

PROGRAMA  
ESTRATÉGICO  
DE REABILITAÇÃO  
URBANA

ARU DE FAVAIOS

# FICHA TÉCNICA

## Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Favaios

## Promotor

Município de Alijó



## Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio da equipa técnica do Município de Alijó

# ÍNDICE



PERU  
FAVAIOS

|                                       | Página |
|---------------------------------------|--------|
| Nota introdutória                     | 4      |
| Abordagem metodológica                | 5      |
| Alijó no Douro                        | 8      |
| Caracterização da ARU de Favaios      | 20     |
| Estratégia de Reabilitação Urbana     | 46     |
| Prazo de execução                     | 52     |
| Modelo de gestão e execução           | 54     |
| Quadro de apoios e incentivos fiscais | 56     |
| Programa de investimento              | 60     |
| Instrumentos de financiamento         | 64     |
| Guia de apoio a privados              | 68     |

# NOTA INTRODUTÓRIA



PERU  
FAVAIOS

O presente documento materializa a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Favaios e corresponde ao instrumento de enquadramento da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver na Área Reabilitação Urbana (ARU) respetiva, conforme definido nos artigos 7º e 8º na Lei nº 32 /2012 de agosto de 2012, que estabelece o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

A delimitação de uma ARU para Favaios reitera o compromisso do Município de Alijó para com revitalização dos seus principais núcleos urbanos,

aproveitando as oportunidades criadas pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

Além da promoção da reabilitação do edificado (público e privado), o RJRU estabelece também os fundamentos para a melhoria da qualidade ambiental e paisagística do espaço urbano, incluindo espaços públicos, verdes e culturais.

As disposições do RJRU vêm valorizar a intervenção das autoridades locais, disponibilizando aos municípios um conjunto de mecanismos fundamentais para a tomada de decisão em matéria de reabilitação urbana.

Incluem-se neste regime a agilização dos processos urbanísticos, um novo regulamento e a criação de um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação urbana.

O Município de Alijó dá, assim, continuidade à aposta na criação de condições para promover a revitalização dos centros urbanos, na sequência da aprovação da delimitação da ARU de Alijó e da ARU do Pinhão, bem como a aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).



1

# Abordagem metodológica

# PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DO PERU DE FAVAIOS



A delimitação/aprovação da ARU e a aprovação da ORU são competências da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Segundo o n.º 2 do artigo 7.º do RJRU, as respetivas aprovações podem ocorrer em simultâneo, tendo sido esse o procedimento adotado no presente caso.

O presente documento consubstancia a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que, de acordo com a alínea b) do artigo 16.º do RJRU, configura o instrumento próprio para a aprovação de uma ORU do tipo sistemática - a abordagem adotada para este aglomerado urbano.

A opção por uma ORU do tipo sistemática parte de uma leitura atualizada das fragilidades do núcleo urbano de Favaios, bem como do reconhecimento do papel importante que este detêm na estruturação do sistema urbano do concelho, e mais concretamente das suas potencialidades para a afirmação do concelho de Alijó no plano regional e nacional.

A ORU sistemática possibilitará uma abordagem integrada à reabilitação do tecido urbano de Favaios, que alia a reabilitação do edificado à qualificação das infraestruturas e equipamentos, bem como dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, fornecendo também o devido enquadramento estratégico às operações de reabilitação, através da sua programação financeira e temporal.

O presente documento desenvolve os elementos regulamentarmente necessários à aprovação da ORU, dando cumprimento aos pressupostos constantes no RJRU, nomeadamente no n.º 2 artigo 33.º do RJRU, onde se definem os elementos necessários à aprovação da ORU sistemática.

Assim, o presente documento encontra-se estruturado com os seguintes pontos:

- **Alijó no Douro**, em que se apresenta o enquadramento territorial do concelho no quadro da sub-região do Douro e da região Norte e se analisa a dinâmica demográfica, económica e urbanística do concelho da Alijó, assim como também o património e os elementos paisagísticos que se destacam no concelho;
- **Caracterização da ARU de Favaios**, em que é apresentado o foco territorial de intervenção e onde se efetua uma análise demográfica, socioeconómica e habitacional da ARU;
- **Estratégia de Reabilitação Urbana**, onde se apresenta o enquadramento estratégico do PERU, as prioridades estratégicas e os objetivos específicos da ORU;
- **Prazo de execução**, em que se apresenta o prazo para a implementação da ORU das respetivas ações estruturantes;

- **Quadro de apoios e incentivos fiscais**, onde se apresentam os benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações previstas;
- **Programa de investimento**, onde que se elenca e descreve sucintamente as ações estruturantes a desenvolver, com o respetivo valor de investimento, prioridade, e enquadramento na estratégia;
- **Instrumentos de financiamento**, em que são elencados o conjunto de programas e incentivos existentes em matéria de reabilitação urbana;
- **Guia de apoio a privados**, onde são descritos um conjunto de orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar as suas propriedades localizadas na ARU.



# PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PERU DE FAVAIOS

1

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DE FAVAIOS

Artigo (13.º, n.º 2)

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida.

2

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA  
(SISTEMÁTICA)

(Artigo 33.º, n.º 2)

- Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento urbano do município;
- Prazo de execução da ORU;
- Apoios e incentivos fiscais;
- Programa de Investimento;
- Programa de Financiamento.

3

PROPOSTA DE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

4

APROVAÇÃO NO EXECUTIVO

COMUNICAÇÃO AO IHRU

5

DISCUSSÃO PÚBLICA NOS TERMOS DO RJGT (PERÍODO NÃO INFERIOR A 20 DIAS)

6

APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

7

PUBLICAÇÃO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA

DIVULGAÇÃO NO SITE DO MUNICÍPIO

2

# Alijó no Douro

# ENQUADRAMENTO TERRITORIAL



PERU  
FAVAIOS

O concelho de Alijó localiza-se na Região Demarcada do Douro, na sub-região Cima Corgo, num território recortado pelos rios Douro, Tua e Pinhão e pelas “montanhas transmontanas”, onde emergem três mosaicos distintos, ambos com uma forte identidade rural.

A norte, um mosaico agreste, pontuado pela cultura de azeite, cereais, leguminosas, batata e amendoais, com baixa densidade demográfica; no centro, uma zona de transição entre a floresta e o mosaico vinícola, onde se concentram os principais polos urbanos (Alijó, Favaios e Sanfins do Douro); e a sul um mosaico marcado pelos vinhedos em socacos e paisagens verdejantes, típicos da paisagem duriense, reconhecida pela UNESCO como Património da Humanidade.

O território tem na cultura vitivinícola – cultura dos vinhos finos e generosos e de mesa, praticada, essencialmente, nas terras junto aos rios – o principal suporte económico das suas gentes.

Alijó insere-se na região Norte do país, sendo um dos 19 concelhos que fazem parte da NUTSIII Douro. A norte, o território é limitado pelos concelhos de Vila Pouca de Aguiar (NUTSIII Alto Tâmega) e Murça (NUTSIII Douro), a leste encontra o concelho de Carrazeda de Ansiães, a sul São João da Pesqueira e a oeste Sabrosa, todos inseridos na NUTSIII do Douro.

O concelho de Alijó está organizado em 14 freguesias: Alijó, Favaios, Pegarinhos, Pinhão, Sanfins do Douro, Santa Eugénia, São Mamede de Ribatua, União de Freguesias (UF) de Castedo e Cotas, UF de Carlão e Amieiro, UF de Pópulo e Ribalonga, UF de Vale de Mendiz, Casal de Loivos e Vilarinho de Cotas, Vila Chã, Vila Verde e Vilar de Maçada.

O sistema de conectividade do concelho de Alijó é suportado por uma rede viária que estrutura as ligações do território com a região do Douro, bem como as ligações internas, entre as diferentes freguesias.

A articulação com os principais corredores regionais é garantida pelo IP4/A4 e pelo IC5, que configuram, também, as principais vias de acesso ao território, bem como pela Linha férrea e pela via navegável do Douro.

A EN212, a N15, a ER322 e a ER 322-3 constituem-se como os principais eixos estruturantes do concelho. Pela EN212, a sede de concelho liga-se ao nó do IP4; pela EN15 é assegurado o atravessamento a norte, embora tenha vindo a perder preponderância, uma vez que o seu traçado é paralelo ao IP4 (A4); pela ER322, a sede de concelho liga-se ao concelho de Sabrosa; e a ER322-3 garante as ligações entre a sede e os territórios a sul, bem como aos concelhos de São João da Pesqueira e Tabuaço. Importa, ainda, salientar um conjunto de estradas municipais,

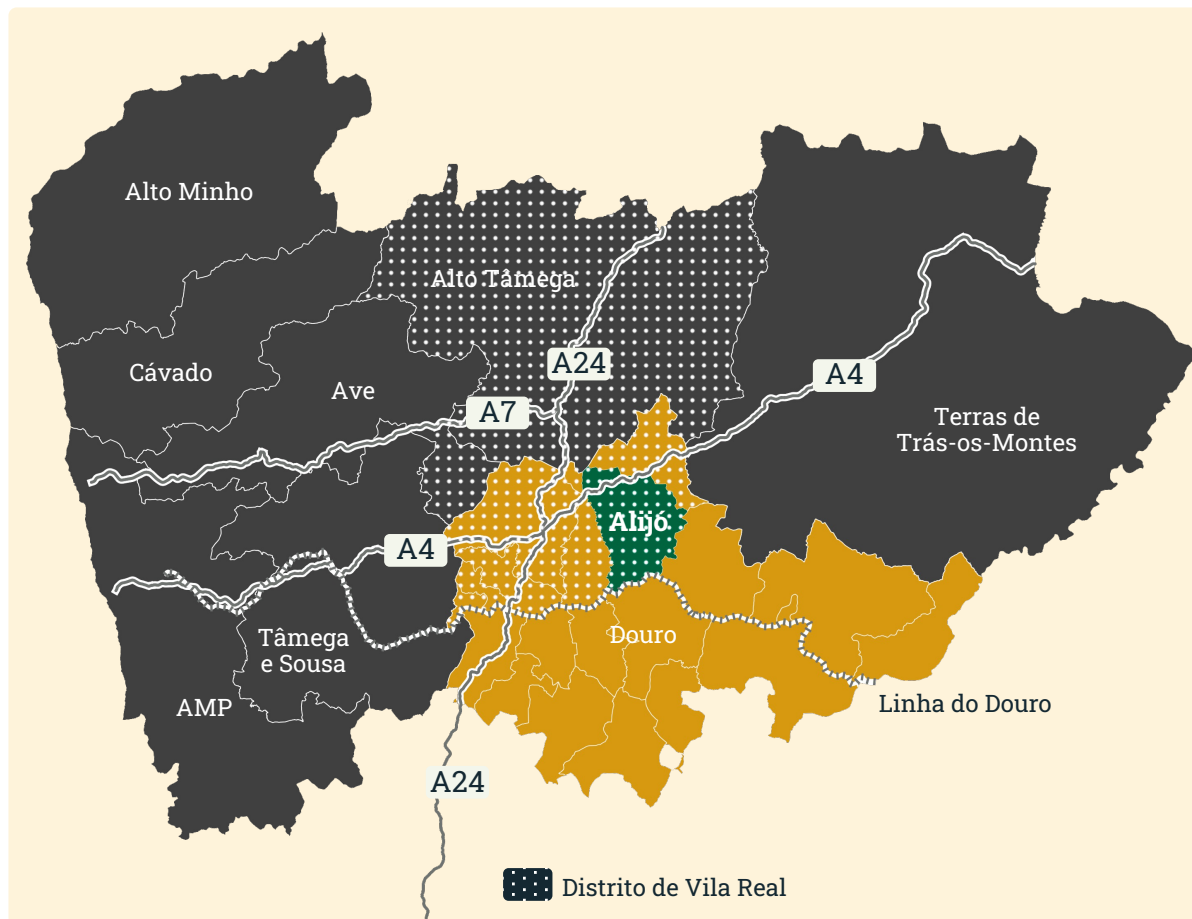
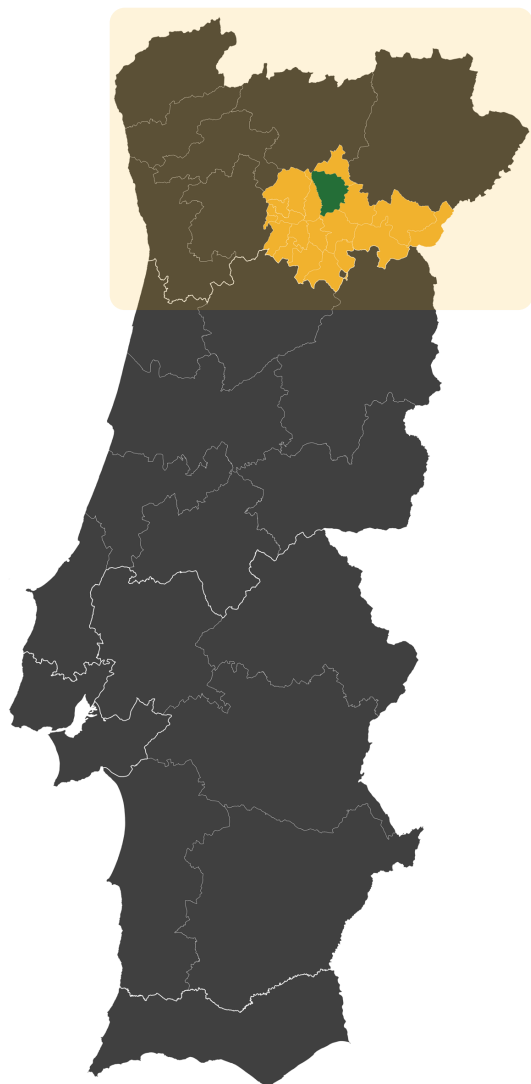
com destaque para a EM323-1, a EM582, a EM596 e a EM597, que possibilitam a ligação entre os restantes aglomerados do concelho.

Com uma área de cerca de 300 km<sup>2</sup>, que concentra 10.486 habitantes, Alijó constitui-se como o quarto concelho de maior dimensão (territorial e populacional) da região do Douro: ocupa mais de 7% da superfície da região e concentra cerca de 6% da população que nela reside.

Alijó é um território de baixa densidade, com apenas 35,2 habitantes por km<sup>2</sup>, sobretudo quando comparado com a região do Douro (51 hab/km<sup>2</sup>), com a região Norte (169) e com o país (112).



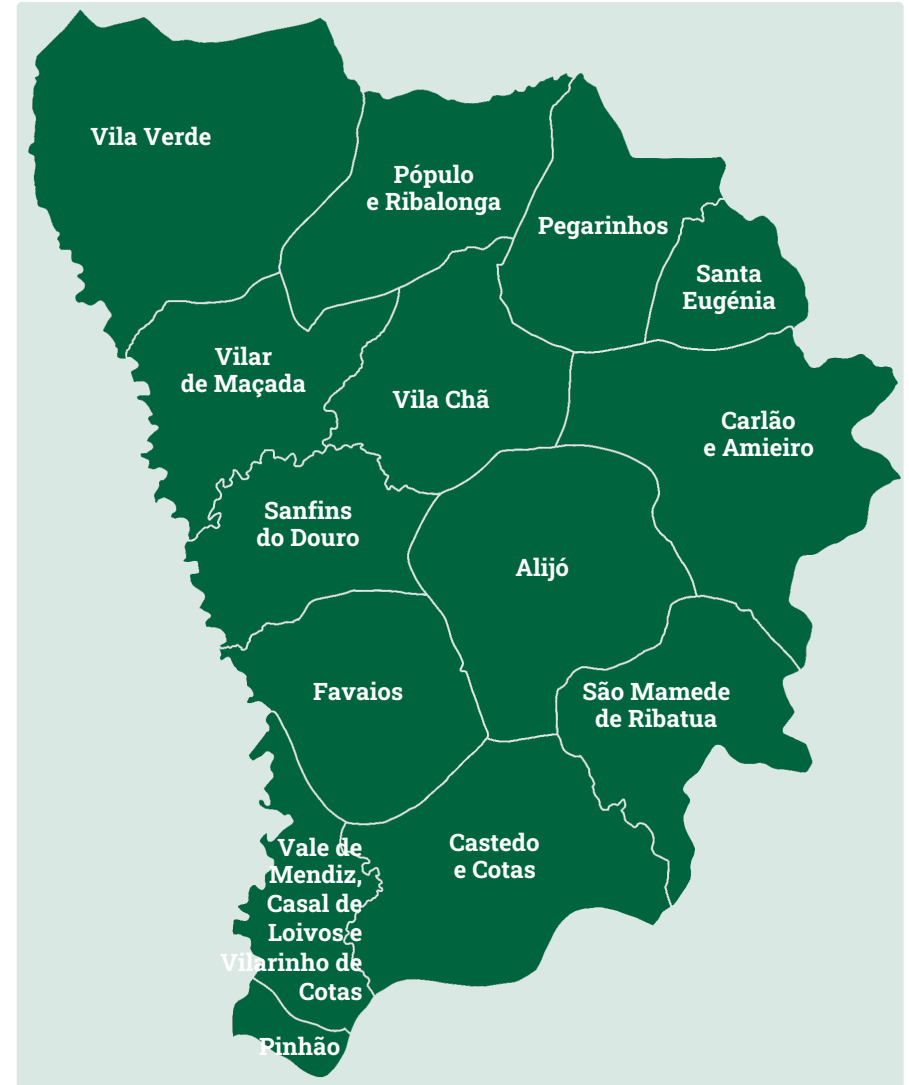
# Alijó na região Norte



# Alijó no Douro



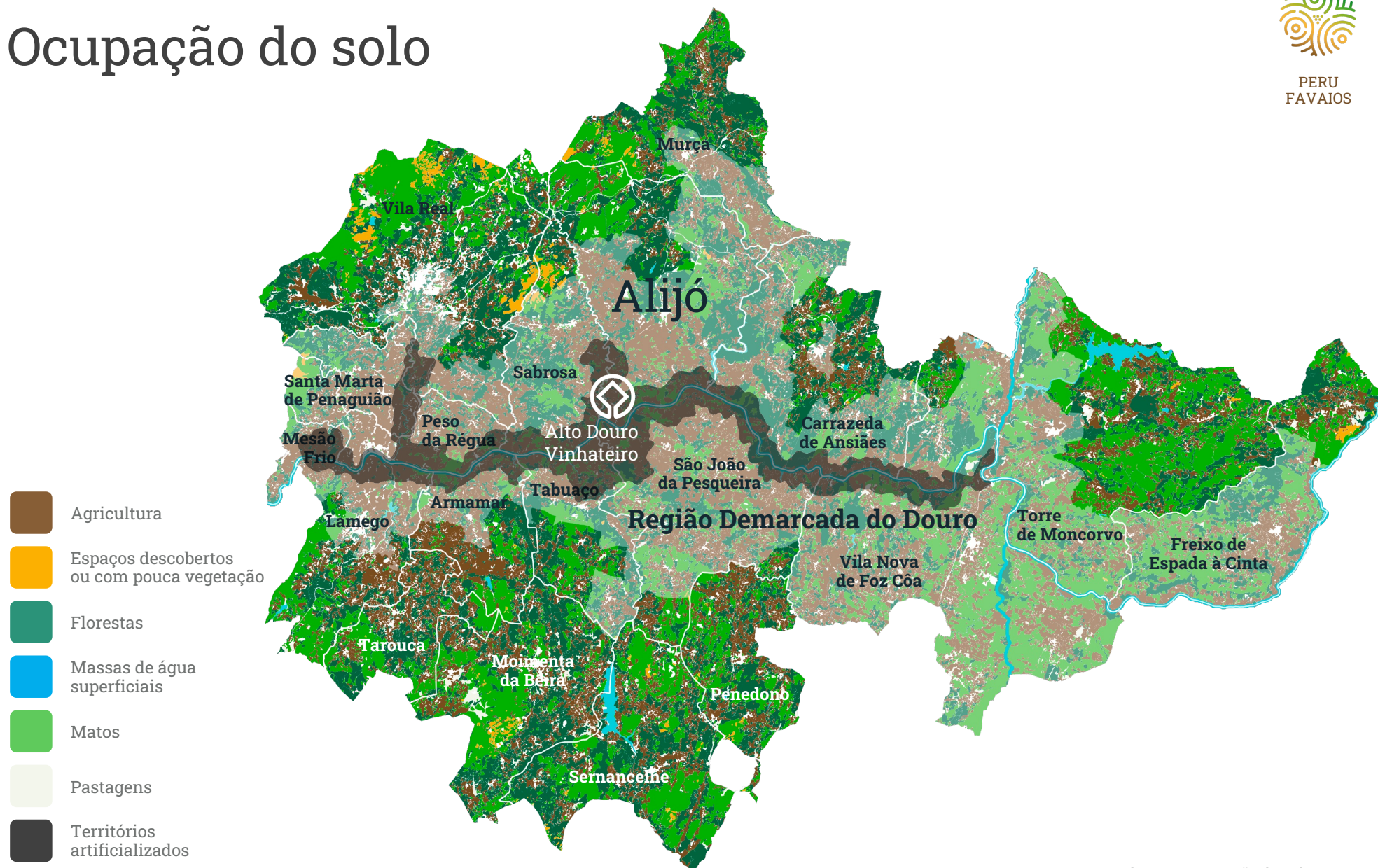
PERU  
FAVAIOS





PERU  
FAVAIOS

# Ocupação do solo



# Dinâmicas do concelho



PERU  
FAVAIOS

À semelhança da generalidade dos territórios de baixa densidade, também o concelho de Alijó tem vindo a assistir a um progressivo declínio demográfico: perdeu mais de um terço da população residente entre 1991 e 2021, isto é, mais de 5.800 habitantes.

Apesar de este desempenho acompanhar a tendência da região do Douro (perdeu 23% da população face a 1991) e ocorrer num contexto em que alguns dos concelhos com maior dimensão populacional (Lamego e Peso da Régua) também registaram perdas de população, importa salientar a dimensão preocupante dessa perda – apenas Carraceda de Ansiães, Santa Marta de Penaguião e Tabuaço observaram perdas mais severas. Notar, contudo a ligeira desaceleração da tendência de perda no mais recente período censitário – o concelho perdeu 16,6% dos residentes entre 2001 e 2011, e 12,2% entre 2011 e 2021.

Alijó tem-se revelado, contudo, capaz de atrair população oriunda de fora do concelho; apesar da perda de população, 580 residentes em Alijó, em 2021, entraram após 2010, o que acompanhado de valores de saldo migratório positivos desde 2016, reflete a atratividade territorial resultado das dinâmicas económicas, sociais e culturais.

A perda populacional é acompanhada, como esperado, por um envelhecimento populacional que se acentua quer pela base (diminuição do número de jovens) quer pelo topo (aumento do número de

idosos) da pirâmide. Em 2021, havia em Alijó 361 idosos por cada 100 jovens; em 2011 esse rácio era de 249.

Estas tendências tiveram, também, repercussões no que respeita ao perfil de qualificações da população residente. Uma população mais envelhecida, tendencialmente menos qualificada, associada à perda de população mais jovem, dificultou a convergência do concelho para com os níveis de qualificação regional e nacional. Apesar das melhorias registadas ao longo das últimas décadas, apenas 9,6% da população residente detinha o ensino superior completo em 2021, aquém do padrão da região Norte (15,7%) e do país (21,2%).

Depois do crescimento do número de edifícios e alojamentos, superior a 10%, observado na década de 90 do século passado e do ligeiro decréscimo (2%) na década seguinte, a dinâmica construtiva e, consequentemente, a produção habitacional no concelho de Alijó registou uma ligeira recuperação, com o número de edifícios e de alojamentos a aumentar cerca de 1%; uma dinâmica que embora acompanhe a tendência nacional, contraria o decréscimo regional.

O tecido urbano é dominado pela habitação unifamiliar, 91% dos edifícios tem apenas um ou dois pisos, e observa-se uma elevada expressão da segunda residência (36%), em linha com o padrão de ocupação da região do Douro (34%), mas

claramente superior ao referencial do Norte (17%) e do país (19%).

O parque edificado concelhio apresenta alguns sinais de envelhecimento, embora em conformidade com as unidades territoriais em que se insere: 23% dos edifícios são anteriores a 1960, proporção idêntica à da NUTSIII do Douro e do país.

O envelhecimento do parque habitacional, aliado à elevada proporção de alojamentos de uso não habitual traduz-se num agravamento dos sinais de degradação, com 36% dos edifícios a exibir necessidades de reparação, embora destes apenas 12% careça de reparações profundas.

O mercado de arrendamento concelhio, embora tenha uma dimensão, semelhante à região do Douro, é manifestamente inferior à região Norte e ao país: apenas 11% dos alojamentos familiares de residência habitual são arrendados, face a 13% no Douro, 22% na região Norte e no país.

# Dinâmicas do concelho



PERU  
FAVAIOS

A especialização produtiva do concelho de Alijó está ancorada na qualidade dos seus recursos endógenos, em que as atividades primárias, e em particular a viticultura, se assumem como uma importante fonte de rendimento para a maioria das famílias residentes no município.

Com grande parte do seu território integrado na Região demarcada do Douro, de acordo com o mais recente recenseamento agrícola (2019), mais de 60% da superfície agrícola utilizada do concelho de Alijó está associada à fileira vitivinícola, tendo-se vindo a consolidar o seu posicionamento no contexto da região Douro. Ao longo das últimas dez campanhas Alijó foi o município que mais contribuiu para a produção vinícola na NUTSIII Douro - Alijó contribuiu com cerca de 17% para a produção média anual da região entre 2013 e 2022; apenas neste último ano perdeu o lugar cimeiro para Lamego.

O declínio demográfico surge inevitavelmente acompanhado de uma diminuição da população empregada, registando-se alterações residuais na representatividade dos diferentes setores de atividade: o emprego no setor primário persiste com uma forte representatividade no concelho, ocupando mais de um quarto da população empregada; na região Douro, o emprego no setor não vai além dos 14% e ocupa apenas 3% da população empregada no país. O setor secundário registou em Alijó perdas ligeiras, empregando em 2021 16% da população; o setor terciário regista

exatamente o mesmo número de efetivos em 2011 e 2021, embora representem agora 57% da população empregada face a 54% em 2011.

O emprego registou um reposicionamento de algumas atividades económicas; as atividades agrícolas permanecem aquelas que mais pessoas empregam, seguindo-se, em 2021, as atividades de saúde humana e apoio social e o comércio por grosso e a retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos (embora com perda de meia centena de efetivos).

O emprego na indústria transformadora, setor que em 2011 se encontrava no top 3 do emprego, registou um decréscimo de 21%, em 2021. A construção acentuou a tendência de quebra que já vinha sendo registada, tendo perdido 14% dos postos de trabalho.

Embora na globalidade o emprego no setor dos serviços em Alijó permaneça inalterado, verifica-se uma aceleração da criação de emprego em alguns subsectores, com destaque para a saúde e o apoio social que em 2021 empregava mais 44% de pessoas que em 2011. Em contraciclo surgem as atividades de educação que perderam quase uma centena de pessoas (34%), resultado da reorganização dos estabelecimentos de ensino.

Também o setor do turismo (alojamento, restauração e similares) registou uma diminuição dos postos de trabalho (3%), pese embora o

significativo acréscimo de procura (em 10 o número de dormidas quase duplicou no concelho).

Estas dinâmicas de emprego resultaram numa perda de 5% dos postos de trabalho em relação a 2011, ainda assim menos acentuada que a ocorrida na NUTSIII Douro (7%). Em termos absolutos a bolsa de emprego do concelho, em 2021, registou uma redução de 193 postos de trabalho, resultando num abrandamento do ritmo regressivo registado na década anterior, em que Alijó perdeu mais de 600 postos de trabalho.

Invertendo a tendência anterior, Alijó gera atualmente menos empregos do que a população empregada que possui, e regista um saldo negativo de meia centena de trabalhadores entre entradas e saídas. As dinâmicas de entrada no concelho são polarizadas sobretudo por Vila Real, Sabrosa, Peso da Régua e Lamego (52,5% do total de entradas por motivo de trabalho). Os territórios que acolhem a maioria dos trabalhadores de Alijó que se deslocam para fora do concelho para trabalhar são Vila Real, Sabrosa, Murça e São João da Pesqueira (52,2%).

O rendimento dos agregados que residem em Alijó encontra-se aquém do registado nas unidades territoriais em que se enquadra – o valor mediano do rendimento das famílias corresponde a 90% do Douro, 84% do Norte e 79% do país.

# Grandes números do concelho de Alijó



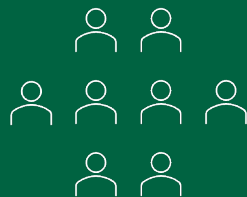
PERU  
FAVAIOS



**297,60 km<sup>2</sup>**

**7,4%** do Douro

14 freguesias



**10.486**  
residentes

**5,7%** do Douro

-12,2% face a 2011



**9,1%**  
da população  
com menos de 15 anos

**10,5%** no Douro



**32,9%**  
da população com 65  
ou mais anos

**28,7%** no Douro



**9,6%**  
da população  
com ensino superior

**15,7%** no Douro



**38,2%**  
da população com o 1.º  
ciclo do ensino básico

**30,8%** no Douro



**3.762**  
residentes empregados

**5,4%** do Douro

**72,5%**  
trabalham no concelho



**2.321**  
estabelecimentos

**7,3%** do Douro

**+100%** face a 2011



**3.545**  
pessoas nos  
estabelecimentos

**6,0%** do Douro

**+42,5%** face a 2011



**46,5%**  
pessoas trabalham  
na agricultura

**29,2%** do Douro



**987 €**  
ganho médio mensal  
dos trabalhadores

**96%** do Douro



**9.857€**  
valor mediano  
do rendimento anual  
das famílias

**51%**  
aferem menos  
de 10 mil euros/ano

# Grandes números do concelho de Alijó



PERU  
FAVAIOS



**519**

peçoas inscritas no IEFP  
em 31 de agosto de 2023

-4,6% face a agosto  
de 2022



**6,6%**

taxa de retenção  
no ensino secundário

-10,8% face a 2014



**32%**

de alunos matriculados  
em vias profissionalizantes  
do Ensino Secundário

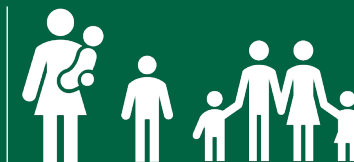
+5 p.p face a 2015/16



**273**

alunos oriundos  
de Alijó frequentavam o ensino  
superior no ano letivo de  
2021/2022

+2 p.p face a 2015/16



**367**

peçoas beneficiárias de RSI

3,8% da população residente

56% homens



**6** Centros de dia

**12** Apoio domiciliário

**5** ERPI



**8.672**

alojamentos

50,7% dos alojamentos ocupados  
como residência habitual



**641**

alojamentos vagos  
(que não estão para venda ou  
arrendamento)



Habitação social

**51** edifícios

**146** fogos



PERU  
FAVAIOS

# O tecido urbano

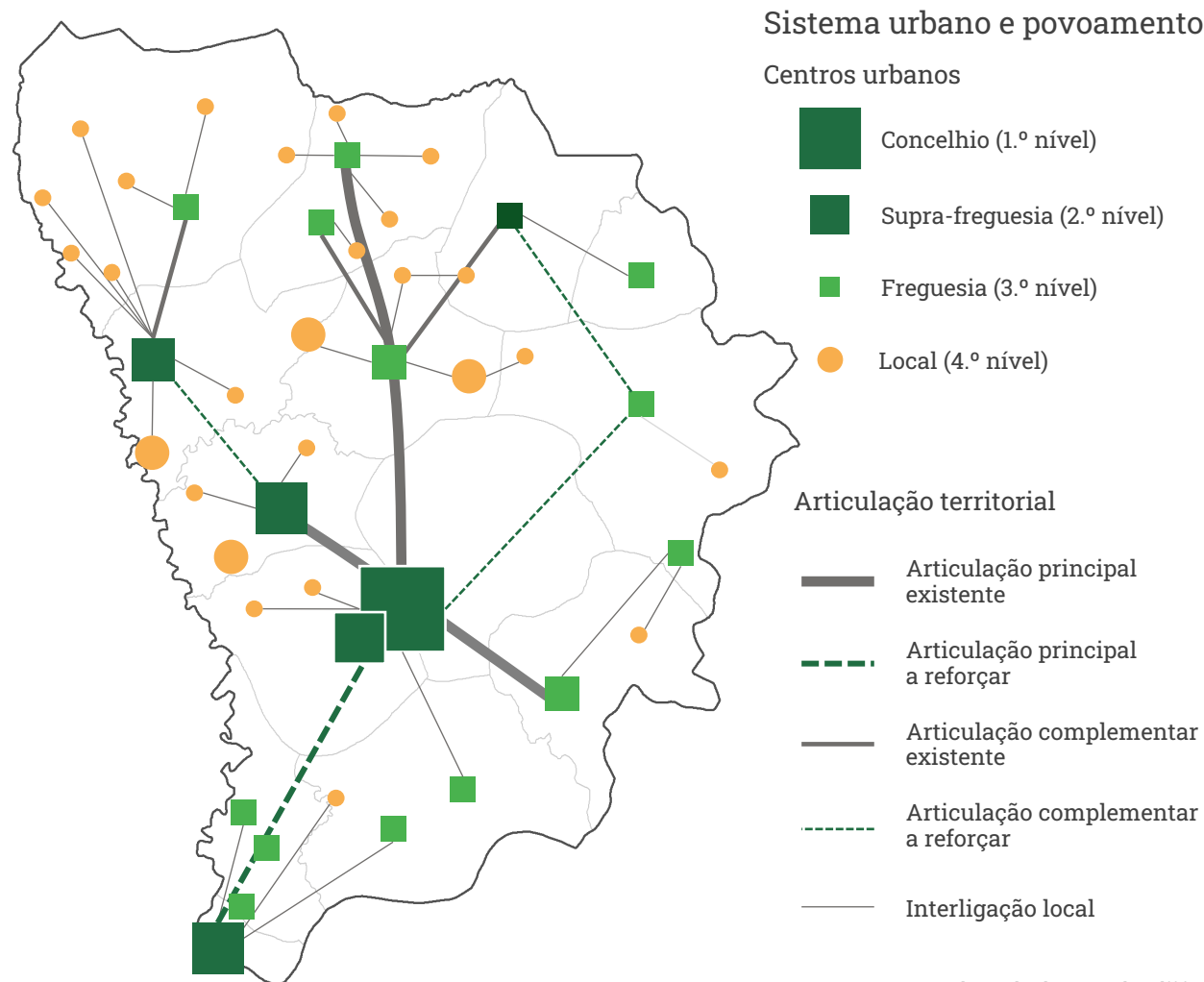
No contexto da região Douro, Alijó tem consolidado o seu posicionamento enquanto centro estruturante de nível local, com efeito polarizador sobre os territórios vizinhos.

A fragmentação da ocupação por cerca de meia centena de aglomerados com dimensões funcionais e populacionais distintas, constitui o principal entrave à consolidação de um modelo territorial coeso e equilibrado.

O eixo Alijó-Favaios exerce um forte efeito de polarização sobre a generalidade do território concelhio, e à exceção de Sanfins do Douro, Pinhão, Vilar de Maçada e São Mamede de Ribatua, os restantes núcleos têm revelado uma crescente dificuldade em se afirmar.

É, contudo, inquestionável o papel que estes núcleos rurais (embora funcionalmente dependentes) assumem enquanto suporte do espaço rural e das atividades económicas que aí se desenvolvem, sendo ainda garante da sua salvaguarda e proteção em matéria de riscos ambientais e territoriais e, da sobrevivência da estrutura social e económica do mundo rural.

Tendo em consideração as características do território e da população, tendencialmente mais envelhecida, com menor mobilidade e necessidades específicas, é fundamental que o reforço do sistema urbano e das relações internas permita a criação de uma rede de núcleos locais capazes de prestar serviços que promovam o bem estar e a qualidade de vida das suas populações esbatendo assimetrias.



Fonte: Adaptado do PDM de Alijó



PERU  
FAVAIOS

# Património

Integrado no Alto Douro Vinhateiro, área classificada como património mundial da UNESCO em 2001, Alijó para além da paisagem cultural de características ímpares dispõe de múltiplos recursos culturais e patrimoniais que conjugam paisagem, valores naturais, monumentos, lugares, tradições e costumes e que são reveladores da sua identidade, autenticidade e diversidade.

A dinamização cultural e turística de territórios de baixa densidade como Alijó encerra múltiplos desafios, e a valorização e qualificação das suas áreas urbanas e dos seus núcleos tradicionais constituem oportunidades de consolidação de iniciativas agregadoras capazes de ancorar novas dinâmicas sociais e económicas. É nestes núcleos que se encontram elementos singulares de forte simbolismo histórico-cultural e onde ocorrem importantes momentos e manifestações da cultura popular.

Os recursos patrimoniais e culturais de Alijó, que devem ser potenciados no quadro de uma estratégia integrada e de âmbito alargado, devem também ser enquadrados no contexto da estratégia de reabilitação e revitalização dos centros urbanos.



# A Política Municipal

## Reabilitação urbana



PERU  
FAVAIOS

Na sequência da entrada em vigor do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) e reconhecendo a importância que a revitalização urbana assume para a qualificação territorial, para a melhoria da qualidade de vida dos seus munícipes e para a valorização económica, social e cultural, o município de Alijó promoveu, em 2016, a delimitação de duas áreas de reabilitação urbana (ARU) – ARU de Alijó e ARU do Pinhão.

Estas ARU serão operacionalizadas por via de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), instrumentos que, nos termos da lei, enquadram a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e que pretendem fazer convergir em cada uma dessas áreas um conjunto investimentos que, de forma integrada, materializam as grandes opções de desenvolvimento urbano para os dois principais centros urbanos concelhios.

A delimitação da ARU de Favaios vem, assim, dar continuidade ao compromisso do município de Alijó para com revitalização dos seus principais núcleos urbanos, procurando contrariar a degradação e obsolescência do seu tecido urbano, incentivando a reabilitação do edificado (privado), com suporte na requalificação e dinamização do espaço público.



# 3

## Caracterização da ARU de Favaios



# Critérios de delimitação

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Favaios, tem subjacente um conjunto de critérios com abrangência alargada, incorporando aspetos de natureza física, humana, material e imaterial, que visa a criação de uma área praticamente homogénea, coerente e consolidada, inserida num território classificado como Património da Humanidade e como Aldeia Vinhateira.

O perímetro da ARU de Favaios delimita, assim, uma área urbana consolidada e classificada no PDM de Alijó como um espaço central II e como espaço residencial de nível I.

Considerando as especificidades de Favaios, foram utilizados os seguintes critérios para a sua delimitação:

- Coerência com a configuração da malha urbana, sua evolução e formas de ocupação, integrando na ARU o núcleo antigo e os espaços de maior centralidade, onde se concentram os principais elementos identitários da aldeia;
- Integração da área urbana onde se verifica uma maior concentração de edifícios com necessidades de intervenção;
- Integração das áreas com maior concentração de diversidade de funções urbanas (habitação, comércio, serviços, infraestruturas e equipamentos), que motivam a dinâmica de procura do território;

- Conformidade com os objetivos de desenvolvimento urbano listados no PDM, designadamente a necessidade de controlar a construção fora dos perímetros urbanos e em zonas de elevada sensibilidade natural, bem como definir uma hierarquia urbana, bem estruturada e com vocações dos aglomerados bem definidas em todo o território municipal, de forma a garantir uma efetiva equidade territorial no acesso a bens e serviços públicos fundamentais.

Importa referir que a ARU de Favaios integra uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), nomeadamente a UOPG n.º 14 – Plano de Urbanização de Alijó/Favaios. Tem como objetivo criar um contínuo urbano entre Alijó, Favaios e Sanfins do Douro, reforçando a polarização dos aglomerados centrais e afirmando este sistema urbano no quadro concelhio e da região do Douro.

Esta UOPG preconiza o ajustamento destas áreas urbanas à realidade existente, promovendo um crescimento de forma ordenada e perspetivando, não só um centro urbano dotado das valências necessárias para reforçar a sua centralidade, mas também um centro urbano com espaços verdes e solo rural envolvente que contribuam para um desenvolvimento sustentável.

A aldeia de Favaios, pela sua especificidade no quadro concelhio e regional, onde se destacam o Moscatel de Favaios, o bolo de carne e o pão de quatro cantos, assume-se como um importante centro urbano do território.

A sua reabilitação física e funcional assumirá um papel decisivo em quatro domínios, que se complementam entre si e contribuem para a coesão territorial:


- 1) valorização do tecido económico local, ancorada na captação de investimento e no reforço da dinâmica de desenvolvimento de novos negócios que se tem vindo a observar;
- 2) melhoria da qualidade de vida dos residentes, essencial para travar as perdas populacionais das últimas décadas e mitigar um processo de envelhecimento acelerado;
- 3) aumento da sua atratividade, baseada na valorização dos seus recursos endógenos (património, tradições, produtos locais, etc.) que seja capaz de atrair mais visitantes e turistas;
- 4) reforço da estratégia municipal de reabilitação urbana, através da revitalização dos principais centros urbanos do território, num quadro de promoção de um desenvolvimento equilibrado e sustentável do concelho.

# Planta de delimitação



PERU  
FAVAIOS



 Área de Reabilitação Urbana de Favaios



0 250 500 m



PERU  
FAVAIOS

# Enquadramento

Com 0,81 km<sup>2</sup>, a área delimitada pela ARU de Favaios ocupa cerca de 3,78% do total da área da freguesia (21,44 km<sup>2</sup>) e 85% dos seus edifícios.

A ARU de Favaios incorpora a zona mais antiga da aldeia, onde está presente o conjunto arquitetónico do Lugar da Praça e Rua Direita e que motivou a sua integração no programa das Aldeias Vinhateiras em 2001 e, posteriormente, a sua classificação como Conjunto de Interesse Público em 2010.

Integra também edifícios importantes para o desenvolvimento cultural e económico da região, como o teatro de Favaios (implantado em 1919), as padarias tradicionais (em 1645 havia registo de 22 padarias), a adega cooperativa (fundada em 1952), o núcleo museológico do Pão e do Vinho (inaugurado em 2012), a quinta de São Jorge (datada do séc. XVIII), a Igreja Matriz (do séc. XIX) e as capelas de Santa Bárbara (reconstituição de uma mais antiga), São Paio (1639) e do Senhor Jesus do Outeiro (séc. XIX).

Favaios é uma aldeia antiga que remonta à idade do Ferro, recebendo o seu primeiro foral pelas mãos de D. Afonso III em 1211. Inserida no coração da Região Demarcada do Douro, integra a Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, património mundial pela UNESCO desde 2001.

Os dados estatísticos dos censos 2021, publicados pelo INE, referentes às subsecções estatísticas, mostram que na ARU de Favaios mais de três quartos dos edifícios apresentam necessidades de reparação (486 em 624), observando-se que mais de metade (52,9%) foram construídos há mais de 40 anos (antes de 1980). Mais de 96% dos edifícios são constituídos por 1 ou 2 pisos.

Na ARU de Favaios, os edifícios (recenseados no âmbito do Recenseamento da População e Habitação – Censos 2021) são exclusivamente residenciais e integram 649 alojamentos familiares. Observa-se uma maior vocação residencial de Favaios face ao concelho: mais de 56% dos alojamentos são ocupados como residência habitua. Todavia, 283 dos 649 alojamentos estão vagos ou são de residência secundária.

A delimitação da ARU de Favaios integra dois lugares censitários: Mondego e Favaios. Os Lugares Censitários são aglomerados populacionais com dez ou mais alojamentos destinados à habitação e com uma designação própria, independentemente de pertencer a uma ou mais freguesias.

A delimitação dos lugares censitários é produzida pelos Municípios, em articulação com o INE e as Entidades Intermunicipais (Comunidades Intermunicipais e Áreas Metropolitanas). As opções metodológicas aplicadas pelos municípios

privilegiaram a utilização da informação no âmbito do processo de revisão dos PDM, nomeadamente os perímetros urbanos e perímetros de outros aglomerados. Os lugares censitários de 2021, contêm informação estatística referente aos edifícios, alojamentos, agregados domésticos e população residente.

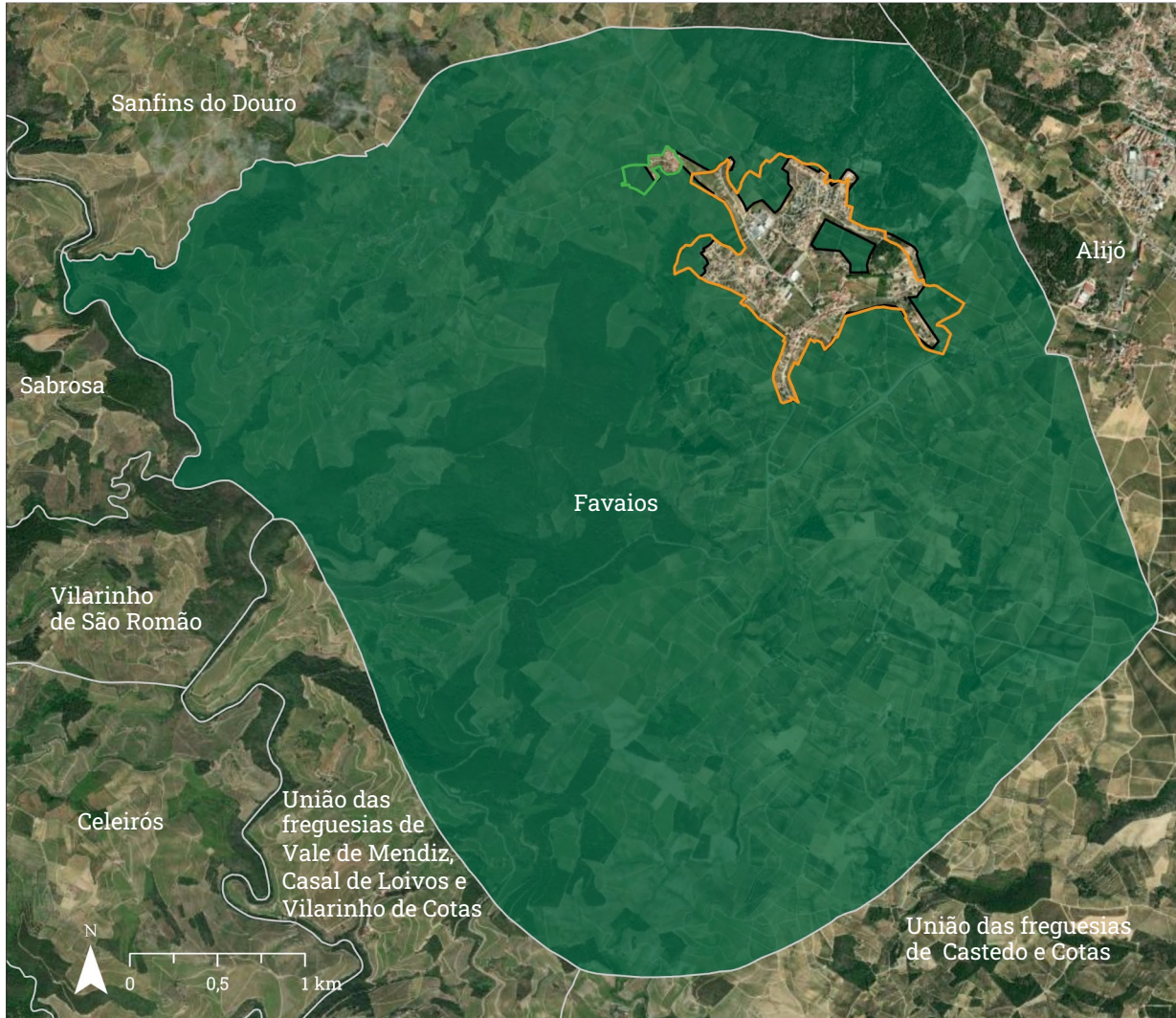
Importa assinalar que a delimitação dos lugares censitários não coincide com a delimitação das subsecções estatísticas, existindo assim diferenças entre as duas delimitações (ARU e os lugares de Mondego e Favaios).

Os lugares censitários de Mondego e Favaios integram as zonas mais centrais e urbanas da freguesia, abrangendo um total de 611 edifícios (83% do total da freguesia), 634 alojamentos (83% do total da freguesia), 355 agregados domésticos privados (89% do total da freguesia) e 821 residentes (88% do total da freguesia).



PERU  
FAVAIOS

# ARU na Freguesia de Favaios



Freguesia de Favaios
  ARU de Favaios
  Lugar Censitário de Mondego
  Lugar Censitário de Favaios

## Freguesia de Favaios

**736** edifícios clássicos

**761** alojamentos

**401** agregados domésticos privados

**937** indivíduos

## ARU de Favaios

% na  
freguesia

**624** edifícios clássicos

**85%**

**649** alojamentos

**85%**

**366** agregados domésticos privados

**91%**

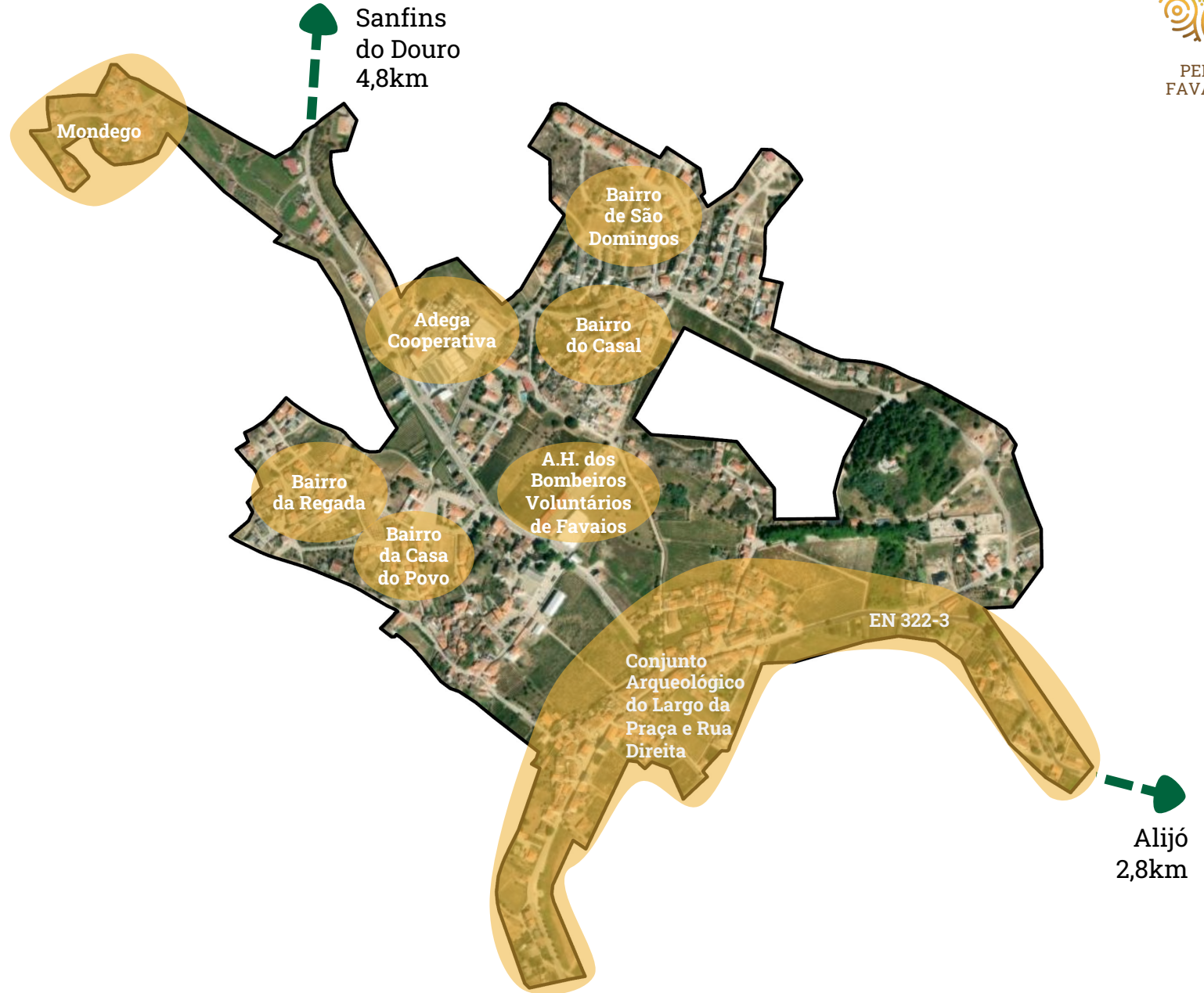
**849** indivíduos

**91%**



PERU  
FAVAIOS

# O tecido urbano



# População residente



PERU  
FAVAIOS

## População residente na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

 **849**  
RESIDENTES

**8,1%**  
DO CONCELHO

Em 2021, a ARU de Favaios contava com um total de 849 residentes, o que corresponde a 91% dos residentes na freguesia de Favaios e 8% dos residentes no concelho de Alijó.

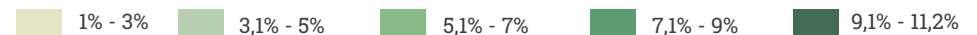
A população do sexo feminino era maioritária em 2021, mas viu o seu peso reduzido por via de uma perda mais acentuada (12%) face à população do sexo masculino (7%) no último período intercensitário. Em 2021, residiam na ARU de Favaios 429 pessoas do sexo feminino e 420 pessoas do sexo masculino.

Com uma área de cerca de 0,81 km<sup>2</sup>, a ARU de Favaios apresentava, em 2021, uma densidade populacional de 1.048 hab./km<sup>2</sup>, observando-se uma maior concentração de população nos bairros do Casal e de São Domingos (cerca de 30% da população residente).

Em torno do eixo de atravessamento (EN-322 – Rua Direita e zona envolvente), que corresponde ao núcleo histórico de Favaios, residiam mais de 210 pessoas, isto é, cerca de um terço da população da ARU. O Bairro da Regada concentrava cerca de 10% da população residente na ARU e o Bairro da Casa do Povo cerca de 5%. No lugar de Mondego residia mais de 5% da população da ARU de Favaios em 2021.



% de indivíduos por total de residentes em 2021 (por subsecção)



Números no mapa: Indivíduos em 2021

# Dinâmica demográfica



PERU  
FAVAIOS

Varição da população residente na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Entre 2011 e 2021 registou-se uma diminuição de 94 residentes na ARU de Favaios, o que correspondeu a um decréscimo de 10% do seu efetivo populacional.

Esta dinâmica acompanha, no essencial, a tendência do concelho de Alijó, que perdeu 1.456 residentes (-12% face a 2011), e da região do Douro, que observou uma perda de 21.882 residentes (-10%).

A trajetória recente mostra um quadro de perda populacional preocupante e que se agrava na comparação com o início do século XXI: entre 2001 e 2021, a ARU de Favaios perdeu cerca de 30% dos residentes, isto é, residiam menos 346 pessoas por comparação com o ano de 2001.

Os ganhos populacionais observados em 11 das 28 subsecções, sobretudo na zona mais sul do Bairro de São Domingos e na zona envolvente à Adega de Favaios, não permitiram compensar as perdas populacionais registadas em 15 subsecções.

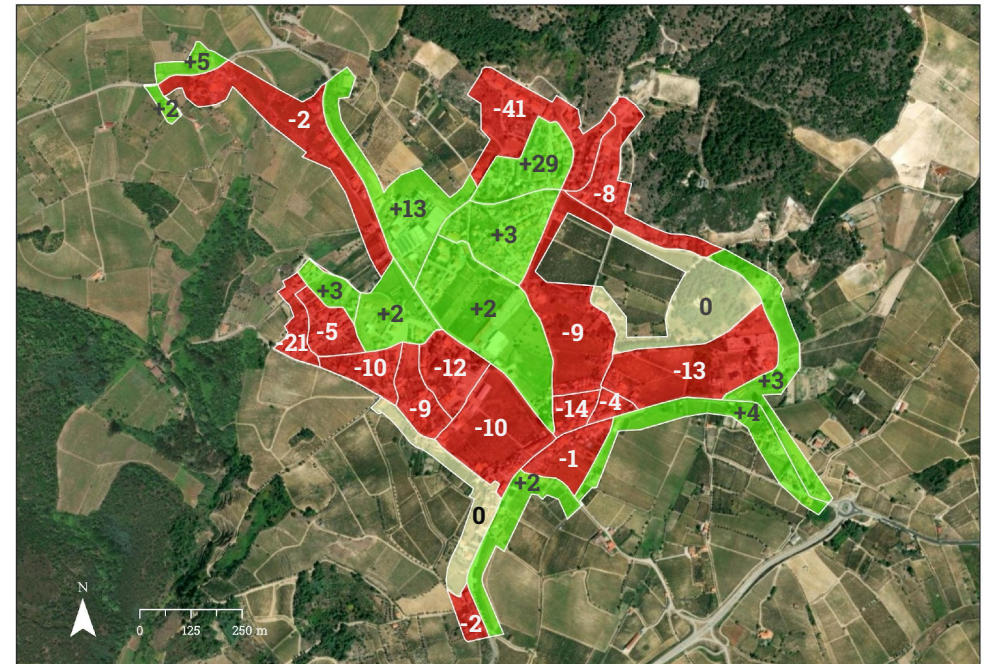
O núcleo histórico de Favaios (EN-322 – Rua Direita e zona envolvente), mas, sobretudo, na zona norte do Bairro de São Domingos (a maior perda absoluta numa subsecção) e o Bairro da Regada (segunda maior perda) registaram o maior contributo para a perda populacional na ARU.



**- 94**  
RESIDENTES  
ENTRE 2011 E 2021

**6,5%**

DA PERDA DE POPULAÇÃO  
NO CONCELHO



Taxa de variação do número de indivíduos por subsecção (2011 – 2021)

■ Taxa de variação negativa (-0,6 a -0,1)

■ Taxa de variação nula (0)

■ Taxa de variação positiva (0,1 a 2,6)

Números no mapa: Diferença entre o número de indivíduos entre 2011 e 2021



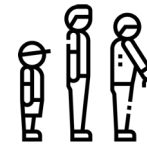
# Indivíduos



PERU  
FAVAIOS

Número de indivíduos por grandes grupos da faixa etária na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



|                          |   |            |
|--------------------------|---|------------|
| <b>0 – 14 ANOS: 61</b>   | ▼ | <b>41%</b> |
| <b>15 – 24 ANOS: 79</b>  | ▼ | <b>6%</b>  |
| <b>25 – 64 ANOS: 446</b> | ▼ | <b>14%</b> |
| <b>65 ou + ANOS: 263</b> | ▲ | <b>15%</b> |

**ENTRE 2011  
E 2021**

O território delimitado pela ARU de Favaios mostrava-se, em 2021, como um território envelhecido: mais de 30% da população residente com 65 ou mais anos. Embora esta proporção se mostre inferior à observada no concelho de Alijó, o índice de envelhecimento (rácio entre a população com 65 ou mais anos e a população dos 0 aos 14 anos) da ARU de Favaios (431) supera o referencial do concelho (361), o que sugere dificuldades de renovação da população.

De facto, entre 2011 e 2021 registou-se uma forte retração (-41%) da população jovem (0 aos 14 anos), que representou um decréscimo de 44 indivíduos. Por sua vez, a população com 65 ou mais anos cresceu 15% no mesmo período, representando mais 34 indivíduos face a 2011, o que consubstancia um crescimento desta faixa etária da população três vezes superior ao registado no concelho (3%).

A população jovem (0 – 14 anos) representava 7% dos residentes na ARU, observando-se uma maior proporção (17%) nas subsecções a norte, com destaque para a subsecção que integra a Adegua Cooperativa de Favaios (Mapa A). Os jovens dos 15 aos 24 anos correspondiam a 9% dos residentes, com a proporção mais elevada (27%) na proximidade da Igreja Matriz (Mapa B).

Os indivíduos entre os 25 e os 64 anos representam mais de metade dos residentes (53%), observando-se um forte peso nas subsecções centrais e nas subsecções periféricas a sul e norte da ARU (Mapa C). Por último, a população com 65 ou mais anos (Mapa D) registava uma maior proporção na subsecção que integra o edifício da antiga Câmara de Favaios.



| A: 0 – 14 anos | B: 15 – 24 anos | C: 25 – 64 anos | D: 65 ou + anos |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 0%             | 0%              | 20,8% - 30%     | 4,5% - 15%      |
| 0,1% - 4%      | 0,1% - 7%       | 30,1% - 40%     | 15,1% - 30%     |
| 4,1% - 8%      | 7,1% - 14%      | 40,1% - 50%     | 30,1% - 45%     |
| 8,1% - 12%     | 14,1% - 21%     | 50,1% - 60%     | 45,1% - 60%     |
| 12,1% - 16,7%  | 21,1% - 27,7%   | 60,1% - 73,7%   | 60,1% - 70,8%   |

# População jovem



PERU  
FAVAIOS

Índice de dependência de jovens na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



**11,6**

ÍNDICE  
DE DEPENDÊNCIA  
DE JOVENS NA ARU

**15,8**

ÍNDICE  
DE DEPENDÊNCIA  
DE JOVENS NO CONCELHO

▼ **5,9** ENTRE 2011 E 2021

O índice de dependência de jovens representa a relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas entre os 0 e 14 anos de idade e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos.

O índice de dependência de jovens registado na ARU de Favaios (11,6), em particular na comparação com o concelho de Alijó (15,8), é revelador dos desafios de rejuvenescimento da população que se colocam, quer no quadro mais específico de Favaios, mas também a todo o concelho.

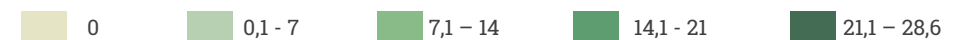
Com efeito, o índice de dependência de jovens registou uma redução de cerca de 6 pontos percentuais face a 2011 na ARU de Favaios, evidenciando um decréscimo superior ao observado no concelho de Alijó (-3 p.p.). Esta trajetória resulta, no essencial, da substancial diminuição da população dos 0 aos 14 anos (104 para 61) entre 2011 e 2021.

São, tendencialmente, as subsecções localizadas no norte da ARU de Favaios que mostravam um índice de dependência de jovens mais elevado, sendo também as que registavam o maior número absoluto de população residente com idade entre os 0 e os 14 anos.

Em 14 das 28 subsecções da ARU de Favaios não existia mais do que 1 indivíduo com menos de 15 anos e três destas subsecções não registavam residentes nesta faixa etária.



Índice de dependência de jovens (por subsecção)



Números no mapa: número de indivíduos entre os 0 e 14 anos

# População idosa

O índice de dependência de idosos representa a relação entre a população mais envelhecida e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos de idade e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos.

Em 2021, o índice de dependência de idosos na ARU de Favaios (50) mostra os efeitos combinados do crescimento significativo da população com 65 anos ou mais anos (de 229 para 263) e uma trajetória inversa na população em idade ativa (de 600 para 525). Assim, entre 2011 e 2021, registou-se um aumento de 12 p.p. no índice de dependências de idosos na ARU de Favaios, que foi superior ao observado no concelho de Alijó (11 p.p.). Pese embora este aumento, o índice de dependência de idosos situou-se cerca de 7 p.p. abaixo do referencial concelhio.

A distribuição da população com 65 ou mais anos na ARU de Favaios mostra um maior peso relativo na subsecção que integra o edifício da antiga Câmara Municipal de Favaios, não obstante o maior número de indivíduos nesta faixa etária em subsecções com mais população.

A população jovem (0 – 14 anos) e a população idosa (65 ou mais anos) representam mais de 60% da população em idade ativa na ARU de Favaios; no concelho de Alijó representam mais de 70%, o que sugere a existência de uma bolsa de população em idade ativa decisiva para o desenvolvimento social e económico do território.



PERU  
FAVAIOS

## Índice de dependência de idosos na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



# 50,1

ÍNDICE  
DE DEPENDÊNCIA  
DE IDOSOS NA ARU

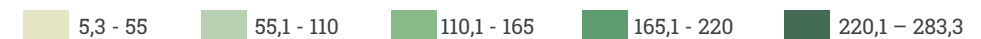
# 56,9

ÍNDICE  
DE DEPENDÊNCIA  
DE IDOSOS NO CONCELHO

▲ 12,2 ENTRE 2011 E 2021



Índice de dependência de idosos (por subsecção)



Números no mapa: número de indivíduos com 65 ou mais anos

# Famílias e alojamentos



PERU  
FAVAIOS

Núcleos familiares por alojamentos familiares na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



**0,42**

RÁCIO ENTRE NÚCLEOS  
E ALOJAMENTOS  
FAMILIARES NA ARU

**0,40**

RÁCIO ENTRE NÚCLEOS  
E ALOJAMENTOS  
FAMILIARES NO CONCELHO



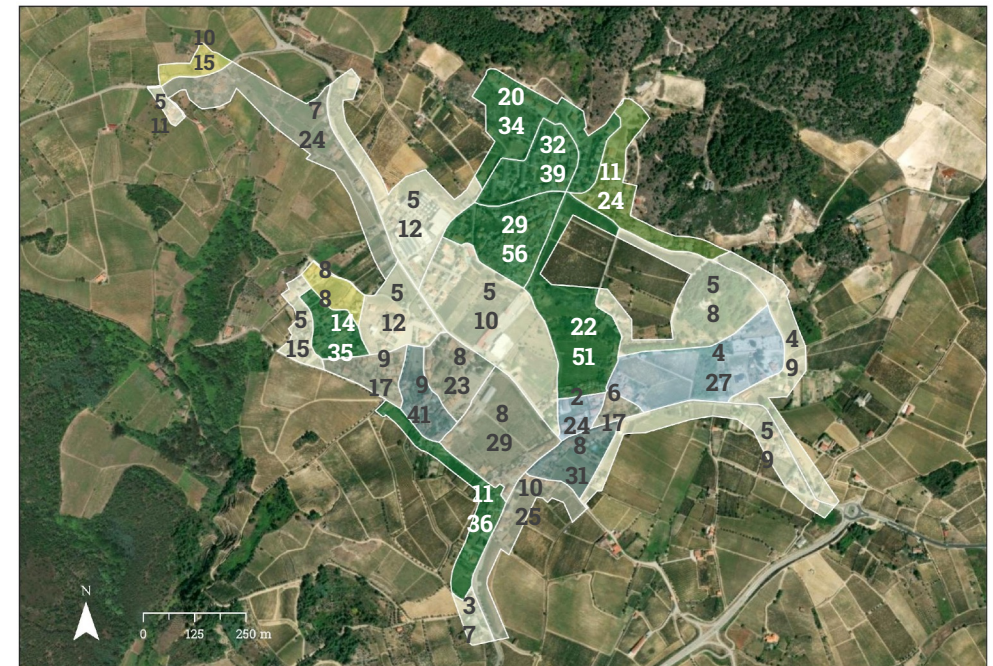
**0,04 ENTRE 2011 E 2021**

As dinâmicas das últimas décadas têm conduzido a perdas populacionais na ARU de Favaios, com consequências mais visíveis no envelhecimento, mas também no tecido edificado e, sobretudo, na habitação.

Causa e consequência destas dinâmicas, observava-se em 2021 um número superior de alojamentos familiares face ao número de núcleos familiares na ARU, com destaque para as subsecções que correspondem ao núcleo histórico de Favaios, ao longo do eixo de atravessamento da EN-322 (Rua Direita).

Apenas uma subsecção, que integra parte do Bairro da Regada, apresenta um equilíbrio entre os alojamentos familiares (8) e os núcleos familiares (8). Nas restantes subsecções observavam-se mais alojamentos familiares do que núcleos familiares. As subsecções que integram os bairros de São Domingos e do Casal apresentavam o rácio entre núcleos familiares e alojamentos familiares mais elevados (0,52 a 0,82).

Entre 2011 e 2021, registou-se uma diminuição de 20 núcleos familiares, 13 na zona norte do Bairro de São Domingos, que correspondeu à maior redução por subsecção; em contrapartida observou-se um aumento de 19 alojamentos familiares, 11 dos quais no Bairro de São Domingos, o que mostra uma dinâmica de construção assente na atratividade da ARU de Favaios que poderá estar associada a segunda residência ou à dinamização de novos negócios.



Números no mapa:  
Superior: n.º de núcleos familiares  
Inferior: n.º de alojamentos familiares

N.º elevado de famílias e baixo n.º de alojamentos familiares

Baixo n.º de famílias e de alojamentos familiares

N.º elevado de famílias e de alojamentos familiares

Baixo n.º de famílias e n.º elevado de alojamentos familiares



# Idade dos edifícios



PERU  
FAVAIOS

% de edifícios por época de construção no total de edifícios da ARU  
Fonte: INE, Censos 2021



**52,9%**  
DOS EDIFÍCIOS  
CONSTRUÍDOS  
NA ARU ATÉ 1980

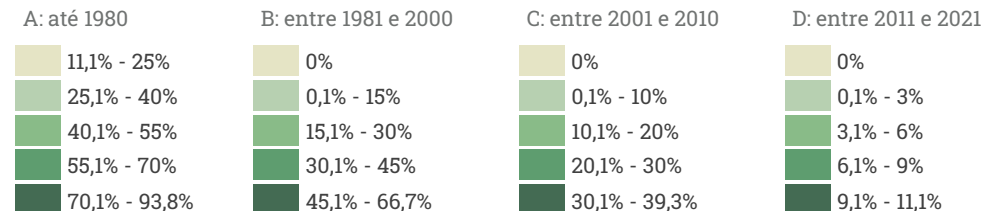
**56,3%**  
DOS EDIFÍCIOS  
CONSTRUÍDOS  
NO CONCELHO ATÉ 1980

A ARU de Favaios apresenta, na sua maioria, um edificado com mais de 40 anos. Um tecido edificado mais envelhecido apresenta, tendencialmente, mais necessidades de reparação. De facto, mais de metade dos edifícios da ARU de Favaios foram construídos há pelo menos 40 anos, o que corresponde a 330 edifícios, sendo que cerca de um quarto foram construídos antes de 1945.

Cerca de 30% dos edifícios foram construídos entre 1981 e 2000, tendo-se observado uma desaceleração na década seguinte - entre 2001 e 2010 foram construídos 108 edifícios (17%) – e uma forte retração entre 2011 e 2021, com apenas 7 edifícios construídos (1%). A construção mais recente ocorreu em 7 das 28 subsecções que integram a ARU, correspondendo a 1 edifício por subsecção, sobretudo na periferia da ARU.

A maior proporção de edifícios construídos antes de 1980 por total de edifícios encontrava-se a norte da Rua Direita e a oeste da ARU (entre 70,1% e 93,8%). O maior número de edifícios (27) construídos até 1980 localizava-se na zona contígua à rua da Amargura e no prolongamento da rua do Capelão Morais (Mapa A).

As sucessivas crises que têm caracterizado o início do século XXI, produziram impactos profundos em vários setores de atividade, com efeitos significativos no setor da construção. Cumulativamente, a intensificação das perdas populacionais, contribuiu para o abandono e consequente deterioração do tecido urbano que, não obstante a dinâmica mais recente de investimento na ARU de Favaios, necessita da mobilização dos múltiplos atores interessados para mitigar as tendências regressivas das últimas décadas.



# Estado de conservação do edificado



PERU  
FAVAIOS

Edifícios com necessidade de reparação

Fonte: INE, Censos 2021



**486**

**EDIFÍCIOS COM  
NECESSIDADE DE  
REPARAÇÃO NA ARU**

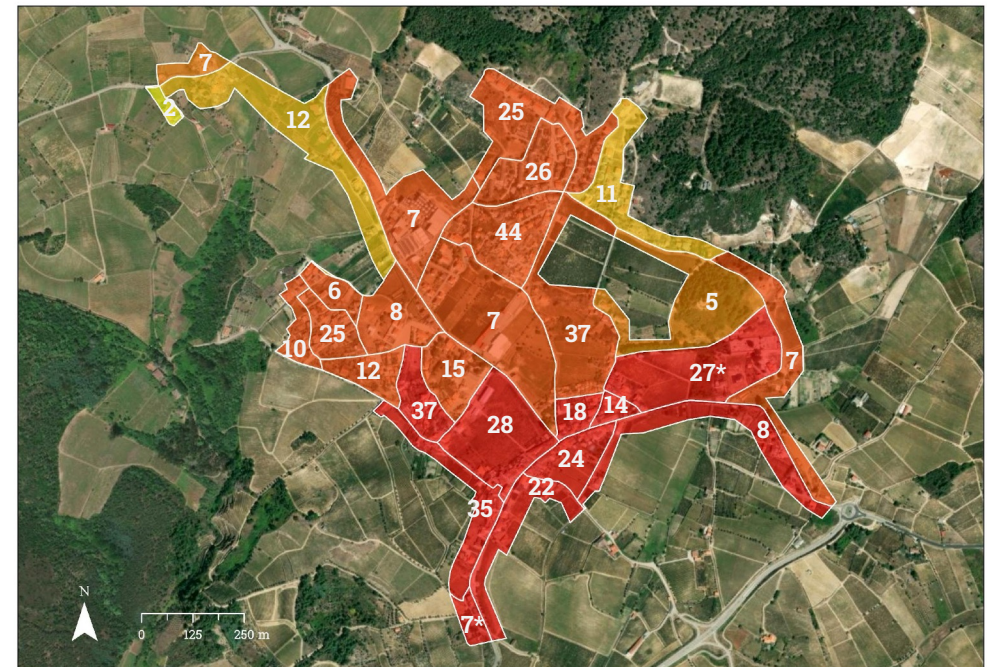
**16,9%**  
DO CONCELHO

Em 2021, contabilizavam-se na ARU de Favaios 486 edifícios com necessidade de reparação, ou seja, mais de três quartos dos edifícios da ARU. Estes edifícios representavam cerca de 17% do total dos edifícios com necessidade de reparação do concelho de Alijó, o que recomenda a definição de uma estratégia coerente e integrada que vise a reabilitação física, mas também a revitalização funcional deste importante centro urbano do território.

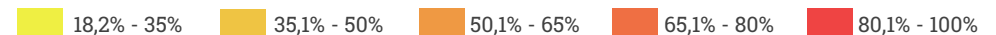
Com efeito, as necessidades de reparação são transversais às várias subsecções, mas são mais evidentes no núcleo histórico de Favaios, em torno do eixo de atravessamento da EN-322 (Rua Direita): nestas subsecções, pelo menos 4 em cada 5 edifícios exibem necessidades de reparação.

As necessidades de reparação acompanham, no essencial, o processo de crescimento de Favaios, com as subsecções com as construções mais recentes a evidenciarem menores necessidades de intervenção.

Em duas subsecções (identificadas com \* no mapa ao lado) todos os edifícios exibem necessidades de reparação. A subsecção que integra o Bairro do Casal registava o maior número de edifícios com necessidade de reparação (44 em 56).



% de edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios (por subsecção)



Números no mapa: Edifícios com necessidade de reparação

# Alojamentos de residência habitual



PERU  
FAVAIOS

Alojamentos de residência habitual

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



**366**

**ALOJAMENTOS  
DE RESIDÊNCIA  
HABITUAL NA ARU**

**8,3%**

**DO CONCELHO**

**3%** ENTRE 2011 E 2021

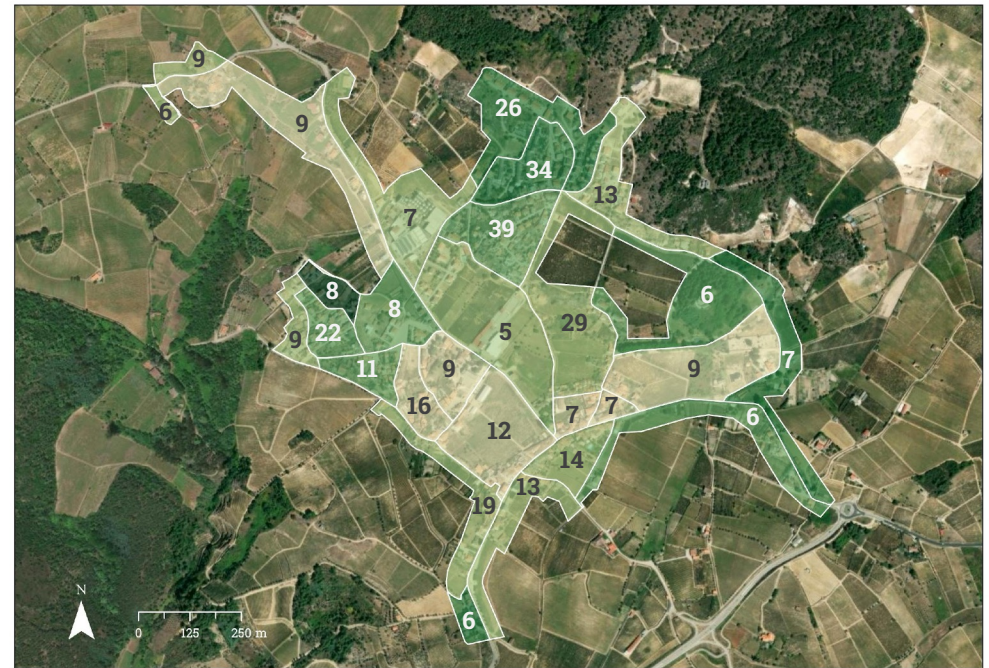
A ARU de Favaios mostrava, em 2021, um maior pendor residencial por comparação com o referencial de ocupação dos alojamentos no concelho. Na ARU mais de 56% dos 649 alojamentos são ocupados como residência habitual; no concelho de Alijó são apenas pouco mais de metade.

Pese embora esta vocação mais residencial de Favaios, observou-se, entre 2011 e 2021, uma redução de 3% dos alojamentos ocupados como residência habitual, isto é, menos 13 alojamentos face a 2011 e que poderá estar associado à perda de população.

Os 366 alojamentos de residência habitual da ARU de Favaios correspondiam a 8% dos alojamentos ocupados como residência habitual no concelho de Alijó.

Dos 649 alojamentos, 56 garantiam a acessibilidade por cadeiras de rodas, 167 tinham estacionamento, 282 eram propriedade dos ocupantes e 52 encontravam-se arrendados. Na ARU de Favaios observava-se, assim, um maior predomínio do mercado de arrendamento (14% dos alojamentos de residência habitual) face ao concelho (11%).

A zona norte do Bairro da Regada evidenciava a maior proporção de alojamentos de residência habitual (8 em 8). O Bairro de São Domingos apresentava a dimensão mais elevada de alojamentos de residência habitual (34), que corresponde também à subsecção com o maior número de residentes (95).



— % de alojamentos de residência habitual no total de alojamentos (por subsecção) —



Números no mapa: Alojamentos familiares de residência habitual

# Residência secundária ou alojamentos vagos



PERU  
FAVAIOS

Alojamentos vagos ou de residência secundária

Fonte: INE, Censos 2021



**283**

**ALOJAMENTOS VAGOS  
OU DE RESIDÊNCIA  
SECUNDÁRIA NA ARU**

**6,6%**

**DO CONCELHO**

Em 2021, a ARU de Favaios apresentava 283 alojamentos vagos ou de residência secundária, o que correspondia a 44% do total de alojamentos. Este tipo de alojamentos na ARU representava cerca de 7% dos alojamentos de residência secundária ou alojamentos vagos do concelho de Alijó.

A menor representatividade dos alojamentos vagos face ao concelho de Alijó (49%) e à região do Douro (47%) deve-se, sobretudo, ao maior peso da residência habitual na ARU de Favaios.

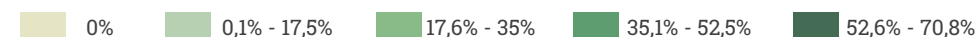
As subsecções que integram a zona envolvente à Rua Direita apresentavam a maior concentração de alojamentos de residência secundária ou alojamentos vagos.

A subsecção que engloba a rua do Carrasquinho continha o maior número de alojamentos vagos ou de residência secundária (25). Importa referir que esta subsecção apresentava um total de 41 alojamentos familiares, em 38 edifícios, sendo que 37 exibiam, em 2021, necessidades de reparação.

A mobilização dos alojamentos vagos, que não se encontram para venda ou para arrendamento, será fundamental para a estratégia de revitalização social e económica da ARU de Favaios, quer na ótica da oferta de habitação no mercado de aquisição ou arrendamento, quer na perspetiva da sua refuncionalização.



% de alojamentos vagos ou de residência secundária no total de alojamentos (por subsecção)



Números no mapa: Alojamentos vagos ou de residência secundária



PERU  
FAVAIOS

# Património

Para além da paisagem cultural que circunda Favaios, o interior da ARU encerra um conjunto de ativos patrimoniais de grande riqueza que constituem um testemunho do passado deste território e devem ser integrados numa estratégia de desenvolvimento urbano ampla e articulada, para que a sua valorização e preservação sejam reconhecidas como intervenções prioritárias.

No interior da ARU, a área do centro histórico de Favaios, que compreende o Conjunto Arquitetónico do Largo da Praça e Rua Direita de Favaios, encontra-se classificado, desde 2010, como conjunto de interesse público. Nesta área encontram-se os edifícios mais emblemáticos da vila, com destaque para a Casa da Câmara (antigo Paço do Concelho), a Igreja Matriz, a Casa Lopo Vaz Moutinho, onde se encontra atualmente instalado o Núcleo Museológico de Favaios – Pão e Vinho e a Casa de Santo António, com a respetiva capela.

Classificado como imóvel de interesse público está ainda um exemplar de um Marco de Demarcação da Zona de Produção de Vinhos Generosos do Douro.

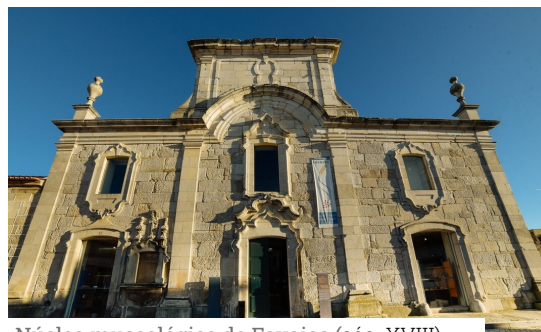
Expressão das tradições locais são as padarias artesanais (em 1645 havia registo de 22 padarias), que embora não classificadas constituem um ex-libris de Favaios e do município de Alijó.

À vila em si foi atribuída a classificação de Aldeia Vinhateira, integrando, juntamente com cinco outras localidades a Rota das Aldeias Vinhateiras do Douro, espaços de expressão da história da região.

Disseminado pelo interior da ARU é ainda possível encontrar diversos elementos singulares relevantes – antiga escola primária, Teatro de Favaios (fundado em 1919), Adegas Cooperativas, Quinta de São Jorge, fonte manuelina, cruzeiro, capelas e casas tradicionais – cuja reabilitação, valorização e dinamização têm um papel a desempenhar na qualificação urbana de Favaios.



Capela de São Paio (1639)



Núcleo museológico de Favaios (séc. XVIII)



Casa da Câmara (edificada entre o séc. XVIII e XIX)



Capela do Senhor Jesus do Outeiro (séc. XIX)

# Ambiente urbano



PERU  
FAVAIOS

A ARU de Favaios integra um dos principais centros urbanos do concelho de Alijó, estruturando um importante eixo de desenvolvimento do território: Pinhão–Favaios–Alijó.

Favaios situa-se no sopé do monte do Vilarelho, apresentando-se como ponto de entrada no planalto de Alijó. É reconhecida pela paisagem, pelo vinho moscatel, pelo pão de quatro cantos e pela bola de carne.

A ARU de Favaios tem vindo a perder população nas últimas décadas, com reflexos mais específicos no envelhecimento do território e com efeitos mais amplos na degradação do tecido urbano. De facto, as dinâmicas demográficas das últimas décadas mostram um quadro exigente pautado por importantes desafios à sustentabilidade e ao desenvolvimento, não só de Favaios, mas também do concelho de Alijó.

Todavia, mais recentemente, tem-se observado um dinamismo na ARU de Favaios, suportado em investimentos que têm promovido um aprofundamento do perfil de especialização do território, num

quadro de criação de sinergias entre a sua vocação vitivinícola e o robustecimento da oferta turística, privilegiando a incorporação de elementos distintivos e inovadores que têm permitido afirmar Favaios à escala regional.

Os investimentos no turismo no eixo Pinhão–Favaios–Alijó, com destaque para o investimento estrangeiro oriundo de países como a Noruega ou Finlândia, tem contribuído para um renovado dinamismo destes centros urbanos e ocorre a par de outros investimentos locais associados à fileira do vinho e ao enoturismo.

Na ARU encontram-se alguns elementos de projeção de Favaios que têm sido determinantes para o seu desenvolvimento, em particular o Núcleo Museológico de Favaios – Pão e Vinho, essencial para a preservação e divulgação de saberes e tradições e para a valorização dos produtos locais.



# Ambiente urbano

A Adega de Favaios constitui-se como um dos ex-libris do concelho de Alijó e da região do Douro, configurando um elemento de atratividade com uma capacidade significativa de atração de visitantes, com impactos diretos na economia local, quer no emprego, quer na venda de produtos.

O investimento de expansão, projetado pela Adega de Favaios, com conclusão prevista para 2024, mostra o seu papel fundamental e decisivo para a revitalização socioeconómica da ARU de Favaios, bem como o seu potencial efeito na mobilização dos vários atores do território para a reabilitação e qualificação do tecido urbano, que importa não descurar.

As quintas têm também assumido um papel importante na dinamização turística de Favaios, mas com efeitos mais alargados na melhoria da atratividade do concelho de Alijó. Apresentam uma oferta qualificada e competitiva, aproveitando as dinâmicas do enoturismo ou do turismo de cruzeiros, explorando complementaridades e sinergias com

outros centros urbanos do território, em particular com o Pinhão.

A Quinta da Avesada, assume-se como destino incontornável dos turistas que sobem o rio Douro nos cruzeiros, observando-se uma reforço da sua atratividade, medida, sobretudo, pelo volume crescente de refeições contratualizadas com as empresas de cruzeiros. Embora localizada fora do perímetro da ARU de Favaios, os impactos da procura que lhe é dirigida e a sua articulação com outras ofertas localizadas em Favaios, mostra um potencial de uma exploração integrada dos vários ativos turísticos que deverá ser reforçado noutros domínios.

A Quanta Terra – Sociedade de Vinhos, localizada em plena ARU de Favaios na Rua da Casa do Douro, tem-se vindo a afirmar como um importante elemento da atratividade de Favaios, com um contributo inegável para a projeção e afirmação regional de Favaios no âmbito do enoturismo.



PERU  
FAVAIOS



<https://adegadefavaios.pt/noticias/tesouro-moscateis-envelhecidos-do-douro/>



# Ambiente urbano



PERU  
FAVAIOS

A Festa do Moscatel, realizado em plena época de vindimas, contribui para a valorização de um dos produtos emblemáticos e para a projeção da Vila de Favaios. Durante três dias, a vila torna-se um espaço de animação e uma montra para a celebração do vinho produzido a partir da casta Moscatel Galego e para a divulgação das tradições locais.

A dinâmica recente de Favaios está ancorada em ativos diferenciadores e investimentos coerentes com a tradição e vocação do território, num quadro de exploração do aumento da atividade turística nos últimos anos, bem como a valorização crescente da procura turística por experiências autênticas e genuínas que o território tem aproveitado.

A capacidade do território em valorizar os produtos locais está também patente na projeção crescente que o pão de quatro cantos (Pão de Favaios) tem adquirido no mercado, quer na perspetiva da sua valorização pelos visitantes e turistas, quer na visibilidade e capacidade de penetração que já mostra noutros territórios. O ambiente urbano da ARU de Favaios é marcado de forma indelével pela “Rua das Padarias”, a Rua do Capelão Morais, onde se localizam espaços marcantes, como a Padaria da Manuela Barriguda, que perpetuam no tempo um dos mais importantes produtos do território.

Todavia, observam-se problemas na ARU de Favaios, alguns deles intensificados pela própria dinâmica demográfica, como a degradação do tecido edificado, a desqualificação do espaço público ou a redução das atividades económicas que se dirigem fundamentalmente à população residente e que exigem uma estratégia de intervenção integrada e articulada com os processos de desenvolvimento sustentável.

A necessidade de reabilitação do tecido edificado, que se observa de forma transversal na ARU, mostra-se como um problema com impactos na qualidade de vida dos residentes e na imagem urbana do território, degradando a sua atratividade. Se a reabilitação dos alojamentos de residência habitual será fundamental para garantir as condições de habitabilidade dignas e melhorar a imagem urbana do território, a reabilitação dos alojamentos de segunda residência ou dos que se encontram vagos (pelo menos 4 em cada 10, em 2021) será decisiva, por um lado, para reforçar a atratividade do território e, por outro lado, alargar a oferta de habitação ou de alojamento local.

As necessidades de reabilitação observam-se também no contexto dos edifícios públicos, em particular nos edifícios da Antiga Escola Primária e no Teatro de Favaios, que podem assumir um renovado e alargado protagonismo na dinamização da ARU. Paralelamente, a necessidade de intervenção no espaço público será fundamental

para promover as acessibilidades para todos ou para corrigir os constrangimentos relacionados com a mobilidade rodoviária, sobretudo dos autocarros.

Também a revitalização do comércio, que deverá ser alavancada por intervenções de reabilitação do tecido edificado (público e privado) e do espaço público, em particular nos espaços de centralidade da vila como a Rua Direita, constitui-se como um dos principais desafios para a ARU de Favaios. A necessidade de estruturar uma oferta de comércio que cumpra o duplo objetivo de responder às necessidades e exigências dos residentes e mostrar-se atrativa para aqueles que visitam Favaios será um dos motores para a criação de emprego no território.

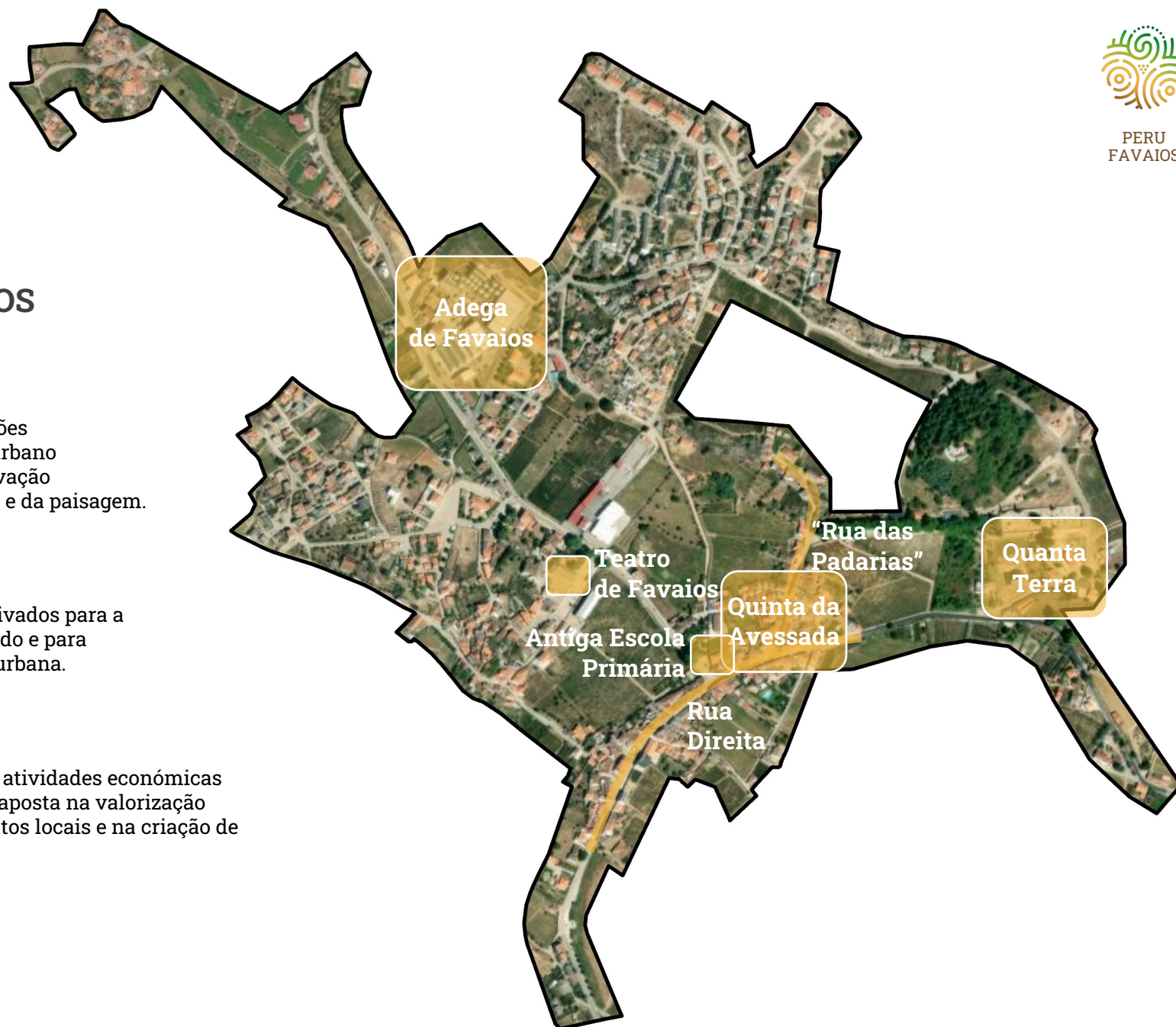
A delimitação da ARU de Favaios surge, assim, da necessidade de construir, num quadro de mobilização e participação dos stakeholders, uma estratégia dirigida à sua revitalização física económica e social.

Se o dinamismo da ARU de Favaios do ponto de vista da valorização dos seus elementos identitários tem contribuído para uma renovada e reforçada projeção do território, o contexto atual, marcado por duas décadas de perdas populacionais, mostra-se desafiante para o desenvolvimento sustentável e harmonioso das bases humana, ambiental e económica de Favaios.



## DESAFIOS PARA A ARU DE FAVAIOS

- Compatibilizar as opções de desenvolvimento urbano com a defesa e preservação do património natural e da paisagem.
- Mobilizar os atores privados para a reabilitação do edificado e para melhoria da imagem urbana.
- Densificar a malha de atividades económicas na ARU, reforçando a aposta na valorização sustentável dos produtos locais e na criação de novos negócios.



# Ambiente urbano



PERU  
FAVAIOS



# Ambiente urbano



PERU  
FAVAIOS



# Grandes números da ARU de Favaios

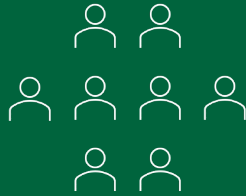


PERU  
FAVAIOS



**0,81 km<sup>2</sup>**

**3,8 %** da freguesia



**849**  
residentes

**8,1%** do concelho

**-10%** face a 2011



**7,2%**  
da população  
com menos de 15 anos

**6,4%** do concelho



**31%**  
da população com 65  
ou mais anos

**7,6%** do concelho



**649**  
alojamentos

**56,4%**  
Ocupados como residência  
habitual



**283**  
alojamentos vagos  
ou de residência secundária



**624**  
edifícios clássicos

**7,7%** do Concelho

**+2%** face a 2011



**52,9%**  
dos edifícios construídos  
até 1980



**486**  
edifícios com necessidade  
de reparação

**78%** do total de edifícios

# 4

## Estratégia de Reabilitação Urbana



# Estratégia de reabilitação urbana

As características da ocupação do concelho – disseminação da população por um vasto conjunto de aglomerados de pequena dimensão – aliada à tendência de perda populacional, determina a necessidade de consolidar a rede urbana, conferindo aos principais núcleos urbanos maior atratividade, autonomia funcional e qualidade de vida, reforçando assim a coesão e sustentabilidade territoriais no município.

Favaios apresenta-se como uma centralidade urbano-turística de destaque no sistema urbano municipal, cujas características funcionais e morfológicas têm vindo a conduzir ao reforço e consolidação da relação de complementaridade com a vila de Alijó.

Os dois núcleos constituem, à escala municipal, uma pequena conurbação urbana polarizadora das principais dinâmicas territoriais do concelho, daí a importância de dinamizar a reabilitação e regeneração urbanas de Favaios, à semelhança do que tem vindo a ser feito na sede de concelho.

A estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Favaios enquadra-se, assim, numa estratégia à escala municipal, suportada num conjunto de instrumentos e políticas municipais que estabelecem as opções de desenvolvimento para o concelho de Alijó, em articulação com as estratégias e políticas multisetoriais desenhadas para o Douro, para a região Norte e para o país.

A intervenção pública que tem vindo a ser feita pelo município, resulta, no essencial, na melhoria e qualificação do espaço público (espaços de estadia e arruamentos), pretendendo-se com a estratégia de reabilitação urbana de Favaios uma ampla melhoria da atratividade do centro urbano da vila, dando continuidade ao investimento na requalificação do espaço público, promovendo a qualificação do ambiente urbano, a valorização do património material e imaterial e a dinamização cultural, mas mobilizando também os atores e agentes locais (privados, instituições, etc.) para a importância da beneficiação do edificado e da afirmação da identidade e tradições locais.

É por isso essencial que a concretização das intervenções a prever na ORU de Favaios atentem ao envolvimento dos interessados e das forças vivas do concelho, reforçando a importância da sua participação na construção do processo e criando as condições necessárias para a dinamização da ARU através da materialização das ações em perspectiva e da concretização das metas delineadas.

Com efeito, o Município de Alijó promoveu a auscultação dos atores locais (públicos e privados) com o objetivo de robustecer o diagnóstico dos problemas e constrangimentos e identificar as oportunidades de desenvolvimento de Favaios, centrais na definição da Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU.

Do processo de auscultação resultou um reconhecimento consensual do papel que a identidade vincada de Favaios – a Vila que não deixa de ser aldeia – tem assumido no desenvolvimento do território, pese embora a identificação de problemas e constrangimentos que ainda obstam a um crescimento sustentável e equilibrado, no quadro das funções que o centro urbano de Favaios concentra.

O crescente dinamismo do turismo, que começa a estender-se para além da captação de grupos que chegam a Favaios oriundos, sobretudo, dos cruzeiros do Douro que chegam ao Pinhão, tem sido acompanhado por uma diversificação da oferta que, nesta fase, se orienta para uma resposta ajustada à mudança recente do perfil dos turistas e visitantes.

De facto, ainda que os grupos constituídos maioritariamente por seniores sejam responsáveis pela grande parte da procura turística dirigida a Favaios (2.ª freguesia do concelho de Alijó que mais visitantes recebe), a dinâmica mais recente do turismo individual e as perspetivas de evolução desta tipologia têm motivado um conjunto de investimentos que pretendem posicionar Favaios como um destino que valoriza cada vez mais a estadia, procurando aumentar o número de hóspedes e dormidas nos alojamentos turísticos, não só entre março e outubro, mas também no restantes meses do ano.

# Estratégia de reabilitação urbana

Os investimentos recentes nos alojamentos turísticos, bem como os que se encontram em execução, dinamizados, no essencial, por empresas do território, têm privilegiado a defesa da identidade de Favaios, compatibilizando-a com a valorização das tradições e com o desenvolvimento de uma oferta diferenciada, orientada para uma procura que cada vez mais valoriza experiências genuínas, intrinsecamente ligadas ao território.

Neste contexto, importa referir os investimentos recentes da Quinta da Avessada em alojamentos turísticos temáticos, associados às padeiras e aos ferreiros de Favaios, perspetivando-se um reforço desta aposta com a concretização de outros alojamentos do mesmo tipo, de forma a criar um conceito de *resort* rural.

Estes investimentos, a par de outros que estão a ser dinamizados ou se encontram em carteira, começam a produzir efeitos também no que diz respeito à mudança da perceção existente sobre os benefícios gerados para Favaios pela dinâmica turística e o reconhecimento do Douro à escala nacional e internacional.

A construção desta oferta turística, mais qualificada e atrativa para outros segmentos de procura, num quadro de consolidação, mas também da melhoria da oferta que capta o turismo de grupos (refira-se os investimentos preconizados pela Adega de Favaios), está a constituir-se como um elemento

fundamental para o surgimento de novas atividades, numa lógica de complementaridade que pode gerar efeitos sistémicos em Favaios, no que diz respeito à criação de emprego e à fixação ou atração de população.

Com efeito, a dinâmica turística de Favaios constitui-se como um dos motores do desenvolvimento do território, com efeitos de arrastamento sobre outras atividades que, pese embora ainda incipientes, começam a assumir alguma importância no tecido económico local. Os atores auscultados referiram a aposta na criação de novos negócios que contribuem não só para o robustecimento da oferta turística, mas também para a densificação da oferta de comércio e serviços orientados para os residentes.

Se a dinâmica turística tem contribuído para o desenvolvimento de Favaios, os atores identificam algumas fragilidades do território, que também se reconhecem à escala concelhia e regional. O duplo problema de perda de população e envelhecimento mostra-se como um problema deste território, sobretudo num cenário de escassas oportunidades de emprego para os mais jovens, que o dinamismo da atividade turística ainda não consegue colmatar.

Este problema faz emergir alguns desafios, num quadro mais alargado, como a habitação, as respostas sociais, a provisão de serviços de proximidade e serviços ao consumo, em suma na

construção de verdadeiro habitat local, capaz de compatibilizar o dinamismo da atividade turística com a atratividade residencial de Favaios..

No que diz respeito à habitação, os atores auscultados referem, sobretudo, os problemas do mercado de arrendamento, que na realidade é quase inexistente, bem como a dificuldade em promover intervenções de reabilitação do edificado em mau estado de conservação. Forma assinaladas as dificuldades de reabilitação relacionadas com a legalização, não obstante a criação de mecanismos transitórios no PDM visando facilitar a legalização.

A reduzida dimensão das habitações, a idade avançada dos proprietários ou descendentes que residem fora de Favaios obstam também à reabilitação ou venda dos imóveis no mercado, contribuindo, muitas vezes, para que o seu valor se situe em patamares acima do mercado concelhio. Por outro lado, o desconhecimento dos incentivos e benefícios fiscais por parte dos proprietários mais envelhecidos ou dos herdeiros condiciona as intervenções de reabilitação. Esta realidade colide com a necessidade de acesso à habitação por parte dos trabalhadores que, cada vez mais, chegam a Favaios para trabalhar nas atividades associadas ao turismo, sendo obrigados a procurar uma solução habitacional no mercado de arrendamento noutros locais do concelho.



# Estratégia de reabilitação urbana

Os desafios relacionados com o ordenamento urbano de Favaios foram também referidos pelos atores auscultados. O afastamento entre os bairros residenciais, que desenham quatro membros afastados, ou o núcleo urbano medieval que dificulta a circulação de veículos, com impactos no socorro a uma população cada vez mais envelhecida, constituem elementos que devem ser tidos em conta na estratégia de reabilitação urbana de Favaios.

A preocupação com a construção de um verdadeiro habitat em Favaios, capaz de aproveitar as dinâmicas turísticas como catalisadoras de uma transformação mais alargada na vida quotidiana dos que residem e trabalham em Favaios, foi amplamente reconhecida pelos atores.

A necessidade de promover o embelezamento do ambiente urbano, também fora do núcleo histórico onde existem focos de desqualificação, a par de uma aposta na requalificação de equipamentos que marcam a identidade de Favaios e espaço público, complementada pelo ressurgimento de serviços de proximidade e serviços ao consumo, assumiram um papel de destaque nas opções de desenvolvimento de Favaios, projetadas pelos atores auscultados.

Os atores reconheceram os múltiplos efeitos gerados pela dinâmica turística sobre Favaios, mas mostram-se conscientes sobre os desafios associados à relação de harmonia que deve ser estruturada entre turismo e vivências locais.

Para além da Aldeia Vinhateira, o processo de adaptação das vivências dos residentes a um aumento significativo da atividade turística, o seu envolvimento na co-criação de produtos turísticos que, devido a essa componente de genuinidade, são mais valorizados pela procura, contribuíram para a crescente atratividade de Favaios. Todavia, requerem um compromisso local e alargado para com a defesa dos saberes e tradições locais, de forma a garantir a sua sustentabilidade e características singulares do território. Neste sentido, veja-se, por exemplo, a questão das padeiras, algumas em idade avançada, que começam a ser envolvidas de forma diferente num produto turístico mais alargado, sem que isso signifique a perda do seu contributo fundamental para a criação de um produto atrativo e valorizado pela procura.

Com efeito, as lições da experiência no que se refere aos investimentos implementados no âmbito das Aldeias Vinhateiras, mostram que, não raras vezes, estes investimentos na área do turismo, pese

embora tenham contribuído para o aumento da procura e oferta turísticas, não acautelaram devidamente os processos de desenvolvimento integrado do território ou de promoção conjunta dos territórios de intervenção.

Os atores auscultados referiram que, nesta fase, são, cada vez mais, valorizados os elementos diferenciadores de Favaios na estruturação da oferta e, em particular, os seus efeitos mais alargados no desenvolvimento socioeconómico e sustentável do território. Não obstante, consideram ser fundamental a mobilização e envolvimento dos atores locais na dinamização do território, referindo a necessidade de constituir uma “Associação de Favaios” com uma atuação mais abrangente e que mostre como um veículo importante para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, garantindo a articulação entre os múltiplos atores e a coerência das intervenções a implementar durante o prazo de vigência da ORU.



PERU  
FAVAIOS

# Processo de auscultação



”

Favaios é a Vila que não deixa de ser aldeia.

”

Favaios pode ser a freguesia mais atrativa para a reabilitação urbana.



# Enquadramento nas opções de desenvolvimento municipal

O PDM integra Favaios no nível II do sistema urbano municipal, para o qual estabeleceu medidas de promoção da sua requalificação, reforçando a consolidação e polarização do núcleo central e a estruturação da sua envolvente.

É neste contexto que o desafio central da estratégia de desenvolvimento urbano para Favaios resulte da necessidade de contrariar a tendência de esvaziamento populacional e de afirmar a sua centralidade enquanto centro urbano de importância estruturante para a coesão territorial de Alijó.

Este objetivo reconhece a necessidade de dinamizar a reabilitação do centro urbano de Favaios enquanto mecanismo essencial de melhoria da qualidade de vida urbana e enquanto agente mobilizador de novas dinâmicas sociais e transformações territoriais e económicas.

Reconhecendo aqueles que são os atuais constrangimentos e encarando os principais desafios que se colocam à ORU de Favaios, foi definido um Objetivo Estratégico central, que se desdobra num conjunto de objetivos específicos mobilizadores das intervenções de reabilitação e regeneração urbana da vila de Favaios.

Estes objetivos assumem, naturalmente, total aderência aos objetivos e princípios gerais da política de reabilitação urbana nacional, designadamente os artigos 3.º e 4.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

## Objetivo estratégico

Requalificar Favaios, melhorando a sua atratividade e consolidando a complementaridade com Alijó

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Objetivo Específico 1.</b> | Reabilitar o parque edificado (público e privado), dinamizando a ocupação da vila e criando condições para a refuncionalização dos edifícios.   |
| <b>Objetivo Específico 2.</b> | Requalificar o espaço público melhorando as suas condições de utilização, qualificando o ambiente urbano e fomentando o aparecimento de novas dinâmicas sociais e económicas.                               |
| <b>Objetivo Específico 3.</b> | Consolidar a divulgação do património cultural, dos recursos endógenos e dos elementos singulares, enquanto fatores de diferenciação e valorização da identidade local e da competitividade urbana.         |
| <b>Objetivo Específico 4.</b> | Modernizar as redes e os sistemas de infraestruturas urbanas e requalificar os equipamentos de utilização coletiva, implementando soluções de gestão mais eficientes, sustentáveis e resilientes.           |
| <b>Objetivo Específico 5.</b> | Promover a melhoria geral da mobilidade, tornando o espaço público mais inclusivo, capaz de acolher a intermodalidade e a convivência de diversos modos de transporte em condições de segurança e conforto. |
| <b>Objetivo Específico 6.</b> | Reposicionar o espaço urbano enquanto centro nevrálgico do processo de descarbonização, implementando medidas de eficiência energética nos edifícios e espaço público.                                      |
| <b>Objetivo Específico 7.</b> | Dotar o espaço urbano de medidas de adaptação às alterações climáticas, implementando soluções que permitam mitigar os efeitos de fenómenos extremos.   |

5

Prazo  
de execução



# Prazo de execução

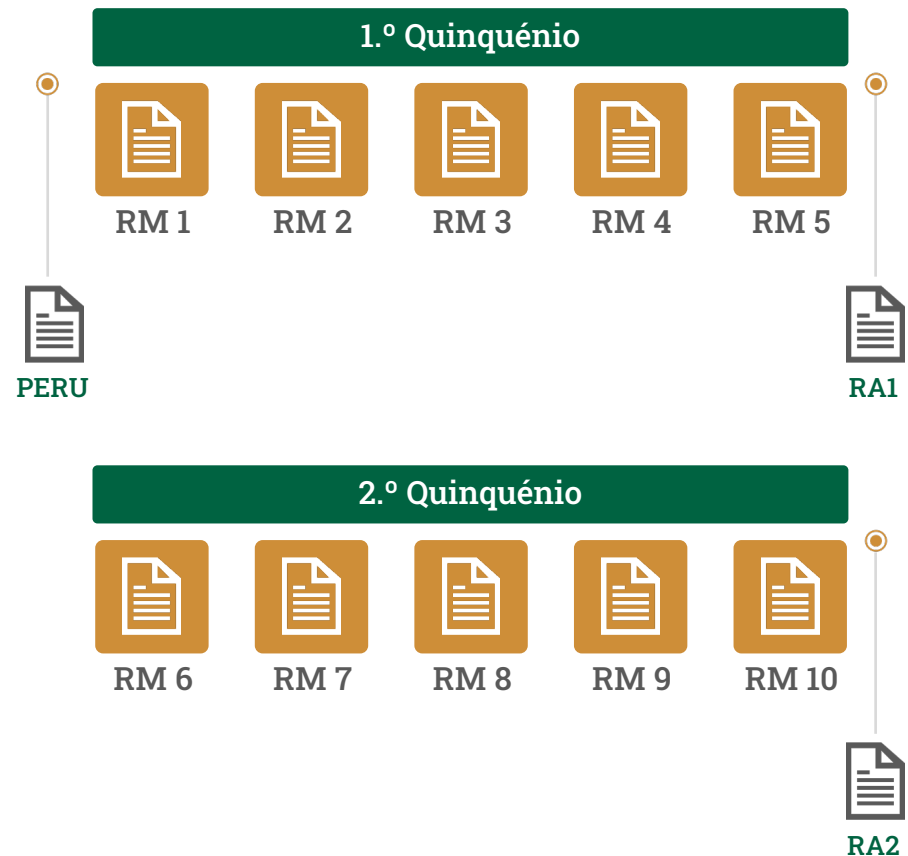
O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana de Favaios é de 10 anos, de acordo com o definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Não obstante, findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

Referir ainda que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Alijó, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- Elabora anualmente um relatório de monitorização (RM) de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação (RA) da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos, assim como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, serão obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.



# 6

## Modelo de gestão e execução



# Modelo de gestão e execução

O conhecimento e a proximidade que o Município de Alijó possui juntos dos principais atores e agentes do território (públicos, privados e associativos), colocam-no numa situação privilegiada para desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, o Município de Alijó constitui-se como entidade gestora da ORU (nos termos do ponto n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

O Município de Alijó possui, assim um papel importantíssimo em todo o processo da ORU de Favaios, acompanhando a sua evolução, operacionalização e execução, bem como identificando as lacunas existentes, podendo efetuar as devidas correções e ajustamentos quando necessário.

Importa, ainda, referir que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora (Município de Alijó) passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, de acordo com o indicado no capítulo anterior (Prazo de execução).

Desta forma, ao Município de Alijó, enquanto entidade gestora, são atribuídos, segundo o artigo 44.º do RJRU, os seguintes poderes para o controlo de operações urbanísticas:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

O Município pode também fazer uso, segundo o disposto no artigo 54.º do RJRU, de instrumentos de execução, nomeadamente:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: nos termos do artigo 55.º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJRU;
- Demolição de edifícios: nos termos do disposto no artigo 57.º do RJRU;
- Direito de preferência: nos termos do disposto no artigo 58.º do RJRU;
- Arrendamento forçado: nos termos do disposto

no artigo 59.º do RJRU;

- Servidões: nos termos de disposto no artigo 60º do RJRU;
- Expropriação: nos termos de disposto no artigo 61º do RJRU;
- Venda forçada: nos termos de disposto no artigo 62º do RJRU;
- Restruturação de propriedade: nos termos de disposto no artigo 63º do RJRU.

Pode ainda recorrer, complementarmente, segundo o artigo 65.º ao 68.º do RJRU, a instrumentos de política urbanística:

- Determinação do nível de conservação: nos termos do disposto no artigo 65.º do RJRU e nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro;
- Identificação de prédios ou frações devolutas: nos termos do disposto no artigo 66.º do RJRU e para aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;
- Taxas municipais e compensações: nos termos do disposto no artigo 67.º do RJRU e nos termos do disposto nos números 4.º e 5.º do artigo 44.º do RJUE, (DL 555/99, de 16 de Dezembro).

# 7

## Quadro de apoios e incentivos fiscais

# Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

De acordo com o artigo 14º do RJRU, na sua atual redação, a aprovação de uma ARU:

- obriga o município à definição dos “benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”;
- e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas [na ARU] o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural” e previstos em legislação específica.

Cabe assim ao município de Alijó, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer, nos termos previstos na lei, os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Favaios. É ainda neste contexto que o município estabelece os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos, em cumprimento da legislação aplicável.

A definição de um quadro de e benefícios e incentivos específicos a aplicar aos edifícios ou frações localizados na ARU tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos que mobilizem a comunidade local e incentivem os particulares (municípios, empresas ou instituições) a aderir ao processo de reabilitação urbana de Favaios.

Assim com a entrada em vigor da ARU de Favaios (após publicação em Diário da República), poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados na área delimitada os benefícios fiscais que decorrem do previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho e de acordo com todas as alterações subsequentes.

Notar que para beneficiar dos incentivos previstos no EBF, os prédios urbanos ou frações autónomas terão de ser objeto de intervenções de reabilitação urbana, estabelecida no localizados RJRU como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das

opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

Complementarmente, o município de Alijó tem ainda ao seu dispor, nos termos daquelas que são as suas competências, outros incentivos fiscais e financeiros (alternativos e facultativos) com vista à obtenção de resultados mais eficazes ao nível da reabilitação urbana e da dinamização dos centros urbanos, de entre as quais se destaca a possibilidade do município, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto em áreas objeto de operações de reabilitação urbana (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

# Condições de acesso aos benefícios fiscais e apoio administrativo



PERU  
FAVAIO

## Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente

## Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

É isenta de IMT a 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

## Imposto sobre Rendimento (IRS) | EBF

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 imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados (...), que sejam objeto de ações de reabilitação.

## Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) | CIVA

A taxa do imposto é de 6% para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

# Condições de acesso aos benefícios fiscais e apoio administrativo

Para acesso aos benefícios fiscais relativos à isenção de IMI e IMT, para além da necessidade de se promoverem intervenções de reabilitação urbana nos edifícios ou frações, tal como definido no RJRU, é ainda necessário que em consequência dessa intervenção:

- o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído;
- resulte, no mínimo, um nível de conservação "bom";
- 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.

As condições enunciadas acima são de cumprimento cumulativo.

Os benefícios de dedução à coleta em sede de IRS, são aplicáveis em imóveis objeto de operação de reabilitação urbana, desde que cumpram umas das seguintes condições:

- da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- 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 IVA, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

- Nível 1 – péssimo;
- Nível 2 – mau;
- Nível 3 – médio;
- Nível 4 – bom;
- Nível 5 – excelente.

A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento de terceiros e a sua determinação tem de ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior são devidas ao município taxas que constituem receita municipal. O EBF prevê ainda a redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Uma última nota para referir que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45º e 71º do EBF; ou seja, no caso da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela CMA, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na ARU de Favaios.

Conforme previsto, no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

# 8

## Programa de investimento



# Programa de investimento

Considerando a esfera de atuação projetada a partir dos objetivos definidos para a ORU de Favaios, propõe-se um programa de investimento municipal, a realizar oportunamente, no quadro da disponibilidade e mobilização das fontes de financiamento.

O Programa de Investimento privilegia um conjunto de intervenções infraestruturais públicas, suscetíveis de capitalizar os investimentos públicos e privados recentes, gerando novas dinâmicas socioeconómicas que mobilizem, num racional de complementaridade e aderência aos objetivos da ORU, o investimento privado.

A proposta de intervenção municipal parte, assim, de uma leitura partilhada e consensualizada com os atores locais dos problemas e constrangimentos ao desenvolvimento de Favaios, mas também das oportunidades que podem ser aproveitadas para que o território se torne mais sustentável, mais inclusivo e mais competitivo.

As intervenções preconizadas no programa de investimento configuram ações estruturantes, as que apresentam maior potencial para produzir efeitos alargados e de arrastamento em Favaios e que, de forma direta, contribuem para a prossecução dos objetivos. As ações estruturantes, poderão ser alvo de adaptações aos múltiplos contextos, sobretudo num cenário de incerteza à escala internacional.

As ações estruturantes representam, ainda, as prioridades de intervenção, consensualizadas pelos atores locais no processo de auscultação, garantindo-se um alinhamento estratégico e programático com os vários instrumentos de planeamento e ordenamento, quer à escala local (PDM, Estratégia Local de Habitação, Plano de Desenvolvimento Social, entre outros), quer à escala regional, sobretudo no que diz respeito ao Plano de Ação do Investimento Territorial Integrado (ITI) CIM Douro e, em particular, as intervenções que constam do Quadro de Investimentos Prioritários da região.

As ações estruturantes visam, de forma transversal e abrangente, responder aos desafios que se colocam ao desenvolvimento de Favaios, através de uma aposta pública vincada, mas coerente e articulada, de reabilitação de equipamentos públicos, da habitação social e da qualificação do espaço público que sustentem a dinâmica de investimento privado recente, mas que possam, sobretudo, mobilizar novos investimentos, em particular na reabilitação do tecido edificado privado.

O Município de Alijó definiu um conjunto de ações estruturantes, que visam a reabilitação e qualificação do espaço urbano da ARU de Favaios, dirigidas às seguintes tipologias:

## Equipamentos coletivos

Intervenções de reabilitação de equipamentos coletivos que se constituem como património identitário de Favaios e que podem assumir um papel relevante na transformação do centro urbano. Pretende-se, com as intervenções preconizadas, valorizar estes equipamentos enquanto espaços de promoção da cultura, de ofícios, do empreendedorismo, de inclusão social e de qualificação da oferta turística, bem como da melhoria dos serviços públicos.

As intervenções previstas privilegiarão soluções que promovam a sustentabilidade ambiental, garantida, a priori, na elaboração de cadernos de encargos, e de eficiência energética, garantindo um alinhamento com a política de coesão à escala europeia, nacional e regional.

Enquadram-se nesta tipologia as seguintes intervenções:

- Criação do Centro de Artes Vivas e Espaço de Coworking – Edifício da antiga Escola de Favaios (Casa dos Magistrados);
- Reabilitação do Edifício dos Correios;
- Reabilitação do Teatro de Favaios;
- Reabilitação da Antiga Escola de Favaios;
- Reabilitação do Edifício da Antiga Sede de Concelho;



# Programa de investimento

- Requalificação do Parque Infantil;
- Criação de espaços de estacionamento;
- Criação de casas de banho públicas;
- Criação de Posto de Turismo de Nova Geração;
- Ampliação do Núcleo Museológico de Favaios.

Importa, ainda, referir a intenção de reabilitação da Casa do Povo de Favaios, que atualmente funciona como Centro de Dia, no sentido de criar a valência de Estrutura Residencial para Pessoas Idosas.

## Espaço Público

Intervenções de requalificação do espaço público no centro urbano de Favaios, visando melhorar a acessibilidade, a segurança e a imagem urbana, garantindo a inclusão e a sustentabilidade ambiental.

Enquadram-se nesta tipologia as seguintes intervenções:

- Requalificação do Centro Histórico de Favaios - Regeneração Urbana – Bairro das Padarias;
- Requalificação da Rua Direita;
- Sistema de Saneamento – Favaios;
- Requalificação do Bairro da Regada (acessos e saneamento).

## Habitação Social

Intervenções dirigidas à reabilitação física e funcional dos fogos de habitação social de Favaios, propriedade do Município de Alijó, que visam dar uma resposta habitacional às famílias que vivem em condições indignas.

Enquadram-se nesta tipologia as seguintes intervenções:

- Reabilitação de dois fogos no Bairro Social de Favaios;
- Reabilitação do Bairro do Sol.

Ao Programa de Investimento, que se traduz, no essencial, nas ações estruturantes de natureza pública, dirigidas à reabilitação do edificado, à qualificação de equipamentos, de infraestruturas e do espaço público, está associada uma dinâmica de investimento privado que se pretende, nesta fase, acelerar.

Neste quadro, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Favaios e a sua concretização através das ações estruturantes, consubstanciadas na ORU Sistemática pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, pretende constituir-se, nesta fase, como um referencial estratégico de atuação para a esfera privada e para a mobilização do investimento.

Pretende-se que, no prazo de vigência da ORU, se implemente um conjunto de ações no território, dinamizadas pelos privados, que a par dos necessários investimentos nas atividades associadas ao turismo, possa alargar a sua abrangência temática (habitação, serviços ao consumo e às famílias), com o objetivo de corrigir os problemas identificados e aproveitar as oportunidades de desenvolvimento que o território de Favaios pode oferecer.

Para o efeito, os incentivos e benefícios fiscais definidos para a ARU de Favaios, bem como a divulgação das potenciais fontes de financiamento ao investimento privado, identificadas no capítulo seguinte, sem prejuízo de outras que venham a ser desenhadas, constituir-se-ão como elementos fundamentais para a prossecução dos objetivos formulados para Favaios.



# Quadro resumo das ações estruturantes

| Ação Estruturante   | Tipologia        | Investimento Previsto | Ano                      | Fonte de Financiamento |
|---|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Criação do Centro de Artes Vivas e Espaço de Coworking - Edifício da antiga Escola de Favaios (Casa dos Magistrados)</b> | Equipamentos     | 120.000,00 €          | 2024 - 2029              | ITI CIM Douro          |
| <b>Sistema de Saneamento - Favaios</b>  | Espaço público   | 529.411,76 €          | 2024 - 2029              | ITI CIM Douro          |
| <b>Requalificação do Centro Histórico de Favaios - Regeneração Urbana – Bairro das Padarias</b>                             | Espaço público   | 117.647,06 €          | 2024 - 2029              | ITI CIM Douro          |
| <b>Reabilitação de dois fogos no Bairro Social de Favaios</b>   | Habitação Social | 138.794,24 €          | 2025-2026                | Programa 1.º Direito   |
| <b>Reabilitação do Bairro do Sol</b>  | Habitação Social | 522.506,64 €          | 2025-2026                | Programa 1.º Direito   |
| <b>Reabilitação do Edifício dos Correios</b>  | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Reabilitação do Teatro de Favaios</b>  | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Reabilitação do Edifício da antiga Sede do Concelho</b>  | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Requalificação do Parque Infantil</b>  | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Criação de espaços de estacionamento</b>   | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Criação de casas de banho públicas</b>   | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Criação de Posto de Turismo de Nova Geração</b>  | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Ampliação do Núcleo Museológico de Favaios</b>   | Equipamentos     | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Requalificação do Bairro da Regada (acessos e saneamento)</b>  | Espaço público   | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |
| <b>Requalificação da Rua Direita</b>  | Espaço Público   | A definir             | Prazo de vigência da ORU | A definir              |

# 9

## Instrumentos de financiamento



# Instrumentos e programas de financiamento

Considerando que o horizonte de implementação da ORU, identifica-se um conjunto de fontes de financiamento atualmente em vigor, sem prejuízo das mesmas poderem vir a sofrer alterações no período de vigência da presente ORU.

No quadro macro, a União Europeia definiu, para o período 2021-2027, cinco grandes objetivos para a política de coesão, estabelecidos no artigo 5.º, n.º 1, do Regulamento (UE) 2021/1060, que orientam a ambição estratégica para todos os Estados-Membros e enquadram os objetivos específicos em matéria de investimento:

1. **Uma Europa mais competitiva e mais inteligente**, mediante a promoção de uma transformação económica inovadora e inteligente e da conectividade das TIC a nível regional.
2. **Uma Europa mais verde e hipocarbónica**, em transição para uma economia com zero emissões líquidas de carbono, e resiliente, mediante a promoção de uma transição energética limpa e equitativa, ...
3. **Uma Europa mais conectada**, mediante o reforço da mobilidade.
4. **Uma Europa mais social e inclusiva**, mediante a aplicação do Pilar Europeu dos Direitos Sociais.

5. **Uma Europa mais próxima dos cidadãos**, mediante o fomento do desenvolvimento sustentável e integrado de todos os tipos de territórios e das iniciativas locais.

O Portugal 2030 corresponde à operacionalização da política de coesão para o período 2021-2027 no país, estando, necessariamente, articulado com os cinco objetivos formulados à escala europeia. Assume, ainda, como elemento enquadrador dos investimentos a apoiar, a Estratégia Portugal 2030, através das suas agendas temáticas que são a base de suporte para o desenho da estrutura operacional dos fundos da política de coesão, designadamente os Programas Temáticos e os Programas Regionais a implementar no ciclo de programação 2021-2027.

O Programa Regional do Norte 2021-2027 (Norte 2030) configura, sem prejuízo dos programas temáticos nacionais, o principal instrumento de aplicação dos fundos da política de coesão no território de Alijó. No âmbito do Norte 2030, o Investimento Territorial Integrado da Comunidade Intermunicipal do Douro (ITI-CIM Douro) integra as operações a desenvolver pelo Município de Alijó através do financiamento alocado a este instrumento.

Nesse sentido, foram contratualizadas as intervenções a implementar no centro urbano de Favaios, incluídas no Plano de Ação dos

Investimentos Territoriais Integrados e o respetivo Quadro Prioritário de Investimento (QIP). Estas intervenções foram identificadas no Programa de Investimento da ORU, com a respetiva identificação das fontes de financiamento.

Importa, ainda, referir o potencial de mobilização de financiamento no âmbito do Norte 2030 (nomeadamente o PROVERE) e dos programas temáticos do Portugal 2030, não só no que diz respeito às intervenções públicas, mas também no que concerne a investimentos privados, e em particular aqueles que, no âmbito de intervenções de reabilitação urbana, visem a dinamização da base económica local.

A **Linha de Qualificação da Oferta**, do Turismo de Portugal que, em parceria com o sistema bancário, disponibiliza um instrumento para o financiamento a médio e longo prazo de projetos turísticos que qualifiquem a oferta e que demonstrem o cumprimento de requisitos de sustentabilidade ambiental e social. No que diz respeito ao investimento público, a **Linha + Interior Turismo** apoia os projetos que contribuam para o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios do interior, potenciando novas estratégias de valorização dos respetivos recursos, ativos e agentes, gerando maiores níveis de atratividade turística e promovendo a sua dinamização social e económica.

# Instrumentos e programas de financiamento

Adicionalmente, a **Nova Estratégia para a Habitação – Construir Portugal**, estabelece um conjunto de medidas, que ainda carecem de regulamentação, orientadas para o aumento da oferta de habitação, no mercado de aquisição e arrendamento, com o reforço da dotação do **Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito**, previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024. O programa visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Fundo Ambiental, através do **Programa Vale Eficiência**, tem como objetivo contribuir para a mitigação de situações de pobreza energética e de vulnerabilidade, através da atribuição de um ou mais Vales Eficiência, até um máximo de três, no valor unitário de 1.300 €, a famílias economicamente vulneráveis e que habitem edifícios em situação de potencial pobreza energética, para que estas possam melhorar o desempenho energético da sua habitação permanente e suas condições de habitabilidade.

O Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), com prazo de execução até dezembro 2026, constitui-se como um importante instrumento para o financiamento, uma vez que apresenta uma grande abrangência temática, nas dimensões

resiliência, transição climática e transição digital. O PRR é o principal instrumento financiador de alguns dos programas referidos anteriormente (como o 1.º Direito, ou o Vale Eficiência), podendo também apoiar intervenções de reabilitação urbana, como o Programa Acessibilidades 360, ou intervenções de requalificação de equipamentos na área da educação, saúde, social e cultural.

A multiplicidade de instrumentos e programas de financiamento serão cruciais para a prossecução dos objetivos da ORU de Favaios. A implementação dos investimentos programados depende, em grande medida, da capacidade de mobilização destes instrumentos, quer no âmbito das intervenções públicas, que dependem do financiamento comunitário, quer no âmbito das intervenções privadas, que podem ser alavancadas pelos programas do Turismo de Portugal, do Sistema de Incentivos (Compete 2030) ou de instrumentos mais específicos, como o Programa Vale Eficiência.



PERU  
FAVAIOS

# Instrumentos e programas de financiamento



10

Guia de apoio  
a privados



# Guia de apoio a privados

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

1

Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU.

2

Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição do estado de conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos.

3

Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás.

4

Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do estado de conservação após a intervenção.

Para obtenção da isenção de IMI/IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

PROGRAMA ESTRATÉGICO  
DE REABILITAÇÃO URBANA  
ARU DE FAVAIOS



ALIJO MUNICÍPIO

Território de Origem Demarcada