



# 2018 - 2020

## Relatório Execução

### Áreas de Reabilitação Urbana



**Município de Lagoa**

Áreas de Reabilitação Urbana e Mobilidade

| [www.cm-lagoa.pt](http://www.cm-lagoa.pt) | [reabilitacao.urbana@cm-lagoa.pt](mailto:reabilitacao.urbana@cm-lagoa.pt) | 282 380 400 |

Cofinanciado por:





## ENQUADRAMENTO LEGAL

---

Estabelece o artigo 20-Aº do RJRU (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) que a entidade gestora elabore anualmente um relatório de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) em curso, e que o submeta a apreciação da assembleia municipal e a submeta a divulgação na página eletrónica do Município.

## INTRODUÇÃO

---

No concelho de Lagoa, as 7 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) existentes não têm ainda as suas correspondentes ORU, contudo, e uma vez que a delimitação aconteceu em 2018, importa nesta fase fazer uma primeira avaliação às intervenções urbanísticas desenvolvidas pelos particulares.

Importa, por isso, além de contabilizar números, interpretá-los, e perceber como funciona o processo da reabilitação do edificado ao abrigo do RJRU, bem como da obtenção dos benefícios fiscais associados à reabilitação.

Analisar a dinâmica das intervenções de reabilitação e traçar objetivos e estratégias para dinamizar a realização das intervenções, por parte de quem tem obrigação e competência para as realizar.

O Dirigente 4º Grau Áreas Reabilitação Urbana e Mobilidade

Miguel Ângelo Conduto  
(MSc Reabilitação Urbana)



# ÍNDICE

---

Siglas a acrónimos - página 2

ARU's do concelho de Lagoa - página 4

Total de processos de reconhecimento de benefícios reabilitação urbana - página 4

Vistorias para determinação do estado de conservação antes da realização de obra - página 5

Níveis de conservação antes da realização de obra - página 6

Requerentes - página 6

Usos - página 7

Controlo prévio operações urbanísticas - página 9

Desenvolvimento das operações urbanísticas - página 10

Atendimentos - página 11

Certidão de localização de imóvel em ARU - página 12

Pedido benefícios fiscais art.º 45º e 71.º - página 13

Ponto de situação do reconhecimento dos benefícios fiscais - página 14

Vistoria para determinação do estado de conservação após realização de obra - página 15

IFRRU2020 - página 16

ARU cidade de Lagoa - página 19

ARU Carvoeiro - página 21

ARU Estômbar - página 23

ARU Ferragudo - página 25

ARU Mexilhoeira da Carregação e Calvário - página 27

ARU Parchal - página 29

ARU Porches - página 30

Reabilitação fora de ARU - página 31

Forças / Fraquezas - página 33

Oportunidades / Ameaças - página 34

Bibliografia - página 35



## SIGLAS E ACRÓNIMOS

---

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CIVA - Código do IVA

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis

IVA - Imposto sobre valor acrescentado

K - Milhares

M - Milhões

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

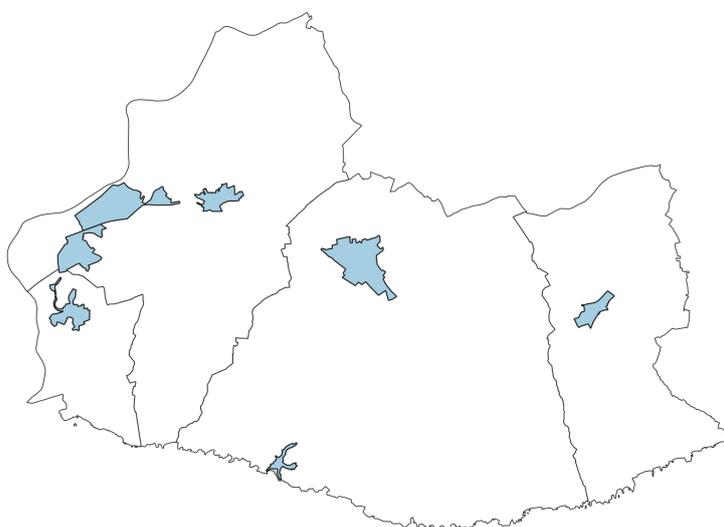
RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação



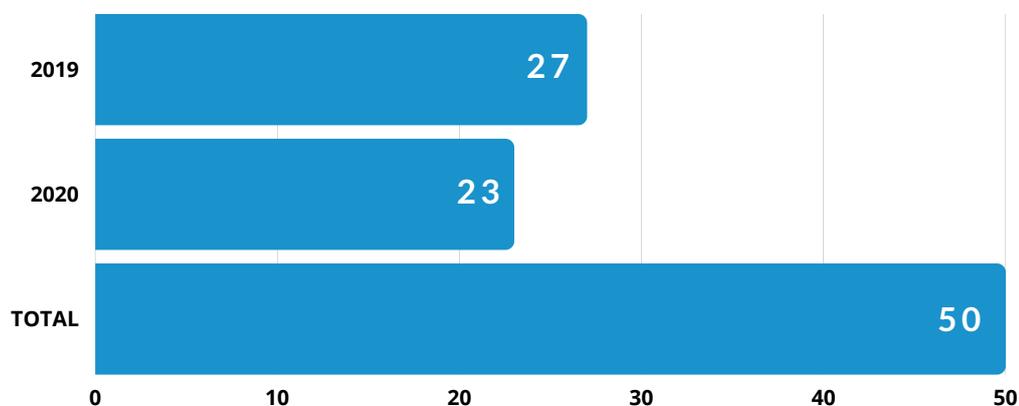
## ARU'S DO CONCELHO DE LAGOA

---

No concelho de Lagoa foram delimitadas 7 Áreas de Reabilitação Urbana que correspondem aos principais núcleos urbanos do concelho. As áreas delimitadas integram não só os núcleos antigos das localidades, mas também as áreas que se consolidaram ao longo das últimas décadas do século XX, e que face às vicissitudes do processo de urbanização à época, já carecem de uma intervenção articulada, por forma a garantir a criação das necessárias condições de salubridade e de qualidade de vida às populações residentes.



### Total de processos reconhecimento benefícios reabilitação urbana apresentados dentro e fora de ARU

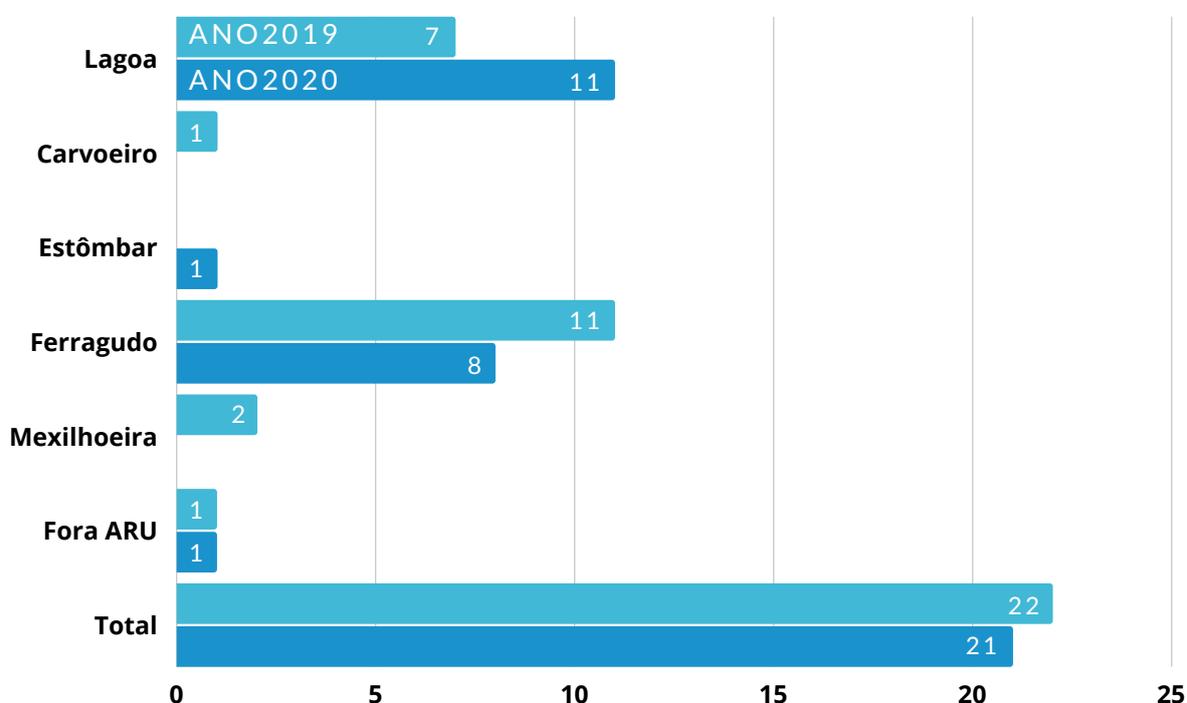


Importa, antes de mais, referir que os pedidos apresentados em 2018 (3 processos) foram, para efeito deste relatório, registados no ano de 2019. Uma vez que parte substancial do processo de gestão destes decorreu nesse mesmo ano.

Por processo de reconhecimento de benefícios fiscais de reabilitação urbana entende-se o pedido apresentado à Câmara Municipal de Lagoa a solicitar a realização de vistoria para verificação do nível de conservação do prédio, antes da realização e intervenção de reabilitação.

Incluiu-se ainda neste âmbito os pedidos realizados ao abrigo da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do EBF, (isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação), e os pedidos para obtenção de certidão de localização do prédio em ARU, para efeitos de obtenção de benefício de redução de IVA na realização de empreitada de reabilitação conforme Lista I do CIVA.

## Vistorias para determinação do estado de conservação antes da realização de obra



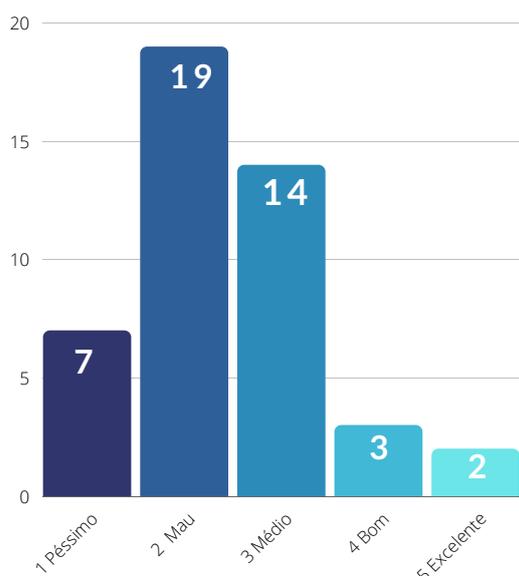
A determinação do estado de conservação é um fator essencial ao desenvolvimento da reabilitação das frações e prédios privados. Para o determinar, a entidade gestora determina a realização de vistoria nos termos do RJUE e do NRAU, (artigo 65.º RJRU).

No período em análise (2018 - 2020), realizaram-se 43 vistorias para determinação do estado de conservação de imóvel ou fração, e todas aconteceram por iniciativa do proprietário, não tendo em relação aos restantes 7 processos sido solicitada a realização de vistoria.

A vistoria de determinação do estado de conservação é realizada de acordo com a Portaria n.º 1192-B/2006, por técnico com habilitação profissional para subscrever projetos de arquitetura ou de engenharia (Arquiteto, Engenheiro ou Engenheiro Técnico), no termo da qual é preenchida uma ficha de avaliação com os elementos a avaliar.

O estado de conservação é determinado por 5 níveis: nível 1 (péssimo), nível 2 (mau), nível 3 (médio), nível 4 (bom), nível 5 (excelente), e refletem o estado de conservação do prédio ou fração, e a existência de infraestruturas básicas, sendo determinado nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 156/2006.

## Níveis de conservação antes da realização de obra



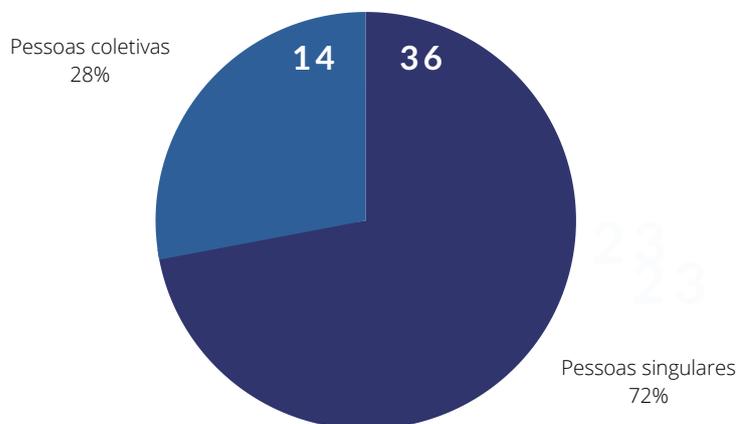
Das 43 vistorias realizadas, foram elaboradas 45 fichas de avaliação do nível de conservação do edifício.

Em dois processos de vistoria a edifícios com diversas frações, foram vistoriadas mais do que uma fração, correspondendo assim uma ficha a cada fração vistoriada.

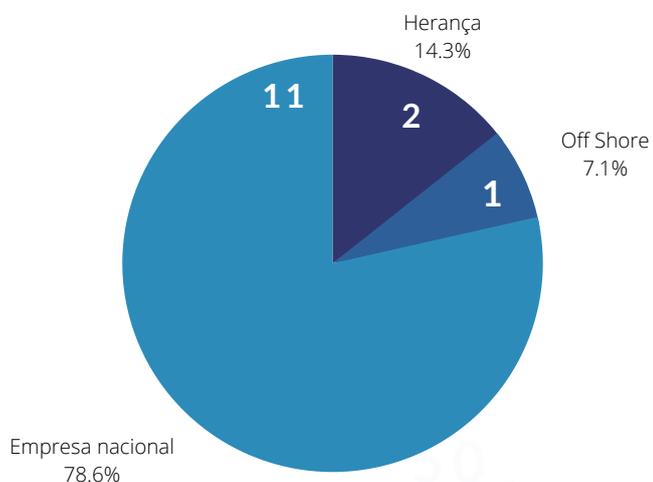
## Requerentes

Considerando a importância de conhecer melhor o perfil do requerente que promoveu intervenções de reabilitação, foram analisados o tipo de requerente (pessoa singular / pessoa coletiva) e a sua nacionalidade.

Por tipo



Por tipo de pessoas coletivas



## Por nacionalidade



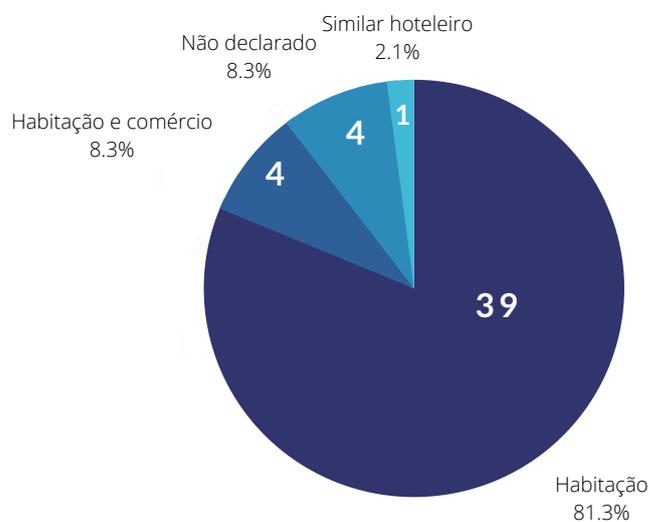
Ainda que os requerentes (investidores em reabilitação do edificado) sejam maioritariamente portugueses (20), verifica-se a existência de investidores de outras nacionalidades, com especial relevo para cidadãos da União Europeia que no seu conjunto totalizam dez (10).

## USOS

A insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios existentes em Área de Reabilitação Urbana, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, contribui para a desertificação populacional e económica do local.

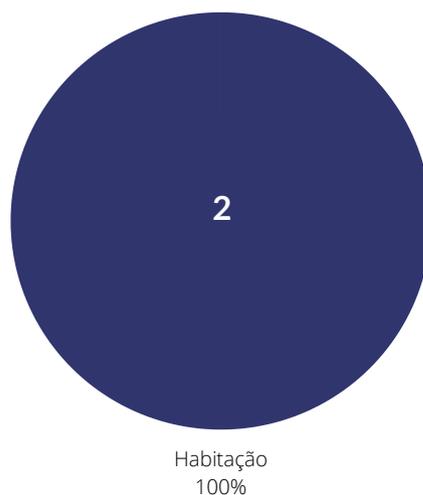
Assim, e ainda que não exista limitação aos usos das edificações objeto de intervenção de reabilitação, os usos mais comuns são habitação, comércio e serviços, contribuindo para reverter as condicionantes que determinaram a criação da ARU pelo Município de Lagoa.

## Em Área de Reabilitação Urbana



O uso mais comum (39) refere-se a habitação, nos regimes de habitação unifamiliar e multifamiliar, seguindo-se os usos de habitação e comércio em edifícios de habitação multifamiliar (4), e similar hoteleiro (Guest House) (1), De realçar ainda que (4) dos pedidos apresentados não se fizeram acompanhar, nem tinham processo de controlo da operação urbanística a realizar.

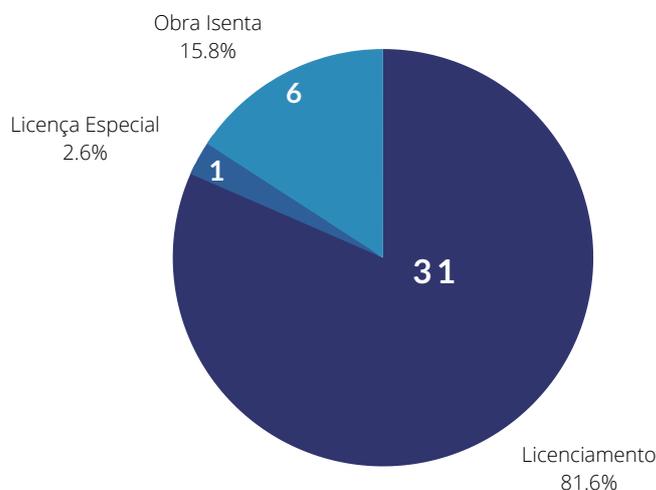
## Fora de Área de Reabilitação Urbana



Por força do disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 45º do EBF, apenas são beneficiários das operações de reabilitação urbana, fora das áreas de reabilitação urbana, os prédios destinados a habitação.

## Controlo prévio operações urbanísticas

### Em Área de Reabilitação Urbana

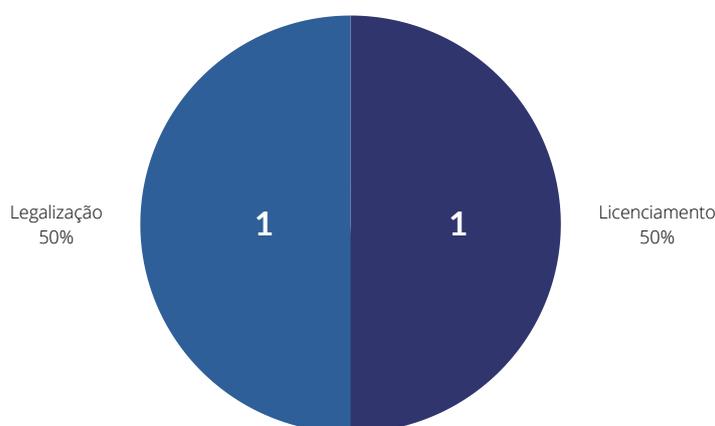


O RJRU não impõe o tipo de controlo prévio das operações urbanísticas, impondo no entanto o cumprimento do controlo prévio de todas as operações urbanísticas a realizar.

O recurso ao Licenciamento (31) foi o mais utilizado, o que demonstra claramente a realização de obras de reabilitação / regeneração integral do edificado em detrimento de obras de conservação (6), ainda que em muitos casos se possam tratar de obras de conservação extraordinária. Já a Licença Especial (1) trata-se da conclusão de uma obra que estava por concluir há longos anos.

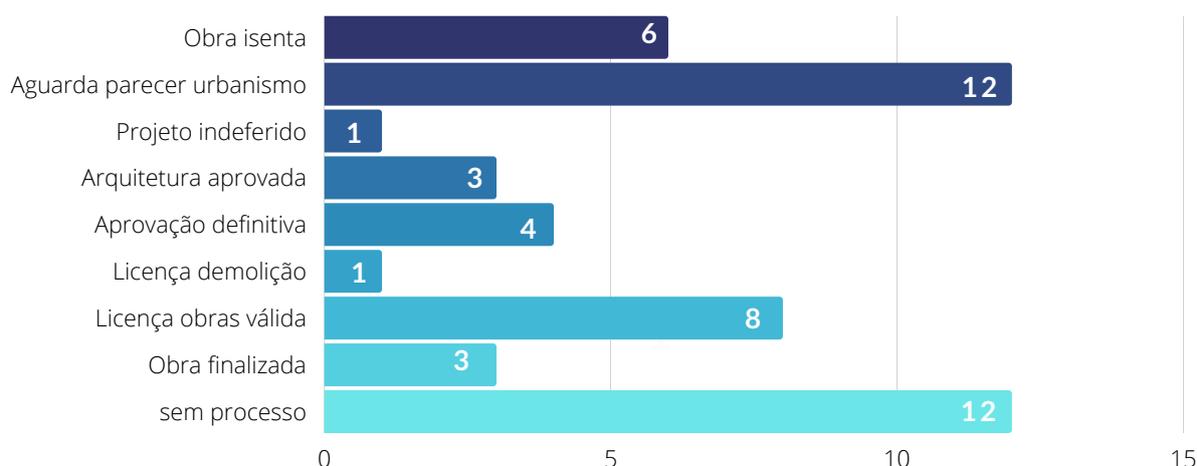
Há ainda a realçar a existência de (10) processos que não foram sujeitos a controlo prévio das operações urbanísticas.

### Fora de Área de Reabilitação Urbana



Já nas operações urbanísticas fora de área de reabilitação urbana, uma (1) esteve sujeita a licenciamento e outra (1) a processo de legalização de obras (já realizadas), e realização de obras de conservação extraordinárias.

## Desenvolvimento operações urbanísticas



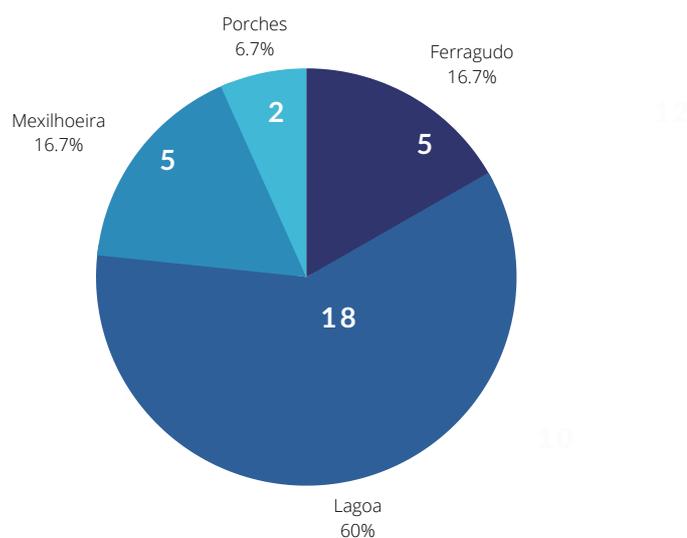
Na sequência da obrigação da sujeição de todas as intervenções urbanísticas no âmbito da reabilitação urbana a controlo prévio, nos termos do RJUE, importa conhecer não só o ponto de situação do controlo prévio, mas também o que acontece depois da aprovação deste.

A reabilitação urbana não acontece pelo número de operações sujeitas a controlo, mas pelo número de operações que efetivamente se desenvolvem. De igual forma, e para efeitos de reconhecimento e atribuição de benefícios fiscais, é importante que após a realização da intervenção, tal seja comunicado à Câmara Municipal, para que se realize vistoria para verificação do estado de conservação do prédio após a realização de obra, e deliberada a aprovação do benefício fiscal, requerido, nos termos legais.

Em relação aos 38 processos de pedido de enquadramento no âmbito da reabilitação urbana submetidos no prazo em apreço no presente relatório (2018-2020), verificam-se as seguintes situações:

- 6 comunicações de obras isentas nos termos do artigo 6.º do RJUE, sobre as quais o Município não tem informação acerca da finalização da obra, nem do pedido de realização de vistoria após realização de obra;
- 12 processos de controlo prévio da operação urbanística (Licenciamentos) em apreciação na Divisão de Urbanismo;
- 1 projeto de arquitetura indeferido;
- 3 projetos de arquitetura aprovados; (a aguardar entrega de projetos de especialidades)
- 4 projetos aprovados definitivamente; (a aguardar pedido de emissão de licença de obras)
- 1 projeto com licença de demolição; (a aguardar o pedido de emissão de licença de obras)
- 8 licenças de obras válidas; (a decorrer o prazo de execução conforme licenciado)
- 3 obras finalizadas, com pedido de vistoria após realização de obra.

## Atendimentos



O atendimento a cidadãos e investidores interessados em desenvolver ações de reabilitação no edificado localizado em Área de Reabilitação Urbana, é um fator essencial ao desenvolvimento das intervenções de reabilitação. Para o efeito, foi reservada uma tarde por semana (terça-feira) para a realização dos atendimentos presenciais aos interessados.

Não obstante no ano de 2020 terem havido diversos condicionamentos ao atendimento presencial, os atendimentos continuaram a realizar-se por canais alternativos, como telefone, e-mail e videoconferência (Zoom).

Foram realizados 30 atendimentos, que se dividiram pelas seguintes ARU's: Lagoa (18), Mexilhoeira da Carregação e Calvário (5), Ferragudo (5), e Porches (2).

Além da reunião de atendimento, foi garantido a cada um dos interessados, sempre que solicitado, o acompanhamento do desenvolvimento do pedido de reconhecimento de benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana, e o esclarecimento de dúvidas, por atendimento telefónico ou por e-mail.

Das reuniões de atendimento realizadas, sintetizaram-se, sobre a forma de "*nuvem de palavras*", os objetivos dos cidadãos e investidores para a realização da intervenção de reabilitação do edificado, e as questões que foram colocadas.

Para interpretação da "*nuvem de palavras*", quanto maior for o tamanho da letra, maior foi o número de vezes que o objetivo foi enumerado, e as informações que foram colocadas.



O benefício a atribuir traduz-se na redução da taxa do IVA em 17%, passando esta a ser de 6% nas 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 abrangem a totalidade, ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

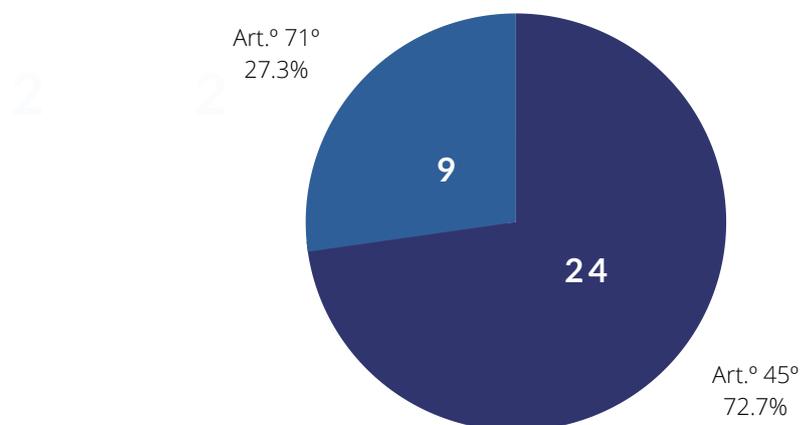
A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços. (2.27 da Lista I do CIVA)

Dos 40 pedidos apresentados, apenas foram emitidas 26 certidões. Uma vez que a emissão de certidão de localização de imóvel em Área de Reabilitação Urbana está sujeita à existência de 3 pressupostos:

- 1 - O Imóvel encontra-se dentro de Área de Reabilitação Urbana reconhecida por Assembleia Municipal;
- 2 - Ter sido realizada vistoria prévia à realização de obra, para verificação do estado de conservação do imóvel;
- 3 - Ter sido apresentada a operação urbanística a controlo prévio;

Sem o cumprimento dos quais não é possível emitir a referida certidão.

### **Pedido de benefício fiscal (art.º 45.º e 71.º)**



No âmbito da reabilitação dos edifícios promovida nos termos do regime do RJRU, os proprietários podem ter acesso aos benefícios fiscais previstos nos artigos 45.º e 71º do EBF,

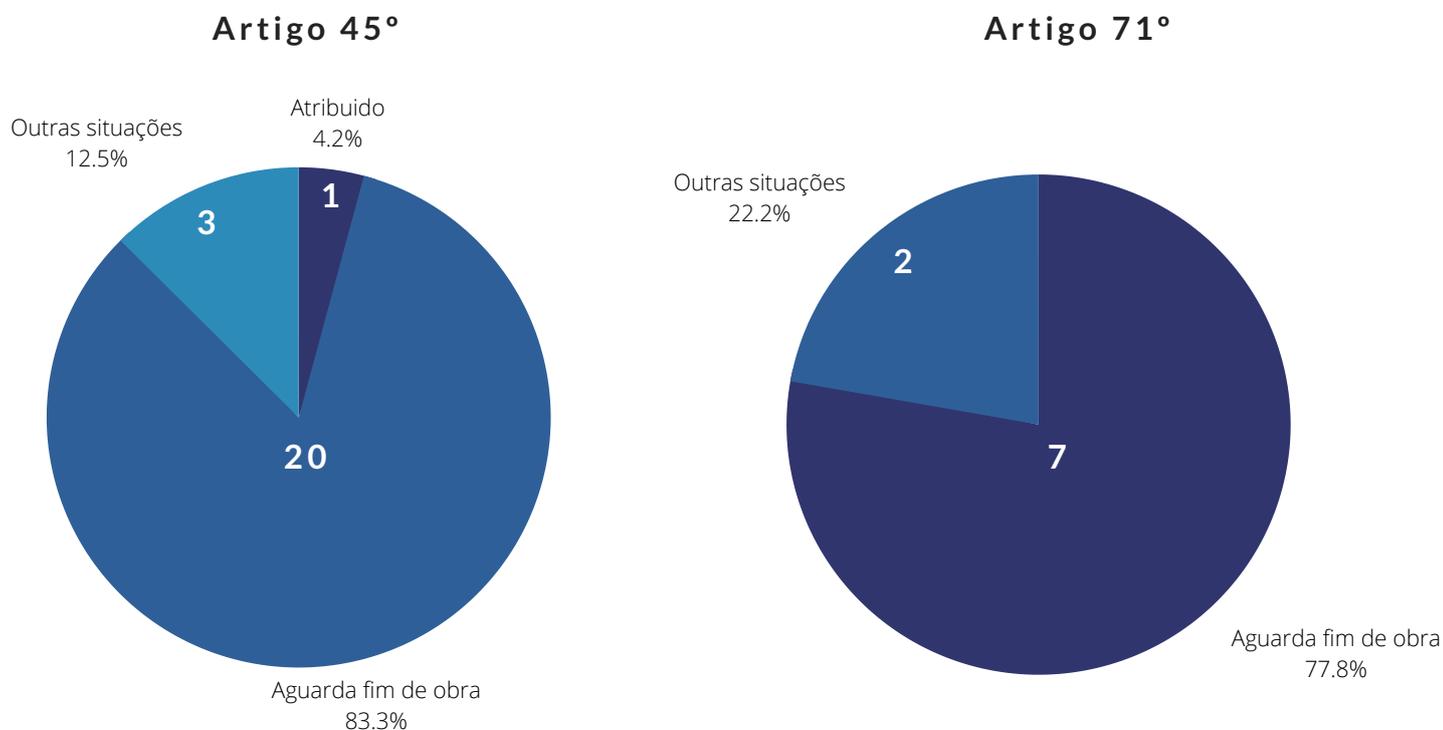
Prevê, no entanto, o EBF que os benefícios não sejam cumulativos com outros de natureza idêntica, (n.º 7 art.º 45º) pelo que caberá ao promotor, de acordo com o objetivo final que tem para o edifício no qual irá desenvolver a operação de reabilitação, escolher o benefício que melhor se adequa.

Assim, dos 33 pedidos recebidos, relativos a operações urbanísticas a desenvolver dentro de ARU, (24) referem-se a benefícios previstos no art.º 45º e (9) a benefícios previstos no art.º 71º do EBF.

## Ponto de situação do reconhecimento dos benefícios fiscais

Por imposição do n.º 4 do artigo 45.º do EBF: "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 essa for posterior."

Importa assim conhecer o ponto de situação (desenvolvimento) do reconhecimento dos benefícios fiscais solicitados.



Relativamente ao reconhecimento de intervenção de reabilitação dentro de ARU apenas foi realizado (1) reconhecimento com a atribuição do respetivo benefício fiscal.

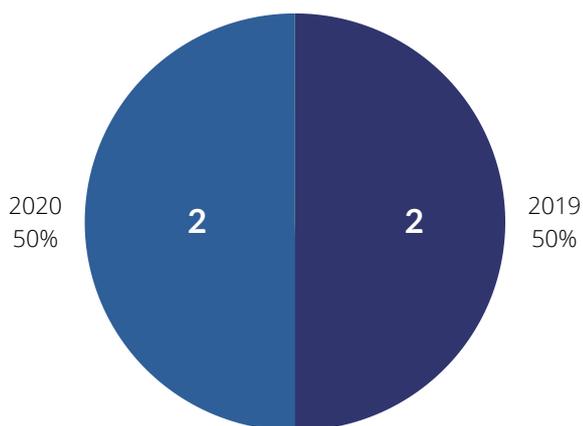
Os pontos de situação reportados como "outras situações" correspondem a:

- 2 indeferimentos do pedido por falta de enquadramento do pedido;
- 1 processo que não cumpriu os requisitos da alínea b) do n.º 1 do art.º 45.º do EBF;
- 1 processo para o qual o promotor não apresentou os documentos necessários ao reconhecimento do pedido;
- 27 intervenções de reabilitação ainda a decorrer.

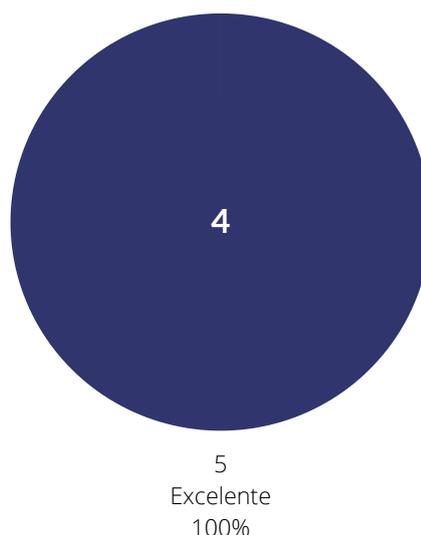
## Vistorias para determinação do estado de conservação após a realização de obra

Em cumprimento da alínea b) do n.º 1 do art.º 45º do EBF, realizaram-se 4 vistorias após realização de obra, (2) em 2019 e (2) em 2020, em todas o nível de conservação atribuído foi o nível 5 - Excelente.

### Vistorias realizadas

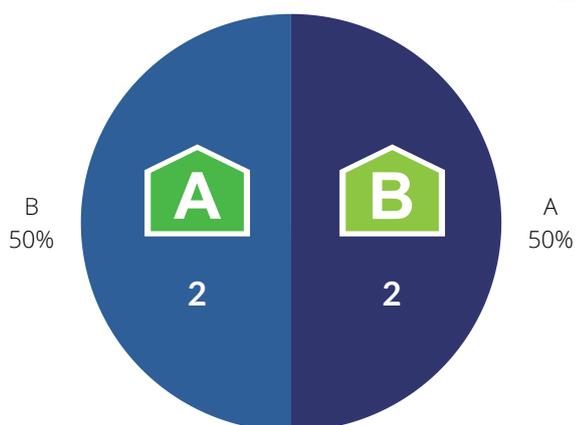


### Nível de conservação

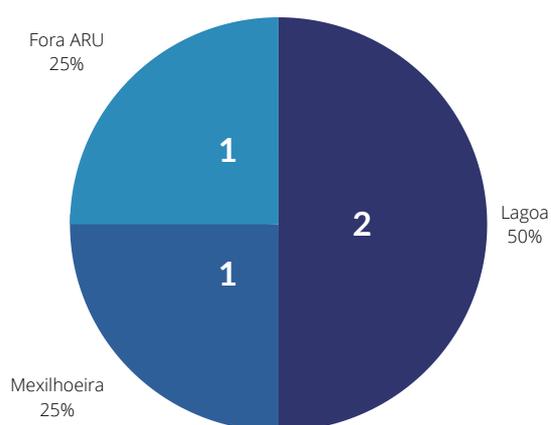


Relativamente à certificação energética obtida, verifica-se que 2 prédios (multifamiliares) obtiveram a Classe B e 2 prédios (moradias unifamiliares) obtiveram a Classe A de certificação energética, respetivamente.

### Certificação Energética



### Localização



Quanto à localização dos prédios, onde as intervenções de reabilitação foram concluídas, e consequentemente realizadas vistorias para verificação do estado de conservação, aconteceram (2) na ARU cidade de Lagoa, (1) na ARU Mexilhoeira da Carregação e Calvário, e (1) em área fora de ARU.

# IFRRU 2020

CIDADES  
COM FUTURO

REVITALIZAR  
PARA REABILITAR  
AS NOSSAS CIDADES

**IFRRU2020**  
instrumento financeiro  
reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:



O IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), do PORTUGAL 2020, com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação.

Disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

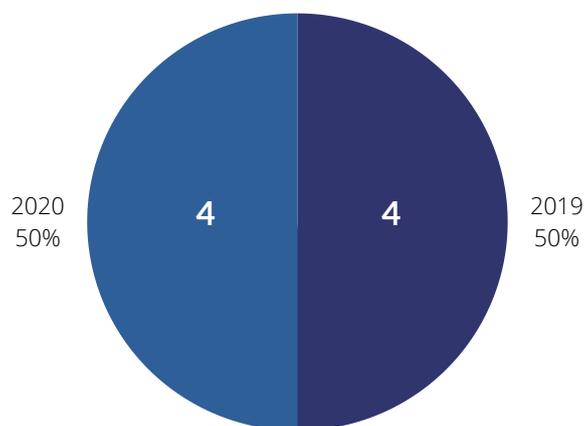
Todas as operações candidatas a financiamento têm de ser apreciadas pela Câmara Municipal da área de localização do projeto, uma vez que todos os investimentos deverão estar localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), e para apoio dos fundos europeus, estar enquadrados no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), planos estes que são elaborados pelos Municípios.

É imprescindível contactar a Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar, a fim de obter o parecer prévio vinculativo do Município sobre o enquadramento do projeto.

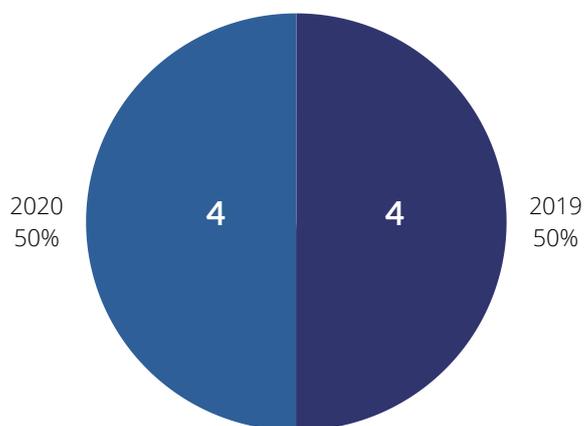
O ponto focal IFRRU 2020, interlocutor privilegiado designado por cada Câmara Municipal para o apoiar em todo o processo é o Serviço de Reabilitação Urbana e Mobilidade.

No decurso do período em apreço no presente relatório, foram recebidos 8 pareceres de enquadramento (4) em 2019 e (4) em 2020, que tiveram parecer favorável, por se tratarem de intervenções de reabilitação integral ou de regeneração do imóvel, conforme previsto no regulamento do instrumento financeiro.

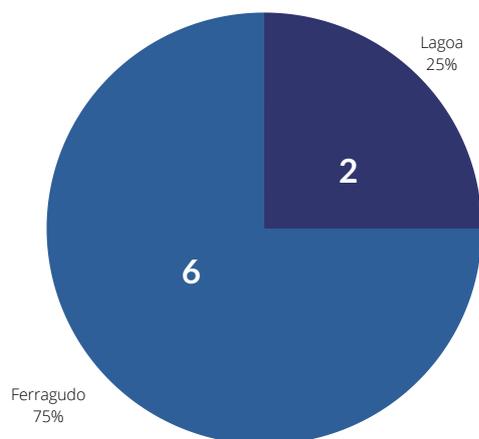
### Pareceres requeridos



### Pareceres emitidos



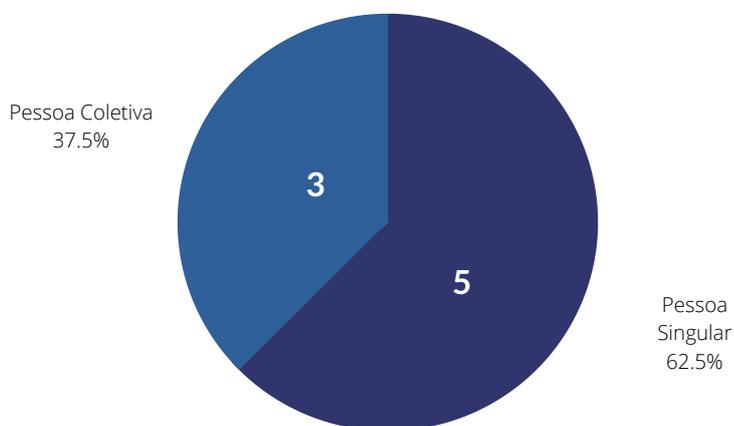
### Localização



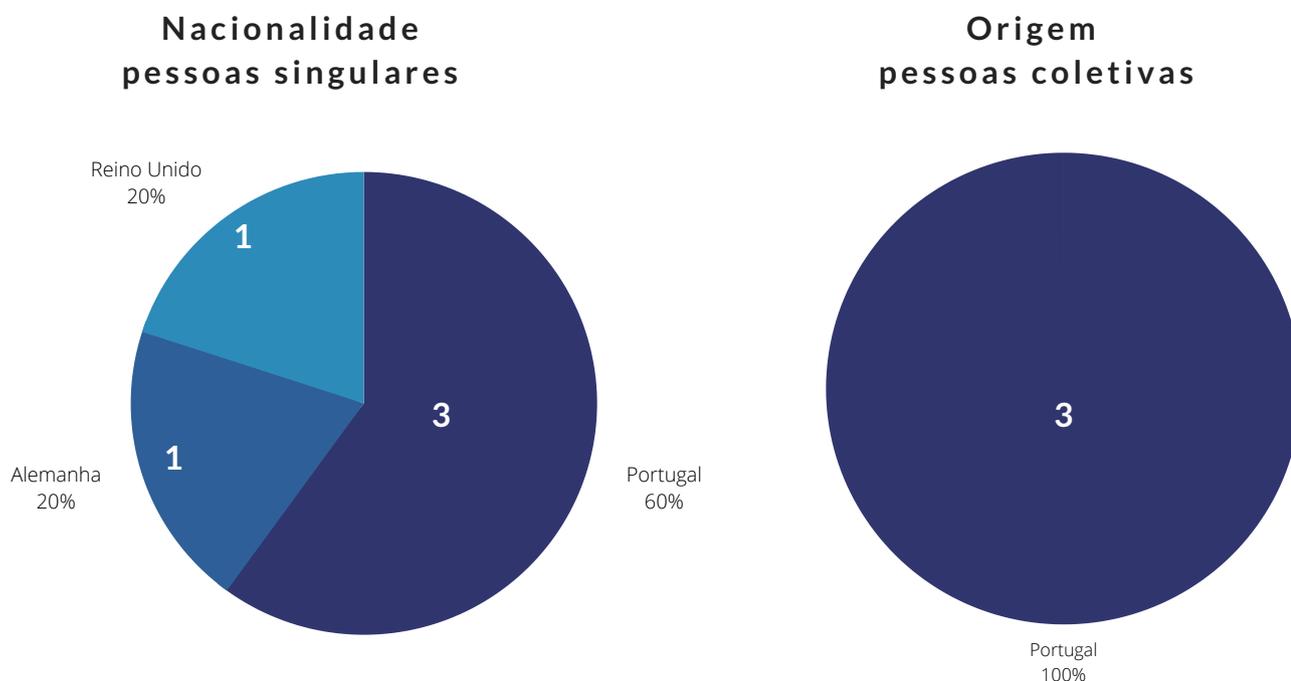
Os pedidos de enquadramento apresentados referem-se (6) à Área de Reabilitação Urbana da cidade de Lagoa e (2) à Área de Reabilitação urbana de Ferragudo.

Os pedidos de enquadramento foram apresentados por (5) pessoas singulares e por (3) pessoas coletivas.

### Requerentes



De forma a conhecer melhor o investidor que pretende desenvolver intervenção de reabilitação com recurso ao instrumento financeiro IFRRU2020, considerou-se importante conhecer a nacionalidade dos requerentes (pessoas coletivas de singulares), tendo-se verificado que todas as pessoas coletivas são de origem portuguesa (3), e que das pessoas singulares (3) são portuguesas, (1) de nacionalidade inglesa e (1) de nacionalidade alemã.



Seguidamente, e de forma fragmentada, por área de reabilitação urbana, apresentamos os seguintes dados relativos ao desenvolvimento do processo da reabilitação urbana:

- Aviso de criação/ alteração da ARU;
- Área do perímetro da ARU;
- N.º de processos de reconhecimento de benefícios fiscais apresentados;
- N.º de operações urbanísticas submetidas a controlo prévio por ARU, em comparação com o número de operações urbanísticas que deram origem a processo de reconhecimento de benefícios fiscais;
- Investimento potencial das intervenções de reabilitação (calculadas a partir da estimativa orçamental, apresentada aquando da realização do controlo prévio);

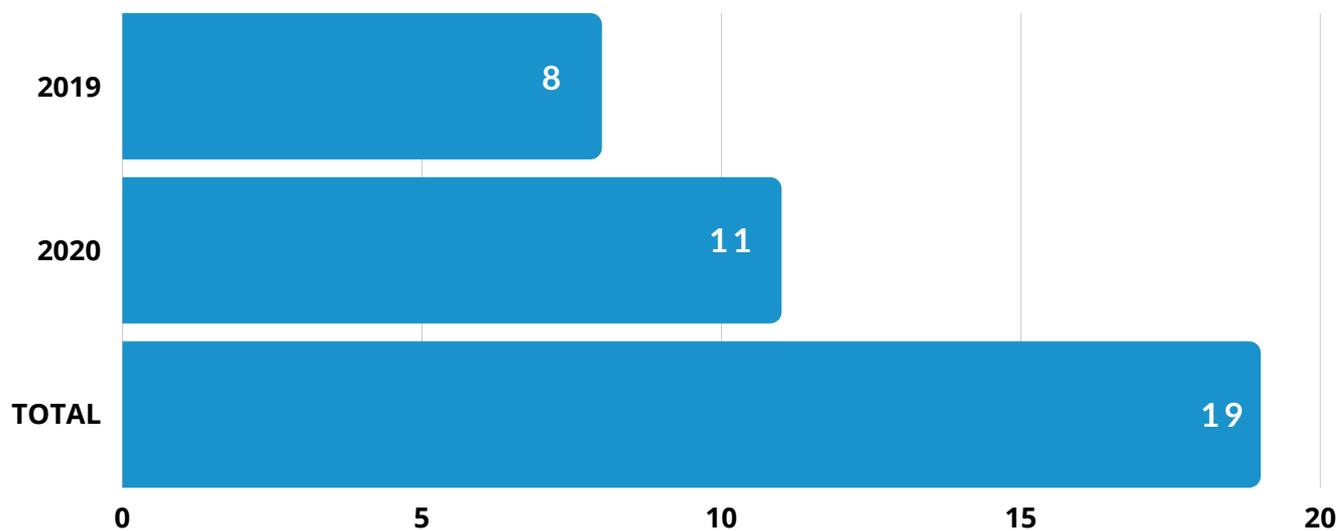
## ARU CIDADE DE LAGOA

---

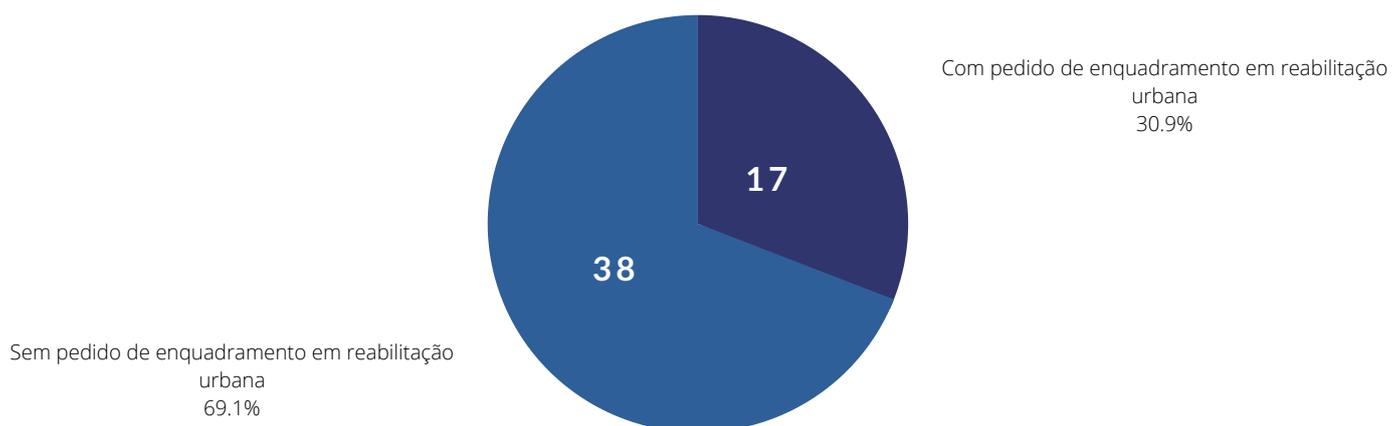
Delimitada sob o Aviso n.º 9093/2018, de 4 de julho;  
Área 89,50 hectares.



### Processos reconhecimento benefícios reabilitação urbana apresentados



## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS



---

# €1,431M

INVESTIMENTO POTENCIAL

---

## ARU CARVOEIRO

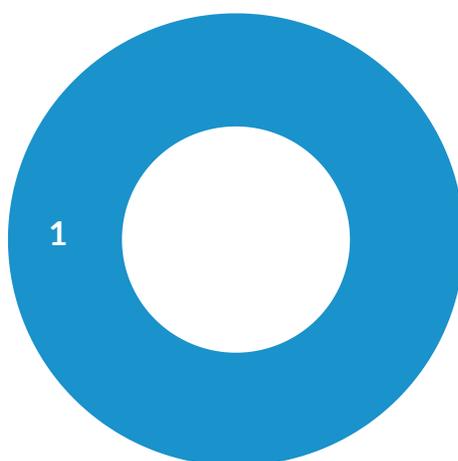
---

Delimitada sob o Aviso n.º 10782/2018, de 8 de agosto;  
Área 11,00 hectares



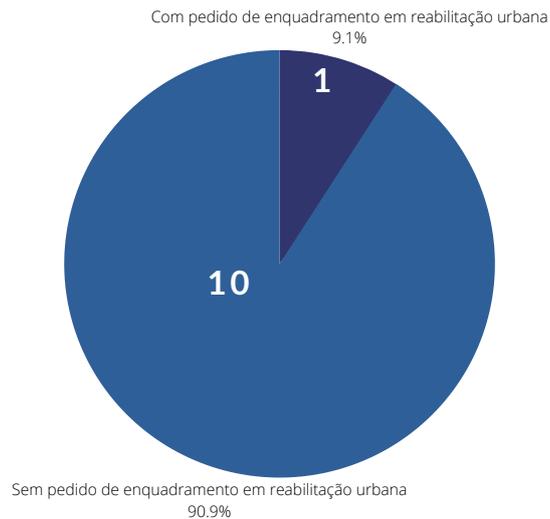
---

### Processos reconhecimento benefícios reabilitação urbana apresentados



2019

## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS



---

# €98,500K

## INVESTIMENTO POTENCIAL

---

## ARU ESTOMBAR

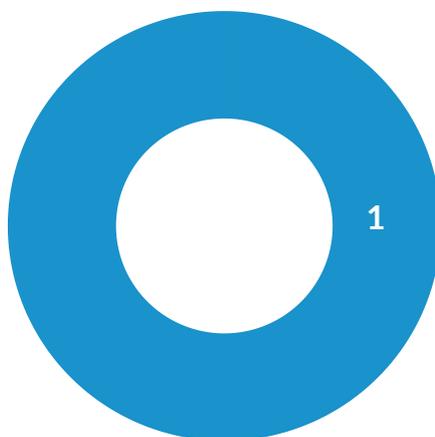
---

Delimitada sob o Aviso n.º 10783/2018, de 8 de agosto;  
Área 23,50 hectares.



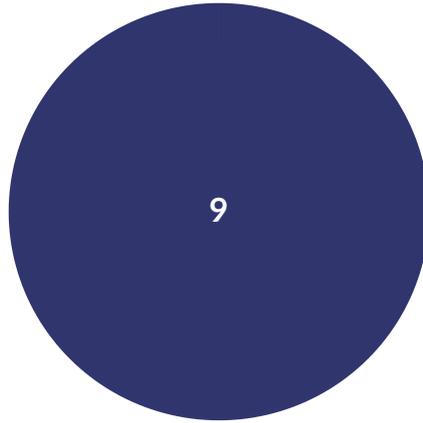
---

### Processos reconhecimento benefícios reabilitação urbana apresentados



2020

## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS



Sem pedido de enquadramento em reabilitação  
urbana  
100%

---

# S/ ESTIMATIVA

## INVESTIMENTO POTENCIAL

---

## ARU FERRAGUDO

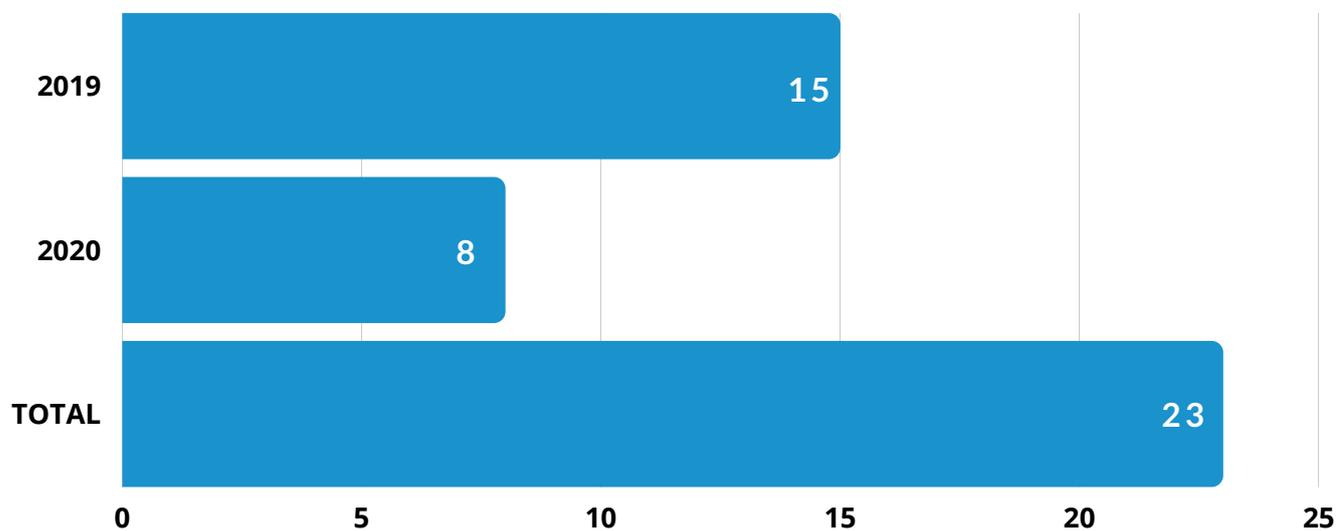
---

Delimitada sob o Aviso n.º 10785/2018, de 8 de agosto;  
Área 30,50 hectares.

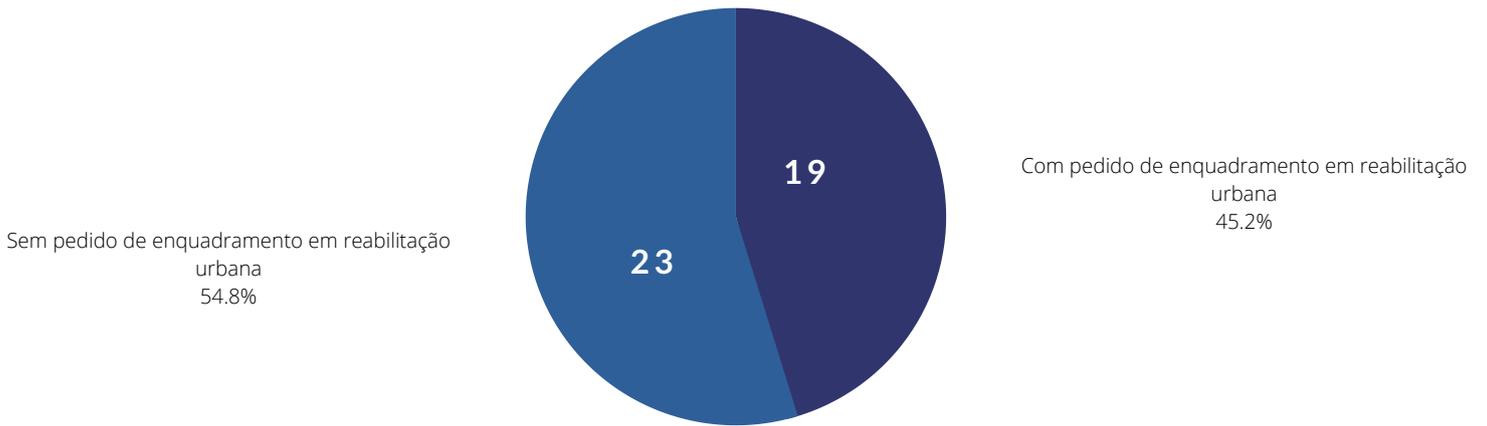


---

### Processos reconhecimento benefícios reabilitação urbana apresentados



## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS



---

# €2,353M

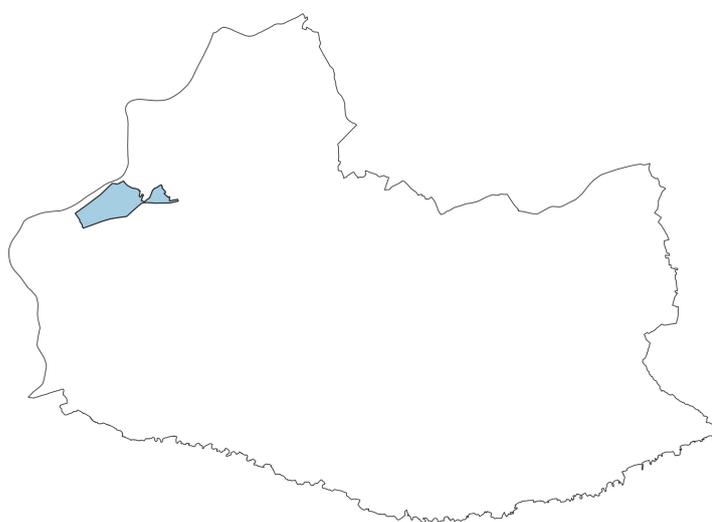
## INVESTIMENTO POTENCIAL

---

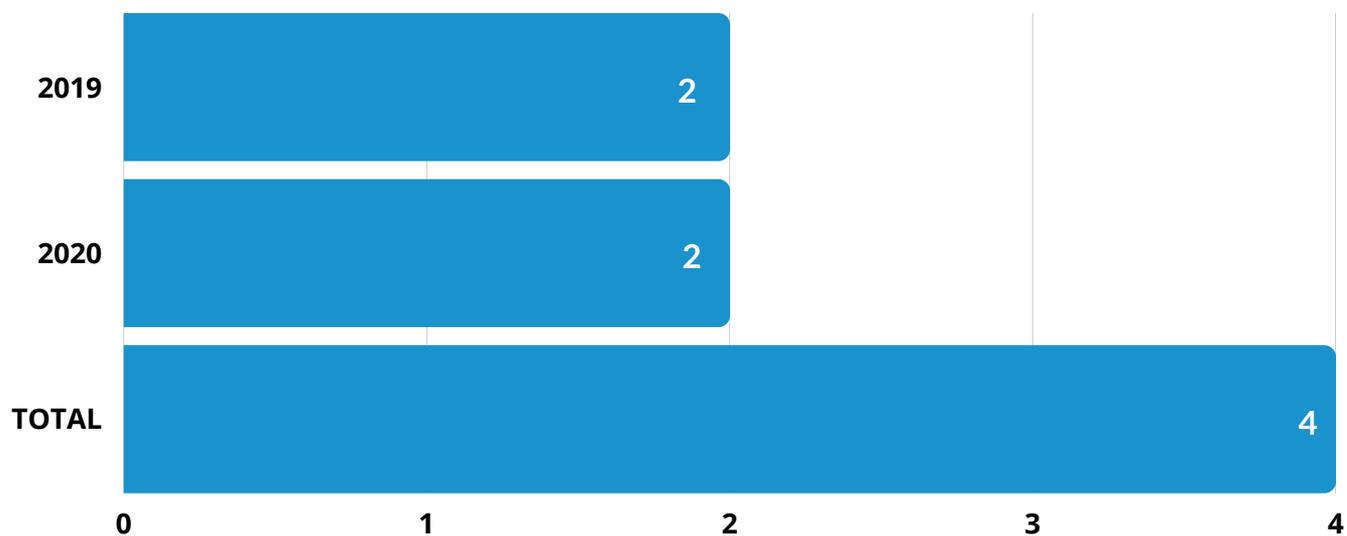
## ARU MEXILHOEIRA DA CARREGAÇÃO E CALVÁRIO

---

Delimitada sob o Aviso n.º 10784/2018, de 8 de agosto;  
Alterada sob o Aviso n.º 4477/2020, de 10 de março;  
Área 82,28 hectares.

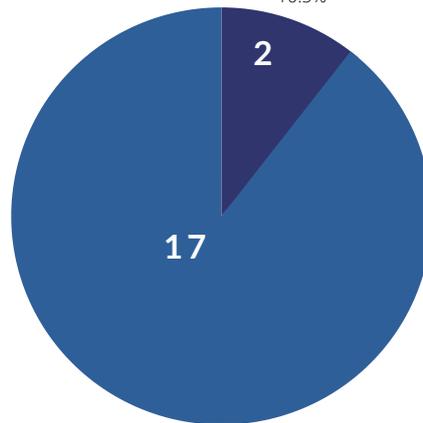


### Processos reconhecimento benefícios reabilitação urbana apresentados



## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Com pedido de enquadramento em reabilitação urbana  
10,5%



Sem pedido de enquadramento em reabilitação urbana  
89,5%

---

# €978K

## INVESTIMENTO POTENCIAL

---

## ARU PARCHAL

---

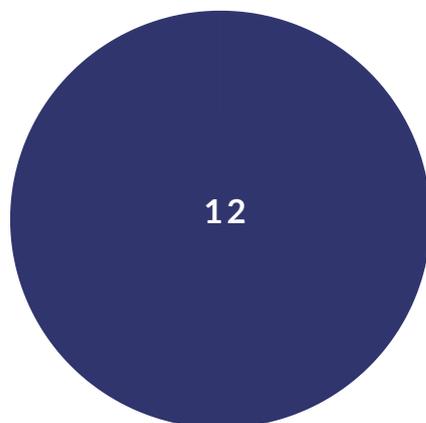
Delimitada sob o Aviso n.º 10781/2018, de 8 de agosto;  
Alterada sob o Aviso n.º 4478/2021, de 10 de março;  
Área 47,17 hectares.



---

**Não foram apresentados processos de reconhecimento de benefícios de reabilitação urbana relativos a esta ARU, nos anos de 2019/20**

### OPERAÇÕES URBANÍSTICAS



Sem pedido de enquadramento em reabilitação urbana  
100%

# OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

## ARU PORCHES

---

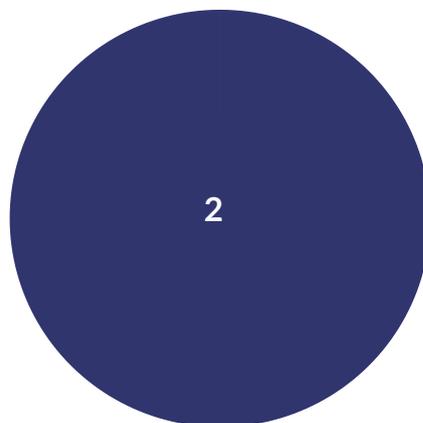
Delimitada sob o Aviso n.º 10780/2018, de 8 de agosto;  
Área 22,40 hectares.



---

**Não foram apresentados processos de reconhecimento de benefícios de reabilitação urbana relativos a esta ARU, nos anos de 2019/20**

## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS



Sem pedido de enquadramento em reabilitação urbana  
100%

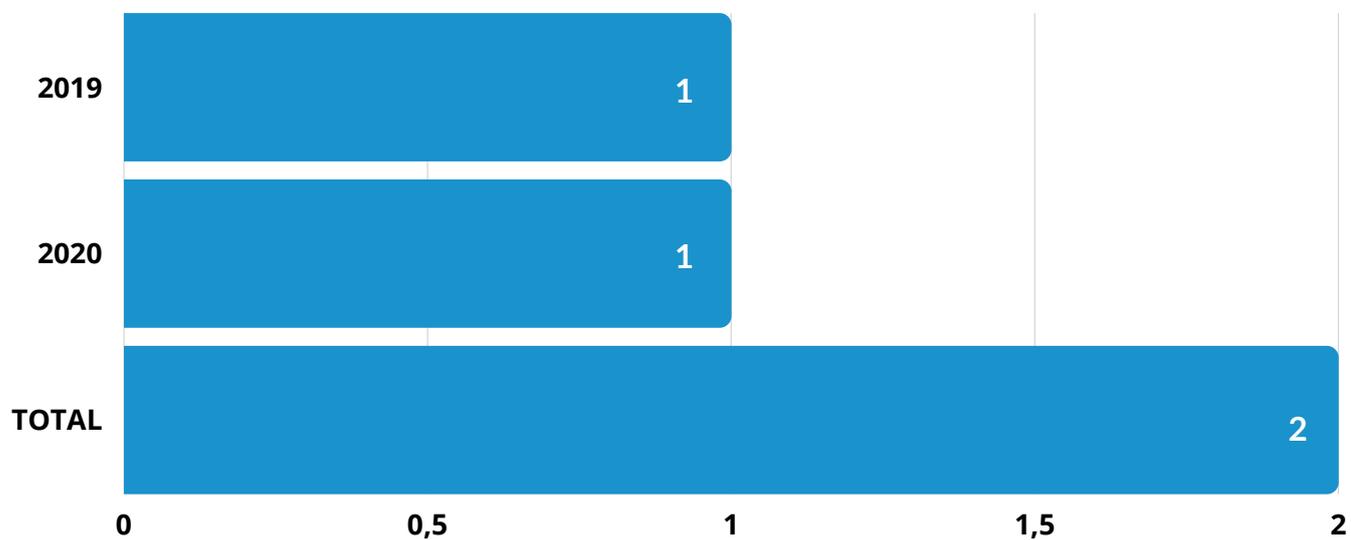
## FORA DE ARU

---

Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos, nos termos do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios fiscais.



### Processos de reconhecimento de benefícios de reabilitação urbana apresentados



## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS



# €143K

## INVESTIMENTO POTENCIAL

Para efeito de apresentação das informações estatísticas apresentadas, nomeadamente no que se refere às operações urbanísticas, foi tida em consideração a localização e idade do edifício a intervir. Para análise, recorreu-se às informações disponibilizadas pelo requerentes, e acessíveis através da aplicação SPO.

A componente de investimento potencial, analisada a partir da estimativa orçamental de projeto, é relevante para se ter a perceção da grandeza dos investimentos que os privados estão disponíveis a realizar na reabilitação / regeneração dos edifícios existentes em Área de Reabilitação Urbana.

De forma a sintetizar e a concluir o presente relatório, realizou-se a análise SWOT (forças / fraquezas / oportunidades / ameaças), relativa aos primeiros 2 anos da reabilitação urbana no concelho de Lagoa, ainda só com Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas, mas também como forma de perspetivar as próximas ações a desenvolver.

## FORÇAS

- Grande número de edifícios privados para reabilitar;
- Programas públicos de apoio à reabilitação;
- IFRRU2020;
- Dinamismo do mercado imobiliário na região do Algarve e no concelho de Lagoa;
- Programa Visa Gold aplicável à reabilitação urbana;
- Agendamento imediato das vistorias para verificação do estado de conservação do edifício antes e depois da realização de obra, quando solicitados ao balcão único;

## FRAQUEZAS

- Reduzido número de recursos humanos afetos ao serviço de reabilitação urbana;
- Falta de informação e divulgação sobre a reabilitação de edifícios disponibilizada aos colaboradores(as) do Município, que trabalham direta e indiretamente com o assunto (Balcão Único, Secretaria de Obras, Urbanismo, Executivo);
- Falta de colaboração e articulação entre os serviços de urbanismo e de reabilitação urbana na gestão dos processos de reabilitação urbana;
- Demora na execução do controlo prévio das operações urbanísticas;
- Falta de divulgação dos benefícios da reabilitação urbana aos proprietários e investidores;
- Não informação da realização das obras isentas de comunicação prévia art.º 6 RJUE;
- Reduzido número de intervenções urbanísticas devido às condicionantes da COVID-19;

## OPORTUNIDADES

- Criação de Operações de Reabilitação Urbana articuladas entre si, e com definição de diferentes unidades de intervenção, de acordo com a especificidade de cada uma das diferentes zonas da ARU;
- Criação de ORU's sistemáticas, com programa de investimento público complementar ao investimento privado na reabilitação dos edifícios;
- Execução da reabilitação urbana por iniciativa da entidade gestora (Município);
- Aprovação do regulamento do Programa Municipal de incentivo e apoio à reabilitação urbana;
- Criação de Guia da Reabilitação Urbana - guia informativo de candidatura e dos incentivos existentes - a promover no âmbito do plano de divulgação e animação da PARU;
- Criação do Manual da Reabilitação Urbana - manual de boas práticas para a reabilitação da reabilitação - a promover no âmbito do plano de divulgação e animação da PARU;
- Criação de uma "Via verde" no tratamento e apreciação do controlo prévio das operações urbanísticas enquadráveis no âmbito da reabilitação urbana;
- Recurso aos instrumentos de execução da reabilitação urbana previstos no RJRU aplicáveis às ORU sistemáticas.
- Realização de formação interna e externa sobre a temática da reabilitação urbana - a promover no âmbito do plano de divulgação e animação da PARU;
- Levantamento do edificado existente em todas as ARU para identificar e determinar os prédios em mau estado e devolutos;
- Aumento da comunicação com os interessados por forma a acompanhar com maior proximidade o desenvolvimento das intervenções de reabilitação;

## AMEAÇAS

- Não aprovação das Operações de Reabilitação Urbana no prazo legalmente previsto (3 anos) que finaliza em 5 de julho para a ARU cidade de Lagoa e em 9 de agosto para as ARU Carvoeiro, Estombar, Ferragudo e Porches;
- Continuação da falta de colaboração e articulação entre os serviços de urbanismo e de reabilitação urbana na gestão dos processos de reabilitação urbana;
- Continuação da falta de informação e divulgação sobre a reabilitação de edifícios disponibilizada aos colaboradores (as) do Município que trabalham direta e indiretamente com o assunto (Balcão Único, Secretaria de Obras, Urbanismo, Executivo);

## BIBLIOGRAFIA

- Lei n.º 32/2012, Diário da República n.º 157/2012, Série I (2012-08-14), pp. 4452 a 4483  
- 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.  
<https://dre.pt/application/conteudo/175306>
- Lei n. 32/2016, Diário da República n. 162/2016, Série I (2016-08-24), pp. 2860 a 2874  
- Primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que «estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.os 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio».  
<https://dre.pt/application/conteudo/75194221>
- OLIVEIRA, F. P., Lopes, D., & Alves, C. (2011). Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado. Almedina.
- OLIVEIRA, F. P., Neves, M. J. C., & Lopes, D. (2017). Regime Jurídico da Urbanização e Edificação—Comentado(Reimpressão da 4.ª Edição, 2017).  
Estatuto Benefícios Fiscais.  
[https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx)
- Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. (2019). IFRRU 2020 Guia do Beneficiário. Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.
- 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.  
<https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/36071/ManualdeApoioARU.pdf/60b58d30-63ec-628f-4c81-1cc4666d85ac?t=1550356910621>
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da cidade de Lagoa.
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Carvoeiro.
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Estombar.
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferragudo.
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Mexilheira da Carregação e Calvário
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Parchal.
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Porches.
- CONDUTO, M. Â. (2020). O Uso de Instrumentos Financeiros na Operacionalização das operações de reabilitação urbana