

Área de Reabilitação Urbana de São Pedro de Alva



Proposta de delimitação

Memória Descritiva e Justificativa

Novembro de 2015



Índice

	Página
1. - Introdução	02
2. – Análise Urbana	05
1. Núcleo Central	06
2. Núcleo Poente	06
3. Via entre o Largo da Paixão e a Praça Mário da Cunha Brito	07
4. Praça Mário da Cunha Brito	07
5. Avenida Oliveira Matos e Jardim Público	08
6. Rotundas e Praças	09
7. Rua do Paço Velho	09
3 – Objectivos gerais de intervenção	10
4 – Projectos Estratégicos Principais	12
5 – Benefícios Fiscais	12
6 – Incentivos Financeiros e outros benefícios	13
7 – Procedimento para Obtenção de Benefícios Fiscais	13
8 – Programas de financiamento	16
9 - Conclusão	16
Bibliografia	17
Anexo I – Planta de delimitação da ARU	18
Anexo II – Candidatura a benefícios fiscais na ARU	20



Fig. 01 – Vista do Largo Dr. António José de Almeida, São Pedro de Alva [s.d.]

01. Introdução

O lugar de S. Pedro de Alva situa-se na freguesia com o mesmo nome, encontrando-se esta junto à barragem da Aguieira, importante bacia hidrográfica do rio Mondego. Por esta freguesia correm as águas do Rio Alva, afluente do Rio Mondego, criando condições para que, outrora, a moagem fosse actividade importante e riqueza da freguesia.

Lugar distando cerca de 17 km da sede de freguesia, Penacova, com 1812 habitantes segundo o censo de 2011 quando em 1849 residiam 5935 habitantes. Tem actualmente bons acessos a Penacova e a Coimbra (IP3) e bons ares que lhe proporcionam condições vivenciais muito agradáveis sendo no entanto complexa a tarefa de manutenção dos seus actuais residentes.

A sua história é ainda pouco documentada, naturalmente, fruto da simplicidade do seu lugar e das suas funções económicas. O seu antigo nome, Farinha Podre, atesta que estaríamos na presença de uma área cuja produção de farinha de milho seria uma fonte económica relevante e que algo de mal teria acontecido para que este nome lhe tivesse sido atribuído.

Em 6 de Novembro de 1836 é criado o concelho de Farinha Podre, neste novo conselho foram aglutinados todos os povos da área geográfica de Mondalva, no entanto a história do concelho de Farinha

Podre foi curto, uma vez que em 1853 com a reformulação do mapa administrativo o Concelho foi extinto. E é também neste ano que deixa de ter o nome de Farinha Podre e passa a denominar-se de S. Pedro de Alva, esta nova designação teve por base o nome do santo Padroeiro (S. Pedro) e o do Rio Alva que banha a freguesia.

Seguiu-se um período de instabilidade onde os concelhos vizinhos, Penacova e Tábua disputaram a posse do território de Mondalva, tendo inclusivamente pertencido a ambos. No entanto em 1898 após ter estado sob alçada de Tábua, o território da freguesia de S. Pedro de Alva é definitivamente entregue à administração de Penacova.

Relevante para o reforço do carácter do lugar e defesa da sua estruturação como Área de Reabilitação Urbana são alguns valores históricos (materiais e imateriais) que importa aqui deixar expressos, já que ajudam a ancorar o valor da estrutura urbana, quer como património edificado quer como valor cultural. O trabalho de recolha de informação, e seu tratamento, realizado por parte do antigo GTL (Gabinete de Apoio Técnico Local), em 2004, é importante e será informação muito prestável para a elaboração futura da Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Sugere-se a sua leitura para quem pretender obter dados complementares a esta Memória Descritiva e Justificativa

Os vocábulos Paço e Outeiro aparecem frequentemente citados em artigos estando claramente associados a locais geográficos e físicos. Paço Velho é referido como sendo um dos primeiros lugares de S. Pedro de Alva e onde terá havido a construção senhorial. Nos finais da Idade Média terá havido outro Paço, construído junto da Igreja de S. Pedro talvez próximo do actual Centro de Saúde (ex-escola primária). Outeiro é claramente o sitio geográfico ligeiramente mais elevado da actual via e que deu origem ao aglomerado conforme se verá um pouco mais tarde ao clarificarmos as áreas urbanas em presença.

Como sempre os edifícios religiosos marcam bastante a centralidade dos lugares e o seu desenvolvimento urbano pelo que a Igreja Paroquial de S. Pedro de Alva (Fig. 02) não é excepção. Documenta de algum modo o passado sendo do século XVIII e resultou de um acrescentamento de uma mais pequena, do século XV, destruída pelo sismo de 1755.

“A fachada está dividida em três partes por pilastras, das quais a mais elevada é a central. A porta, de verga curta, tem cornija direita rematada por frontão interrompido, com óculo sobreposto. Azulejos do século XVIII revestem a capela-mor, ligeiramente mais elevada em relação ao corpo do templo. O retábulo é de colunas torsas. Existe um sacrário em calcário, renascença, do século XVI, na capela baptismal. No tecto está pintado o patrono, S. Pedro. Da igreja primitiva conservam-se: uma janela geminada, a portada, e a pia baptismal cavada em lóbulos”.

Texto retirado do portal da União de Freguesias de São Pedro de Alva e São Paio de Mondego

A Igreja Paroquial de S. Pedro de Alva (Fig. 02) curiosamente vive de costas para o aglomerado ao articular o seu terreiro para poente algo que compromete o seu diálogo com o aglomerado que nasce sobre o



▲ Fig. 02 – Igreja Paroquial de S. Pedro de Alva



▲ Fig. 03 – Capela de São Pedro de Alva



▲ Fig. 04 – Antiga Escola do Plano dos Centenários e actual Centro de Saúde

outeiro. A antiga capela (Fig. 03) é talvez responsável por este acontecimento urbano já que deve ter sido construída antes do aglomerado se afirmar sabendo-se que o seu adro a poente foi local de discórdias quanto à sua dimensão e utilização.

A antiga Escola do Plano dos Centenários (Fig. 04), de autoria de Adães Bermudes (1905 /1907), não foi construída neste local por acaso já que a escola é um equipamento de forte representação urbana e social e marcou por longas décadas a centralidade e a importância do lugar.

Estes simples valores em presença, misturados com a nebulosidade que existe sobre a história de S. Pedro de Alva e ainda a imensa qualidade ambiental destes campos e floresta, cercados por águas do Mondego e do Alva, capacitam o aglomerado a lutar por uma identidade patrimonial querida aos seus habitantes.

O processo de transformação do mundo rural está a acontecer, há várias décadas, de forma violenta e contínua e paradoxalmente o valor do seu património, alimentado por fragmentos de vida, saudades do passado, valores culturais e sensibilidade por aspectos menos considerados cresce, levando os novos rurais a lutar pelo alargamento do valor do património já que identificam valores que não são observados ou vividos nos meios urbanos.

O Dr. Paulo Peixoto do Centro de Estudos Sociais (CES) de Coimbra referia-se em tese publicada com o nome "Os meios rurais e a descoberta do património" que os meios rurais desempenham um papel particular e fundamental na produção e difusão desta história do património, na medida em que, ao mobilizarem-se para enfrentar a crise agrícola ou a integração em espaços urbanos, contribuem enormemente para um alargamento incessante do campo patrimonial.

Diz ainda de forma clara que num mundo rural áquilo que chamamos património o rural apelida de Bens e à natureza apelida Terra.

Os valores (bens e terra) só se tornam valores patrimoniais quando um colectivo assume para si a importância destes valores e tenta protegê-los do esquecimento, do abandono ou degradação. Estes conceitos fazem toda a diferença quando enfrentamos um lugar como este e necessitamos de o defender de uma maior degradação. Efectivamente na caracterização que faremos do aglomerado na sua singeleza urbana e cultural é sobre a **terra** e sobre os **bens** que pretendemos dar significação capaz de os tornar valores patrimoniais. As nossas responsabilidades culturais e técnicas assumem este desafio pois conseguimos ler o território nas suas componentes naturais e urbanas e perceber que é possível montar um discurso de valorização e protecção, independentemente da sua transformação em património, sendo fundamental, sobretudo porque hoje temos novos rurais na comunidade, que enfrentemos o valor identitário do lugar e o actualizemos.

02. **A**nálise Urbana

S. Pedro de Alva manifesta ainda uma presença humana activa, fruto talvez das vantagens de acessos e de um campo amável e produtivo, com água. Mas o nível do seu edificado já é muito frágil atestando o êxodo das suas gentes e o que se faz ou recupera não manifesta grande qualidade, o que comprometerá a breve trecho a unidade formal do lugar.

É um lugar de forte expressão rural envolvido por diversos campos agrícolas e florestais, numa topografia muito amável, descendo para o rio Alva de forma suave. A sua estrutura rural assenta num conjunto de percursos (caminhos) que invadem a terra agrícola de forma muito orgânica, aqui ou ali, em zona de mudança de direcção, abrem para dar origem a bifurcações/praças/terreiros, numa morfologia muito habitual da ruralidade portuguesa, assente a maioria das vezes em formas triangulares isoladas ou associadas. Estes principais caminhos estruturadores do lugar impõem-se na zona mais alta do relevo, em cabeço amável (outeiro) permitindo que, em qualquer um dos seus pontos, a leitura da paisagem seja sempre de muita qualidade estética e ambiental. Esta sua estrutura construída ao longo das vias, porque não densa e fechada permite que a paisagem seja vista em ecrãs diversos, dando ao aglomerado uma enorme qualidade estética e uma qualidade ambiental muita expressiva.

Na estrutura urbana vê-se com facilidade a ligação dos seus habitantes com o mundo rural, nos níveis de utilização do solo que, de forma filtrada, tratam a casa, o logradouro e o campo, numa sucessão de actos de tecelagem do solo em “fiadas” cromáticas e de “materiais”.

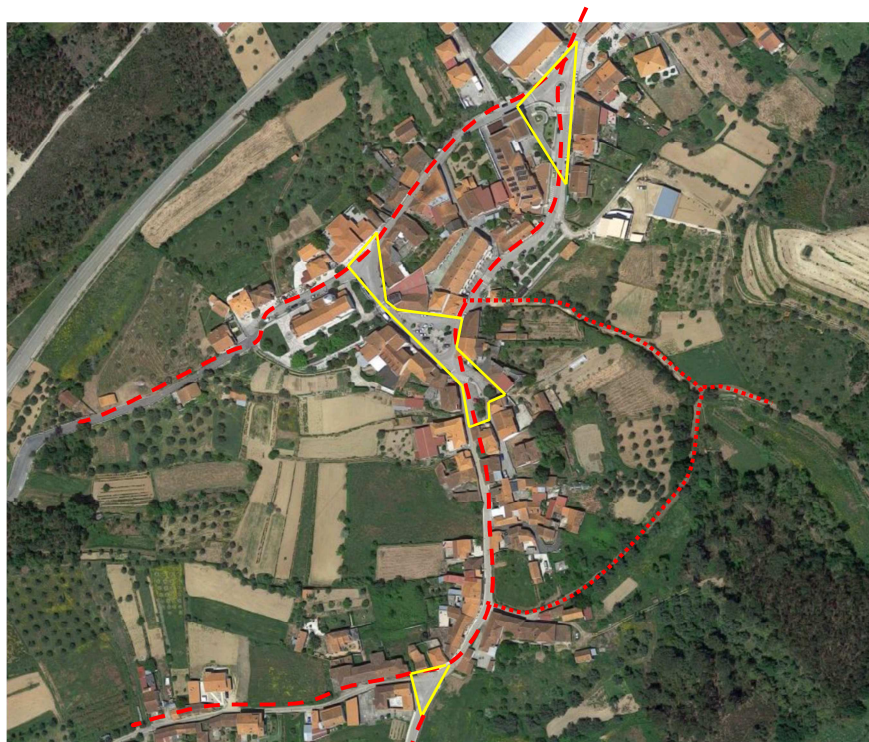


Fig. 05 – Esquema da estrutura urbana de São Pedro de Alva

Numa dissecção ao corpo rural do povoado de S. Pedro de Alva mostram-se aspectos de particular valor que lhe dão matéria para a sua conservação e reabilitação.

1. Núcleo Central

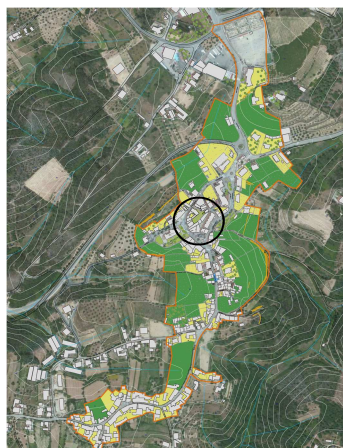


Fig. 06 – Núcleo Central do Povoado



Este núcleo organizou-se junto da Igreja de S. Pedro, articulando-se a partir das vias superiores, sendo uma estrutura orgânica de valor pela sua dimensão, escala, aproximação de vizinhança de edifícios e movimento de fachadas que configuram uma cenografia urbana de bastante interesse. Os logradouros fazem respirar o interior desta unidade morfológica só prejudicada pela menos boa arquitectura do bloco habitacional existente e pelos excessivos painéis solares da unidade residencial para a 3ª idade. A vizinhança da Igreja de S. Pedro, a antiga escola de Adães Bermudes, do Plano dos Centenários, acompanhados pelos edifícios E1 e E2 justificam atenções urbanas. Realça-se que o Edifício E1 é uma das construções mais elegantes do povoado e das mais antigas, a necessitar de obras muito urgentes sugerindo-se a sua aquisição pela Autarquia a fim de a proteger e recuperar. A construção E2 é uma construção do século passado, possivelmente anos 50/60, sendo um antigo bar, demonstrando opções formais eruditas, pouco presentes na povoação (que bom restaurante/snack daria!).

2. Núcleo Poente

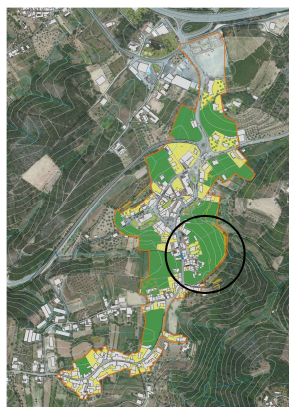


Fig. 09 – Núcleo Poente do Povoado



Fig. 07 – Edifício E1 ao fundo



Fig. 08 – Edifício E2



Fig. 10 – Rua David Ubaldo Leitão

O núcleo acima referenciado é um extraordinário anfiteatro natural com o casario organizado de forma mais complexa na zona superior junto ao arruamento. A geometria, ou a sua ausência, mostra à sociedade o potencial de desenho que a zona encerra. É um facto que esta estrutura de sabor popular está muito arruinada sendo fundamental substituírem-se muitos edifícios a bem do aglomerado e da sua salubridade mas existe um potencial urbano enorme nesta concha.

3. Via entre o Largo da Paixão e a Praça Mário Cunha Brito

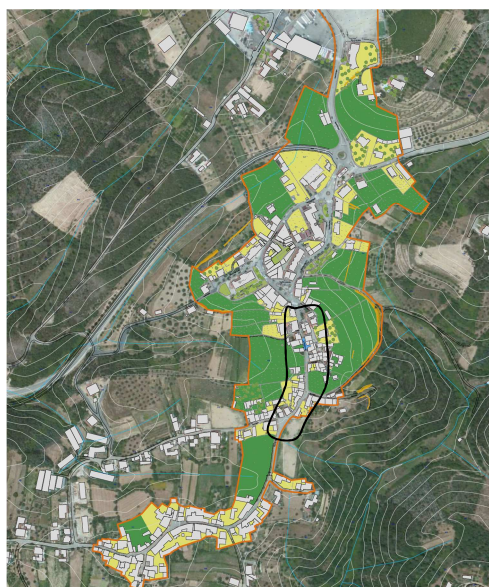


Fig. 11 – Via entre o Largo da Paixão e a Praça Mário Cunha Brito



Este troço de via mostra de forma clara a importância das "falhas" de ocupação das frentes urbanas, já que permite que o arruamento respire e garanta uma leitura sobre os vales cultivados, valores inestimáveis patrimoniais do aglomerado. A acontecerem novas construções deverá ser obrigatório o não fecho urbano do plano de fachadas de forma a garantir-se a leitura espaçada dos vales como cenário do aglomerado, quer de um lado quer do outro da rua.

4. Praça Mário Cunha Brito

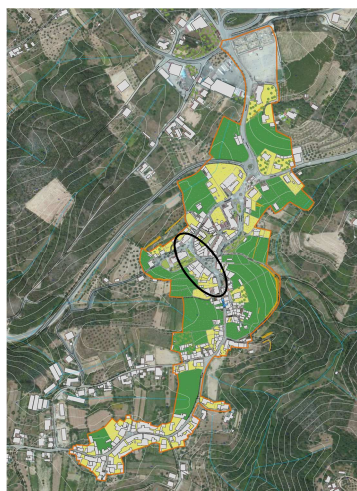


Fig. 14 – Praça Mário Cunha Brito

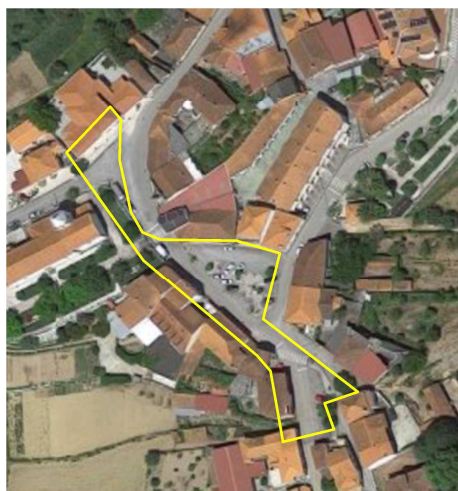


Fig. 12 – Falhas Urbanas, Rua David Ubaldo Leitão



Fig. 13 – Falhas Urbanas, Rua David Ubaldo Leitão



Fig. 15 – Praça Mário Cunha Brito



Fig. 16 – Praça Mário Cunha Brito

Espaço central com grande vitalidade não tem no entanto a unidade formal e a clareza desejada; estas praças, resultantes das variações geométricas dos arruamentos, não encontraram fio condutor para a sua legibilidade urbana, para a sua identidade e unidade funcional sendo por isso importante encontrar desenho que fortaleça o seu importante papel urbano e a sua centralidade. Realça-se no entanto que é neste espaço onde se concentram mais automóveis sendo por isso um problema a ter em conta. Também aqui se posicionam algumas lojas e serviços âncora para a comunidade sendo por isso importante reforçar estas componentes comercial e social.

5. Avenida Oliveira Matos e Jardim Público



Fig. 17 – Avenida Oliveira Matos e Jardim Público



Avenida principal do aglomerado articulada com o jardim público/varanda sobre os campos e floresta envolvente. Espaço urbano com importante movimento e densidade de uso, muito por responsabilidade das funções comerciais existentes no bloco misto e na capacidade de estacionamento que a rua vai possuindo. O jardim público assume-se como peça/varanda que olha o fundo do vale sendo por isso mais miradouro do que espaço de estar. Apesar de ser um espaço mais simbólico do que de usufruto, este jardim cumpre um importante papel no saber olhar para a paisagem, no fortalecimento do verde urbano e na relação que cumpre com a continuidade do espaço rural. É deste local que se acede à antiga fonte/lavadouro da vila a cerca de 350 metros deste local. Verifica-se no entanto algum desconforto em usar esta via já que a ausência de passeios provoca uma certa pressão dos automóveis sobre os peões e o passeio junto ao jardim é comprometido pelas árvores colocadas no seu eixo importando por isso pensar no alargamento do seu perfil. Como esta avenida é de sentido único, o mesmo se passando com a Avenida Viegas Pimentel, fácil se torna, através do desenho urbano, tornar estas ruas mais transitáveis quer para veículos quer para peões.



Fig. 18 – Jardim Público



Fig. 19 – Avenida Oliveira Matos

6. Rotundas e Praças

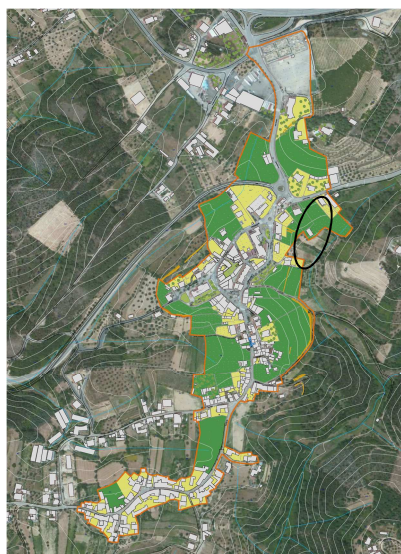
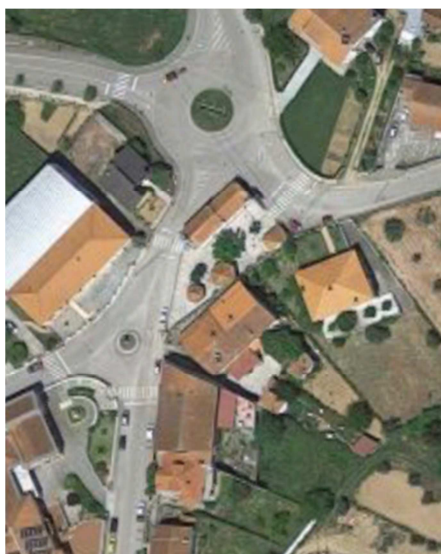


Fig. 20 – Rotundas e Praças

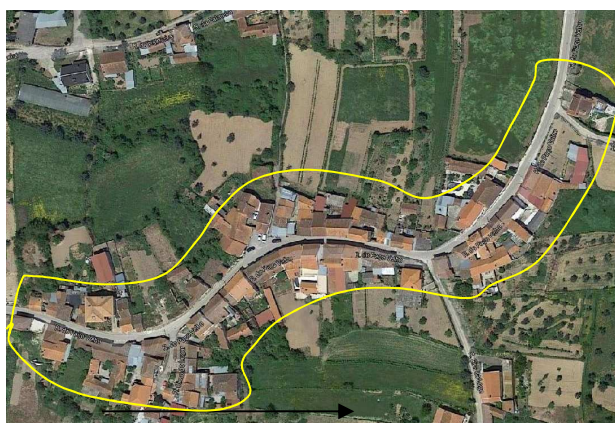


Esta encantadora vila, de desenho fácil e de perspectivas notáveis, não tem correspondência estética com o que se passa na sua entrada da vila com uma rotunda sem escala e com o prestigiado Dr. António José de Almeida perdido numa atmosfera de confusão urbana. Talvez fosse de ponderar em tornar a rotunda de entrada como a Praça da República e da Democracia e passar a estátua do insigne presidente da República, Dr. António José de Almeida, para este espaço, redesenhando os locais de forma mais global e integrada.

7. Rua do Paço Velho



Fig. 23 – Rua do Paço Velho



O fundo da vila, ao longo da Rua do Paço Velho, manifesta um maior nível de transformação, degradação e abandono, sendo uma das zonas mais antigas do lugar. É manifesta a sua boa inserção morfológica sendo no entanto uma área onde a percepção territorial já é mais diminuta, pois a frente compacta do conjunto urbano e sua maior



Fig. 21 – Envolvente da Capela de São Pedro de Alva



Fig. 22 – Envolvente da Capela de São Pedro de Alva



Fig. 24 – Rua do Paço Velho



Fig. 25 – Rua do Paço Velho

planura topográfica impedem tal percepção. Architectonicamente nada de relevante a assinalar com imensas transformações realizadas sobre as estruturas antigas existindo já muitos edifícios dissonantes e degradados.

S. Pedro de Alva é assim um lugar onde a representatividade da terra, entendida como campos agrícolas e florestais, se manifesta de forma exuberante na estrutura urbana sendo que os edifícios, duma maneira geral, são de modesta arquitectura mas de boa articulação territorial. Os espaços urbanos necessitam claramente de melhores intervenções visando reforçar o valor urbano do aglomerado e o seu significado de uso.

03. Objectivos Gerais de Intervenção

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto criou a figura das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), áreas que deverão ser limitadas para intervenções de reabilitação urbana concertadas.

Estas áreas, após a sua delimitação e aprovação por parte das Assembleias Municipais e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), permitem objectivar um conjunto de medidas tendo em vista agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

De acordo com a lei, estas áreas são áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescências dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, 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 (ORU) aprovada em instrumento próprio ou através de um plano de pormenor.

Estas ARU's, que deverão assim e no prazo de 3 anos dar origem a Operações de Reabilitação Urbana, permitem e obrigam o Município a definir os benefícios fiscais a atribuir aos proprietários sobre o seu património e a permitir o acesso a incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana dos seus edifícios. As Operações de Reabilitação Urbana, aprovadas por instrumentos próprios na Assembleia Municipal ou por aprovação de Planos de Pormenor, devem ser concretizadas num prazo de 15 anos e podem ser do tipo simples ou do tipo sistemática conforme só configurem acções de intervenção nos edifícios ou também nos espaços públicos e nas suas infra estruturas.

São Pedro de Alva manifesta, conforme expressámos anteriormente, aspectos importantes que importa reforçar, mas o controle urbanístico sobre os seus espaços públicos e sobre os seus edifícios é claramente deficitário. As potencialidades do lugar como

estrutura populacional de Penacova estão ainda presentes e é possível reforçar a centralidade do lugar sobretudo porque a relação da população com a actividade agrícola e florestal é visível. Parece -nos pois oportuno que a Autarquia implemente uma Área de Reabilitação Urbana visando criar condições de sucesso para um processo de regeneração e reabilitação urbana. A área que definimos para ser abrangida pela ARU e que se expressa na planta abaixo (perímetro laranja) foi cartografada considerando a apreciação global que fizemos do lugar e quais as áreas que deveriam ser abrangidas face à unidade urbana entendida e aos valores territoriais mais expressivos.

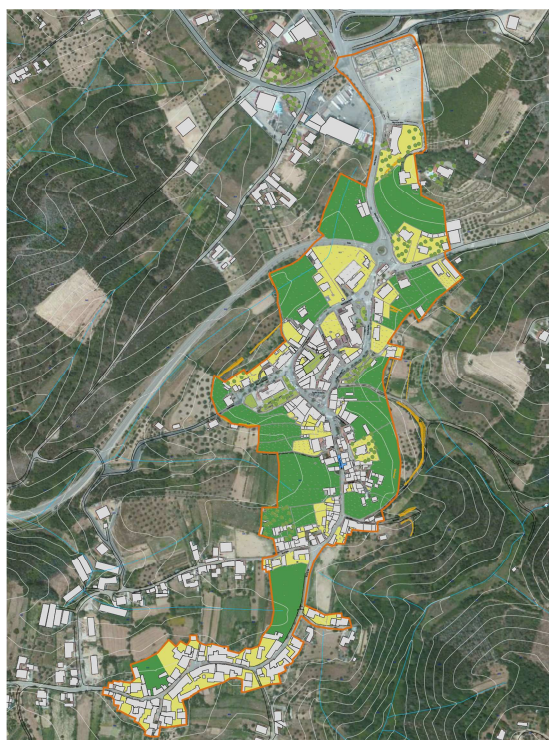


Fig. 26 – Limite da ARU

Esta vasta área cartografada mistura espaço agrícola com espaço edificado, mostrando a importância desta interacção na identidade do lugar e no seu processo de desenvolvimento, estabelecendo-se os seguintes objectivos de intervenção:

1. Protecção, salvaguarda e reabilitação do património arquitectónico mais significativo;
2. Estabelecimento de um Programa de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática convergente e envolvente de todas as partes da estrutura urbana de forma a estruturar as acções e projectos urbanos, envolvendo o espaço público e suas articulações com o edificado particular e público, tudo dentro de um quadro temporal não superior a 15 anos e segundo princípios técnicos e urbanos;

3. Criação de políticas de financiamento sustentáveis para as acções de reabilitação urbana e incentivos fiscais para os proprietários envolvidos nas dinâmicas a propor para cada área;
4. Colocar ao serviço das intervenções públicas ou privados os melhores conceitos de sustentabilidade energética, ambiental, mobilidade, etc.

Face a estes objectivos elencam-se alguns projectos estratégicos motores desta futura Operação de Reabilitação Urbana, projectos que terão de ser assumidos pela comunidade e autarquia de forma a serem fortemente envolventes e sobretudo transformadores do actual quadro urbano. Estes projectos que envolvem assim acções públicas e privadas deverão ser calendarizados para um cenário de 15 anos, sendo por isso um Plano Estratégico a concretizar até 2030. Alguns projectos deveriam ser já considerados para se enquadrarem no Programa 2020, último quadro comunitário, e terem por isso cobertura financeira.

04. **P**rojectos Estratégicos Principais

1. Estruturação de equipa apara realização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU);
2. Redesenho dos eixos viários/pedonais principais do núcleo histórico tradicional incluindo as rotundas de entrada;
3. Elaboração de instrumento próprio para consagração do tipo de ocupação das frentes urbanas e avaliação do parque imobiliário a substituir, preservar e a reabilitar;
4. Estabelecimento de medidas fiscais sobre os imóveis, de forma diferenciadora, face às exigências programáticas e construtivas que se estabelecerão para cada edifício em sede destes projectos estratégicos.

05. **B**enefícios Fiscais

Os incentivos fiscais propostos e associados aos impostos municipais incidirão sobre o IMI, IMT, taxas de Urbanização e Edificação, isenção de taxas sobre a ocupação pública quer de usufruição quer para obras, deduções à colecta de IRS, Redução de IVA sobre obras de reabilitação/recuperação, apoios e incentivos fiscais e financeiros à

reabilitação/recuperação. Vejamos então a distribuição proposta e a merecer avaliação da Câmara Municipal.

1. IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Redução da taxa em 20% para os imóveis situados na zona da ARU (prazo 10 anos) desde que em estado médio de conservação e não devolutos.
- Redução da taxa (cumulativa) em 30% para os imóveis a intervencionar com profundidade na ARU (prazo 6 anos após as obras).
- Redução da taxa (cumulativa) em 10% para imóveis com intervenções ligeiras na ARU (prazo 4 anos após obras).
- Redução da taxa (cumulativa) em 20% para os imóveis arrendados na ARU (com registo no Portal das Finanças) – (prazo 6 anos).
- Agravamento da taxa em 50% dos imóveis degradados (abaixo do nível médio de conservação) e após comunicação prévia por parte da Câmara Municipal.
- Agravamento da taxa em 70% dos imóveis em ruína (após comunicação prévia por parte da Câmara Municipal) e alteração do cálculo do valor patrimonial do prédio em ruína.

Notas:

- *Obras de profundidade são obras que incluem cobertura, fachada, caixilharias e obras interiores e estão sujeitas a comunicação prévia ou licenciamento municipal.*
- *Intervenções ligeiras são obras na cobertura ou nas fachadas e ou caixilharias.*

2. IMT – Imposto Municipal de Transacção

- Redução da taxa de IMT em 80% nas aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma para os imóveis da ARU destinados a habitação permanente ou não, na 1ª transmissão onerosa, desde que inicie obras de reabilitação ou beneficiação no prazo de 18 meses a contar da data da aquisição
- Redução da taxa de IMT em 50% nas aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma para os imóveis da ARU destinados a habitação permanente ou não e a prédios rústicos.

06. Incentivos Financeiros e outros Benefícios

- Redução de 50% no valor pelo pedido realizado para solicitar avaliação ao estado de conservação ao imóvel (valor actual 102 euros) – custo referido como valor de unidade de conta referido no artº7 do D.L.266-B. podendo ser anualmente actualizado.

- Redução de 60% no valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.
- Isenção de taxas de reclames e utilização do espaço público para obras, desde que licenciadas pela Câmara Municipal.
- IVA à taxa reduzida de 6% para as obras de reabilitação urbana.
- Atribuição de fundo perdido, no valor inscrito nas grandes opções do plano (GOP) para reabilitação urbana destinada a arrendamento e registada no portal das finanças (mínimo 6 anos), após licenciamento municipal e vistoria – as intervenções a financiar serão seleccionadas pela Câmara Municipal em função do nível da intervenção, qualidade e sustentabilidade nos termos do regulamento a definir na Operação de reabilitação urbana (ORU).
- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS para valores auferidos em contratos de arrendamento e desde que os imóveis tenham sido intervencionados após a definição da ARU.
- São dedutíveis à colecta, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação dos imóveis localizados na área de reabilitação urbana ou imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos arts 27 e seguintes do NRAU (nova lei do arrendamento urbano).

07. **P**rocedimento para obtenção dos Benefícios Fiscais

A partir da aprovação por parte da Assembleia Municipal da definição da Área de Reabilitação Urbana (ARU de Penacova) todos os moradores têm o direito de solicitar junto da Câmara Municipal, preenchendo o impresso em anexo II, os benefícios e isenções consagrados no regulamento da ARU.

Assim:

O requerente preenche o formulário de candidatura a benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, ETC.)- *impresso a fornecer pela CMP*



O requerente paga 51 euros pelo pedido de candidatura aos benefícios fiscais (50% do valor actual em vigor).



É realizada Vistoria Técnica ao imóvel por parte da Câmara Municipal Penacova (C.M.P)

Os responsáveis pela Vistoria serão da C.M.P ou da equipa de Operação de Reabilitação Urbana O.R.U. legitimados pela C.M.P



A Vistoria gera um relatório do estado de conservação do imóvel segundo o artº 5 do D.L. 266-B/2012

Níveis de classificação, 1- Péssimo, 2- Mau, 3- Médio, 4- Bom, 5- Excelente

Bem como gera a lista de obras e realizar para subir de nível, ou níveis de conservação



A Câmara Municipal de Penacova passa certidão do estado físico do imóvel isto no caso de atingir os graus de conservação 3,4 ou 5 não sendo passada certidão para os níveis de conservação inferiores.



O requerente paga 25 euros pela passagem da certidão.



A Câmara Municipal de Penacova comunica ao Serviço de Finanças local, num prazo de 30 dias, que foi atribuído ao proprietário a concessão de benefícios fiscais.

Caso o imóvel não tenha condições para ser concedido ao seu proprietário as respectivas isenções, em função do teor do relatório técnico, a Certidão não será passada até o proprietário realizar as obras indicadas.

Após a realização das obras indicadas, o proprietário solicita nova avaliação final (impresso a fornecer pela CMP)



O requerente paga 51 euros pelo pedido de Avaliação Final e Pedido de Isenções Fiscais



A Vistoria gera um relatório do estado de conservação do imóvel segundo o artº 5 do D.L. 266-B/2012

Níveis de classificação, 1- Péssimo, 2- Mau, 3- Médio, 4- Bom, 5- Excelente



A Câmara Municipal de Penacova passa certidão do estado físico do imóvel isto no caso de atingir os graus de conservação 3,4 ou 5 não sendo passada certidão para os níveis de conservação inferiores.



O requerente paga 25 euros pela passagem da certidão.



A Câmara Municipal de Penacova comunica ao Serviço de Finanças local, num prazo de 30 dias, que foi atribuído ao proprietário a concessão de benefícios fiscais.

08. Programas de Financiamento

Os interessados, proprietários e arrendatários, poderão no site do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana encontrar informação detalhada sobre os programas em vigor quer para arrendamento quer para a recuperação de imóveis.

O Município de Penacova irá, logo que seja possível, estruturar a equipa que irá elaborar a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de forma a, para além de responder aos pedidos de isenção e beneficiação fiscal requeridas pelos moradores inseridos na ARU, determinar as obras e as intervenções correctivas dos imóveis bem como a proceder à realização dos projectos de intervenção no espaço público.

09. Conclusão

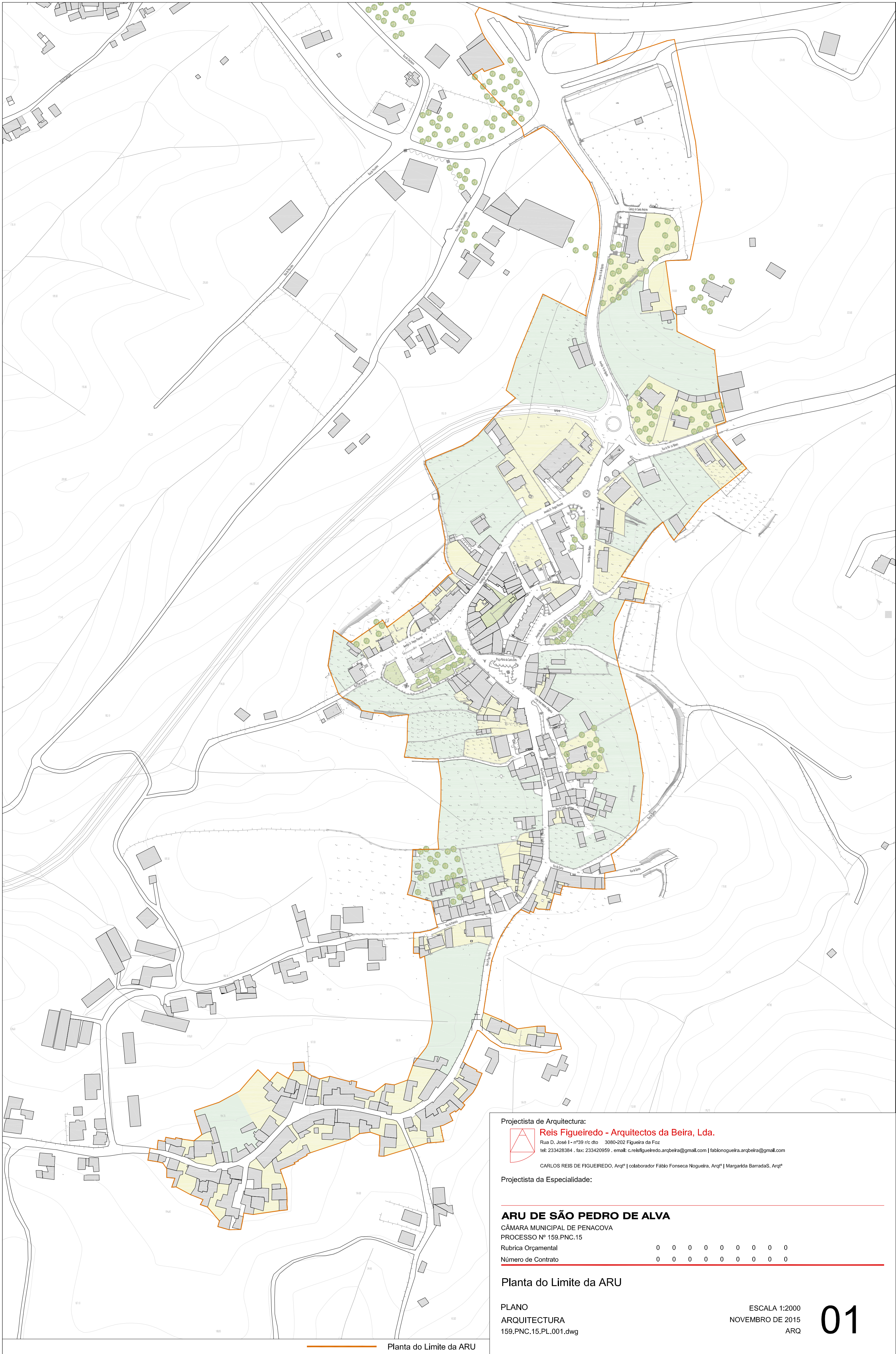
Conclusão – Ao estruturar uma ARU para S. Pedro de Alva a Autarquia afirma de forma clara a importância que dá à estrutura populacional dispersa no seu Concelho e à afirmação dos valores da ruralidade como fonte da sua economia e da cultura urbana regional. A ARU proposta consagra a valorização do espaço rural e da estrutura e forma dos seus povoados mais significativos, caminho cultural decisivo para a fixação das suas populações e da tomada de consciência destas para com o seu habitat. Uma atitude muito positiva na área do planeamento.

Bibliografia

- BORGES, Nelson – Coimbra e região, editorial presença
- CASTRO, Bautista – Mapa de Portugal antigo e moderno, II
- Inventário artístico de Portugal, IV, Distrito de Coimbra, pag 202
- PROENÇA, Carlos – Notas históricas de Mondalva, 1985; Mondalva
- ROCHA, Frei Manuel – Portugal Renascido

ANEXO I

Planta com o limite da área de reabilitação urbana de São Pedro de Alva – ARU



Projectista de Arquitectura:
Reis Figueiredo - Arquitectos da Beira, Lda.
Rua D. José I - nº39 r/c dto 3080-202 Figueira da Foz
tel: 233428384 - fax: 233420959 - email: c.reisfigueiredo.arqbeira@gmail.com | fabionogueira.arqbeira@gmail.com
CARLOS REIS DE FIGUEIREDO, Arqº | colaborador Fábio Fonseca Nogueira, Arqº | Margarida Barradas, Arqº

Projectista da Especialidade:

ARU DE SÃO PEDRO DE ALVA

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA
PROCESSO Nº 159.PNC.15

Rubrica Orçamental	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Número de Contrato	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Planta do Limite da ARU

PLANO
ARQUITECTURA
159.PNC.15.PL.001.dwg

ESCALA 1:2000
NOVEMBRO DE 2015
ARQ

Planta do Limite da ARU

ANEXO II

Candidatura a benefícios fiscais na área de Reabilitação Urbana - ARU



(a preencher pelos serviços da CMP) EDIFÍCIO Nº _____

CANDIDATURA A BENEFÍCIOS FISCAIS

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

☐ LORVÃO

☐ PENACOVA

☐ S. PEDRO DE ALVA

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Reg. n.º		Despacho
Data		
Funcionário		
Guia n.º		

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Penacova,

1. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome: _____

Morada/Sede: _____ N.º: _____ Andar: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____

Concelho: _____ Telefone: _____ Telemóvel: _____

Fax: _____ N.º de Ident. Fiscal: _____

☐ BI ☐ Cartão de Cidadão N.º: _____

E-mail: _____

Na qualidade de:

(assinale com X a qualidade em que faz o pedido)

☐ Proprietário

☐ Usufrutuário

☐ Arrendatário

☐ Superficiário

☐ Outro _____

2. PEDIDO

Requer a V. Ex.^a, no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a Avaliação do Estado de Conservação, ☐ do edifício, ☐ fração(ões), designada(s) pela(s) letra(s) _____, a que corresponde(m) o _____ andar, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Penacova sob o número _____, e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____, sob o artigo _____, sito em _____, do Município de Penacova referente ao Processo de Obras n.º _____/_____, (indicar caso se tratem de obras sujeitas a controlo prévio).



3. ANEXOS

Para o efeito anexa ao presente, os seguintes documentos:

- ☐ Documentos de identificação do requerente;
- ☐ Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade do requerente;
- ☐ Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio;
- ☐ Descrição dos trabalhos a efetuar e sua calendarização (caso se tratem de obras isentas de controlo prévio).

4. REGIME DE NOTIFICAÇÃO

Mais solicita, que as notificações referentes ao procedimento iniciado pelo presente requerimento, sejam dirigidas ao (assinalar com um x a opção pretendida):

- ☐ Próprio
- ☐ Técnico autor do projecto e/ou coordenador do processo
- ☐ Outro

através de (assinalar com um x a opção pretendida):

- ☐ E-mail
- ☐ Via postal (Registo simples)

Preencher quando a pessoa a notificar não for o próprio:

Nome ou designação: _____

Morada: _____ N.º: _____ Andar: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____

Concelho: _____ Telefone: _____ Telemóvel: _____

E-mail: _____

1. DADOS DO IMÓVEL

RUA:	
Nº DE POLÍCIA:	

2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

ANO DE CONTRUÇÃO:	
Nº DE DIVISÕES:	

3. REDES PEDIAIS

REDES PEDIAIS				
Electricidade	Telefone	Gás Canalizado	Abastecimento de água	Saneamento
☐	☐	☐	☐	☐

Ficha técnica do relatório:



Reis de Figueiredo – Arquitectos da Beira

Rua D. José I nº 39 r/c drtº
3080-202 Figueira da Foz

e-mail: c.reisfigueiredo.arqbeira@gmail.com
fabionogueira.arqbeira@gmail.com

www.reisfigueiredo-arquitectosdabeira.com
www.facebook.com/ReisDeFigueiredoArquitectosDaBeira

Texto

Carlos Figueiredo, Arquitecto*

Fábio Nogueira, Arquitecto** - Recolha Histórica

Grafismo

Margarida Barradas, Arquitecta

* Mestre em Arquitectura e especialista em tecnologia e construção

** pós graduado em térmica (perito em REH) e pós graduado em acústica