

Câmara Municipal de Penacova

Delimitação de Área de Reabilitação Urbana



Área de Reabilitação Urbana de **Foz do Caneiro**

08.2021

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	4
2	ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3	CARATERIZAÇÃO DA ÁREA	8
4	FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	14
5	OBJETIVOS	15
6	DELIMITAÇÃO DA ARU	17
7	BENEFÍCIOS FISCAIS	18
8	BIBLIOGRAFIA	22
	ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE FOZ DO CANEIRO SOBRE ORTOFOTOMAPA	23
	ANEXO II - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE FOZ DO CANEIRO SOBRE CARTOGRAFIA	25
	ANEXO III - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	27
	ANEXO IV - EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	30
	ANEXO V - PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS À DATA DESTA DOCUMENTO	38

ACRÓNIMOS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMP - Câmara Municipal de Penacova

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

EN – Estrada Nacional

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletiva

IRS - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano

RCM - Resolução do Conselho de Ministros

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

1 INTRODUÇÃO



O presente documento apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Foz do Caneiro adiante designada por ARU de Foz do Caneiro.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes, na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem.

A requalificação urbana visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e de obras nos edifícios.

Localizadas no extremo sudoeste da Freguesia de Lorvão, concelho de Penacova, na margem direita do rio Mondego e em zona de grande beleza natural, a povoação de Foz do Caneiro foi, até meados do século XIX e até ao findar da navegação do Mondego, um importante porto fluvial, ponto de carga e descarga de mercadorias e pessoas que faziam o percurso entre Figueira-da-Foz e Porto da Raiva (limite navegável do rio) e vice-versa.

A Barca Serrana era, neste contexto, o meio de transporte de eleição nas ligações entre o litoral e o interior, quer para comerciantes, quer para viajantes, fazendo do rio Mondego o elemento fundamental de mobilidade e subsistência

económica das populações ribeirinhas numa altura em que as alternativas de cariz rodoviário ou ferroviário eram pouco apetecíveis.

Na freguesia do Lorvão era também relevante a indústria paliteira, caracterizada por ser uma atividade doméstica, baseada na manufatura e à qual se dedicavam sobretudo mulheres.

Por forma a preservar este património histórico e cultural e a dotar a povoação de melhores condições e atratividade para a sua população e visitantes, a autarquia de Penacova propõe que seja delimitada uma ARU na povoação de Foz do Caneiro e consequente desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.



Figura 1 - Vista aérea de Foz do Caneiro.
Fonte: Ortofotomapa - CM Penacova

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, nomeadamente no artigo 13º. Assim, acompanham e complementam esta Memória Descritiva e Justificativa, a Planta com a Delimitação da Área abrangida (Anexo I – Planta de Delimitação da ARU de Foz do Caneiro sobre Ortofotomapa e Anexo II – Planta de Delimitação da ARU de Foz do Caneiro sobre Cartografia) e o Quadro dos Benefícios Fiscais (Anexo III), designadamente os associados aos impostos municipais sobre o património, como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da lei aplicável em vigor. Acrescem ainda extratos da Lista I do código do CIVA e do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Anexo IV) e uma listagem de programas de financiamento disponíveis à data da elaboração do presente documento (Anexo V).

As ARU são, portanto, áreas territorialmente delimitadas que justificam uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência – dos pontos de vista do uso, da solidez, da segurança, da estética ou ainda da salubridade - dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes e de utilização coletiva (artigo 2º do RJRU).

Enquanto política pública, a reabilitação urbana é da incumbência da administração pública, ainda que se considere dever dos proprietários assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações.

Assim, a delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, de acordo com a tramitação disposta do RJRU e seguidamente apresentada:



Figura 2 - Tramitação do processo de delimitação da ARU.

As intervenções de reabilitação urbana devem desenvolver-se de forma articulada, através de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) que ocorrem dentro das Áreas de Reabilitação urbana (ARU).

Deve a Câmara Municipal de Penacova (CMP), num prazo de 3 anos seguintes à aprovação da ARU de Foz do Caneiro, propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no RJIGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana).

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA

“Um portinho suave, já no conc. de Penacova, onde as barcas vêm carregar lenhas e mato para Coimbra, é a Foz do Caneiro. Lá no alto, à esq., uma povoaçãozinha parece ter-se encarrapitado de propósito para que lhe tirem o retrato: é o Caneiro ou Caneiro de Lorvão, curioso exemplo duma povoação ‘empoleirada’.”

Raul Proença

Guia de Portugal, vol III: Beira - tomo I: Beira Litoral, 2013

A Área de Reabilitação Urbana de Foz do Caneiro corresponde à povoação de Foz do Caneiro, a qual se desenvolve paralelamente ao rio Mondego. A ARU engloba um território com cerca de 10,65ha e inclui todo o conjunto edificado da povoação, uma área à beira-rio a norte, e ainda uma área a sul da povoação onde se localiza um campo de jogos multidesportivo.

Foz do Caneiro é uma povoação portuguesa integrada na Freguesia do Lorvão concelho de Penacova e distrito de Coimbra.

A paisagem penacovense é de invulgar beleza paisagística, uma vez que se encontra cercada de serranias (Serra do Bussaco, Serra da Atalhada, Serra de Gavinhos) e é ponto de confluência de dois dos rios nascidos na Serra da Estrela – o Alva e o Mondego, do qual as Barragens da Agueira e da Raiva/ Coiço tiram proveito. Foz do Caneiro é servida pela EN110, popularmente conhecida por Estrada Velha de Coimbra e que liga Penacova ao Entroncamento. Situa-se a cerca de 10km da vila de Lorvão (sede de freguesia) e a cerca de 9km da vila de Penacova (sede do município).

O lugar conheceu o seu apogeu em meados do século XIX, altura em que a navegação ao longo do rio Mondego era o meio preferencial para o transporte de mercadorias entre o litoral e do interior da região. A navegação comercial do Mondego acabou por se transformar no elemento fundamental de subsistência e

de dinamização económica das povoações por ele banhadas, sobretudo na região de Penacova, muito ligada à barcagem e a outras atividades complementares relativas ao rio.

Em Foz do Caneiro a principal mercadoria que embarcava nas barcas serranas em direção a Coimbra e ao porto da Figueira da Foz era a lenha e o mato, enquanto a mercadoria mais descarregada era o sal, vindo das salinas da Figueira da Foz, e o peixe que era consumido em toda a zona interior das beiras.

Hoje em dia a povoação é especialmente conhecida pelo turismo de natureza e aventura, e sobretudo por ser o ponto de partida e/ou chegada do Percorso Pedestre da Ribeira de Arcos, conhecido entre os adeptos da caminhada pelos moinhos de vento, azenhas e várias quedas de água existentes ao longo de um percurso que se desenvolve quase sempre paralelamente à ribeira, e onde o ponto de contacto com o rio Mondego, na Foz do Caneiro, ganha especial protagonismo.

São seguidamente apresentados alguns dados estatísticos – Censos 2011 - da área em estudo, embora os dados não tenham correspondência direta com os limites propostos para a ARU, uma vez que as subseções selecionadas (subsecções do INE) não têm os mesmos limites físicos, como demonstra a figura seguinte.

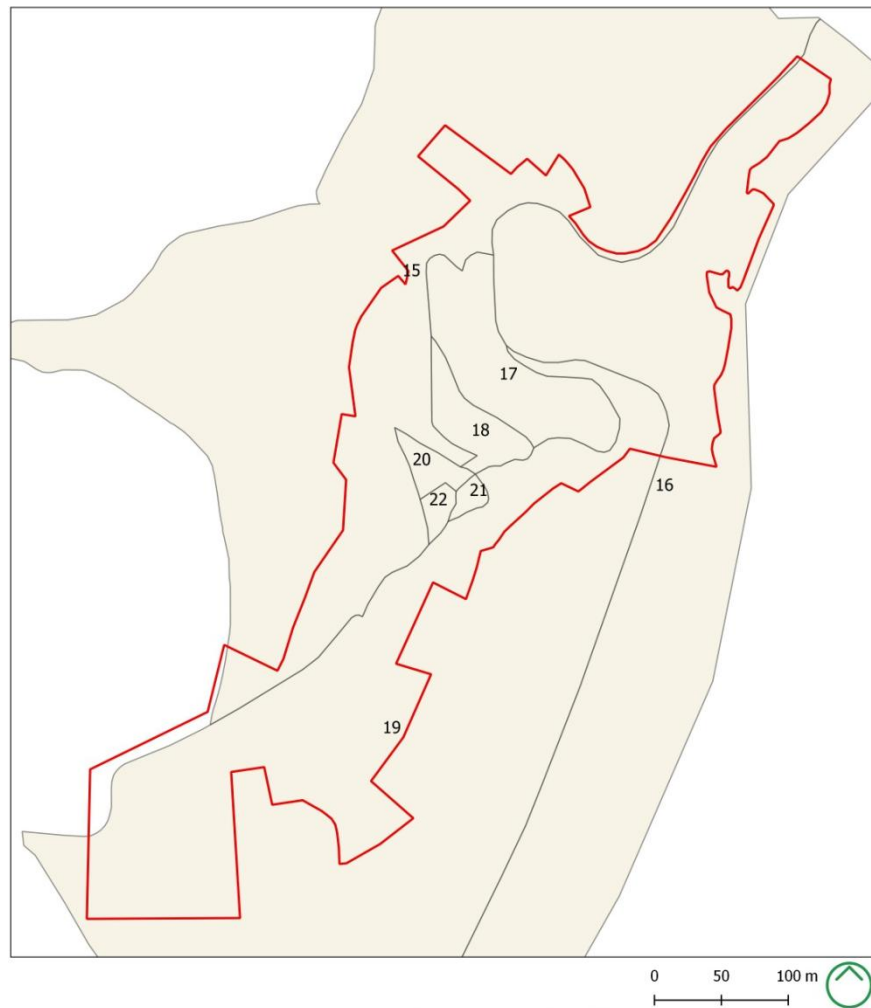


Figura 3 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo.
Fonte: Censos 2011 – INE

A análise aos dados permite concluir que a área em estudo se caracteriza essencialmente por uma população envelhecida (mais de 1/4 da população residente tem mais de 65 anos) e que o edificado mais recente (posterior a 2001) representa apenas 13% do total de edifícios. Trata-se de uma área maioritariamente residencial, contabilizando-se 101 alojamentos em 99 edifícios. Destes, cerca de 15% encontravam-se vagos à data do inquérito. Todos os alojamentos ocupados como residência habitual (74) tinham acesso à rede de saneamento (esgotos), descendo a percentagem para os 73% se for considerado o total de alojamentos disponíveis.

Indivíduos residentes – 2011				
total	≤ 13 anos		≥ 65 anos	
	nº	%	nº	%
173	6	3,5	50	28,9

Edifícios				
total	construídos antes 1919		construídos 2001-2011	
	nº	%	nº	%
99	14	14,1	13	13,1

Alojamentos				
total	vagos		com esgotos	
	nº	%	nº	%
101	15	14,9	74	73,2

Tabela 1 - Dados estatísticos nas subsecções de Foz do Caneiro.

Fonte: INE, Censos 2011

É possível verificar ainda que habitavam, à data dos Censos, apenas 1,7 indivíduos por alojamento familiar clássico, sendo elevada a probabilidade de ser tratar de indivíduos com mais de 65 anos.

O Índice de envelhecimento¹ da população tem aumentado, de resto, um pouco por todo o país, com maior incidência nos concelhos do interior, de que Penacova não é exceção. O gráfico seguinte permite perceber que o índice de envelhecimento neste concelho é inclusivamente superior ao da média da Região da Coimbra e bastante acima da média nacional (Portugal Continental).

Acentuado pelo contexto generalizado da crise económica, o elevado índice de envelhecimento da população é sobretudo justificado pela emigração da população em idade ativa, por via do abandono da agricultura e do êxodo rural, e pela baixa taxa de natalidade.

¹ Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos 2011)

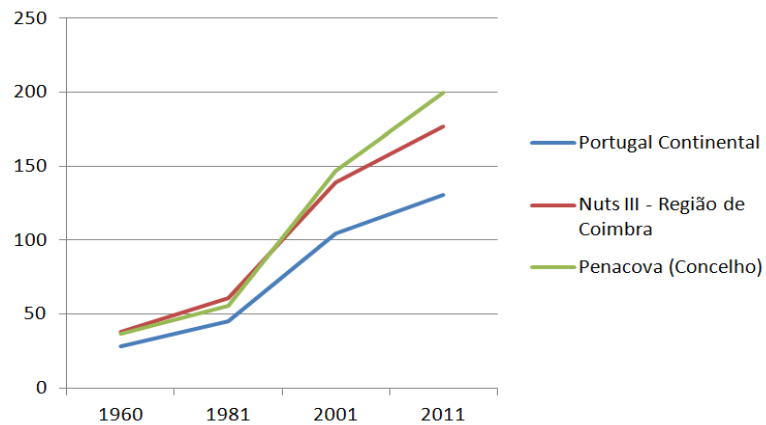


Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população.
Fonte: Pordata

Geograficamente, a área onde existe maior densidade construtiva corresponde às subsecções 15, 20, 21, 22, localizadas na parte central da área da ARU, sendo aí que se localizam também os edifícios mais antigos e a necessitar de maiores intervenções.

Toda a área delimitada como Área de Reabilitação Urbana apresenta carências ao nível do espaço público, nomeadamente de infraestruturação e pavimentação, toponímia e informação direcional, mobiliário urbano e definição de passeios e passadeiras.



Figura 4 – Pavilhão multiusos.



Figura 5 – Fontanário.



Figura 6 – Capela.

4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana permite e facilita um conjunto de intervenções integradas, desde a salvaguarda do património edificado, à valorização do património cultural e reforço da identidade do lugar, acesso a infraestruturas, dinâmica funcional e de usos, entre outros.

Dentro de uma mesma área, congregam-se preocupações e objetivos do âmbito de várias políticas públicas: a política urbanística, a habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património.

A reabilitação urbana, quer do edificado de particulares, a quem são oferecidos incentivos (benefícios fiscais e outros), quer do espaço e dos imóveis públicos, qualifica essa área e cria uma dinâmica geradora de iniciativa, de novos usos e funções, contribuindo assim para a permanência e fixação de residentes e atividades. Com isto, é ainda promovida a contenção dos perímetros urbanos, ao invés da expansão a que se tem vindo a assistir nas últimas décadas.

A delimitação de uma ARU e a prossecução dos objetivos para ela definidos permite, assim, não só a melhoria do seu património construído e um reforço da sua atratividade e centralidade, como evita a dispersão do edificado para áreas de maior valor natural, que interessa preservar.

No caso concreto da ARU de Foz do Caneiro pretende-se incentivar a reabilitação do edificado privado, promovendo desta forma a fixação de residentes e, em simultâneo, preservando o valor patrimonial de alguns desses imóveis.

Pretende-se igualmente potenciar um conjunto de obras públicas que contribuirão de forma assertiva para a melhoria das condições de vida dos habitantes e para um maior desenvolvimento económico da freguesia.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Foz do Caneiro enquadra-se, pois, numa visão estratégica mais vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona, já anteriormente apresentada neste documento.

5 OBJETIVOS

De forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A ARU de Foz do Caneiro tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;

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

A delimitação da ARU de Foz do Caneiro produz os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente IMI e IMT;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de IVA, IRC e IRS;
- Compromete o município a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

6 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana proposta para Foz do Caneiro engloba um território com cerca de 10,65ha e inclui todo o conjunto edificado da povoação, uma área à beira-rio a norte, e ainda uma área a sul da povoação onde se localiza um campo de jogos multidesportivo.

A ARU de Foz do Caneiro fica desta forma delimitada, como expresso na Planta da Delimitação da ARU de Foz do Caneiro (Anexo I deste documento) e na imagem seguinte.



Figura 7 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Foz do Caneiro.
Fonte: Ortofotomapa - CM Penacova

7 BENEFÍCIOS FISCAIS

Refere o RJRU (artigo 14º) que a delimitação de uma ARU 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. Assim:

- Os prédios urbanos² objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, com possibilidade de renovação de isenção, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria permanente;

- São isentas de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU de Foz do Caneiro;

Como medida adicional de incentivo à reabilitação, o Município define ainda reduções ou isenção de taxas municipais, conforme apresentado no Quadro dos Benefícios Fiscais da ARU de Foz do Caneiro – Anexo III.

O RJRU, de acordo com o definido pelo Código do IVA e com o Estatuto dos Benefícios Fiscais³, prevê ainda outros benefícios e incentivos, nomeadamente isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC.

O quadro do Anexo III apresenta o conjunto de benefícios fiscais à reabilitação de imóveis na Área de Reabilitação Urbana de Foz do Caneiro, diretamente decorrentes do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, não dispensando a consulta da legislação em vigor, nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF e o Código do IVA – CIVA.

² Os benefícios fiscais concedidos referem-se à totalidade do prédio, mesmo que só parte dele se encontre abrangido pela ARU.

³ Possíveis de consultar no Anexo III a este documento, no sítio eletrónico do IHRU: www.portaldahabitacao.pt e no Portal das Finanças: www.portaldasfinancas.gov.pt

De referir que, de acordo com o definido no EBF, e para beneficiar dos apoios financeiros nele consagrados (referentes ao IRS, IRC e IMT), deve resultar das obras de intervenção no imóvel um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (alínea a, do nº 23 do artigo 71º do EBF).

“Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas” (nº 1 do artigo 5º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro).

A sua atribuição é válida por três anos, e os níveis de conservação definidos pelo referido diploma são cinco, conforme a tabela seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 2 – Níveis de Conservação.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal de Penacova, assim como a nomeação de um técnico habilitado para a certificação do estado do imóvel⁴, antes e depois da intervenção, e consequente atribuição do referido nível do estado de conservação.

Para esta atribuição, deve o técnico utilizar a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de

⁴ O técnico deverá ser um arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, nomeado de acordo com o DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

É da câmara municipal, sob requerimento do proprietário ou titular de outros direitos, a competência da designação do(s) técnico(s) responsável(eis) pela determinação do nível de conservação do imóvel (nos termos do artigo 3º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro), assim como a Fixação das taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior nos termos do disposto no artigo 7º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, taxas essas acima referidas, e que beneficiam de uma redução de 50%.

Além destes benefícios, a localização de um imóvel a reabilitar numa ARU pode ainda conceder o acesso a apoios financeiros (empréstimos) em condições mais favoráveis que as praticadas no mercado. Estes apoios, como o IFFRU2020 (Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas)⁵, vão sendo divulgados pelo IHRU na sua página oficial na internet, e a eles podem candidatar-se, nos devidos momentos, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos dos prédios a reabilitar, desde que localizados em Área de Reabilitação Urbana e desde que cumpram os requisitos exigidos especificamente por cada programa de financiamento.

Importa ainda referir as condições de excecionalidade com que se podem revestir os projetos de reabilitação de edifícios, no âmbito do Projeto Reabilitar como Regra (RcR), criado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 170/2017, de 9 de novembro, “tendo em vista a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios” (artigo 1º). O Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, veio posteriormente estabelecer o Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas, definindo “os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação urbana devem ter presente, visando conciliar a melhorias das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental” (preâmbulo). As

⁵ Ver Anexo IV

regras para a reabilitação dos edifícios ou suas frações autónomas são estabelecidas pelos seguintes diplomas complementares:

- Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro: Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro: 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 303/2019, de 12 de setembro: 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 304/2019, de 12 de setembro: Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações 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 305/2019, de 12 de setembro: Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

8 BIBLIOGRAFIA

- COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE COIMBRA - Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014-2020. Coimbra: CIM-Coimbra, 2014
- OLIVEIRA, Fernanda Paula - Novas Tendências do Direito do Urbanismo. Coimbra: Almedina, 2011
- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, IP - Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Lisboa: IHRU, 2013
- PROENÇA, Raul - Guia de Portugal, vol III: Beira - tomo I: Beira Litoral. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2013
- www.cm-penacova.pt
- www.dgterritorio.pt
- www.dre.pt
- <http://freguesiadelorvao.pt/home>
- www.ihru.pt/
- www.ine.pt
- www.pordata.pt
- www.portaldahabitacao.pt
- www.portaldasfinancas.gov.pt/at/html/index.html
- <https://penacovaonline2.blogspot.com/>

**ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE FOZ DO
CANEIRO SOBRE ORTOFOTOMAPA**

ANEXO II - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE FOZ DO CANEIRO SOBRE CARTOGRAFIA

ANEXO III - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	<p>Isenção do imposto por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Esta isenção pode ser renovada a requerimento do próprio, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, sendo a prorrogação referida dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.</p>
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	<p>Isenção do imposto nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, para prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p>
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	Aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.
IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo	Isenção do imposto para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	<p>Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis.</p> <p>Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados.</p> <p>Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.</p>
OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS	
Redução do valor de taxas municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações	Redução de 50% do valor relativo à avaliação do estado de conservação do imóvel pelo técnico municipal
	Redução de 60% do valor das taxas relativas a obras de urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios
	Isenção de taxas e reclames e utilização do espaço público para obras, desde que licenciadas pela Câmara Municipal

ANEXO IV - EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

CÓDIGO DO IVA (CIVA)

(na sua redação à data de elaboração do presente documento)

LISTA I – BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA

2.19 - As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)*

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

Nota: Não confundir com o ponto 2.27, que se refere a empreitadas fora de ARU:

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)

(na sua redação à data de elaboração do presente documento)

ARTIGO 45º – PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

ARTIGO 71º – INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA E AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESSÍVEIS (*)

1 - Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: *(Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)*

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16)*

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17)*

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18)*

20 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

22 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) 'Ações de reabilitação' as 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: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

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; *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

25 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

26 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.os 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

30 - A isenção prevista nos n.os 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

() Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro*

ANEXO V - PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS À DATA DESTE DOCUMENTO

PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO			
	1º Direito	Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível	IFRRU 2020
Destino do Financiamento	Soluções de arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição para o apoio de agregados que vivam em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permita suportar o custo do acesso a habitação adequada	Reabilitação edifícios com idade igual ou superior a 30 anos para fins habitacionais em regime de renda condicionada	Reabilitação edifícios com idade igual ou superior a 30anos (ou com idade inferior, mas nível de conservação igual ou inferior a 2)
			Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas
			Reabilitação de frações privadas e, edifícios de habitação social alvo de reabilitação integral
			Os edifícios reabilitados podem destinar-se a habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva
Podem candidatar-se	Pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas	Pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas	Pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas
Apoio	Comparticipação não reembolsável + empréstimo bonificado para a parte não participada (tem como teto máximo uma percentagem do valor de referência indicado no diploma)	Empréstimo até 90% c/ taxa de juro fixa + os restantes, decorrentes da localização em ARU	Empréstimo até 100% c/ taxa de juro abaixo da praticada no mercado ou Garantias associadas a empréstimos + os restantes, decorrentes da localização em ARU



Câmara Municipal de Penacova

Largo Alberto Leitão, 5
3360-341 Penacova
geral@cm-penacova.pt
www.cm-penacova.pt

DWN Ida

Av. Calouste Gulbenkian, lote 7 – S1
3000-090 Coimbra
dwn.geral@gmail.com
www.dwn.pt