

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE VILA SECA

*Memória Descritiva e Quadro de Benefícios Fiscais*

## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila Seca – Memória descritiva e quadro de benefícios fiscais.
<b>Descrição:</b>	Documento que consubstancia a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), apresentando-se os critérios de delimitação utilizados, os objetivos a prosseguir e o quadro dos benefícios fiscais inerentes à sua delimitação.
<b>Data de produção:</b>	18 de novembro de 2025
<b>Data da última atualização:</b>	19 de fevereiro de 2026
<b>Versão:</b>	02
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	Planum – Assessorias e Projetos, Lda.
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território
<b>Equipa técnica:</b>	Rosa Silva   Licenciatura em Educação, Mestrado em Estudos de Gestão
<b>Código de documento:</b>	020
<b>Estado do documento:</b>	Validado pelo Município.
<b>Código do Projeto:</b>	051170801
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	ARU_VILA_SECA_V02

## ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO .....	7
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA SECA .....	10
2.1	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	13
2.2	PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE VILA SECA.....	14
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO .....	16
3.1	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	16
3.2	SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....	17
	Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU .....	18
	Parque Edificado e Condições de Habitabilidade .....	19
	Estado de Conservação do Edificado .....	22
	Condições de Circulação e Mobilidade .....	25
	Espaço Público e Zonas Verdes .....	28
	Rede de Equipamentos .....	28
4.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	29
4.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU .....	29
4.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	30
4.3	COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL.....	31
5.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	34
5.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL.....	34
	Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais .....	37
	Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais .....	39
5.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA .....	39
5.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA .....	42
5.4	MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL.....	46
6.	BIBLIOGRAFIA .....	48
	ANEXO.....	50

---

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho.....	18
Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho .....	19
Quadro 3. Disponibilidade de estacionamento e acessibilidades dos alojamentos clássicos de residência habitual – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho.....	19
Quadro 4. Dinâmica de arrendamento dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho .....	20
Quadro 5. Época de construção dos edifícios – ARU de Vila Seca.....	22
Quadro 6. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal .....	37
Quadro 7. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	38

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Processo de constituição legal da Área de Reabilitação Urbana (ARU).....	12
Figura 2. Exemplificação de edifícios degradados – EM 593 .....	24
Figura 3. Exemplificação de edifícios degradados – EN 313-2.....	25

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Vila Seca.....	20
Gráfico 2. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Vila Seca.....	21
Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU de Vila Seca .....	21
Gráfico 4. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Vila Seca .....	22
Gráfico 5. Local de trabalho e estudo da população residente na União das freguesias de Poiares e Canelas .....	26
Gráfico 6. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na União das freguesias de Poiares e Canelas.....	26

---

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Vila Seca.....	14
Mapa 2. Área de Reabilitação Urbana de Vila Seca (delimitação sobre ortofotomapa) .....	15
Mapa 3. Enquadramento geográfico da ARU de Vila Seca .....	16
Mapa 4. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU de Vila Seca .....	17
Mapa 5. Proporção de edifícios com necessidades de reparação na ARU de Vila Seca .....	23
Mapa 6. Rede rodoviária da ARU de Vila Seca .....	27
Mapa 7. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU de Vila Seca .....	28

## ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>BEI</b>	Banco Europeu de Investimento
<b>BGRI</b>	Base Geográfica de Referenciação da Informação
<b>CEB</b>	Council of Europe Development Bank
<b>CIVA</b>	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>CIMI</b>	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>EBF</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais
<b>EM</b>	Estrada Municipal
<b>EN</b>	Estrada Nacional
<b>IFRRU</b>	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
<b>IHRU</b>	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>IMI</b>	Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>IVA</b>	Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>JESSICA</b>	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
<b>MAEC</b>	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
<b>NGPH</b>	Nova Geração de Políticas de Habitação
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>PARU</b>	Plano de Ação de Regeneração Urbana
<b>PDCT</b>	Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PERU</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
<b>PT2020</b>	Portugal 2020
<b>PT2030</b>	Portugal 2030
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

## 1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se como uma *“componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem com os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e garantia, para todos, de uma habitação condigna”* (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro). Face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana que se observou ao longo das últimas décadas, a reabilitação urbana surge, atualmente, como uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social do meio urbano,

Com efeito, a reabilitação urbana deve contribuir, para a resolução de problemas resultantes da degradação física e socioeconómica, com o intuito de revitalizar os tecidos urbanos, de melhorar as condições de habitabilidade e funcionais do parque edificado, de garantir a proteção e valorização do património cultural, de modernizar infraestruturas e, ainda, de promover a sustentabilidade ambiental dos espaços urbanos. Desta forma, a delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e a execução da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) pressupõe uma política de incentivo à regeneração do espaço urbano público e/ou privado, bem como, de envolvimento dos diversos agentes do território, sejam eles coletivos ou individuais.

Seja no domínio público ou no espaço privado, a reabilitação urbana é portadora de um potencial que integra dimensões económicas, sociais e culturais, determinantes para a consolidação dos fatores de sustentabilidade e de identidade que são referências da qualidade de vida dos núcleos urbanos.

O processo de delimitação de áreas de reabilitação urbana tem enquadramento no Artigo 13º do RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

A delimitação de uma ARU determina, assim, a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. A aprovação de tal delimitação, por sua vez, obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana (IHRU, 2013).

De acordo com o preconizado no supracitado regime, e decorrente da republicação em 2012 do diploma legal, a *“reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.”*. Na legislação vigente é ainda indicada a possibilidade de os

municípios optarem por uma tramitação simultânea ou faseada, nomeadamente no que concerne à aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana e da correspondente operação de reabilitação urbana.

No caso da tramitação faseada, a delimitação da ARU ocorre numa primeira fase e, num limite de três anos após a sua aprovação, terá de acontecer a sua operacionalização pela transposição numa ORU. Em contrapartida, no caso da tramitação simultânea, seguem-se os procedimentos estabelecidos para a aprovação da ORU, enquadrada por instrumento de programação próprio (ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana ou PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), anexando a planta com a delimitação da ARU proposta.

É no suprarreferido procedimento faseado que se enquadra a presente proposta de delimitação da ARU de Vila Seca. Da presente proposta de delimitação da ARU fazem parte os seguintes elementos (de acordo com o estabelecido no RJRU):

- ❖ A **memória descritiva e justificativa**, que compreende as motivações e os critérios inerentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- ❖ A **planta** com a delimitação da área definida;
- ❖ O **quadro dos benefícios fiscais** associados à reabilitação urbana em áreas abrangidas por ARU.

Os conteúdos previstos no RJRU (artigo 33.º) são incorporados no presente documento, com uma organização compartimentada em quatro capítulos, que se encontram discriminados de seguida:

- ❖ No **capítulo 2** são apresentados os pressupostos de base e os critérios técnicos implícitos ao processo de delimitação da ARU, assim como a correspondente proposta de delimitação;
- ❖ No **capítulo 3** é estabelecido o enquadramento territorial da área delimitada e exposto o diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da ARU (breve análise da população, do parque edificado e o respetivo estado de conservação, da acessibilidade e mobilidade dos residentes e das características do espaço público e das infraestruturas e equipamentos urbanos);
- ❖ No **capítulo 4** são enunciadas genericamente as linhas estratégicas de reabilitação urbana para a ARU, pensando-se numa análise prospetiva no contexto daquilo que se projeta para o futuro (visão de médio / longo prazo), aferindo-se, ainda, sobre a compatibilidade com as opções de desenvolvimento urbano municipal;
- ❖ Por fim, no **capítulo 5**, são esquematizados os benefícios fiscais enquadrados no processo de delimitação da ARU, incluindo a elucidação das condições de acesso e procedimentos obrigatórios para que os proprietários usufruam de tais vantagens.

---

Refira-se, ainda, que a planta com a delimitação proposta para a ARU de Vila Seca é apresentada em anexo ao presente relatório.

---

## 2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA SECA

A política do ordenamento do território aposta cada vez mais num paradigma de cidades com sistemas mais coerentes e democráticos onde a salubridade na habitação deve ser transversal e o património existente valorizado. Assim, a valorização do património histórico, a qualidade do espaço público e a regeneração urbana são pressupostos que emanam da atual política de ordenamento do território. Por conseguinte, a reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente.

Neste contexto, e de acordo com o RJRU, a **reabilitação urbana** é entendida como a *“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 através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* (artigo 2.º, alínea j).

Por sua vez, nos termos da alínea b) do artigo 2.º do RJRU, uma **área de reabilitação urbana** pode ser definida como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de 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”*.

Atualmente, a habitação e a reabilitação assumem um papel central na melhoria da qualidade de vida das populações, na revitalização e competitividade das cidades, na coesão social e territorial (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho). Esta importância é igualmente reconhecida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), onde a habitação e a reabilitação são mencionadas como *“domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a intervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações”*. O mesmo diploma legal preconiza que a habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. Ademais, estabelece como uma das missões da NGPH *“criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas”*.

Há, portanto, a nível nacional, um contexto político fortemente promotor da reabilitação urbana, em relação sinérgica com a prioridade de garantir o acesso a uma habitação adequada e condigna.

Ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

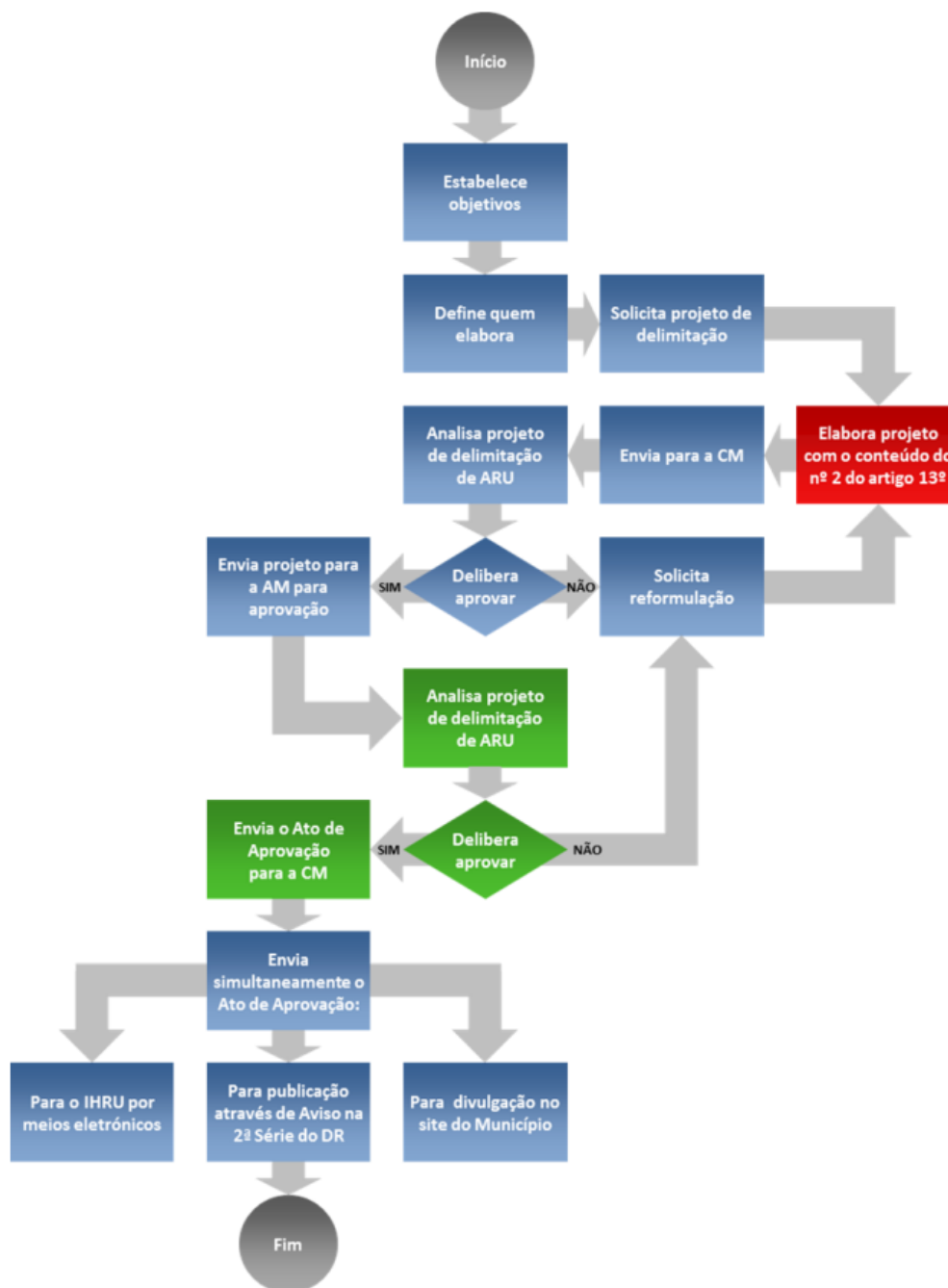
Conforme estabelecido no RJRU, e já mencionado anteriormente neste documento, a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 2 e 3 do artigo 7º).

Em conformidade com tal pressuposto legal, e no que se refere à ARU de Vila Seca, há a mencionar que o **Município de Peso da Régua pretende adotar um processo faseado, aprovando num primeiro momento a ARU e, posteriormente, a correspondente ORU.**

As ARU são constituídas e aprovadas pelas Assembleias Municipais, sob proposta executivo municipal, sendo posteriormente enviadas para publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso em Diário da República, deverá ser remetido, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ARU ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P e publicado no sítio de internet do Município.

Seguidamente, na Figura 1, apresenta-se o processo de constituição de uma área de reabilitação urbana.

Figura 1. Processo de constituição legal da Área de Reabilitação Urbana (ARU)



Fonte: IHRU, 2013.

## 2.1 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

A proposta de delimitação da ARU de Vila Seca visa a implementação de uma estratégia de revitalização integrada, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre o espaço público e privado, estimulando a reabilitação e dando nova vida ao tecido urbano.

A requalificação do espaço público pressupõe como premissa fundamental a captação de particulares e entidades privadas para o processo de reabilitação urbana, daí que o propósito do Município de Peso da Régua enquadre, primordialmente, a reabilitação do conjunto edificado envolvente com afirmação dos valores patrimoniais existentes.

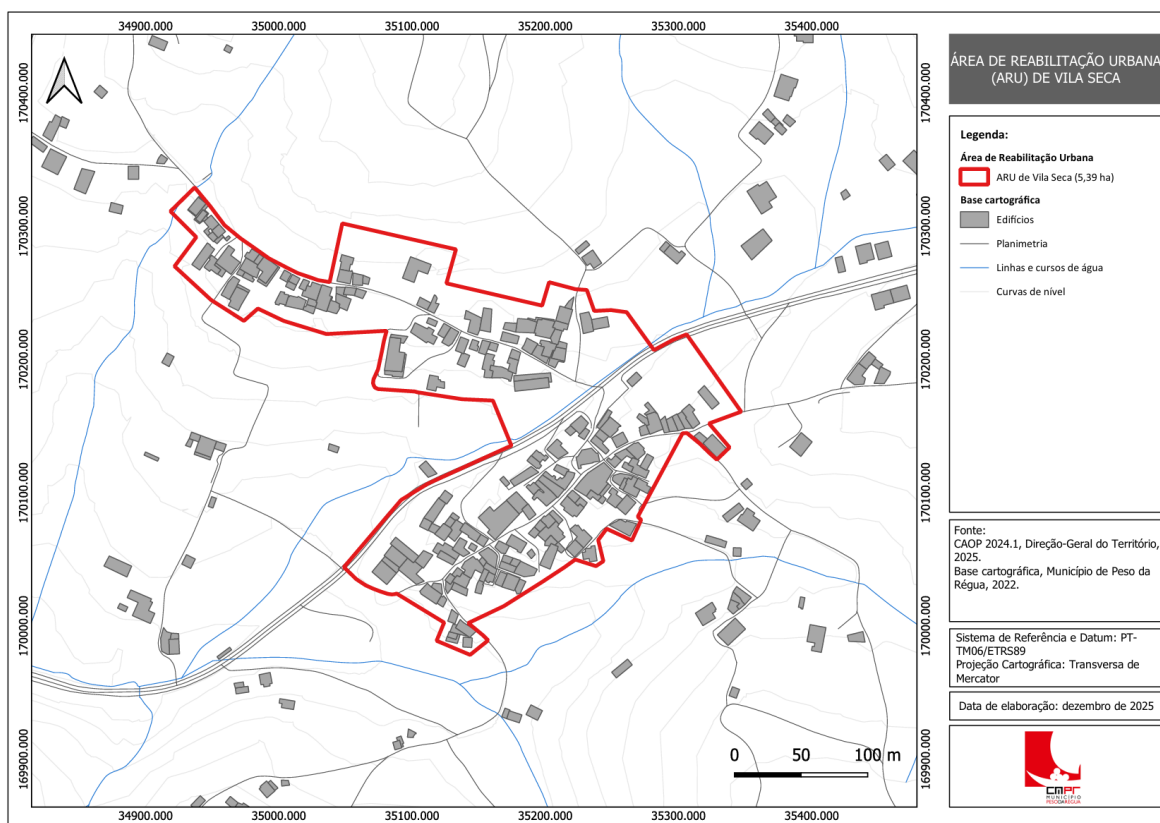
Considerando o exposto, as principais motivações para avançar com este processo e os critérios base que catalisaram este processo são os que seguidamente se enumeram:

- ❖ Abarcar o maior número de edifícios degradados ou em processo de degradação;
- ❖ Abranger zonas urbanas contíguas ao núcleo mais central, com expectativas adiadas de reabilitação e de regeneração;
- ❖ Promover uma maior dinâmica nos principais núcleos urbanos do concelho, contribuindo para uma maior atratividade, qualidade de vida, coesão e equidade territorial;
- ❖ Dinamizar e criar estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos, bem como eventual acesso a mecanismos de financiamento a entidades privadas/ proprietários);
- ❖ Viabilizar o acesso do município a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado);
- ❖ Alcançar um equilíbrio entre a promoção de oportunidades de apoio ao financiamento de projetos privados, a eventual perda de receita municipal associada aos impostos sobre o património (IMI e IMT) e a dinâmica e impulso económico que deste processo pode resultar;
- ❖ Respeitar, sempre que possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes, privilegiando a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via ou outros elementos físicos estruturantes;
- ❖ Delimitar, quando adequado, a área territorial correspondente à subsecção estatística da Base Geográfica de Referenciação da Informação dos Censos 2021 (BGRI 2021), de modo a coadjuvar a análise e a caracterização da ARU.

## 2.2 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE VILA SECA

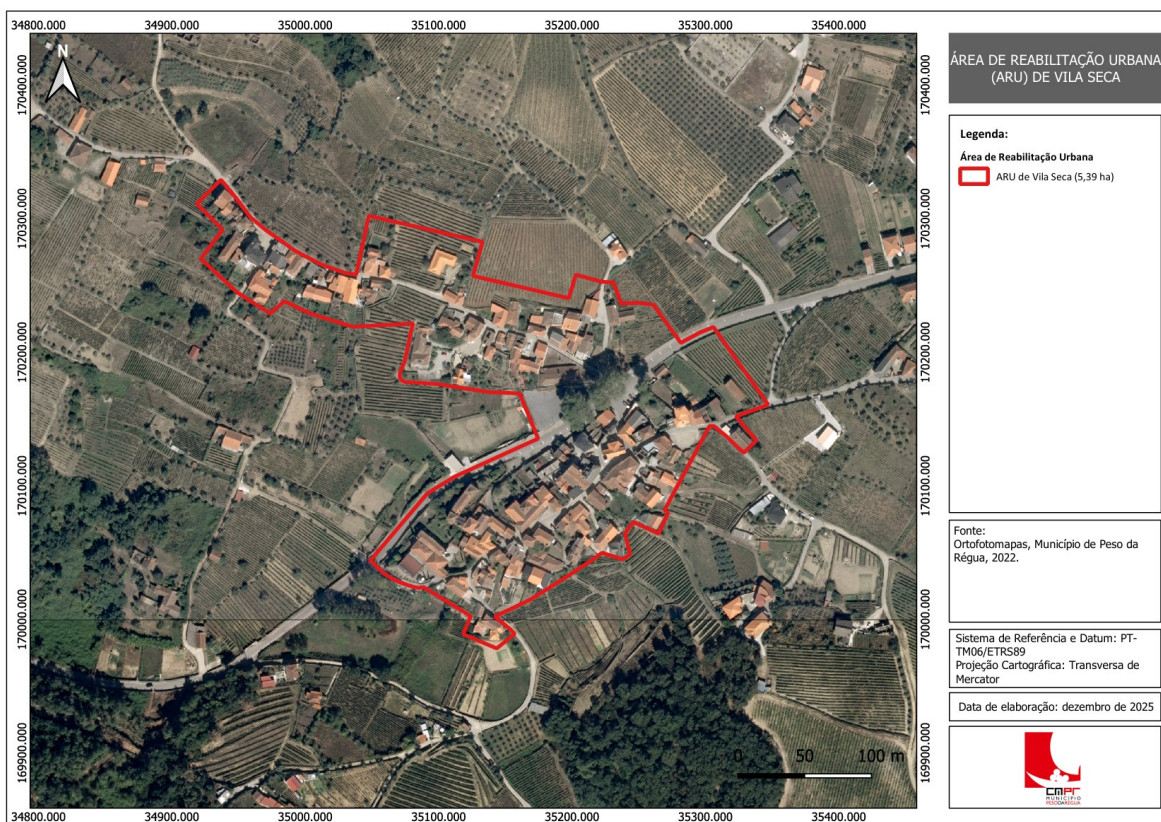
Decorrente da devida ponderação dos pressupostos de base e critérios de delimitação estabelecidos, procedeu-se à delimitação da ARU de Vila Seca, localizada na freguesia de Poiares (Mapa 1).

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Vila Seca



Com uma dimensão aproximada de 5,39 ha, o projeto de delimitação abrange o aglomerado populacional de Vila Seca, e caracteriza-se, sobretudo, pela presença de habitações tradicionais de pedra (granito e xisto) e casas ligadas à exploração agrícola, muitas delas com lagares ou adegas no piso térreo (Mapa 2).

Mapa 2. Área de Reabilitação Urbana de Vila Seca (delimitação sobre ortofotomapa)



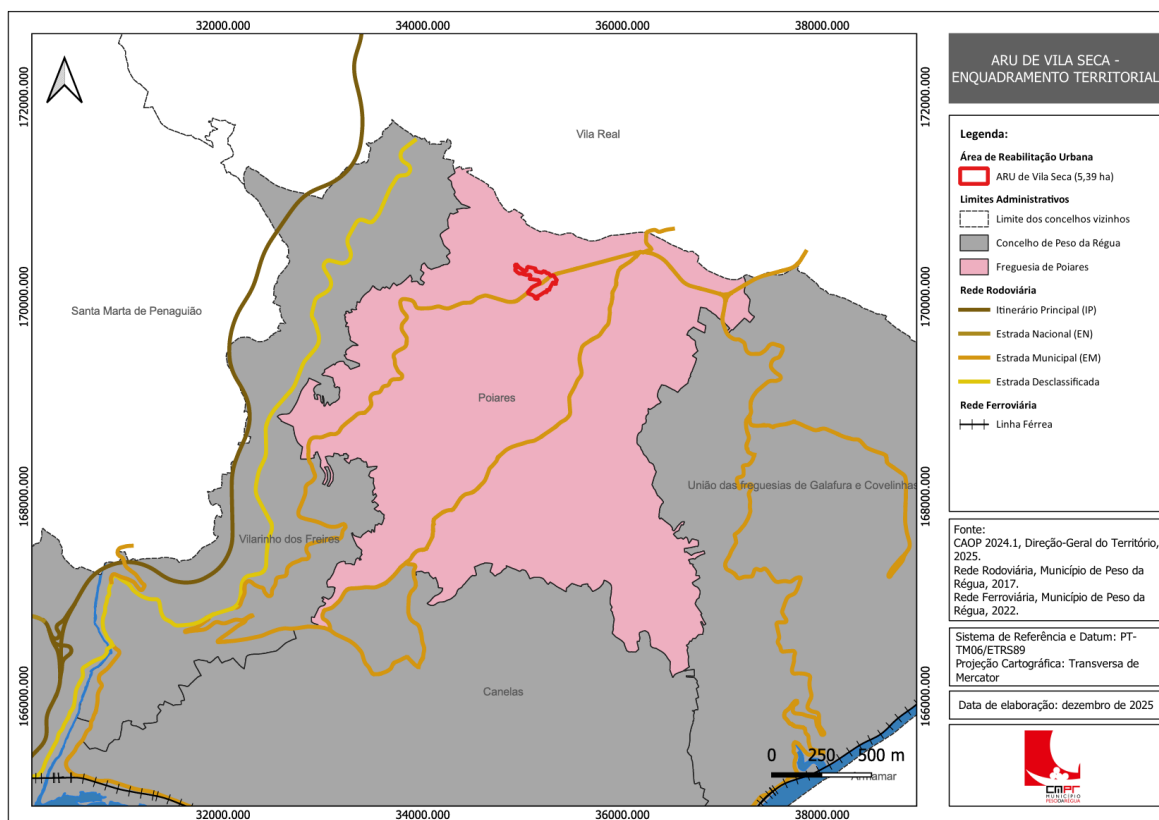
### 3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Enquanto componentes da caracterização da área de intervenção, procede-se, no presente capítulo, a um enquadramento da área delimitada, seguindo-se um diagnóstico conciso, mas integrado da mesma, contemplando: indicadores socioeconómicos da população residente; parque edificado e condições de habitabilidade; estado de conservação do edificado; condições de circulação e mobilidade; espaço público e zonas verdes; e rede de equipamentos.

#### 3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A ARU de Vila Seca localiza-se na freguesia Poiares do concelho de Peso da Régua (Mapa 3). O aglomerado populacional constitui um exemplo perfeito das "aldeias de encosta" que definem a paisagem do Douro, estendendo-se as casas ao longo da via principal e de caminhos agrícolas, adaptando-se ao relevo acidentado, característico da região. Pelo facto de se localizar numa cota elevada em relação à cidade da Régua, confere-lhe vistas privilegiadas sobre o anfiteatro de vinhas.

Mapa 3. Enquadramento geográfico da ARU de Vila Seca



Embora seja um aglomerado rural, está a poucos minutos da sede de concelho, facilitando o acesso a serviços que a povoação, por ser pequena, não possui. A povoação está inserida em plena Região

Demarcada, e grande parte dos seus habitantes dedica-se ou tem ligação direta à produção de uva para as grandes casas exportadoras ou para produção própria.

### 3.2 SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Com o propósito de estabelecer uma visão global da realidade observada na ARU de Vila Seca, ao nível da população residente, do parque edificado, da mobilidade e acessibilidades, recorreu-se à informação oficial do INE, proveniente do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação<sup>1</sup>, à escala da subsecção estatística – Base Geográfica de Referência da Informação (BGRI) de 2021.

Com efeito, é possível observar, através do no Mapa 4, que a ARU de Vila Seca está integrada em quatro subsecções estatísticas.

Mapa 4. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU de Vila Seca



Contudo, importa ressaltar que a ARU não abrange as subsecções na totalidade, conforme é possível constatar na representação anterior, pelo que foi realizada uma ponderação de correspondência dos dados,

<sup>1</sup> Os dados estatísticos disponíveis (Censos 2021) são anteriores à Lei n.º 25-A/2025, de 13 de março que procede à reposição de freguesias agregadas pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, concluindo o procedimento especial, simplificado e transitório de criação de freguesias previsto na Lei n.º 39/2021, de 24 de junho. Com efeito, por não se dispor de dados mais recentes, à escala da freguesia, considerou-se como referência os dados relativos à União das freguesias de Poiães e Canelas.

de modo a que as informações apresentadas ilustrem o mais próximo possível a realidade do território em estudo.

### **Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU**

À data dos últimos censos (2021) residiam cerca de 81 indivíduos na ARU de Vila Seca, representando cerca de 6,80% da **população residente** na União das freguesias de Poiares e Canelas e a 0,56% da população total do concelho de Peso da Régua.

Relativamente à **estrutura etária da população** residente na área delimitada, observa-se que 46,91% dos habitantes correspondiam a população idosa, com 65 ou mais anos, sendo este o grupo etário mais representativo. Na freguesia (33,31%) e na globalidade do território concelhio (26,51%), este grupo etário assumia proporções mais reduzidas.

A população adulta (com idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos) era também bastante representativa, com uma proporção de 38,27% na área delimitada. Na freguesia e no concelho de Peso da Régua este era o grupo etário com maior representatividade cujos valores correspondiam a 48,49% e 52,74%, respetivamente.

Por fim, os grupos etários das crianças (dos 0 aos 14 anos) e dos jovens (dos 15 aos 24 anos) eram mais reduzidos, com valores percentuais na ordem dos 6,17% e 8,64% respetivamente. A nível concelhio, o conjunto dos grupos etários das crianças e dos jovens representava cerca de 20% da população total (Quadro 1).

**Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho**

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Crianças (0-14 anos)	6,17%	8,39%	10,66%
Jovens (15-24 anos)	8,64%	9,82%	10,08%
Adultos (25-64 anos)	38,27%	48,49%	52,74%
Idosos (65 ou mais anos)	46,91%	33,31%	26,51%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Os efetivos residentes na ARU, no mesmo ano, encontravam-se distribuídos por 38 **agregados domésticos privados**, dos quais 27 correspondiam a agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas (71,05%) e 11 a agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas (28,95%). Na globalidade da união das freguesias e do concelho, os agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas assumiam os maiores pesos percentuais, ainda que aos agregados com 3 ou mais pessoas correspondessem proporções expressivas de, respetivamente, 38,48% e 42,81% (Quadro 2).

**Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho**

COMPOSIÇÃO DOS AGREGADOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	71,05%	61,52%	57,19%
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	28,95%	38,48%	42,81%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto aos **núcleos familiares**, eram contabilizados 24 na área delimitada. Destes, 9 (37,50%) eram núcleos familiares com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos. O valor percentual observado na ARU era inferior ao registado na freguesia, com 38,53%, e no território concelhio, com 42,60%.

### *Parque Edificado e Condições de Habitabilidade*

Eram contabilizados, em 2021, cerca de 81 edifícios clássicos na ARU de Vila Seca, o que correspondia a 8,91% do **parque edificado** da freguesia e a 1,21% do total do território concelhio. No caso da área delimitada, estes edifícios albergavam, também, 81 alojamentos, o que representava, 8,78% dos alojamentos situados na freguesia e a 0,86% do total do concelho de Peso da Régua.

Quanto aos **alojamentos** localizados na área delimitada, mais de metade (54,32%) eram alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, proporção superior ao valor verificado ao nível da freguesia (47,35%) e à escala concelhia (37,84%).

Em termos de **disponibilidade de estacionamento e acessibilidades** dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na ARU, 52,63% dispunha de estacionamento (20 alojamentos). Por sua vez, apenas 7,89% dos alojamentos eram acessíveis a cadeiras de rodas, percentagem consideravelmente inferior à apurada na freguesia (26,13%) e no concelho (24,02%) (Quadro 3).

**Quadro 3. Disponibilidade de estacionamento e acessibilidades dos alojamentos clássicos de residência habitual – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho**

ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	52,63%	52,47%	53,25%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento	47,37%	47,53%	46,75%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	7,89%	26,13%	24,02%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que se refere à **dinâmica de arrendamento** dos alojamentos clássicos de residência habitual (Quadro 4), 86,84% dos alojamentos eram ocupados pelos proprietários no último ano censitário. Esta condição verificava-se na maioria dos alojamentos na freguesia (87,04%) e no concelho (70,72%). Os alojamentos

arrendados assumiam menor expressão, com valores percentuais de 5,26% na ARU, 4,73% em Poiares e Canelas e 21,70% em Peso da Régua.

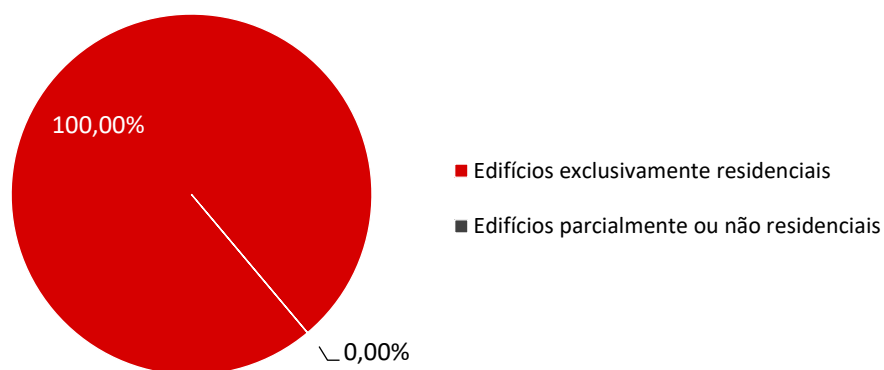
**Quadro 4. Dinâmica de arrendamento dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual – ARU de Vila Seca, freguesia e concelho**

ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	86,84%	87,04%	70,72%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	5,26%	4,73%	21,70%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

À mesma data, e em termos de **estrutura funcional do parque edificado**, verificava-se que todos os edifícios da ARU de Vila Seca eram exclusivamente residenciais (Gráfico 1). No concelho de Peso da Régua, apenas 0,34% do parque edificado correspondia a edifícios parcialmente ou não residenciais.

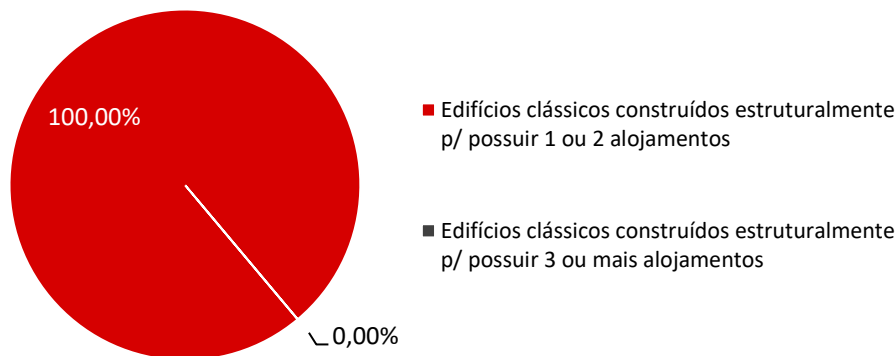
**Gráfico 1. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Vila Seca**



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Sobre a sua tipologia (Gráfico 2), refira-se que todos os edifícios clássicos localizados na ARU de Vila Seca foram construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos, representando cerca de 8,92% dos edifícios desta tipologia na freguesia e a 1,28% a nível concelhio.

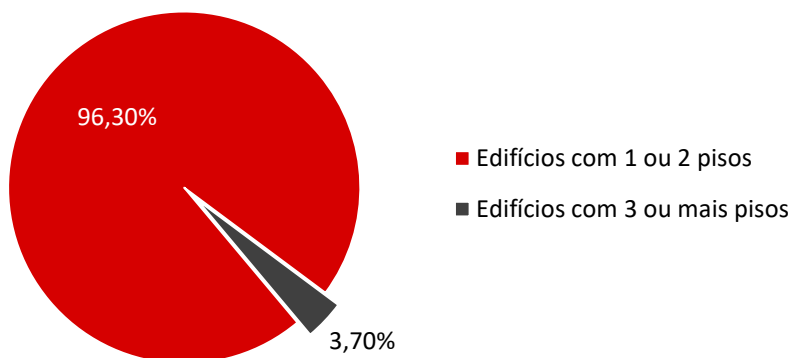
Gráfico 2. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Vila Seca



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto ao **número de pisos**, 96,30% dos edifícios existentes na área delimitada dispunham de 1 ou 2 pisos e 3,70% possuíam 3 ou mais pisos (Gráfico 3). Também na freguesia (94,94%) e no concelho (84,63%) os edifícios com 1 ou 2 pisos tinham maior expressão.

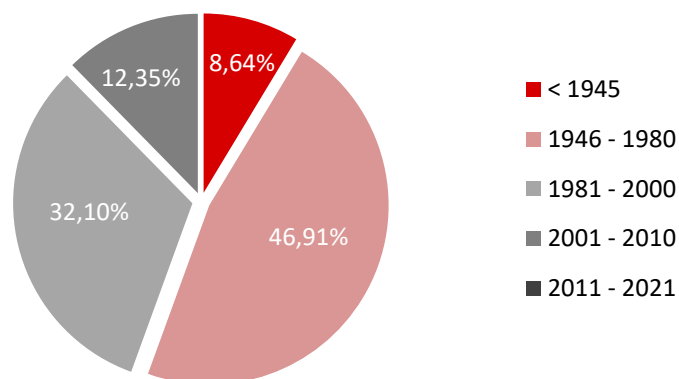
Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU de Vila Seca



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Atendendo à **época de construção** dos edifícios situados na ARU de Vila Seca (Gráfico 4), 8,64% dos edifícios foram construídos em período anterior ao ano de 1945 (7 edifícios). Nos intervalos temporais de 1946-1980 e 1981-2000 foi construído mais de metade do parque edificado (38 e 26 edifícios, respetivamente). Por sua vez, entre 2001 e 2010 foram erguidos 12,35% dos edifícios (10 edifícios).

Gráfico 4. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Vila Seca



Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Comparando a época de construção do parque edificado da ARU com o da União das freguesias de Poiares e Canelas e do concelho de Peso da Régua, verifica-se que nestas unidades territoriais os edifícios construídos entre 1946 e 1980 tinham maior expressão, com proporções de 41,47% e 41,02% respetivamente (Quadro 5).

Quadro 5. Época de construção dos edifícios – ARU de Vila Seca

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Edifícios construídos antes de 1945	8,64%	12,21%	16,95%
Edifícios construídos entre 1946 e 1980	46,91%	41,47%	41,02%
Edifícios construídos entre 1981 e 2000	32,10%	33,44%	29,14%
Edifícios construídos entre 2001 e 2010	12,35%	11,22%	11,23%
Edifícios construídos entre 2011 e 2021	0,00%	1,65%	1,65%

Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

### Estado de Conservação do Edificado

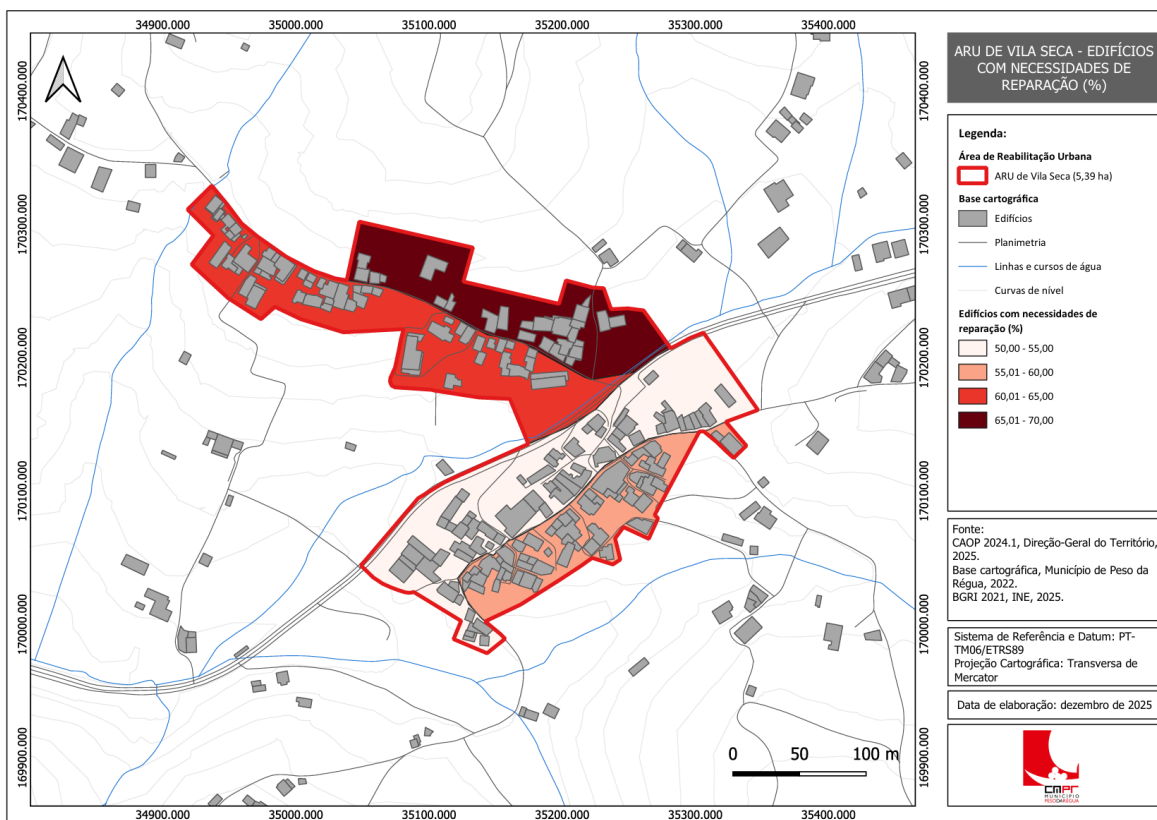
A caracterização do estado de conservação do parque edificado da ARU de Vila Seca constitui um indicador relevante neste contexto, pelo facto de permitir perceber a proporção de edifícios a necessitar de intervenção neste território e, conseqüentemente, que poderão beneficiar diretamente do quadro de apoios e incentivos à reabilitação que decorre do processo de delimitação da ARU. Para obter tal informação, atendeu-se aos dados do VI Recenseamento Geral da Habitação por subseção estatística, complementados com a análise e recolha de imagens do *Google Earth*.

De acordo com tais dados, no ano de 2021, dos 81 edifícios da ARU de Vila Seca, 47 evidenciavam necessidades de reparação, representando 58,02% do parque edificado na área delimitada. Refira-se que

estes edifícios correspondiam a 1,47% dos edifícios do território concelhio com carências de intervenção e a 13,06% do total de edifícios com o mesmo tipo de carências na União das freguesias de Poiares e Canelas.

A preponderância dos **edifícios com necessidade de reparação** na ARU de Vila Seca, por subsecção estatística, encontra-se representada espacialmente no Mapa 5. Conforme é possível verificar, tendencialmente, é na margem esquerda da EN 313-2 que a proporção de edifícios com necessidades de reparação é mais expressiva, superando os 60%. Não obstante, mais de 50% do edificado localizado nas subsecções identificadas apresentam carências de intervenção em pelo menos 50% dos edifícios.

Mapa 5. Proporção de edifícios com necessidades de reparação na ARU de Vila Seca



Complementando os dados estatísticos, e como forma de comprovar e ilustrar os mesmos, cruzou-se a análise anterior com o recurso ao Google Earth, tendo sido possível identificar alguns edifícios em estado de degradação na área delimitada, de que constituem exemplos os constantes na Figura 2 e Figura 3.

Embora sejam a título exemplificativo, os edifícios expostos, assim como a análise realizada, indiciam uma necessidade de intervenção de requalificação no parque edificado, tendo em vista qualificação e harmonia da paisagem urbanística da área em estudo.

Figura 2. Exemplificação de edifícios degradados – EM 593



Fonte: *Google Earth*, 2025 (imagens de julho de 2025)

Figura 3. Exemplificação de edifícios degradados – EN 313-2



Fonte: *Google Earth*, 2025 (imagens de julho de 2025)

### ***Condições de Circulação e Mobilidade***

As relações intermunicipais baseiam-se na capacidade que cada território concelhio apresenta para exercer alguma atração sobre municípios vizinhos, além de se bastar a si próprio em determinados setores. Neste sentido, estabelecem-se polos de atração, movimentos pendulares (de trabalhadores e estudantes) e de abastecimento de bens e serviços.

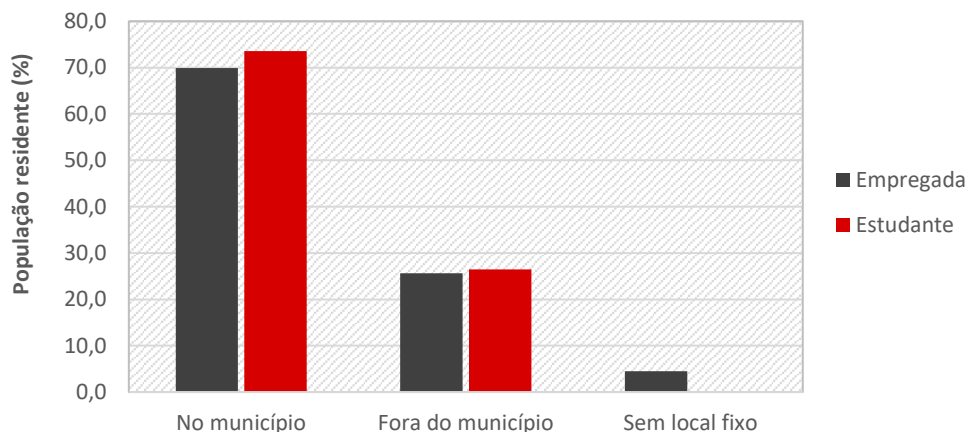
Os movimentos pendulares são definidos pelo INE como correspondendo às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma elevada importância, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Para a análise desta temática, recorreu-se à informação estatística do INE, proveniente dos censos de 2021, tendo sido apenas possível obter a informação ao nível da União das Freguesias de Poiares e Canelas.

Assim, no ano de 2021, e no que se refere ao **local de trabalho e estudo**, observa-se que mais de metade (69,9,0%) da população residente da freguesia exercia a sua atividade profissional no município de Peso da Régua, enquanto 25,6% fazia-o fora do município e os restantes 4,5% não apresentava local de trabalho fixo

(Gráfico 5). Por seu turno, a população residente estudante no território concelhio fixava-se nos 73,6%, superando largamente os estudantes fora do município (26,4%).

Gráfico 5. Local de trabalho e estudo da população residente na União das freguesias de Poiares e Canelas

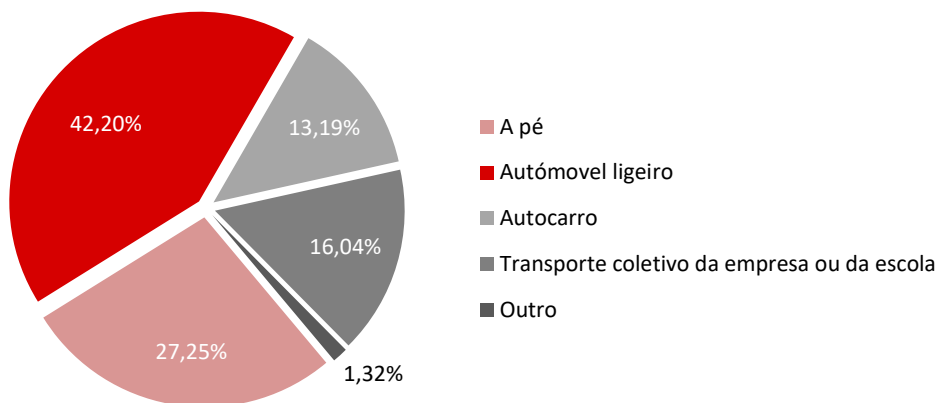


Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2025).

Relativamente ao **tempo gasto nos movimentos pendulares**, os habitantes da União das freguesias de Poiares e Canelas, no mesmo ano, despendiam cerca de 22 minutos para se deslocarem desde a sua residência ao respetivo local de trabalho/estudo.

Em complemento importa mencionar que o **meio de transporte mais utilizado** era o automóvel ligeiro, escolha de 42,20% dos residentes empregados ou estudantes (Gráfico 6). Em termos de representatividade, seguiam-se as deslocações a pé (27,25%), o transporte coletivo da empresa ou da escola (16,04%) e o autocarro (13,19%).

Gráfico 6. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na União das freguesias de Poiares e Canelas



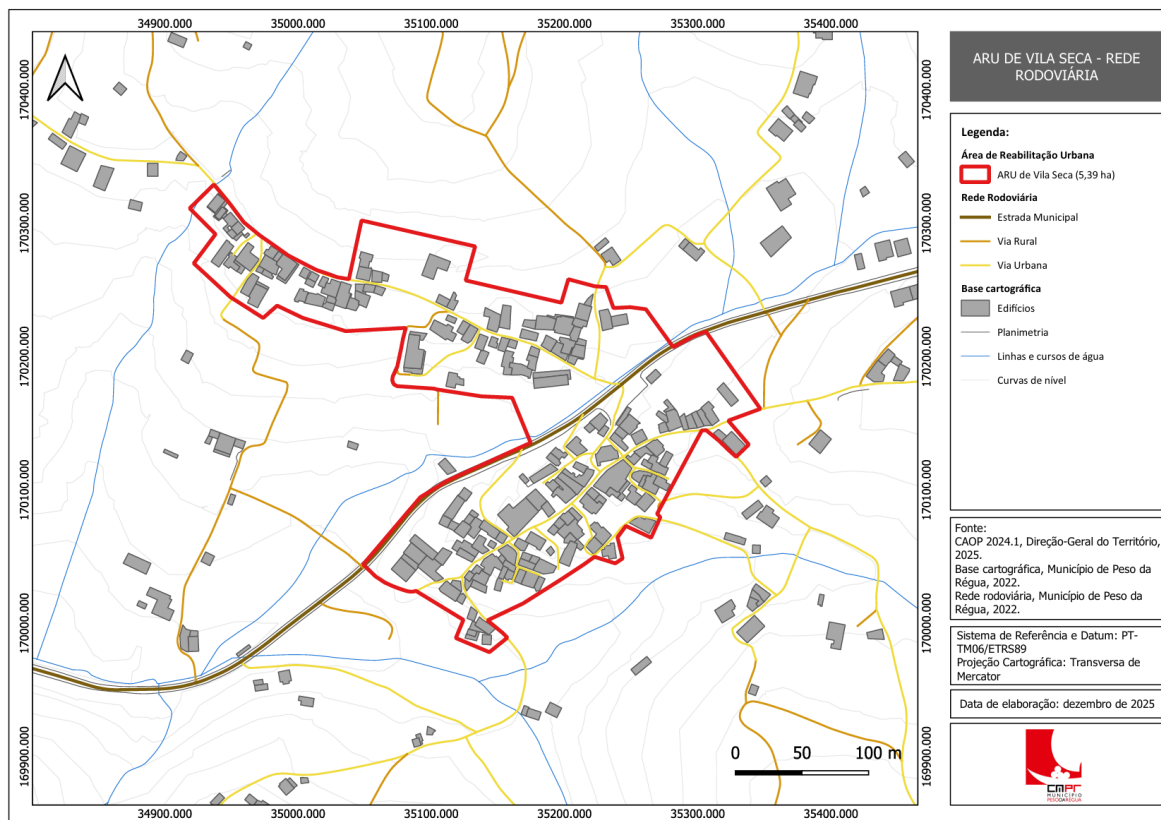
Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2025).

O concelho de Peso da Régua é servido pela rede viária nacional, rede municipal fundamental e rede viária urbana. A conjugação das referidas redes facilita a ligação do concelho a importantes polos de desenvolvimento, o que valoriza e fortalece as relações com a envolvente, potencializando o município em campos como o comércio, a indústria e também o turismo. Sumariamente:

- ❖ Destaca-se o IP3, que cruza o território concelhio de norte a sudoeste, pertence à **Rede Nacional Fundamental** e estabelece ligação entre Chaves (Vila Verde da Raia) e a Figueira da Foz;
- ❖ Pertencente à **Rede Nacional Complementar** importa mencionar a EN2 que atravessa a freguesia sede de concelho de norte a sul;
- ❖ Existe, ainda, um conjunto de estradas nacionais que se encontram desclassificadas e que estão atualmente sob gestão municipal: EN108, EN313, EN313-2.
- ❖ O concelho é, também, servido por uma rede de estradas municipais e de caminhos municipais que permitem a ligação entre as diversas sedes de freguesia.

No que subjaz, em concreto, à estrutura e circulação viária da ARU de Vila Seca, destaca-se a Estrada Nacional 313-2 que atravessa a área delimitada. Adicionalmente, identifica-se um conjunto de arruamentos que garantem a circulação entre a malha urbana (Mapa 6). Torna-se primordial, portanto, garantir as boas condições das vias existentes de modo a proporcionar modos de deslocação seguros.

Mapa 6. Rede rodoviária da ARU de Vila Seca



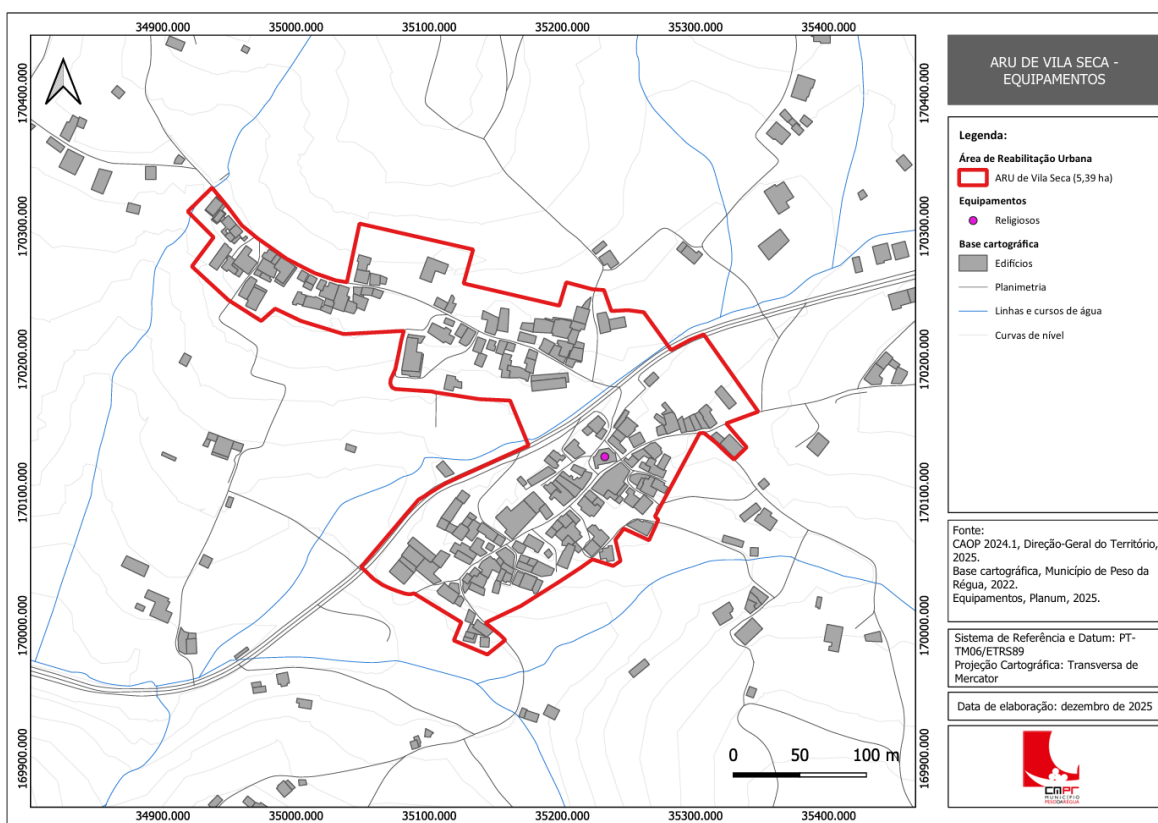
### Espaço Público e Zonas Verdes

A ARU de Vila Seca abrange uma área com função primordialmente residencial. Por esse motivo, não se localizam, na área delimitada, espaços públicos ou zonas verdes de dimensão ou significância assinalável na vivência urbana deste núcleo.

### Rede de Equipamentos

No que se refere à existência de **equipamentos de utilização coletiva**, há a mencionar, na área delimitada, um equipamento religioso, nomeadamente, a Capela de Santa Maria e Santa Bárbara, cuja localização encontra-se representada no Mapa 7.

Mapa 7. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU de Vila Seca



---

## 4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (RJRU) indica que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deve, entre outras informações, apresentar não só as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana, como também enquadrar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana com as opções de desenvolvimento do município, atestando o alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

Partindo da reflexão acerca das motivações e critérios que originaram o processo de delimitação da ARU, apresentam-se, neste capítulo, as linhas estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU de Vila Seca que suportarão a operacionalização da ORU. As estratégias alinham-se com a visão do que se pretende para o espaço da ARU a médio/longo prazo, integrando as orientações de planeamento de nível superior e capacitando cada vez mais este local pelo reforço da sua atratividade.

### 4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

A regeneração urbana, como linha central das políticas públicas, tem nas entidades privadas um parceiro vital para o seu sucesso. Incorporando esta lógica, a operação de reabilitação a levar a cabo na ARU de Vila Seca prevê a criação de um ambiente propício à participação dos particulares na reabilitação urbana com o propósito de atenuar situações de degradação do espaço público e privado na área delimitada.

Privilegiar-se-á a qualidade urbanística da ARU, promovendo a reabilitação dos edifícios, em particular os que apresentam um avançado estado de degradação, requalificando as infraestruturas e o espaço público, de forma a proporcionar uma nova imagem urbana, e aumentar a sua competitividade. Ressalve-se que a qualidade de vida não passará unicamente pelo aumento da qualidade urbanística, mas também pela criação de espaços e formas que promovam a sua utilização mais sustentável.

Neste processo são prioridades a atender o combate aos sinais de insuficiência e degradação física do edificado, das infraestruturas, do espaço público e funcionalidades, mediante a realização de investimentos públicos de requalificação urbana e a criação de condições de incentivo à intervenção dos particulares. Assim, e para além das motivações já apresentadas, o processo de delimitação da ARU permitirá operacionalizar um conjunto de projetos a submeter, por entidades públicas / privadas e pessoas singulares, ao novo quadro comunitário – Portugal 2030, a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português.

O propósito passa pela criação de um espaço atrativo e competitivo marcado pela promoção da qualidade de vida e coesão social, pela valorização do património arquitetónico e histórico que fortemente caracterizam a área delimitada e pela aposta na mobilidade e acessibilidade.

Cada objetivo estratégico deverá concorrer para a implementação de um conceito mais vasto de espaço urbano que se pretende instaurar não apenas no espaço delimitado pela ARU, mas estendendo-se à escala concelhia. Por conseguinte, os desafios estratégicos a prosseguir na ARU de Vila Seca deverão, em linhas com as premissas anteriores, refletir uma visão integrada de médio / longo prazo para o território.

#### 4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a Área de Reabilitação Urbana de Vila Seca são adotados como objetivos estratégicos, os objetivos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em vigor, nomeadamente:

- ❖ Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- ❖ Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- ❖ Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- ❖ Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- ❖ Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- ❖ Modernização das infraestruturas urbanas;
- ❖ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- ❖ Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- ❖ Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
- ❖ Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- ❖ Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- ❖ Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- ❖ Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

- ❖ Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- ❖ Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- ❖ Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ❖ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

São ainda considerados os seguintes objetivos específicos:

- ❖ A reabilitação e reconversão do património construído, garantindo a resiliência integrada das áreas de reabilitação urbana, assegurando a diversidade económica e socio cultural nos tecidos urbanos existentes;
- ❖ A promoção de espaços dedicados ao turismo, hotelaria, cultura e lazer, em complementaridade das funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho do Peso da Régua como um destino turístico de oferta diversificada.
- ❖ A valorização do património cultural como fator de identidade e competitividade urbana, restaurando/incentivando a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- ❖ Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- ❖ Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional;
- ❖ A qualificação do espaço público e do ambiente urbano, através não só da modernização das suas infraestruturas, mas igualmente da reestruturação viária e criação de estacionamento em articulação com os transportes públicos, numa intervenção conjunta do espaço publico;
- ❖ A qualificação em termos ambientais e paisagísticos, assegurando que as intervenções são sustentáveis.

#### 4.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

Desde há vários anos, que a reabilitação urbana é reconhecida como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração.

A atenção dada a este tema é cada vez mais notória, já que os mais variados instrumentos procuram concretizar tais políticas, nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT). A estrutura do

sistema de gestão territorial vigente assenta numa total e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes. Desta conceção resulta, por um lado, que cada instrumento de planeamento possua sempre uma reservada margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tenha obrigatoriamente, desde que se verifique a referida compatibilidade, de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas.

Considerando as premissas anteriormente expressas, importa compatibilizar a visão estratégica definida para a ARU de Vila Seca com as opções de desenvolvimento urbano municipal com incidência na área de intervenção vertida nos vários IGT do município. Neste âmbito, são de destacar o **Plano Diretor Municipal** (PDM) e a **Estratégia Local de Habitação** (ELH).

No Relatório do **Plano Diretor Municipal** de Peso da Régua (em vigor), e ainda que datado a 2008, a síntese do diagnóstico territorial identifica a degradação e o envelhecimento do parque habitacional e a ausência de dinâmicas de reabilitação como tendência territorial, sobretudo nas áreas urbanas. Neste sentido, foi identificado (entre outros) como vetor da visão prospetiva para o desenvolvimento do Município:

- ❖ *“Um município territorialmente qualificado, com uma cidade urbanisticamente renovada e dinâmica, aproveitando a relação privilegiada que possui com o rio.”*

Considerando o exposto, importa destacar as linhas estratégicas de desenvolvimento do Município de Peso da Régua, no contexto da visão explanada:

- ❖ *Revitalizar urbanística, ambiental e funcionalmente a cidade e reforçar a sua inserção no Eixo Urbano Vila Real, Régua, Lamego:*
  - *O processo de desenvolvimento sustentado para o município assenta, em grande medida, na competitividade da Cidade. Esta competitividade dependerá da qualidade e dinâmica intrínseca (urbanística, ambiental, funcional, etc.) do núcleo urbano, mas também da capacidade de se afirmar em contextos territoriais mais amplos, designadamente assumindo a liderança nalgumas dimensões fundamentais para a região do Douro e apostando de forma consistente na consolidação de um eixo urbano de escala nacional, juntamente com Vila Real e Lamego. Esta perspectiva apela para uma estratégia que, do ponto de vista da qualificação da cidade, deve ser centrada: (...) Na qualificação urbanística, com intervenções ao nível dos espaços verdes urbanos e outros espaços públicos, reabilitação das edificações do centro antigo, regulação e revitalização do mercado imobiliário, incluindo algumas acções de agilização dos processos administrativos associados ao planeamento urbano e ao licenciamento, integração dos*

*bairros sociais e áreas periféricas no tecido urbano e regulação eficiente do trânsito, especialmente o de atravessamento, e do estacionamento automóvel.*

❖ *Melhorar as condições sociais e de qualidade de vida no município:*

- *(...) A consecução desta linha estratégica assenta num conjunto de medidas, de que se destaca pela sua maior incidência territorial: Intervir de forma concertada com o IHRU para a dinamização do mercado de arrendamento (Porta 65) e para a qualificação/regeneração urbana (Polis XXI/ ProHabita e ProReabilita).*

Considerando que, à data de elaboração do presente documento, se encontra em curso o processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Peso da Régua (deliberada pelo Aviso n.º 22198/2022, de 21 de novembro), importa denotar que também as opções estratégicas para o território concelhio preconizadas no processo em curso mantêm coerência com a estratégia preconizada para a ARU que aqui se delimita, nomeadamente reconhecendo como desígnio a consolidação e qualificação urbanística do concelho.

Por outro lado, o desenvolvimento da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** de Peso da Régua assumiu o objetivo de resolver situações de famílias que vivem em condições de indignidade habitacional, recorrendo ao financiamento do Programa 1.º Direito. Este instrumento possibilita planejar, programar e implementar intervenções orientadas para colmatar necessidades concretas.

A ELH é composta por um diagnóstico atualizado das carências habitacionais, o quadro de soluções que se pretendem ver desenvolvidas para suprir as necessidades identificadas e a respetiva programação das soluções até ao período de vigência do programa de financiamento. Neste contexto, foi fundamental a concertação de uma estratégia de habitação devidamente articulada que confira prioridade à reabilitação, ao acesso ao mercado habitacional para diferentes famílias e à integração das comunidades socioeconomicamente vulneráveis. Com efeito, importa destacar o Objetivo Operacional “2.2. Estimular a reabilitação urbana”, integrado no Objetivo Estratégico “2. Promover a atratividade residencial do concelho de Peso da Régua”. Este objetivo estratégico passa pela abordagem do incentivo à recuperação, conservação e manutenção do parque habitacional privado, melhorando as suas condições de habitabilidade e valorizando as dimensões de acessibilidade universal e de eficiência energética. Para o efeito, torna-se fundamental a dinamização de processos ARU/ORU, estabelecendo um quadro fiscal mais favorável ao investimento privado em reabilitação, alavancando assim eficácia dos instrumentos de apoio à reabilitação do edificado, designadamente o IFRRU 2020. Num quadro em que o parque habitacional do concelho é maioritariamente privado, a conjugação destas duas dimensões (benefícios fiscais e apoio financeiro) é crucial à revitalização dos espaços urbanos e para uma utilização mais eficiente dos recursos habitacionais existentes, com especial enfoque no edificado em mau estado de conservação e/ou devoluto.

## 5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Enquanto estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foi definido um quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (RJRJ).

Assim, na operacionalização do programa de intervenção, compete ao sector público a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um conjunto de ações de natureza material ou imaterial que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

Este capítulo sistematiza alguns mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a ARU de Vila Seca. Apresenta, ainda, o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana decorrentes da legislação vigente e com aplicabilidade no território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, tais como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRJ).

### 5.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

A delimitação de uma área de reabilitação urbana, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRJ, “*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*”.

Assim, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU de Vila Seca, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Peso da Régua.

A aprovação da ARU de Vila Seca habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com

---

algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução do artigo 71.º no EBF, que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Considerando assim o anteriormente exposto, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a “*intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

- i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.*

Além do artigo 71.º do EBF, também o artigo 45.º estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU.

Como resultado da aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação, passam a usufruir dos benefícios fiscais que a seguir se elencam:

#### IMI

- Os prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana são passíveis de isenção 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 a habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

#### IMT

- São passíveis de isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).
- São passíveis de isenção na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data da aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

#### TAXAS DEVIDAS A AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, de acordo com o previsto na alínea b) do n.º1 do artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).

#### IRS

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF).

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), em particular em conformidade com o artigo 18.º do CIVA (e verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados, o incentivo seguinte:

#### IVA

- Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de:
  - Construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos fins e certificadas pelo IHRU, I. P.
  - Reabilitação de edifícios e de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Os Municípios têm ainda a possibilidade de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), e por outro penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede de imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína (Quadro 6).

Tais majorações e reduções em sede de IMI serão efetivadas apenas após aprovação em sede de Assembleia Municipal. Importa ainda referir que as deliberações da Assembleia Municipal onde constem as respetivas decisões sejam comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.

**Quadro 6. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal**

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	<b>Elevar ao triplo</b> a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 6)	<b>Minoração até 30%</b> da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
		<b>Majoração até 30%</b> da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	<b>Redução até 20%</b> da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	<b>Majorar até 30%</b> a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados

Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Nos subpontos seguintes serão explicitados as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto beneficiar dos benefícios fiscais agora apresentados.

### ***Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais***

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF, anteriormente enunciado, permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do

Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 23 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação, apresentados no Quadro 7 e preconizados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Quadro 7. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Importa referir o artigo 7.º do mesmo diploma, que considera a possibilidade de o Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Refere-se, ainda, que este processo administrativo aplica-se ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45.º a 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação de edifícios, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a

---

confirmar que o imóvel ou fração se localiza na ARU e que as obras de reabilitação estão abrangidas pela respetiva ORU aprovada.

### ***Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais***

Em concordância com o que foi anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Peso da Régua) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Estes processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

## **5.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA**

Em 2017, iniciava-se o projeto Reabilitar como Regra (RcR) que teve como principal objetivo apresentar uma proposta de *“revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação”*, conciliando os *“atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato”* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro).

Neste âmbito, surge o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que vem estabelecer o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, definindo três princípios fundamentais, designadamente: o

---

princípio da proteção e valorização do existente; o princípio da sustentabilidade ambiental; e o princípio da melhoria proporcional e progressiva.

O princípio da proteção e valorização do existente defende que a *“atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação”, a “proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores (artísticos ou estéticos; científicos ou tecnológicos; e socioculturais)”, e por fim, que os valores “assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade”* (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O princípio da sustentabilidade ambiental preconiza que a *“atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos”, a “reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis”* e, por último, que *“no fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva”* (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O princípio da melhoria proporcional e progressiva indica que *“a melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção”* e ainda que *“as intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas”,* nomeadamente: i) Curto e longo prazo; ii) Financeira, social e cultural; iii) Individual e coletiva; iv) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.

O novo regime propõe alterações regulamentares no domínio do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), da segurança contra incêndios, do comportamento térmico e eficiência energética, do comportamento acústico, das acessibilidades e instalações. Faz ainda a articulação com o domínio da

segurança estrutural, incluindo a segurança sísmica, revogando inclusivamente os regulamentos nacionais de Estruturas que serão substituídos pelos Eurocódigos. Nestes termos, para a regulamentação destes domínios, o artigo 17.º prevê a publicação de seis portarias, respetivamente:

- ❖ Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro, que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- ❖ Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, que define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- ❖ Portaria n.º 297/2019, de 9 de setembro, que procede à quarta alteração da Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados do SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção;
- ❖ Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro, que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- ❖ Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro, que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;
- ❖ Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

O regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, esclarece ainda o entendimento de:

- ❖ a) «**Operações de reabilitação**» como as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:
  - i) Obras de alteração;
  - ii) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável.

- ❖ b) «**Total ou predominantemente afetos ao uso habitacional**», os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Com a criação deste regime regra, deixou de ser necessária a existência de um regime excecional e temporário e, como tal, foi revogado o anterior Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

### 5.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Atendendo à complexidade que o processo de reabilitação urbana se reveste, torna-se vital a sua dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

O Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de Operações de Reabilitação Urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

Serão de seguida explanados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU de Vila Seca.

#### *I - Programas de apoio ao investimento público no âmbito do Quadro de Apoio Comunitário*

Desde o período de programação 2007-2013, com a iniciativa JESSICA, até ao período de programação 2014-2020, com o IFRRU, que as iniciativas de reabilitação do edificado têm vindo a ser apoiadas através de instrumentos financeiros.

No Período de Programação 2014-2020, o Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2020 – contemplou, no respetivo Eixo 4 “*Reforço da Competitividade do Território*”, diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

No referido enquadramento estratégico, em fase de conclusão da execução física e financeira, tiveram relevância para o âmbito do presente programa as Prioridades de Investimento 4.5 - *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*; 6.5 - *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a*

---

*reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído; e 9.8 - Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.*

No atual Período de Programação 2021-2027, o novo Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2030 – inclui o Objetivo Estratégico 5 (OP5) *“Portugal Territorialmente mais Coeso e Próximo dos Cidadãos”,* que prevê, entre outras áreas, as intervenções das entidades municipais, intermunicipais e metropolitanas para a *“reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética; autoconsumo e comunidades de energia renovável (OP2)”*.

O Portugal 2030 será implementado através de 12 programas: quatro de âmbito temático; cinco Regionais; dois das Regiões Autónomas; e um de Assistência Técnica. Entre tais programas, os Programas Regionais, referentes a cada uma das NUTS II do Continente, mobilizam a generalidade dos Objetivos Estratégicos, com particular destaque para aqueles focados na dimensão territorial das políticas públicas/territorialização das políticas públicas, onde se inclui o OP5 supramencionado.

Pelo contexto geográfico da presente ARU, importa destacar o Programa Regional do Norte – **Norte 2030** – cuja programação inclui seis objetivos estratégicos alinhados com as prioridades da União Europeia, entre os quais se destacam os objetivos *“Mobilidade e Descarbonização”* e *“Coesão Social e Territorial”* que enquadram, por um lado, investimentos na sustentabilidade, transição energética e mobilidade urbana sustentável, e, por outro lado, a redução das desigualdades territoriais, a promoção do desenvolvimento equilibrado e o fortalecimento da coesão social.

O Norte 2030 reconhece a importância de revitalizar os centros urbanos, promovendo a sua regeneração e tornando-os mais atrativos para viver, trabalhar e visitar. Em concreto, há a destacar a *“Prioridade: 5A. Norte mais Próximo dos Cidadãos”, “Objetivo específico: RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas (FEDER)”*, que prevê entre os tipo de ação a apoiar a *“reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética”*<sup>2</sup>.

Para a prossecução de objetivos e ações referidas, o Norte 2030 prevê a mobilização de instrumentos financeiros, bem como abordagens territoriais especificamente associadas a intervenções de urbanização e regeneração urbana. Mais prevê, tendo em consideração as lições da experiência da iniciativa JESSICA

---

<sup>2</sup> Disponível em: [https://portugal2030.pt/wp-content/uploads/sites/3/2023/05/sfc2021-PRG-2021PT16FFPR003-1.2\\_PRNorte.pdf](https://portugal2030.pt/wp-content/uploads/sites/3/2023/05/sfc2021-PRG-2021PT16FFPR003-1.2_PRNorte.pdf) (acedido a 20 de novembro de 2025).

---

(2007-13) e do IFRRU (2014-20), que tais instrumentos financeiros serão utilizados para a reabilitação integral de edifícios (habitação própria e para o mercado de arrendamento, habitação social e a custos controlados e atividades sociais e produtivas).

## *II – Instrumento de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)*

A NGPH é resultado da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, na qual se estabeleceu o seu sentido estratégico, os seus objetivos e os instrumentos de atuação. Os principais objetivos são garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público e criar condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos disponíveis organizam-se consoante os objetivos preconizados, destacando-se, relativamente à reabilitação do edificado, o **Objetivo 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**, no âmbito do qual se referem os seguintes instrumentos:

- ❖ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRUU 2020)**<sup>3</sup>: destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso FEDER e FCoesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional. Este instrumento pretende financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, num alógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

As intervenções passíveis de apoio pelo IFRRU 2020 referem-se à reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois), a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. O instrumento pretende, assim, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para

---

<sup>3</sup> Disponível em: [https://ifrru.ihru.pt/web/guest/ifrru2020#O\\_QUE\\_%C3%89](https://ifrru.ihru.pt/web/guest/ifrru2020#O_QUE_%C3%89) (acedido a 20 de novembro de 2025).

melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

- ❖ **Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU):** incidindo diretamente nas ARU e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado, consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o Município de apoios financeiros a intervenções de regeneração urbana.
- ❖ **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética:** apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.

No âmbito do **Objetivo 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional** da NGPH, importa destacar o seguinte instrumento de política passível de mobilização para fins de reabilitação:

- ❖ **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<sup>4</sup>:** passa por garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência. Assentará na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo especificamente no âmbito do presente documento: a reabilitação de prédios ou de frações para habitação; a aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação; e a aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Por fim, refere-se ainda um instrumento de política adotado no âmbito do **Objetivo 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado** da NGPH, a saber:

- ❖ **FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado<sup>5</sup>:** pretende o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros

<sup>4</sup> Disponível em: [//www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito](http://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito) (acedido a 21 de novembro de 2025).

<sup>5</sup> Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado> (acedido a 21 de novembro de 2025).

urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Na senda evolutiva das políticas de habitação nacionais, na sequência da NGPH, o Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026 (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro) veio congregar, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Ao abrigo deste instrumento, foi reforçado e atualizado o quadro de instrumentos passíveis de mobilização, em alinhamento com o conjunto de medidas preconizadas até 2026, destacando-se, pela sua particular sinergia com a reabilitação urbana, o seguinte:

- ❖ **IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas:** dando continuidade ao IFRRU 2020, visa a promoção de reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e garantia de eficiência energética. Para este instrumento, são assumidas como metas para 2026:
  - Concretizar os projetos ainda em curso, no âmbito do atual instrumento (IFRRU 2020);
  - Aprovar o novo instrumento financeiro IFRRU 2030, com o objetivo de o tornar mais compatível com os objetivos de política pública, avaliando a redefinição das áreas territoriais de incidência, uma maior flexibilidade na atribuição dos apoios, a reavaliação da tipologia dos beneficiários finais, tendo em conta os objetivos do presente diploma, uma maior adequação às especificidades territoriais e uma maior abrangência das fontes de financiamento.

#### 5.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL

O RJRU (artigo 67º) viabiliza a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações ou para *“incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática”*.

Considerando as opções estratégicas territoriais do Município de Peso da Régua para a delimitação da ARU e desenvolvimento da respetiva ORU, e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também consertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio / promoção da reabilitação urbana.

---

Tais ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana, como sendo: a requalificação patrimonial e reforço da identidade do concelho, o aumento da atratividade e a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste seguimento, a definição de um “*Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana*” constitui uma ferramenta relevante ao dispor do Município, assim como a alteração ao regulamento municipal de taxas em vigor referentes à gestão urbanística, aplicando o regime de exceção para as situações de reabilitação urbana com atribuição de isenções e reduções em casos, como é exemplo, a taxa de entrada de pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou emissão de alvará de obras.

Sugerem-se, neste contexto, algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à reabilitação urbana captando o interesse dos privados para a participação conjunta em todo o processo, designadamente:

- ❖ Desenvolvimento e implementação de um Plano de Comunicação da ARU (e ORU) de Vila Seca;
- ❖ Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- ❖ Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- ❖ Operacionalização de um sistema de monitorização do mercado de arrendamento.

Estas linhas vêm reforçar a importância de a política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, como o IHRU, I.P., as empresas concelhias, os privados ou os corpos associativos. Esta atuação, para além de permitir uma atuação mais eficaz, põe em prática os princípios de coordenação de interesses e de contratualização referidos como princípios gerais importantes para a reabilitação urbana (artigo 4.º do RJRU).

## 6. BIBLIOGRAFIA

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ❖ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2013). Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/36071/ManualdeApoioARU.pdf/60b58d30-63ec-628f-4c81-1cc4666d85ac?t=1550356910621>
- ❖ Município de Peso da Régua (2021). Estratégia Local de Habitação (ELH) de Peso da Régua.
- ❖ Município de Peso da Régua (2008). Plano Direto Municipal do Peso da Régua – Relatório do Plano.

### PÁGINAS DE INTERNET

- ❖ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- ❖ Instituto Nacional de Estatística - <https://www.ine.pt/>

### DOCUMENTOS LEGAIS

- ❖ Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro [Programa Nacional de Habitação 2022-2026];
- ❖ Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro [Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas];
- ❖ Decreto-Lei n.º 5/2023, de 25 de janeiro [Estabelece o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027];
- ❖ Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho [Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas];
- ❖ Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação];
- ❖ Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio [Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação];
- ❖ Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro [Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra»];
- ❖ Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado].
- ❖ Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana];

- 
- ❖ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (na sua redação atual) [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana];
  - ❖ Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009];
  - ❖ Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) [Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios];
  - ❖ Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (na sua redação atual) [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis];
  - ❖ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho (na sua redação atual) [Estatuto dos Benefícios Fiscais].


**ANEXO**

**PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU**



**LEGENDA**

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Seca (5,39 ha)

**Identificação da Cartografia de Referência:**

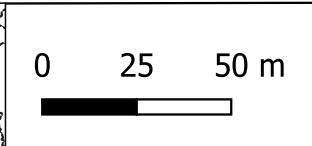
Entidade Proprietária: Município de Peso da Régua  
 Entidade Produtora: Município, S.A.  
 Entidade Homologadora: Direção Geral do Território  
 Data e Número de Homologação: 14-09-2022, n.º 5083  
 Série Cartográfica Nacional: 1:10000  
 Sistema de Referência e Datum: PT TM06 / ETRS89  
 Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator  
 Exatidão Posicional Planimétrica: EQM <= 1,50 m  
 Exatidão Posicional Altimétrica: EQM <= 1,70 m  
 Exatidão Temática: 95%  
 Precisão Posicional Nominal da Saída Gráfica: 2,10 m

**MUNICÍPIO DE PESO DA RÉGUA**

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

**PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE VILA SECA**

dezembro de 2025

1:2000



Datum: ETRS 1989 Portugal TM06  
 Projeção: Transversa Mercator  
 Sistema de Referência: GRS80

DESENHO  
 P - 01

VERSÃO  
 01