventes (incluindo o Solar do Vinho do Dão), a área da antiga Comissão Vitivinícola Regional do Dão (CVR Dão), o Bairro de S. José Bairro, da Quinta do Serrado, a Rua 5 de Outubro, o edifício na Rua Simões Dias, o Parque Aquilino Ribeiro, o Bairro da Balsa, o Parque de estacionamento da Av. Europa e a Rua Cava do Viriato (junto à estação inferior do funicular). Mais recentemente passou, ainda a abranger, a área do Bairro 1.º de maio e a Rua Alexandre Herculano e a Rua João de Barros

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 inúmeras e expressivas 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 cidade: o seu Centro Histórico, ao qual se agregam áreas envolventes de enquadramento, nomeadamente os núcleos históricos.

### **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.

No âmbito da promoção de estratégias de reabilitação urbana, foram desenvolvidas diversas iniciativas desde a criação da Viseu Novo SRU.

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.

Logo após a criação da Viseu Novo SRU, um dos primeiros trabalhos a ser desenvolvido foi o Estudo de Enquadramento Estratégico da ACRRU de Viseu, concluído em 2006. Este estudo assumiu como objetivo global da estratégia de intervenção “a integração do centro na dinâmica da cidade de Viseu”, defendendo-se a sua concretização através do desenvolvimento de ações no interior da ACRRU e da sua articulação com as franjas urbanas que a circundam, assegurando o desenvolvimento das características de multifuncionalidade, diversidade e especificidade que sempre marcaram a existência desta zona.





Em 2014, o Município de Viseu deu um novo incremento à sua aposta na Reabilitação Urbana com a elaboração do VISEU VIVA - Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu, através do qual se pretendeu colocar o Centro Histórico numa trajetória de recuperação de vitalidade social e cultural e de atratividade residencial, económica e turística.

Este plano preconizou o desenvolvimento de uma intervenção integrada no Centro Histórico de Viseu com o objetivo de promover o crescimento sustentável, inteligente e inclusivo do território, em linha com os objetivos da estratégia “Europa 2020”.

Depois de um amplo e participado debate, do qual resultou uma significativa convergência da participação pública com a proposta estratégica apresentada a debate, o Plano de Ação “VISEU VIVA” inclui grande parte das medidas então preconizadas, articulando e ajustando esse corpo com as propostas e preocupações apresentadas pelos cidadãos. Este plano integra um conjunto de programas, medidas e ações direcionadas para a reabilitação do centro histórico, agrupados em 7 objetivos principais.

Nesta estratégia para a revitalização do Centro Histórico foi proposta a alteração da anterior Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística em Área de Reabilitação Urbana, originando a aprovação de uma nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Esta proposta tratou-se de uma opção de política territorial, com vista à valorização, à reabilitação e à proteção especial de sete zona patrimonialmente relevantes, com potencial de reabilitação urbana, situadas próximas do centro histórico, mas com lacunas a nível social e económico.

Assim, em 2015, o Município de Viseu aprovou a Área de Reabilitação Urbana, designada por “ARU do Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal”. Assente em diversos objetivos específicos, onde se destaca a preservação e salvaguarda dos valores e recursos naturais, a reabilitação com recurso a soluções e/ou sistemas construtivos sustentáveis, a valorização e reforço da identidade única do território, o potenciamento do desenvolvimento socioeconómico, a requalificação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, entre outros, a definição desta ARU e das suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas, assumiu-me como fundamental para estabelecer um processo regenerador e requalificador em toda a sua área de intervenção.

Ainda em 2015 e, no âmbito da candidatura do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ao Portugal 2020, o Município de Viseu apresentou o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), cuja área de intervenção coincidia com o território da Área de Reabilitação Urbana de Viseu.



Por sua vez, os objetivos estratégicos definidos para o PARU resultaram da integração dos objetivos constantes na “Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Viseu” e no “VISEU VIVA - Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu”, devidamente articulados com os objetivos propostos para o PEDU. Procurou-se assim que o PARU se constituísse como um instrumento de implementação das estratégias existentes para o território da ARU e de articulação, nesse mesmo território, com os objetivos estratégicos transversais do PEDU.

No seguimento da delimitação da ARU de Viseu - Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal, publicada em 3 de novembro de 2015, e já em 2018 foi desenvolvida uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, dirigida principalmente à reabilitação do edificado, que veio a ser publicada em Diário da República em 5 de novembro de 2018.

Em consequência do permanente acompanhamento e monitorização da ARU, por parte da Viseu Novo SRU, enquanto entidade gestora designada no âmbito da ORU, verificou-se a premente necessidade de se efetuarem alguns ajustes à sua delimitação, passando a integrar algumas áreas marginais, em virtude de algum património urbanístico e imobiliário existente que se pretendia que fosse mantido, não apresentava as necessárias condições de solidez, segurança, estética e salubridade.

O reajuste na área geográfica da ARU passou a integrar: a zona da Feira de S. Mateus e do “Pavilhão Multiusos de Viseu”; o recinto afeto à Feira Semanal e Escola da Ribeira; o Fontelo e áreas envolventes (incluindo o Solar do Vinho do Dão); a área das antigas instalações da Comissão Vitivinícola Regional do Dão (CVR Dão) e o Bairro de S. José, incluindo alguns equipamentos e edifícios, cujo estado de conservação pressupõe a sua desejável reabilitação.

A ARU “Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo” foi publicada em 9 de agosto de 2019 e, ao abrigo do previsto no RJRU, foi feito o aditamento à ORU Simples, tendo sido publicado em Diário da República em 3 de outubro de 2019.

Considerando a experiência adquirida pelo conjunto expressivo de intervenções levadas a cabo pelo Município de Viseu e pela Viseu Novo SRU, na área geográfica da ARU de Viseu, através da requalificação do espaço público e do património edificado municipal, espera-se que estas ações estimulem o investimento privado na reabilitação e regeneração do parque edificado e nas atividades que nele se apoiam. Para tal, foram identificadas mais áreas periféricas à delimitação da ARU então aprovada, que se considera relevante de serem enquadradas na estratégia de reabilitação urbana com vista à sua



reabilitação, devido ao avançado estado de degradação em que os imóveis e as infraestruturas se encontravam.

A área reajustada passou a integrar o Bairro e a Quinta do Serrado, a Rua 5 de Outubro, o edificado na Rua Simões Dias, o Parque Aquilino Ribeiro, o Bairro da Balsa, o Parque de Estacionamento da Avenida da Europa e a Rua Cava do Viriato (junto à estação inferior do funicular).

Esta alteração à delimitação da ARU de Viseu, tendo sido nomeada de "Núcleos Históricos e Fontelo", foi publicada em Diário da República a 3 de fevereiro de 2022.

Adicionalmente, e como medida de reforço e incentivo à reabilitação urbana em todo o município, a ação da Viseu Novo SRU ganhou maior significância e visibilidade no território com a delimitação das 31 Áreas de Reabilitação Urbana publicadas em Diário de República, presentes em todas as freguesias do município, conforme será analisado no capítulo seguinte.

## **1.2 AS ABORDAGENS MAIS RECENTES**

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.

MUNICÍPIO DE VISEU

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU**

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 conectividade 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 veio 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.

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. Foram, assim, delimitadas e aprovadas 31 áreas de reabilitação urbana.

Assume-se, desta forma, uma opção de política territorial com o intuito de valorizar, reabilitar e proteger as zonas patrimonialmente relevantes, mas atualmente degradadas, com elevado potencial de reabilitação urbana, com vista à regeneração dos espaços urbanos

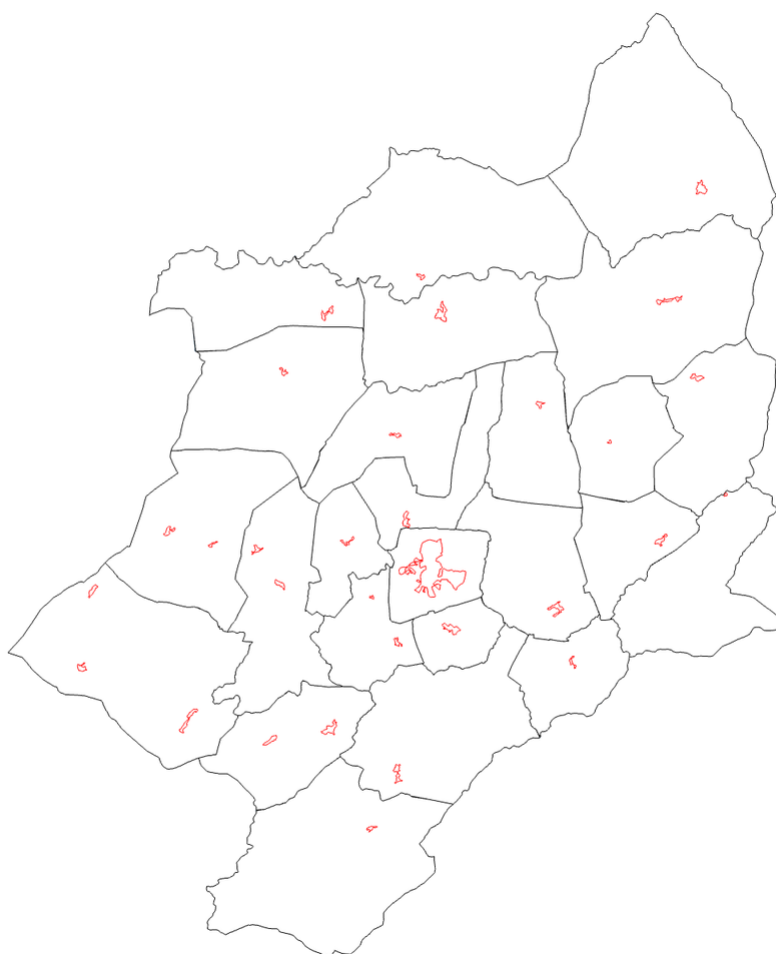


Figura 2 - Localização das ARU do Concelho de Viseu

Numa intervenção mais recente, e com o intuito de compatibilizar os objetivos e estratégias da ARU com o planeamento e gestão urbanística do município, resultante da experiência obtida ao longos dos anos, de acompanhamento e monitorização das atividades e intervenções na área geográfica da ARU, foi elaborada uma nova alteração à delimitação da ARU de Viseu – “Núcleos Históricos e Fontelo”. As áreas

integradas caracterizam-se por apresentarem fenómenos de degradação física e funcional, mas em simultâneo, um elevado valor patrimonial e potencial urbanístico, merecedoras de preservação e valorização. A sua inclusão visa a melhoria das condições de habitabilidade e o reforço da coesão social, em constante articulação com as áreas já delimitadas e consolidadas na ARU. Desta forma a delimitação da ARU de Viseu – “Núcleos Históricos e Fontelo”, abrange agora o Bairro 1.º de maio e parte da Rua Alexandre Herculano e a Rua João de Barros.

A Área de Reabilitação Urbana de Viseu - “Núcleos Históricos e Fontelo”, foi publicada pelo Aviso n.º 18866/2025/2, de 28 de julho, e é acompanhada pela respetiva memória descritiva e justificativa, planta com a delimitação da área abrangida e o quadro de benefícios fiscais, conforme o n.º 2 do artigo 13.º do RJRU.

A proposta de delimitação da ARU, agora reajustada, é sustentada pelos seguintes critérios e pressupostos, e tendo sempre por base a análise de diagnóstico elencada na memória descritiva e justificativa que a acompanha :

- a) A identificação dos vários núcleos históricos que, fazendo parte da memória integrada de Viseu, são igualmente património cultural, natural e construído, e que importa reabilitar, conservar e valorizar;
- b) A necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento/ abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
- c) A necessidade na definição de uma rede de transportes e de áreas de estacionamento para a ARU, especialmente para o Centro Histórico e Zona da Ribeira, que reduza o tráfego de atravessamento e privilegie a circulação pedonal;
- d) A requalificação do espaço público e, consequentemente, a valorização da zona da ARU, como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando o investimento privado;
- e) A necessidade de qualificar e consolidar a rede de equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural;
- f) A contenção da dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados.

Assim, a ARU de Viseu, sobre a qual se debruça a presente proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, identifica um conjunto de estratégias e objetivos fundamentais que se consideram orientadores para o desenvolvimento da reabilitação e revitalização de Viseu, nomeadamente:

- Fomentar a proteção e valorização do património com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro;
- Fomentar a revitalização urbana;
- Melhorar as condições de mobilidade e do estacionamento;
- Reforçar estratégias de captação de pessoas e atividades;
- Incentivar à reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Reabilitar os núcleos urbanos degradados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do património edificado existente;
- Fixar serviços e criação de âncoras funcionais;
- Aproveitar o património cultural e natural para finalidade turística;
- Alargar a oferta imobiliária;
- Valorizar e criar mais espaços públicos;
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes, cujo investimento nestas infraestruturas já foi realizado;
- Promover o aumento da população residente e o aumento da oferta habitacional, reconhecendo a escassez habitacional verificada no território;
- Combater o envelhecimento das áreas urbanas, através da atratividade e fixação dos jovens e da população ativa.

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, assente nos pressupostos da salvaguarda e proteção dos conjuntos



edificados, da valorização do território e da revitalização do seu património natural, histórico e cultural e da promoção do desenvolvimento económico e social.

### **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.

#### **1.3.1 No edificado**

Ao nível da requalificação do património edificado público, desde a criação da ARU de Viseu, as intervenções têm vindo a intensificar-se com a reabilitação de alguns edifícios emblemáticos localizados no Centro Histórico. Estas intervenções têm, em muito, contribuído para a criação de novas dinâmicas no centro da cidade, envolvendo um enorme esforço conjugado de investimento público, municipal e comunitário, na requalificação urbana e dos sistemas associado.

Com as operações de reabilitação do edificado pretende-se criar novas oportunidades de habitação, como é o caso das intervenções efetuadas ou programadas na Rua Silva Gaio e na Rua Direita ou do Bairro Municipal da Cadeia onde a intervenção é, também, ao nível do espaço público, entre outras, tornando as zonas mais atrativas, contrariando a tendência de desocupação do centro histórico. Estas intenções permitem aumentar a oferta de habitação, registando-se, em simultâneo uma valorização dos edifícios

construídos existentes, onde o investimento da sua construção foi já feito, em detrimento da construção nova. Por outro lado, têm-se desenvolvido esforços no sentido de localizar um conjunto de serviços e equipamentos (públicos e privados) no “coração” da Zona Histórica, por forma a potenciar o progresso e o desenvolvimento económico e social e, ao mesmo tempo, revitalizar as áreas onde se tem vindo a registar algum abandono. São exemplos da fixação de serviços e equipamentos a instalação da Escola Profissional Mariana Seixas no edifício “Solar de Treixedo” na Rua Direita, a aquisição do edifício localizado no gaveto formado pela Rua Dr. Luís Ferreira, Travessa de S. Domingos e Rua D. Duarte, para a instalação de um Serviço Municipal (Águas de Viseu), a instalação na “Casa das Bocas” na Rua João Mendes de uma Unidade de Saúde Familiar e a reabilitação do antigo edifício do “Orfeão” localizado na Rua Direita, para a instalação de um equipamento de apoio cultural e pedagógico. Estas intervenções manifestam a importância da reabilitação na regeneração dos núcleos centrais da cidade, aliando a revitalização urbana à sustentabilidade na utilização dos recursos existentes.

Também o setor privado tem registado uma crescente dinâmica que se pode verificar através do número de imóveis/frações sobre os quais o Município de Viseu analisou o exercício do Direito de Preferência. Na tabela seguinte, estão registadas as intenções de transações nos últimos 5 anos, verificando-se uma dinâmica evolutiva positiva. Entre 2021 e 2025 foram transacionados 490 imóveis, originando um investimento que ultrapassou os 74 milhões de euros.

ANO	Nº DE INTENÇÕES DE TRANSAÇÃO	VALOR GLOBAL DE TRANSAÇÃO
2021	61	7 600 609,50€
2022	90	11 706 079,50€
2023 (alteração à ARU de Viseu)	108	14 939 046,35€
2024	124	18 397 297,85€
2025 (alteração à ARU de Viseu)	107	21 617 000,00€
<b>total</b>	<b>490</b>	<b>74 260 033,20€</b>

Tabela 1 - Quantidade e Valores de intenções de transação de imóveis/frações situados na ARU de Viseu, que é parte coincidente com a ZPU de Viseu, registados nos últimos 5 anos (desde 2021 até novembro de 2025)

Por outro lado, num quadro de ações mais pontuais integrada nos programas de benefícios existentes decorrentes da própria delimitação da ARU, constata-se algum desenvolvimento em termos da reabilitação e renovação do edificado. Analisando os valores do Apoio à Recuperação de Alçados para imóveis inseridos na ARU, presentes na tabela abaixo, verifica-se que, nos últimos 5 anos o benefício permitiu a intervenção em 45 fachadas, resultando numa comparticipação global do município em mais de 90 mil euros.

ANO	Nº DE PEDIDOS	VALOR GLOBAL DE COMPARTICIPAÇÃO
2021	10	16 098,16€
2022	7	10 703,36€
2023	7	12 626,80€
2024	9	16 155,00€
2025	12	37 499,82€
<b>total</b>	<b>45</b>	<b>93 083,14€</b>

Tabela 2 - Quantidade de pedidos e Valores de comparticipação do Apoio à Recuperação de Alçados, situados na ARU de Viseu, registados nos últimos 5 anos (desde 2021 até novembro de 2025).

### 1.3.2 No espaço público

Ao nível da requalificação do espaço público, têm vindo a ser desenvolvidas diversas intervenções dentro da área delimitada da ARU. Verifica-se, assim, que o espaço público se encontra praticamente todo infraestruturado e, de uma forma geral, num bom estado de conservação e preservação.

Não obstante, o Município de Viseu tem reunido esforços para prosseguir a sua aposta neste âmbito, tendo várias intervenções planeada ou em curso, tendo em vista a requalificação de praças e arruamentos, melhorando mobiliário e equipamento urbano, iluminação pública e sinalética. Exemplo destas intervenções são os casos do Arranjo Urbanístico do Rio Pavia e o Arranjo Urbanístico da Praça D. Duarte e Rua Dr. Luiz Ferreira.

Toda esta forte aposta da intervenção municipal assenta no pressuposto de que um espaço público de excelência é um grande potenciador do investimento privado.

No entanto, e apesar da inquestionável qualidade do espaço público do centro urbano de Viseu, e da sua capacidade de indução da intervenção privada sobre o edificado, os resultados concretos no



MUNICÍPIO DE  
**UISEU**



**UISEU**NOVO  
SRU

território não sempre passíveis de serem melhorados. Por isso mesmo se justifica o reforço das políticas já existentes de apoio e incentivo aos privados, assumindo o Município uma atitude ainda mais proactiva e atuante, no sentido de incrementar as intervenções no edificado.

É este conjunto de fatores que confirma e valida a decisão de desenvolver uma Operação de Reabilitação Urbana Simples para a ARU de Viseu.

## II . CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EDIFICADO

A cidade de Viseu, em geral, e o território da Área de Reabilitação Urbana de Viseu, em particular, possuem uma estrutura edificada de elevado valor que importa preservar e valorizar.

O edifício localizado dentro da ARU detém um conjunto de características que impulsionam a atração de pessoas e investimentos, bem como a consolidação do papel do município perante o desenvolvimento da região centro do país.

A ARU de Viseu inclui zonas muito diversas, com características particulares, marcadas pela identidade do seu edifício que, por sua vez, é caracterizada pelos seus sistemas construtivos, pelos aspetos formais arquitetónicos e pela própria época de construção. A classificação do solo da área abrangida pela ARU de Viseu, pelo PDM de Viseu, analisada nos documentos que acompanham a aprovação da delimitação, traduz a singularidade e, ao mesmo tempo, a especificidade deste território.

Procura-se preservar as características morfológicas e arquitetónicas de cada setor da ARU, através de uma análise mais criteriosa das intervenções, valorizando as alvenarias existentes em granito e as coberturas em telha cerâmica, 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 Viseu.

Neste contexto, serão apresentadas as características gerais do edifício, tendo por base a inventariação cadastral realizada na ARU que tem sido feita ao longo dos anos, como forma de monitorizar, acompanhar e analisar a sua evolução arquitetónica e urbanística.

### 2.1 ANÁLISE E INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFÍCIO

A análise que se realiza neste ponto, baseia-se numa amostra muito significativa de todo o conjunto edificado pertencente à ARU de Viseu. 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, destacando-se as seguintes áreas:

- i) Centro Histórico e sua envolvente próxima;
- ii) Ribeira;



- iii) Cava de Viriato;
- iv) Bairro Municipal ou Bairro da Cadeia;
- v) Zona da Feira de S. Mateus e do “Pavilhão Multiusos”;
- vi) Espaço afeto à Feira Semanal e Escola da Ribeira;
- vii) Fontelo e áreas envolventes;
- viii) Área da antiga Comissão Vitivinícola Regional do Dão;
- ix) Bairro de S. José.

#### 2.1.1 Estado de conservação do edificado

Quanto ao estado de conservação dos edifícios, em termos gerais, classifica-se como Ruína, Mau, Médio, Bom ou Em obra (ver Figura 3). 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, constatando-se algumas obras em curso, à data de realização desta inventariação cadastral.

A caracterização do estado de conservação do edificado do Centro Histórico e envolvente próxima, em termos globais, é classificável como Médio observando-se, no entanto, edifícios em situações díspares classificados como Mau ou Ruína. Nota-se, no entanto, que as intervenções já realizadas nesta área têm significância, havendo uma amostragem considerável de edifícios em Bom estado de conservação e outros com processo de realização de obras (à data da realização desta inventariação cadastral). Demonstra-se, assim, a relevância do dinamismo destas ações na localidade, reiterando a necessidade de intervenções de reabilitação e conservação no edificado.

Também na Cava de Viriato predominam os edifícios em estado Médio de conservação. Situação oposta verifica-se no Bairro Municipal (ou Bairro da Cadeia) onde as intervenções recentes de reabilitação realizadas em todo o edificado conferiram-lhe um Bom estado de conservação.

O conjunto arquitetónico correspondente à antiga Comissão Vitivinícola Regional do Dão, sem uso há alguns anos, apresenta um estado de conservação Mau, sendo perceptível a evolução da sua degradação.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

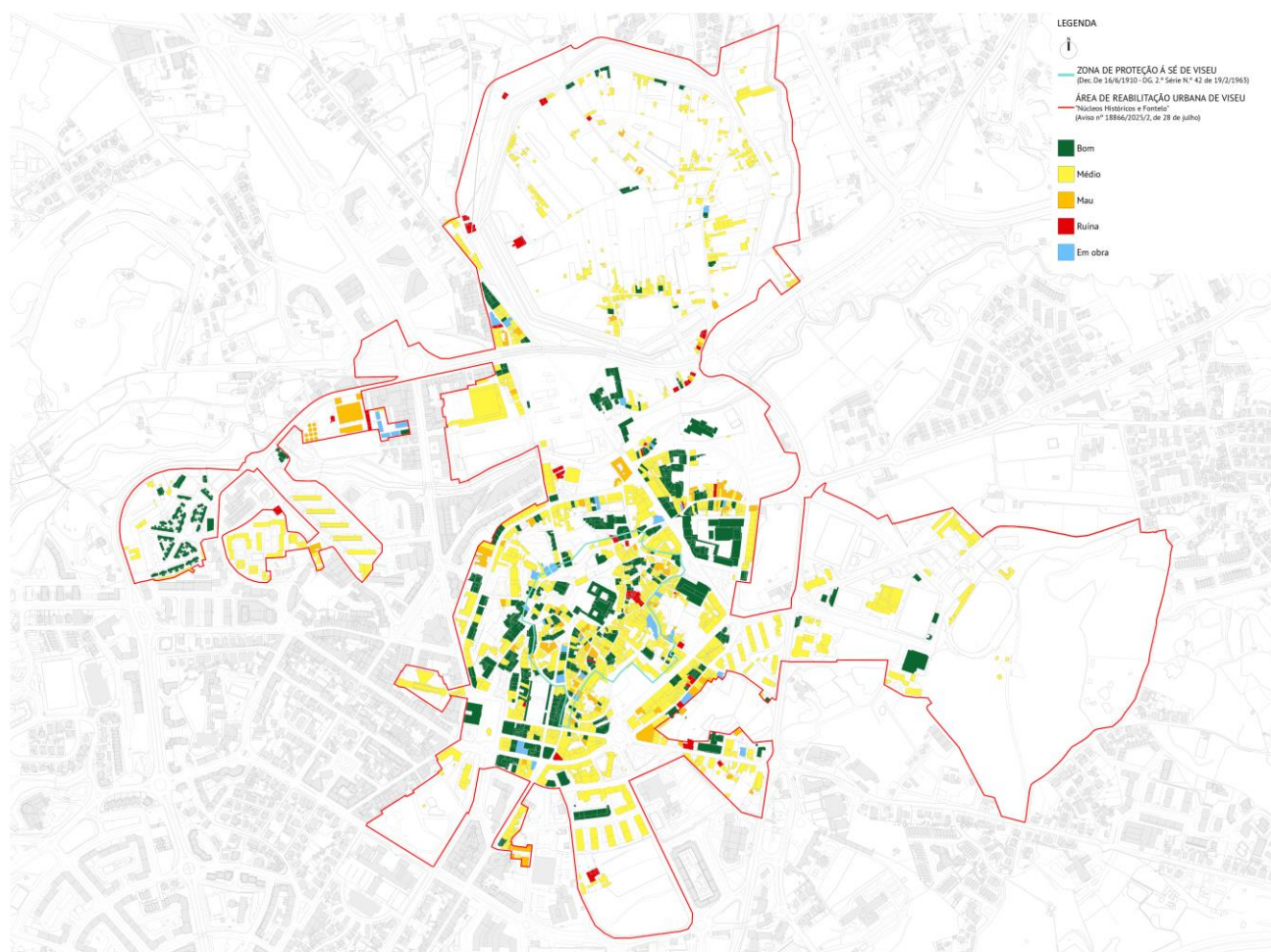


Figura 3 - Estado de conservação do edificado

### 2.1.2 Valor arquitetónico do edificado

Pese embora o interessante valor patrimonial do Centro Histórico, numa análise ao Valor Arquitetónico individual dos edifícios (ver Figura 4), prevalece a classificação de Imóvel de Acompanhamento, uma vez que, regra geral, exaltam características arquitetónicas uniformes, sendo interessantes e muito equilibrados no conjunto que formam entre si, onde a morfologia urbana se alia à arquitetura vernacular, pautando este território de características únicas que refletem a história e identidade dos valores da cidade. Não se pode deixar de realçar a existência de vários edifícios notáveis, exemplares de arquitetura civil e religiosa de muito valor, sendo alguns classificados, como a Sé de Viseu, o Museu Grão Vasco, a Igreja da Misericórdia, a Casa do Miradouro, os Solares da Rua Direita, o Edifício da Rua D. Duarte, entre outros.

Também na Cava de Viriato a apreciação global aponta para uma classificação prevalecente de Imóvel de Acompanhamento, sendo que o grande e excecional valor deste setor advém, manifestamente, e para além da sua singularidade, da sua característica de acampamento cercado por taludes defensivos e também pela dimensão do octógono do Sítio.

Já o Bairro da Cadeia, apesar da sua mais recente época de construção nos anos 40 do século XX, apresenta características arquitetónicas muito singulares, onde a morfologia urbana se confunde com uma imagem de ruralidade e tradicionalismo num chamado estilo português suave. A singularidade deste bairro levou o Município a classificar este conjunto como de Interesse Municipal.

Também o Bairro de S. José é evidenciado pelas características uniformes do conjunto de edifícios que o constitui, e que importa salvaguardar, com génese em meados do século passado, época em que se edificavam alguns bairros com este tipo de características urbanas e arquitetónicas e que foram sendo globalmente destruídos.

Verifica-se, no entanto, a existência de diversas construções em que foram introduzidos materiais ou objetos que não se integram no conjunto edificado, como 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.

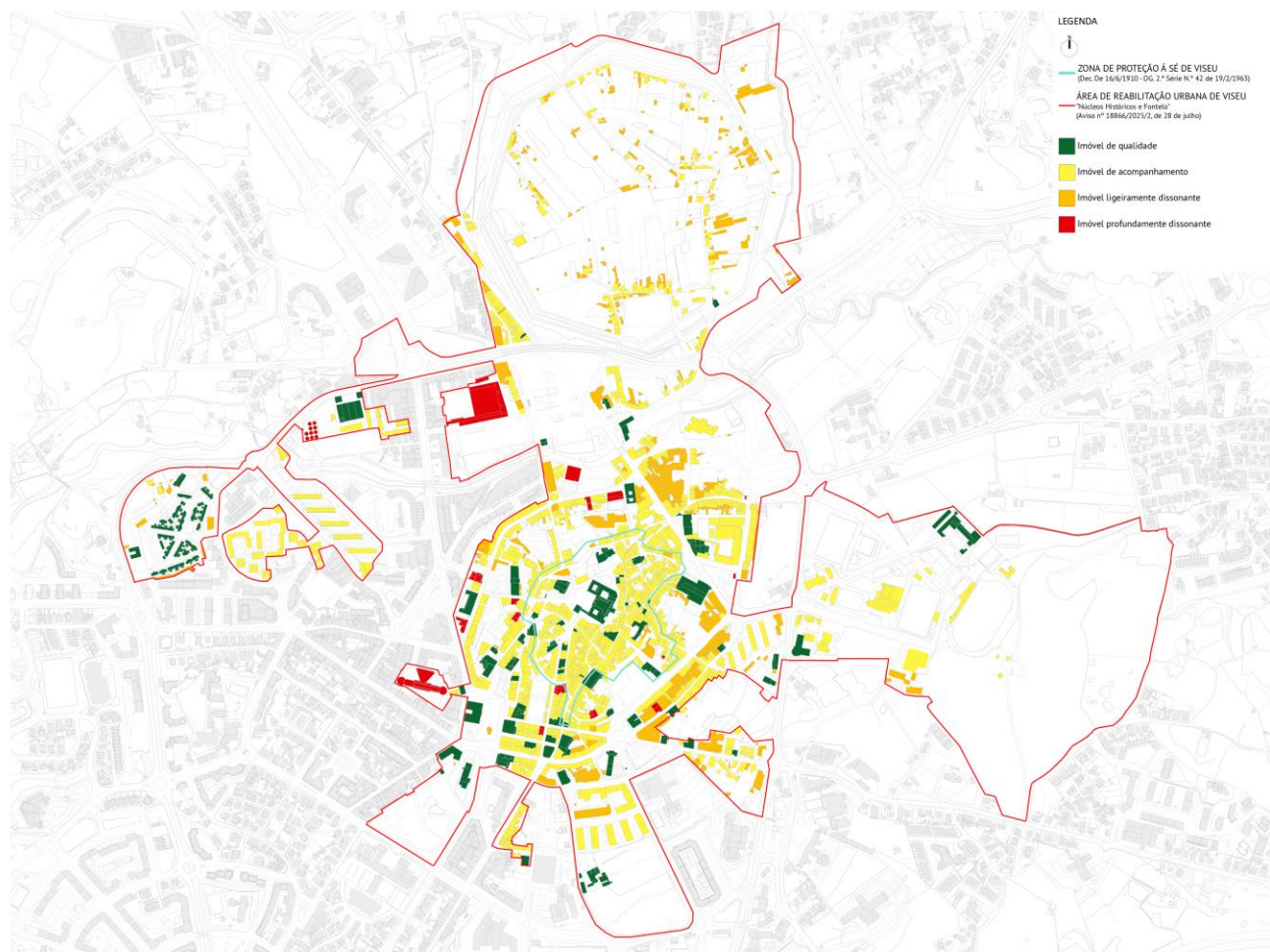


Figura 4 - Valor arquitetónico do edificado

### 2.1.3 Volumetria do edificado

No que concerne à Volumetria do edificado, esta apresenta-se com uma relativa e enriquecedora heterogeneidade nos vários setores da ARU. No Centro Histórico verifica-se um equilíbrio entre os edifícios de 2 pisos, sendo os mais antigos e muitas vezes de melhor qualidade, e edifícios com 3 ou mais pisos, associados a construções mais recentes. Pontualmente surgem edifícios de apenas 1 piso ou, nas áreas mais envolventes, com volumetria superior a 4 pisos.

Relativamente à Cava de Viriato, Bairro de S. José e Bairro da Cadeia a situação é diferente, tendo em conta a sua localização e intuito, predominando, quase exclusivamente, os edifícios de 1 a 2 Pisos.

#### 2.1.4 Tipo de propriedade

Analisando o Tipo de Propriedade, constata-se que esta se configura, maioritariamente, como privada no Centro Histórico, Ribeira, Bairro de S. José e na Cava de Viriato, existindo, contudo, alguns edifícios de propriedade pública no Centro Histórico, por aqui se localizarem vários serviços de utilização coletiva).

Já no Bairro Municipal (ou Bairro da Cadeia) e situação é distinta, sendo o edificado genericamente de propriedade municipal.

#### 2.1.5 Regime de propriedade

Quanto ao regime de propriedade constata-se no Centro Histórico e na Ribeira um equilíbrio entre Propriedade Total e Propriedade Horizontal. Este facto espelha o grau de maturidade e desenvolvimento urbano do Centro Histórico de Viseu, que deixou de ser um espaço marginal, antiquado e que vive sobre um estatuto do passado, modernizando-se e adaptando-se às lógicas e exigências funcionais da contemporaneidade.

A realidade na Cava de Viriato, no Bairro de S. José e no Bairro da Cadeia é distinta, prevalecendo a Propriedade Total, o que decorre da tipologia do edificado e do seu uso, predominantemente de moradias unifamiliares.

#### 2.1.6 Afetação – Piso Térreo

A afetação do piso térreo varia consoante o setor da ARU, evidenciando-se a função predominante de cada zona. Com efeito, no Centro Histórico e na zona da Ribeira, sobressai o grande número e dinâmica das atividades de comércio e de serviços. O Centro Histórico representa uma forte centralidade na cidade destacando-se, também, pela vantagem de estar associado à valiosa identidade, imagem e história de Viseu, cidade ducal que remonta a tempos anteriores às origens de Portugal.

Por oposição e, naturalmente, por se tratarem de setores de uma outra índole, a Cava de Viriato, o Bairro de S. José e o Bairro da Cadeia, são áreas mais destinadas à função Habitação e isso está patente na observação feita aos usos do Piso Térreo, onde a atividade comercial e de serviços são praticamente residuais.





### 2.1.7 Afetação – Pisos Superiores

Analisando o Tipo de Uso dos Pisos Superiores verifica-se uma situação diferente, onde prevalece o tipo de uso destinado a Habitação nos pisos superiores nas zonas do Centro Histórico e da Ribeira, sendo possível aliar esta informação ao regime de propriedade onde a propriedade horizontal tem grande presença. Como exceção à norma, pontualmente, na zona sul de algum modo já fora da estrutura medieval, em alguns edifícios da Rua Direita, e numa pequena parte a norte e já algo periférica também, existem Serviços em níveis superiores dos edifícios.

Na Cava de Viriato e Bairro de S. José mantém-se, na generalidade, o uso de Habitação.

## 2.2 O EDIFICADO CLASSIFICADO

Dentro dos limites da área geográfica da Área de Reabilitação Urbana de Viseu existe um conjunto muito valioso e diversificado de bens imóveis classificados que, pela sua importância, são destacados, sumariamente, na figura seguinte.

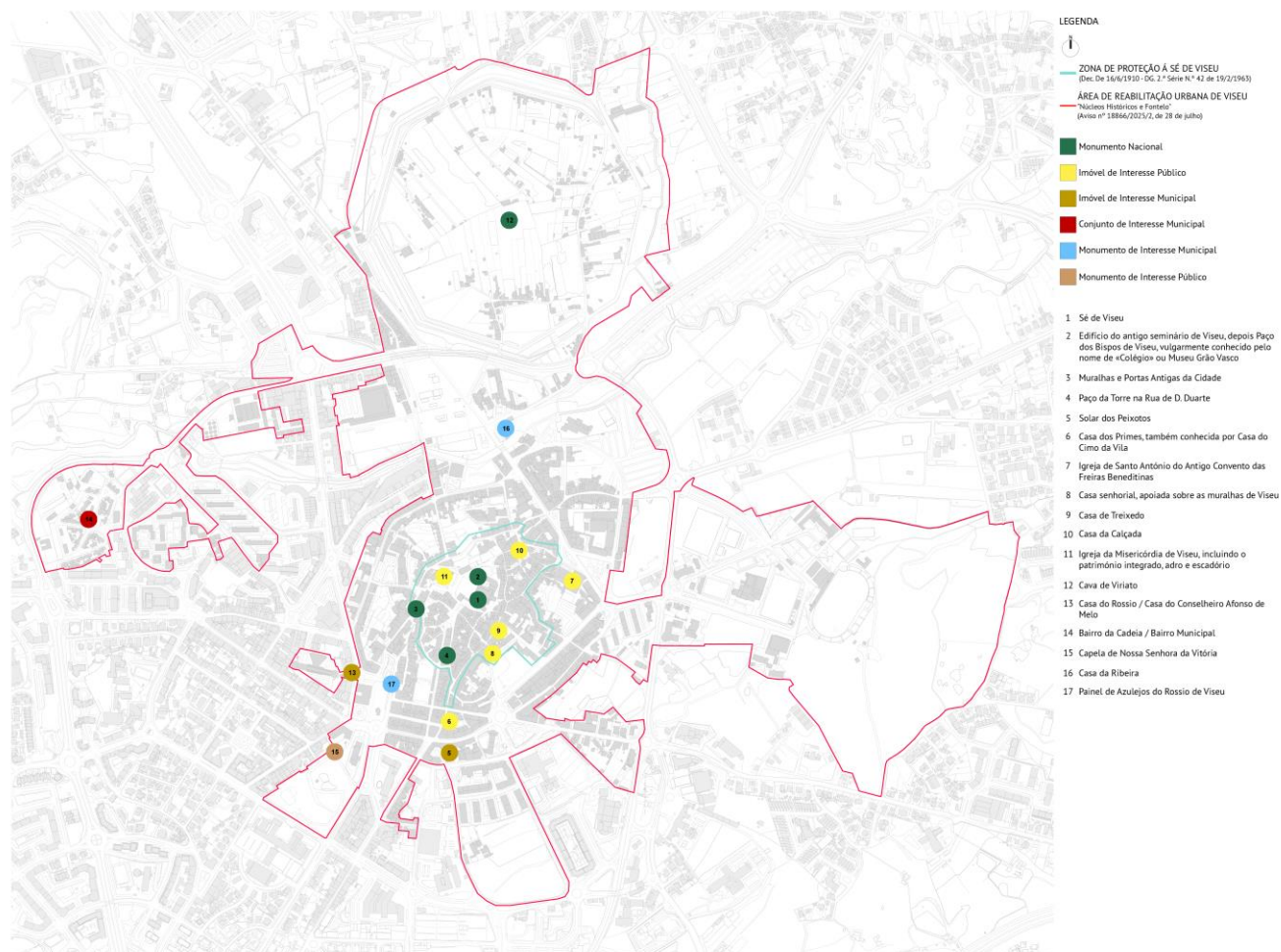


Figura 5 - Identificação e localização do edificado classificado

(Conforme referido no sítio web do Património Cultural - Atlas do Património Classificado e em Vias de Classificação



### 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 Viseu**, 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 Viseu 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 Viseu 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 Viseu, que inclui uma vasta área, incluindo zonas habitacionais e históricas, apresenta características de elevado potencial de regeneração urbana, tendo 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 Viseu 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, atendendo aos princípios da construção sustentável;
- 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 Viseu** a revitalização dos territórios sustentada na reabilitação do edificado, promovendo espaços de acolhimento para atividades económicas e a 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 Viseu – “Núcleos Históricos e Fontelo” 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 Viseu – “Núcleos Históricos e Fontelo” 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 Viseu.

### 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 n.º 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 no 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)*

### MINORAÇÕES E MAJORAÇÕES DA TAXA DE IMI

#### **MINORAÇÕES:**

- 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 n.º 6 do artigo 112.º 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 n.º 7 do mesmo artigo. A taxa em apreço é cumulativa com a taxa do n.º 6, do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

#### **MAJORAÇÕES / AGRAVAMENTO:**

#### **EM PRÉDIOS LOCALIZADOS EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)**

– 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 n.º 1 do artigo 112.º 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

MUNICÍPIO DE VISEU

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU**

natural ou calamidade, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI, salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º do CIMI.

À data da elaboração da presente proposta aplica-se, 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 n.º 1 do artigo 112.º 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.

#### **EM PRÉDIOS LOCALIZADOS EM ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA (ZPU)**

Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em Zonas de Pressão Urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:

- A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20%, tendo como limite máximo, o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

*(Alínea a) do n.º 1 do artigo 112.º-B do CIMI, com alteração através da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)*

*(A ZPU de Viseu foi publicada, em Diário da República, através do Aviso n.º 6920/2024/2, de 28 de março)*

#### **• 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 Arrendamento Urbano (NRAU), Lei nº6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*(Artigo 71.º, 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 n.º 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 CIRIS;
- 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 1: APOIO À RECUPERAÇÃO DE ALÇADOS E MUROS**

#### Descrição

Os proprietários de prédios urbanos, inseridos em ARU do concelho, podem beneficiar do incentivo financeiro para restauro, limpeza e recuperação dos alçados existentes, que sejam visíveis da via pública de acesso à entrada principal do edifício (excluem-se anexos). Em casos específicos de prédios de gaveto que confinem com ruas em que se verifique impacto urbanístico e arquitetónico dos alçados, independentemente dos alçados serem visíveis ou não da via pública de acesso à entrada principal do edifício, poderá ser elegível a atribuição do incentivo para os alçados, mediante análise técnica e aprovação.

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

#### Como funciona

O incentivo financeiro é atribuído 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 <sup>2</sup>
	Com preenchimento de juntas: 12 €/m <sup>2</sup>
Limpeza / Lavagem de azulejo e aplicação de hidrofugante	6 €/m <sup>2</sup>
Reparação de Reboco / Pintura	12€/m <sup>2</sup>
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 2: ISENÇÃO DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

Dispõe o artigo 6º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, que estão isentas de controlo prévio, as obras de conservação, sendo estas, “as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza”, conforme define a alínea f) do artigo 2.º do mesmo diploma.

Como medida incentivadora da conservação do património, os proprietários de prédios urbanos, inseridos em ARU do concelho, podem beneficiar da isenção de taxas e de quaisquer formalidades administrativas, para a recuperação dos alçados (à exceção de anexos) e/ou dos muros de prédios confinantes com a via pública, nos termos descritos do Programa 1 – Apoio à recuperação de alçados e muros, desde que não se verifique alteração nos alçados e muros e no material ou desenho de janelas e portas dos alçados dos prédios.

Apenas dependerá de autorização municipal prévia, a ocupação da via pública, com andaimes e/ou estaleiros, ficando, igualmente, esta ocupação isenta do pagamento de taxas.

- **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.

- **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 Viseu 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 n.º 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 Viseu, 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 Viseu**, 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, e em conformidade com o n.º 4 do artigo 36.º do RJRU, não são, igualmente, delegados os poderes a que se referem as alíneas a), c) e e) do n.º 1 do artigo 54.º do RJRU (a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; c) Demolição de edifícios; e) Arrendamento forçado).

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

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





## **VIII . REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Câmara Municipal de Viseu (2006) - Estudo de Enquadramento Estratégico da ACRRU 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 (2016) - Plano de Ação VISEU PATRIMÓNIO 2016 – 2024;
- 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 (2023) - Plano Diretor Municipal de Viseu;
- Câmara Municipal de Viseu (2025) - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Viseu – Núcleos Históricos e Fontelo;
- 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.



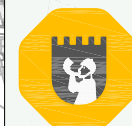
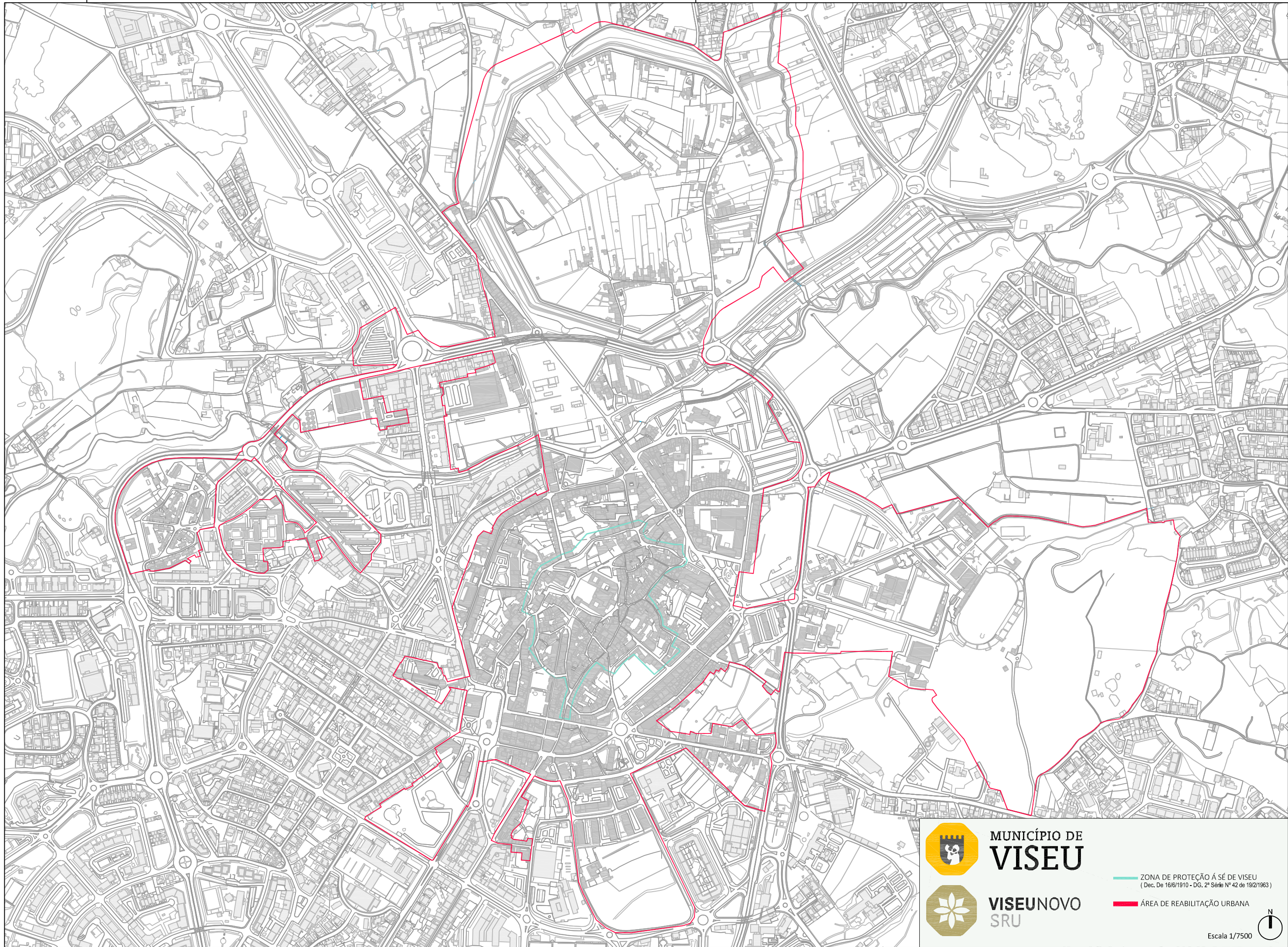
MUNICÍPIO DE  
**VISEU**



**VISEU**NOVO  
SRU

## **ANEXO I – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO DE VISEU**





MUNICÍPIO DE  
**VISEU**



**VISEU NOVO**  
SRU

— ZONA DE PROTEÇÃO Á SÉ DE VISEU  
(Dec. De 16/6/1910 - DG. 2ª Série Nº 42 de 19/2/1963)

— ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



Escala 1/7500





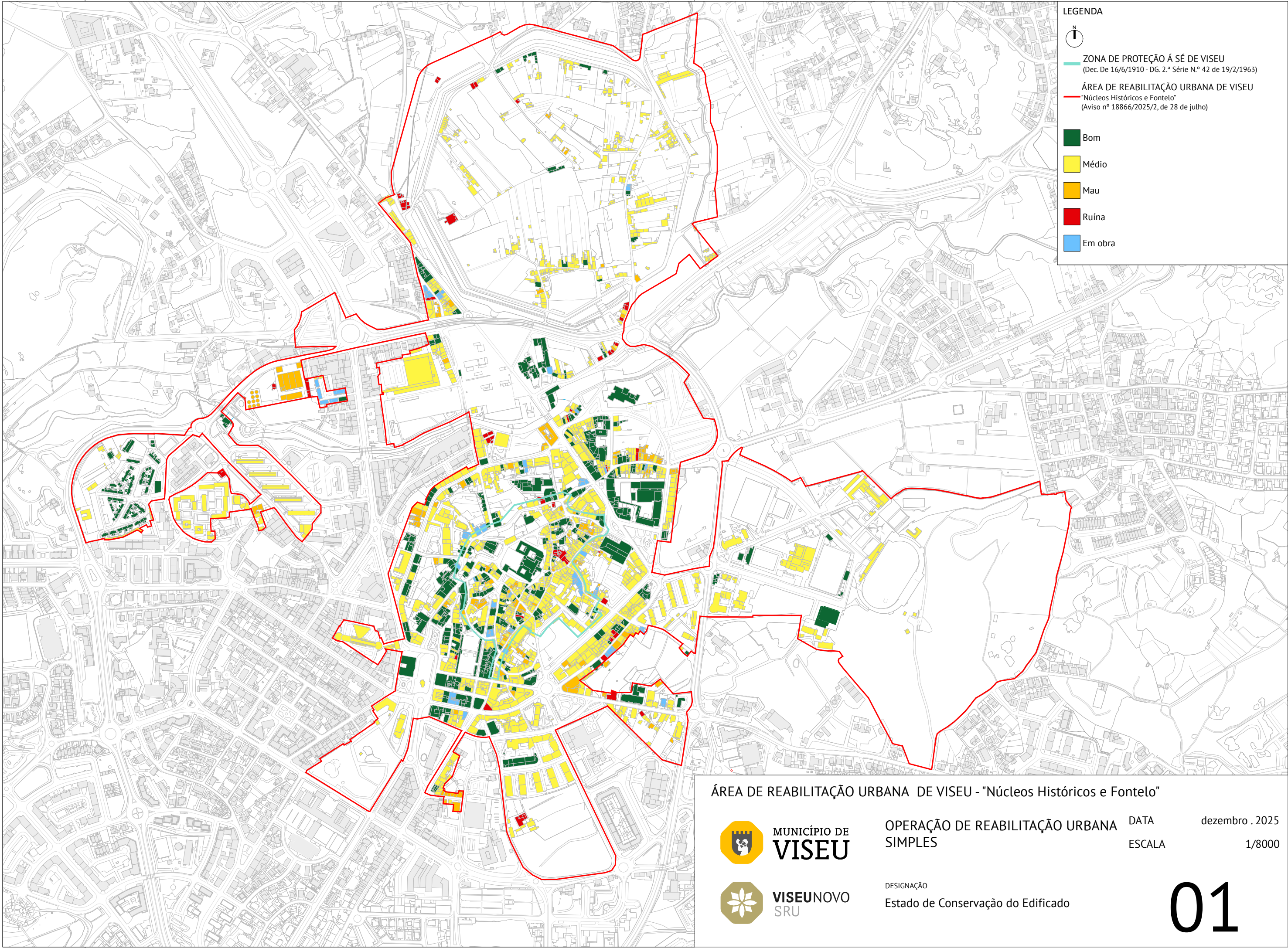
MUNICÍPIO DE  
**VISEU**



**VISEU**NOVO  
SRU

## **ANEXO II – INVENTARIAÇÃO CADASTRAL DO EDIFICADO**





LEGENDA

N

ZONA DE PROTEÇÃO Á SÉ DE VISEU  
(Dec. De 16/6/1910 - DG. 2.ª Série N.º 42 de 19/2/1963)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU  
"Núcleos Históricos e Fontelo"  
(Aviso nº 18866/2025/2, de 28 de julho)

Bom

Médio

Mau

Ruína

Em obra

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU - "Núcleos Históricos e Fontelo"

MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

VISEU NOVO  
SRU

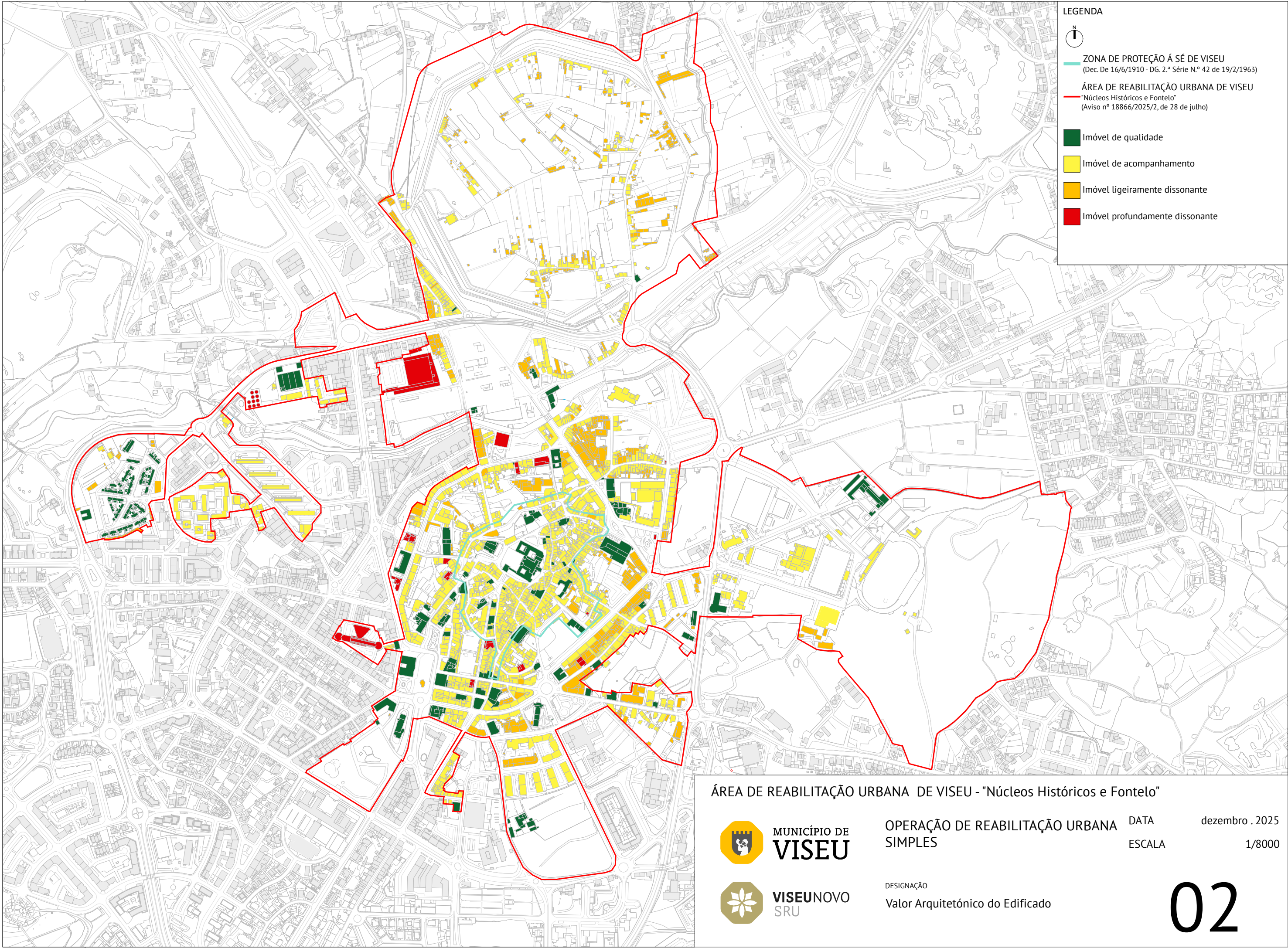
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA  
SIMPLES

DESIGNAÇÃO  
Estado de Conservação do Edificado

DATA dezembro . 2025  
ESCALA 1/8000

01





LEGENDA

ZONA DE PROTEÇÃO Á SÉ DE VISEU

(Dec. De 16/6/1910 - DG. 2.ª Série N.º 42 de 19/2/1963)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU

"Núcleos Históricos e Fontelo"

(Aviso nº 18866/2025/2, de 28 de julho)

Imóvel de qualidade

Imóvel de acompanhamento

Imóvel ligeiramente dissonante

Imóvel profundamente dissonante

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU - "Núcleos Históricos e Fontelo"

MUNICÍPIO DE  
VISEU

VISEU NOVO  
SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA  
SIMPLES

DESIGNAÇÃO

Valor Arquitetónico do Edificado

DATA

dezembro . 2025

ESCALA

1/8000

02





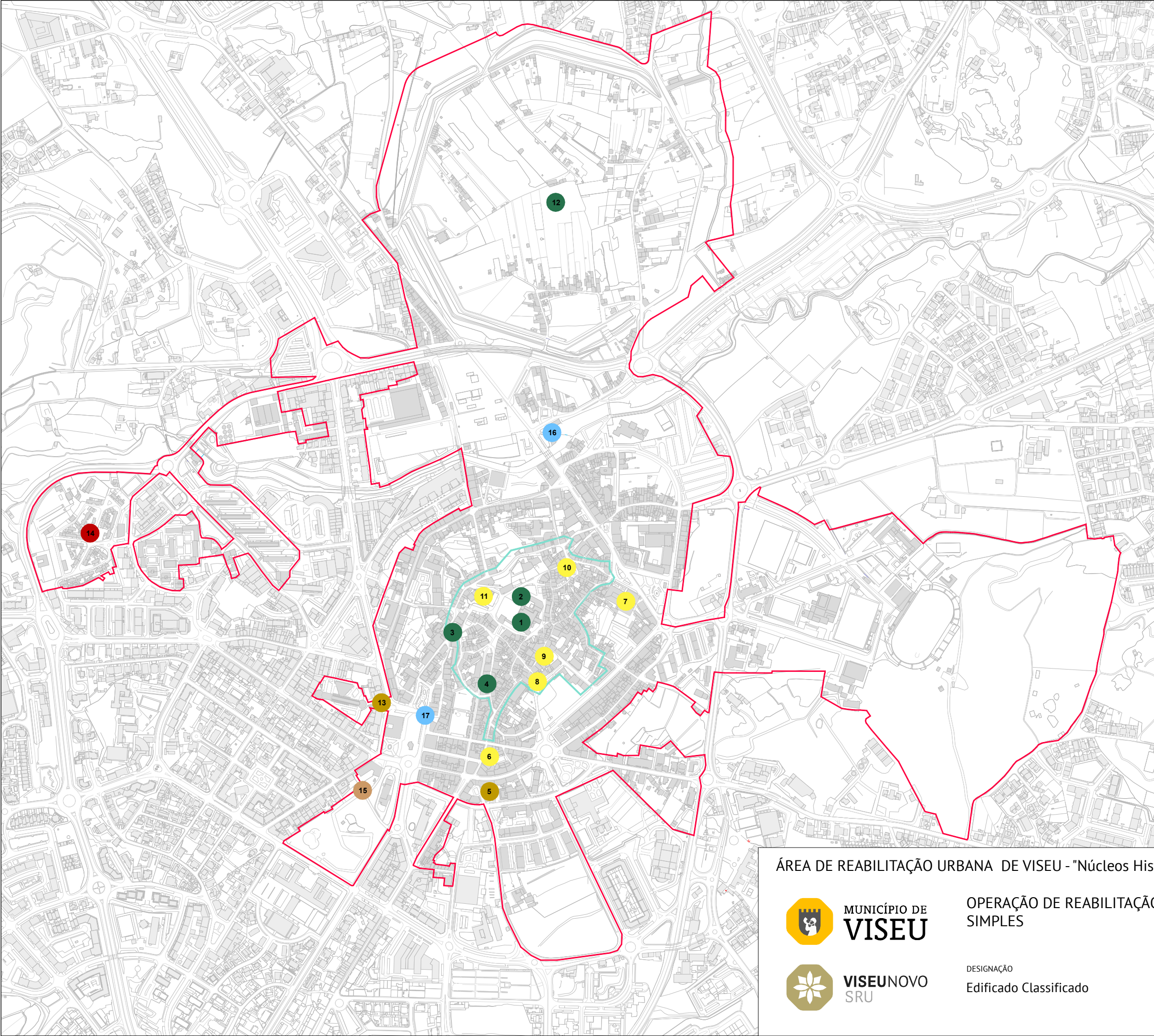
MUNICÍPIO DE  
**VISEU**



**VISEU**NOVO  
SRU

### **ANEXO III - EDIFICADO CLASSIFICADO**





N

ZONA DE PROTEÇÃO Á SÉ DE VISEU

(Dec. De 16/6/1910 - DG. 2.ª Série N.º 42 de 19/2/1963)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU

"Núcleos Históricos e Fontelo"

(Aviso nº 18866/2025/2, de 28 de julho)

Monumento Nacional

Imóvel de Interesse Público

Imóvel de Interesse Municipal

Conjunto de Interesse Municipal

Monumento de Interesse Municipal

Monumento de Interesse Público

1 Sé de Viseu

2 Edifício do antigo seminário de Viseu, depois Paço dos Bispos de Viseu, vulgarmente conhecido pelo nome de «Colégio» ou Museu Grão Vasco

3 Muralhas e Portas Antigas da Cidade

4 Paço da Torre na Rua de D. Duarte

5 Solar dos Peixotos

6 Casa dos Primes, também conhecida por Casa do Cimo da Vila

7 Igreja de Santo António do Antigo Convento das Freiras Beneditinas

8 Casa senhoria, apoiada sobre as muralhas de Viseu

9 Casa de Treixedo

10 Casa da Calçada

11 Igreja da Misericórdia de Viseu, incluindo o património integrado, adro e escadório

12 Cava de Viriato

13 Casa do Rossio / Casa do Conselheiro Afonso de Melo


14 Bairro da Cadeia / Bairro Municipal

15 Capela de Nossa Senhora da Vitória


16 Casa da Ribeira

17 Painel de Azulejos do Rossio de Viseu

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU - "Núcleos Históricos e Fontelo"



MUNICÍPIO DE  
**WISEU**



**WISEU**NOVO  
SRU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA  
SIMPLES

DESIGNAÇÃO  
Edificado Classificado

DATA

dezembro . 2025

ESCALA

1/8000

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

DESENHO ASSISTIDO POR COMPUTADOR