

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARANHAS



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

ABRIL DE 2020

Ficha técnica

Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Aranhas
Versão Final

Promotor

Câmara Municipal de Penamacor

Elaborado por



Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Penamacor

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA	4
OBJETIVOS E ABORDAGEM METODOLÓGICA	5
ENQUADRAMENTO DO CONCELHO	8
CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	11
CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU	11
PLANTA DE DELIMITAÇÃO	13
CARATERIZAÇÃO DA ARU	14
DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS	14
SOCIOECONOMIA.....	16
DINÂMICA URBANÍSTICA.....	17
ATIVOS CULTURAIS E PATRIMONIAIS.....	20
GRANDES NÚMEROS DA ARU	21
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	22
PRAZO DE EXECUÇÃO.....	25
MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	26
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	28
IDENTIFICAÇÃO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS, APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	28
CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.....	30
PROGRAMA DE INVESTIMENTO	33
PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	34
A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020	34
NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO (NGPH)	35
OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO	39
GUIA DE APOIO A PRIVADOS	40

Nota introdutória

A proposta de Programa de Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que aqui se desenvolve tem por base a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Aranhas, aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Penamacor a 30 de junho de 2017

O território delimitado pela ARU de Aranhas configura um tecido urbano antigo, com grande importância histórico-cultural para o concelho. Contudo, esta área urbana tem vindo a sofrer um processo de despovoamento, ao qual está associada uma reduzida dinâmica urbanista que tem levado à degradação dos edifícios. A estes processos associam-se um conjunto de problemáticas sociais e económicas que importa dar resposta.

A reabilitação urbana constitui, por esse motivo, uma dimensão fundamental da política municipal de Penamacor, dada a sua relação com um desenvolvimento urbano sustentável, nomeadamente com a necessidade de promover a coesão social e económica e a qualificação urbana e ambiental, enquanto fator de atração e de fixação de população, empresas e visitantes.

Procurando responder afirmativamente a este desafio, o município de Penamacor tem vindo a aproveitar as oportunidades criadas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Neste quadro regulamentar a dimensão local de intervenção sai reforçada e os municípios passam a dispor de mecanismos fundamentais para impulsionar a revitalização social e económica dos centros urbanos e concretizar as suas estratégias de reabilitação

Num contexto em que a valorização urbanística das cidades e vilas depende, em grande parte, da mobilização da comunidade, especialmente de proprietários para a reabilitação do edificado privado, o município de Penamacor tem procurado estabelecer um quadro fiscal mais favorável ao investimento privado em reabilitação urbana, tendo para o efeito delimitado um total de 12 ARU no concelho:

A aprovação da ORU de Aranhas dá continuidade ao processo iniciado com a delimitação da respetiva ARU e visa fazer convergir neste território um conjunto de investimentos que, de forma integrada e articulada, contribuam para a concretização das opções públicas em matéria da reabilitação urbana.

Objetivos e Abordagem Metodológica

A delimitação da ARU e aprovação das ORU são competências da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Segundo o ponto nº 3 do artigo 7.º do RJRU, as aprovações da ARU e da ORU podem ocorrer em separado, tendo sido essa a abordagem seguida no caso do aglomerado urbano de Aranhas.

Dando cumprimento à alínea b) do artigo 16.º do RJRU, o presente PERU corresponde ao instrumento próprio que enquadra a ORU de tipo sistemática que o município de Penamacor pretende desenvolver no núcleo urbano de Aranhas.

Esta opção por uma ORU do tipo sistemática parte de uma leitura atualizada das fragilidades do tecido urbano de Aranhas, tendo presente o papel importante que este espaço desempenha na estruturação do sistema urbano do concelho e as suas potencialidades para a afirmação de Penamacor no plano regional e nacional.

A ORU sistemática, que se desenvolve neste documento, irá possibilitar uma abordagem integrada à reabilitação do tecido urbano de Aranhas, 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.

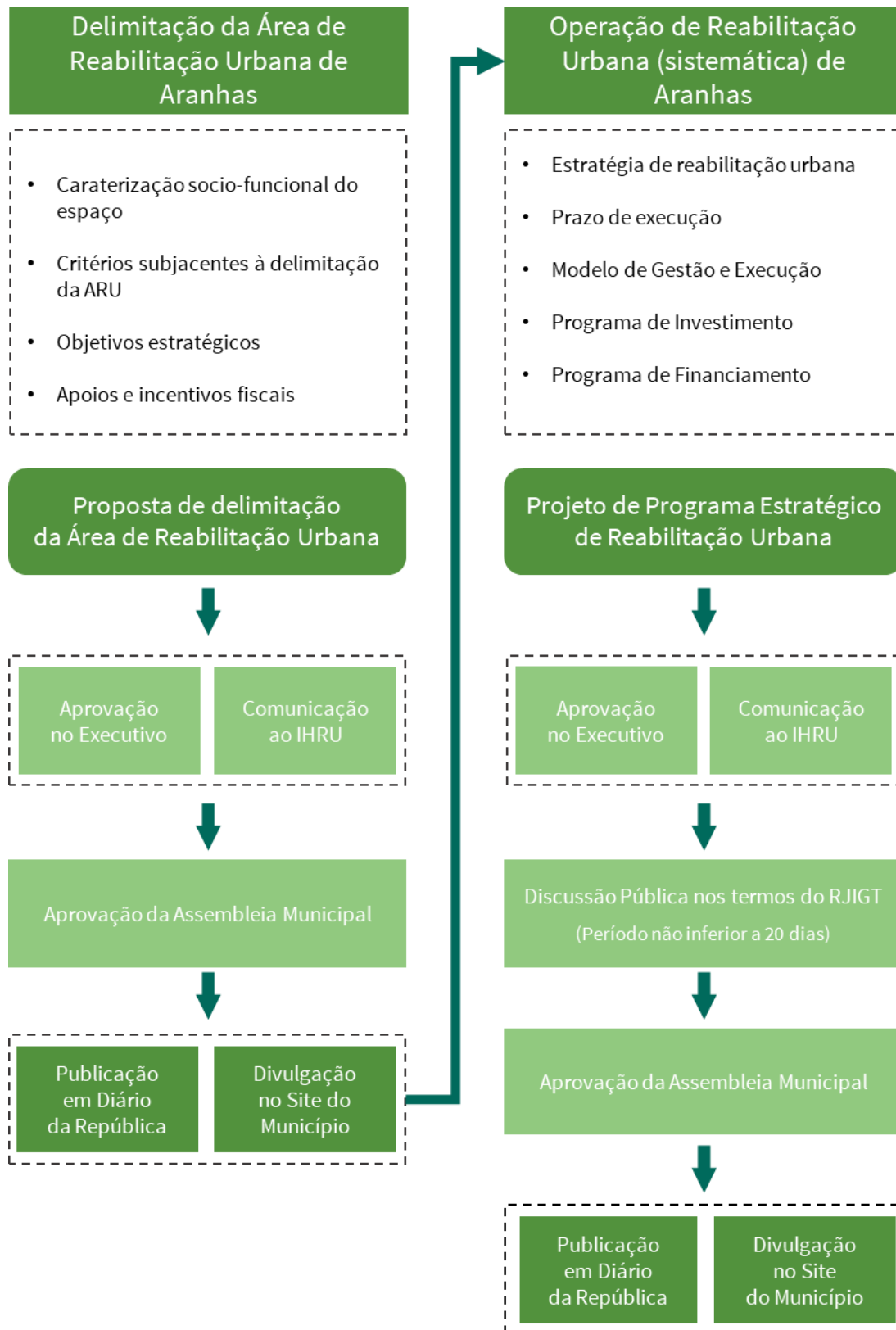
A elaboração deste documento procurou desenvolver os elementos regulamentarmente necessários à aprovação da ORU, desta forma dando cumprimento aos pressupostos constantes no RJRU, nomeadamente no nº 2 artigo 33º do RJRU, que define os elementos necessários à sua aprovação. Assim, este relatório encontra-se estruturado nos seguintes pontos:

- **Enquadramento Concelhio:** em que se retrata a presente realidade concelhia tendo em conta a sua inserção regional nos principais desafios que o território enfrenta, além de um enquadramento do centro urbano no concelho;
- **Critérios de Delimitação:** onde se identificam os critérios aplicados na delimitação da ORU bem como os limites da área abrangida de Aranhas;
- **Caracterização do Território da ARU:** onde se inclui uma análise demográfica e o estado de conservação dos edifícios tendo por base os dados censitários (INE) de 1991, 2001 e 2011. Adicionalmente, procede-se à caracterização dos principais ativos patrimoniais,

do tecido económico local, das condições do espaço público bem como das condições de acessibilidade e mobilidade;

- o **Objetivos Estratégicos:** a estratégia de reabilitação e os seus objetivos são apresentados, incluindo uma descrição do desenvolvimento deste mesmo processo;
- o **Prazo de Execução:** é estabelecido o âmbito temporal da ORU, conforme o disposto no artigo 20º do RJRU;
- o **Modelo de Gestão e de Execução:** identifica-se o modelo de gestão a implementar pela Câmara Municipal, de acordo com os termos da alínea a) do artigo 10º do RJRU;
- o **Quadro de Apoios e Incentivos Fiscais:** onde se caracteriza um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, e onde se apresentam as soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- o **Programa de Investimento:** onde são indicados e descritos os investimentos que se prevê realizar no âmbito desta Operação
- o **Programa de financiamento,** em que são elencados o conjunto de programas e incentivos existentes em matéria de reabilitação urbana, no contexto do Portugal 2020 e desenvolvidos pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU);
- o **Guia de apoio a privados,** onde são descritos um conjunto de orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar imóveis localizadas na ARU.

Figura 1 | Abordagem Metodológica



Enquadramento do concelho

Aranhas é uma freguesia do concelho de Penamacor. O concelho de Penamacor enquadra-se na zona Centro (NUTS II) e na Beira Baixa (NUTS III). O seu perímetro faz fronteira a Norte com o concelho de Sabugal, a Sul com o concelho de Idanha-a-Nova, a Este com a Estremadura Espanhola e a Oeste com o concelho de Fundão.

A vila de Penamacor, sede do concelho homónimo, dista 48 km da Covilhã, 50 km de Castelo Branco e 66 km da Guarda, os centros urbanos de maior dimensão, em proximidade imediata.

A ocupação concelhia de Penamacor remonta, segundo os vestígios arqueológicos encontrados, à pré-história, no final do período neolítico (IV-III milénios A.C.). Desde a remota ocupação até à Primeira Guerra Mundial, Penamacor foi sempre um território de particular importância em termos geoestratégicos e militares. A população tinha como principais atividades a pastorícia, a agricultura e a mineração. No entanto, nos períodos bélicos mais conturbados verificou-se diversas vezes a escassez de bens.

A partir do século XX, com a decrescente importância militar, Penamacor reassumiu-se como local de concentração de serviços à população, bem-dotada de infraestruturas e diversos equipamentos, até à segunda metade do século, quando surgiu e se acentuou o êxodo rural, devido à fraca oferta de emprego e à centralização de serviços que despojou Penamacor de muitas das suas principais funções.

O concelho encontra-se atualmente subdividido em 9 freguesias, após o processo de agregação de freguesias levado a cabo em Portugal em 2013 (antes subdividia-se em 12 freguesias). Assim sendo, o concelho é agora constituído pelas seguintes freguesias: Aranhas, Benquerença, Meimão, Meimoa, Penamacor, Salvador, Vale Sr.^a da Póvoa, União de freguesias de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de João Pires e União de freguesias de Pedrógão de S. Pedro e Bemposta.

O concelho tem uma superfície de 564 km² e é marcado pela baixa densidade populacional. Segundo os dados censitários do INE, em 2011, a densidade populacional do concelho fixa-se em 10,1 habitantes/km², cerca de 93% inferior aos valores nacionais e cerca de 50% abaixo da Beira Baixa.

Em 2011, o concelho de Penamacor contava com efetivo populacional 5.682 indivíduos, resultado de uma tendência de regressão populacional que se tem mantido constante ao longo

das últimas décadas (entre 2001 e 2011, o concelho perdeu 14,7% dos residentes). Penamacor é também um concelho envelhecido, apresentando o índice de envelhecimento mais elevado do país (597,8, face a 127,8 verificado a nível nacional) e com tendência para aumentar (este índice aumentou 29,8% na última década). No que diz respeito à dinâmica urbanística verificou-se um crescimento de parque habitacional do concelho. Em 2011 os dados censitários indicavam a um total de 6.373 e 6.535 alojamentos, valores que representam um aumento face a 2001 de 10,7% e 11,0 %, respetivamente.

Aranhas fica situada a cerca de 10 Km de Penamacor. É um povoado antigo, provavelmente anterior à nacionalidade, pois que logo no século XIII é instituída a paróquia e já possui julgado. A origem do topónimo, tal como acontece com tantas outras localidades, não é consensual, podendo tanto dever-se a alguma circunstância relacionada com aracnídeos, outrora muito abundantes nas frescas minas de água que abasteciam a povoação, como, aventam alguns, estar ligado aos teares que abundavam na aldeia.

A sua proximidade a Espanha terá originado, em tempos históricos, sucessivos arrasamentos e reconstruções, que a resposta da cura ao inquérito geral ao reino, mandado efetuar pelo Marquês de Pombal em 1758, deixa antever. Em meados do século XVII, durante a Guerra da Restauração, desempenhou a povoação papel importante, atestado pela torre da Atalaia, hoje em ruína, que comunicava com o castelo de Penamacor.

Em meados do século XX, Aranhas era uma típica aglomeração rural beirã, com as suas ruas e becos ladeados de construções rústicas servidas de balcões em torno da igreja paroquial.

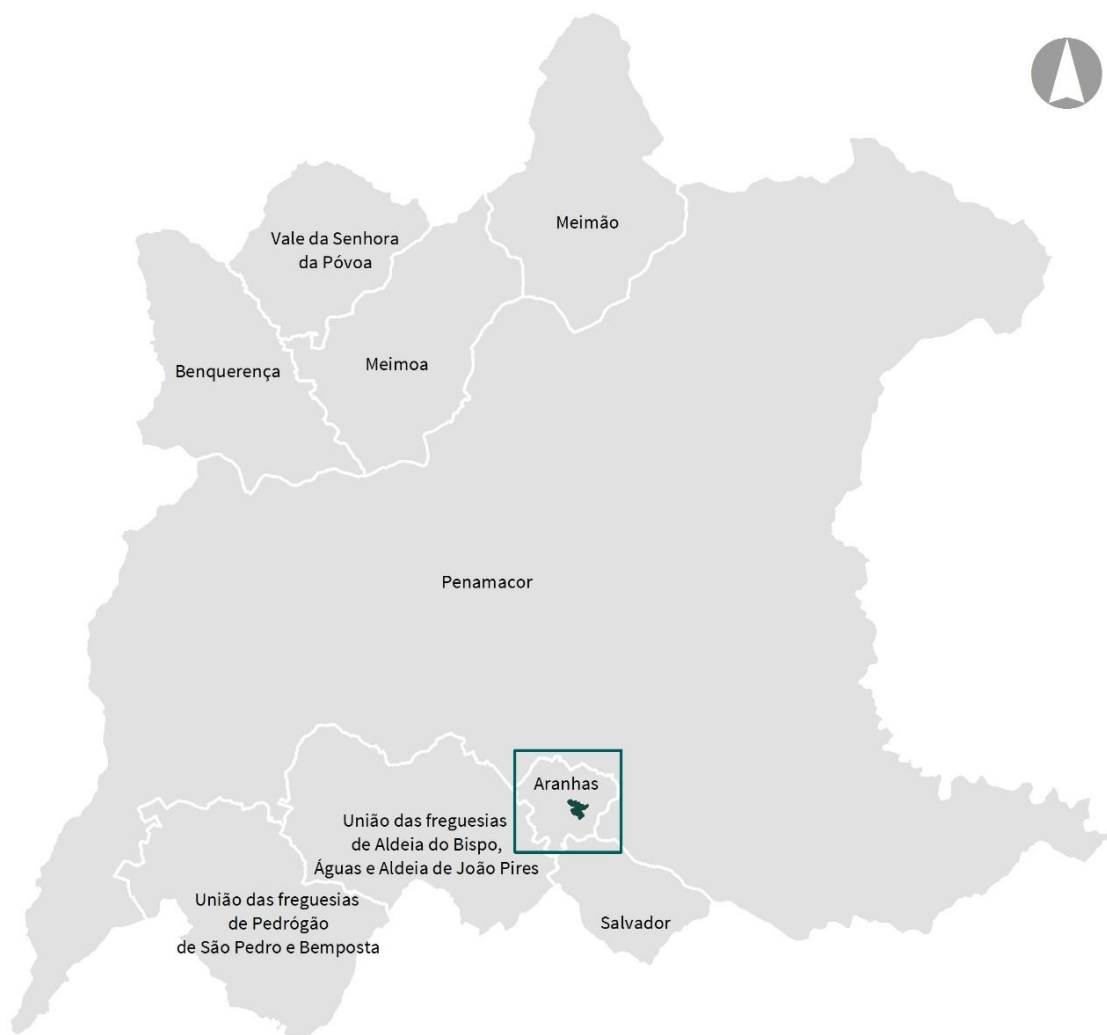
Aranhas é terra de grandes tradições. O seu Rancho Folclórico, fundado em 1936, é, ainda hoje, o embaixador da freguesia e do concelho, fazendo viver a etnografia e os cantares populares locais. Tradições vivas são também o Bodo, o Madeiro, único no concelho pelo genuíno momento dos “Vivas” com que é aclamado à sua chegada do campo, e a Festa da Varas do Fumeiro, que mobiliza multidões e faz jus à qualidade do enchido tradicional.

De acordo como os mais recentes dados censitários (2011), Aranhas é uma das freguesias com menos efetivo demográfico do concelho de Penamacor, apresentando 353 habitantes para uma área de 5,5 km², o que corresponde a uma densidade populacional de 64,2 habitantes/km². Foi também um território particularmente afetado pelo processo de despovoamento, tendo perdido, no espaço de duas décadas, cerca de 40% da sua população residente.

Do ponto de vista urbanístico a freguesia de Aranhas, os dados censitários apontam para uma diminuição do parque habitacional da freguesia, em duas décadas censitárias, quer ao nível dos edifícios, quer ao nível dos alojamentos, contrariando a tendência verificada à escala concelhia, onde é notório um aumento, embora reduzido, do parque edificado.

Em 2011 a freguesia contava com 450 edifícios e alojamentos, uma diminuição de aumento de cerca de 3% relativamente a 1991. Consequência da reduzida dinâmica urbanista o edificado em presença na freguesia apresenta um cariz envelhecido. Cerca de metade do edificado tem uma construção anterior à década 80.

Figura 2 | Localização da ARU no concelho e freguesia



Critérios de delimitação

Critérios subjacentes à delimitação da ARU

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece no Artigo 2º, alínea j), o conceito de Reabilitação Urbana. Por este, entende-se que é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

A delimitação do perímetro da ARU de Aranhas foi obtida através de análise espacial e de trabalho de fotointerpretação, com recurso a levantamento cadastral, do ano de 1974, e o seu posterior cruzamento com fotografia aérea.

Através do cruzamento destas duas fontes de análise, foi possível definir, em rigor, a delimitação do perímetro da ARU de Aranhas, considerando, nomeadamente, o tecido urbano que evidencia sinais de consolidação e/ou que se encontra em vias de consolidação e que, por isso, integra o conjunto dos valores históricos, culturais, patrimoniais, urbanísticos e ambientais do aglomerado urbano de Aranhas.

Com efeito, os critérios utilizados procuram materializar aspetos de âmbito físico e funcional, permitindo afirmar uma unidade de base urbana homogénea e coesa do ponto de vista urbanístico e arquitetónico, obtida através da leitura da geografia do aglomerado.

Esta proposta de delimitação procura, no essencial, abranger o maior volume de proprietários e de tecido edificado, por forma a dotar os mesmos de benefícios e de promover o acesso aos incentivos da ARU.

Considerando as características físicas e humanas de Aranhas, e a necessidade de promover a coesão territorial e urbanística deste aglomerado, incentivando a fixação de população residente, os critérios base utilizados na presente proposta de delimitação foram:

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial;

- 2) Preservar a identidade e garantir a coerência tipológica do edificado;
- 3) Dinamizar e revitalizar a área urbana consolidada;
- 4) Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- 5) Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos – habitação, atividades económicas, cultura e lazer;
- 6) Fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente;
- 7) Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades;
- 8) Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

Planta de delimitação

Figura 3 | Área de intervenção



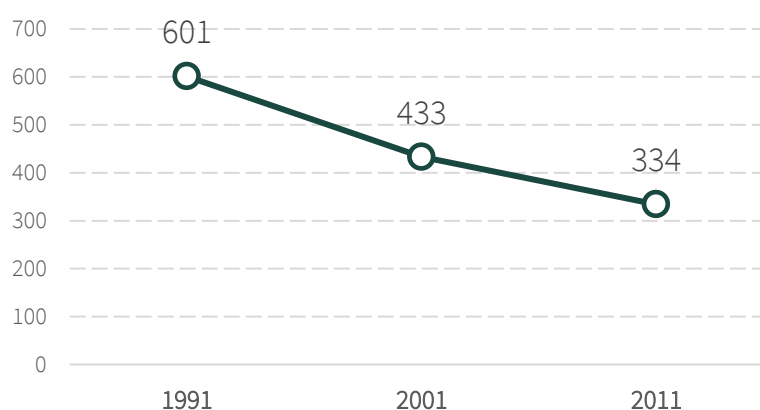
Caraterização da ARU

Dinâmicas demográficas

Com uma área de 0,12 km², a ARU de Aranhas define o perímetro no qual reside a grande maioria da população da freguesia (95%).

À semelhança do que sucede a nível concelhio, o despovoamento fez-se sentir de forma expressiva na ARU de Aranhas. Em 2011 residam neste núcleo urbano 334, o que significa uma perda de cerca de metade (44%) da sua população residente e cerca de um terço (33%) dos núcleos familiares.

Gráfico 1 | Evolução da população residente na ARU



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

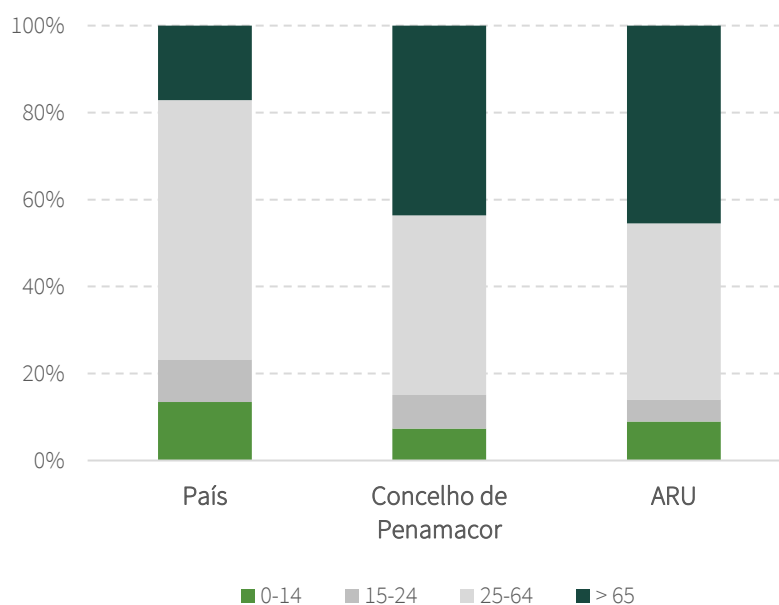
A ARU de Aranhas conta com uma população consideravelmente envelhecida. Em 2011 cerca de metade da população (46%) tem idade superior a 65 anos e apenas 9% tem idade inferior a 15 anos, uma realidade que coloca sérios desafios à sustentabilidade geracional.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

Território	População			Variação população (%)	Famílias			Variação famílias (%)	Densidade populacional (hab./km ²)
	1991	2001	2011	1991 - 2011	1991	2001	2011	1991 - 2011	2011
Concelho de Penamacor	8115	6658	5682	-29,98	3411	2936	2649	-22,34	10,8
Freguesia de Aranhas	601	440	353	-41,3%	266	209	184	-30,8%	64,2
ARU de Aranhas	601	433	334	-44,4%	266	206	177	-33,5%	2783,3

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Gráfico 2 | Estrutura Etária da população (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Socioeconomia

Aranhas corresponde a um território que tem sido severamente afetado pelos processos de despovoamento e de envelhecimento, comuns a todos os territórios do interior do país e ao concelho de Penamacor, em particular. O tecido produtivo da ARU apresenta, portanto, uma reduzida dimensão e uma estrutura atomizada, encontrando-se apenas capacitado para responder à uma procura de proximidade.

O esgotar de oportunidades económicas conduziu população mais jovem e em idade ativa em busca de novas oportunidades de emprego nos grandes centros urbanos e no litoral, com consequências ao nível da degradação do tecido edificado e ao nível dos desequilíbrios na estrutura demográfica. De acordo com dados censitários, de 2011, mais de metade da população residente é pensionista ou reformada.

A diminuição do número de postos de trabalho, no concelho, entre 2001 e 2011, foi transversal a todos os setores. Na agricultura, um setor de especialização do concelho, a perda foi significativa, com o emprego a registar uma retração superior a 30%.

Em 2011, segundo dados dos Censos, apenas um quinto da população residente na ARU (72 indivíduos) estava empregada, na sua grande maioria (61 de 72) a trabalhar no concelho. Mais de metade da população empregada residente na ARU exerce a sua atividade de profissional no setor terciário, 25% trabalha no setor secundário e o setor primário emprega os restantes 18% residentes empregados na ARU.

Por outro lado, a população residente na ARU apresenta um perfil de habilitações que coloca desafios importantes para o desenvolvimento do território. Sensivelmente um quarto (24%) dos residentes da ARU de Aranhas não sabe ler nem escrever e 80% não possui mais que o 3º ciclo do ensino básico.

Este quadro constitui um dos principais problemas do território que tem consequências sobre a atratividade da ARU. Estabelecer as condições favoráveis para a regeneração urbana e a dinamização do tecido económico, social e cultural depende da capacidade de mobilização de todos os atores, da sua participação ativa nos processos de desenvolvimento urbano. Neste sentido, será fundamental desenhar estratégias que permitam captar jovens para ARU, interessados em empreender novos negócios.

Tabela 2 | População residente empregada

Território	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Concelho de Penamacor	1531	181	421	929
Freguesia de Aranhas	77	13	20	44
ARU	72	13	17	42

Fonte: INE, Censos 2011

Dinâmica urbanística

Na ARU de Aranhas localiza-se a grande maioria dos edifícios da freguesia homónima. De acordo com Censos, em 2011, esta área apresentava um parque habitacional composto por 435 edifícios e 435 alojamentos.

A última década censitária foi também marcada por uma diminuição do parque habitacional (-14 edifícios; -6 alojamentos) da ARU, acompanhando a tendência de diminuição que vinha da década anterior. Esta evolução da dinâmica urbanística representa uma perda agregada de 28 edifícios e 30 alojamentos, relativamente ao ano censitário de 1991, contrariando a evolução verificada à escala do concelho (+192 edifícios; +241 alojamentos).

Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

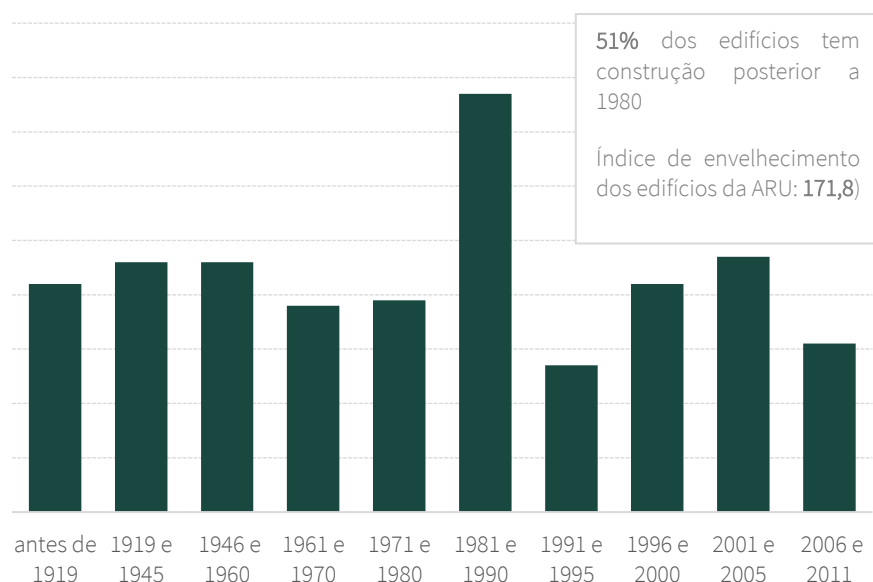
Território	Edifícios			Variação edifícios		Alojamentos			Variação Alojamentos	
	1991	2001	2011	1991-2011	2001-2011	1991	2001	2011	1991 - 2001	2001-2011
Concelho de Penamacor	6181	5755	6373	-7%	11%	6294	5885	6535	-6%	11%
Freguesia de Aranhas	463	445	450	-3,9%	1,1%	465	447	450	-3,9%	0,7%
ARU de Aranhas	463	449	435	-3,0%	-3,1%	465	441	435	-5,2%	-1,4%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Mais de metade dos edifícios atualmente existentes na ARU de Aranhas tem uma construção posterior à década de 80, situação indicativa de um cariz relativamente mais recente do tecido edificado deste núcleo urbano envelhecido (índice de envelhecimento de edifícios = 171,8)

comparativamente à realidade concelhia, onde os dados censitários apontam um parque habitacional mais envelhecido (índice de envelhecimento de edifícios= 274,7).

Gráfico 3 | Edifícios por época de construção



Fonte: INE, Censos 2011

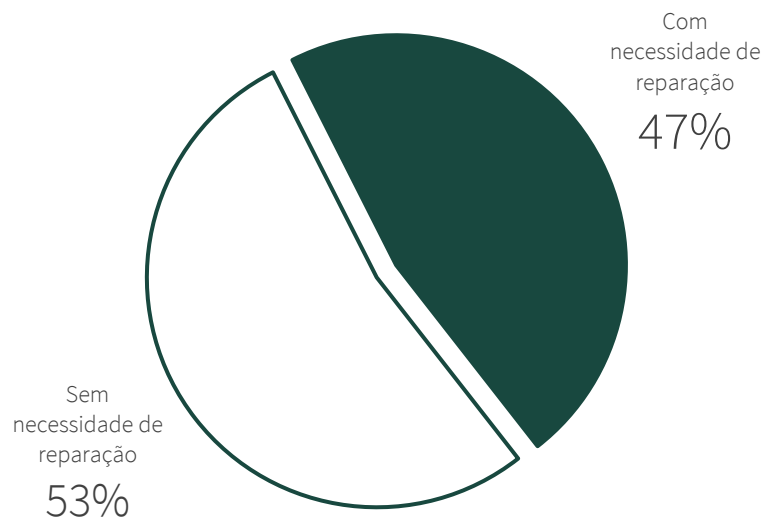
No que diz respeito ao estado de conservação de edificado, os indicadores estáticos evidenciam a existência de um número significativo de edifícios que apresentam necessidades de reparação (46,9%).

Tabela 4 | Caracterização geral do edificado

Território	Edifícios		
	Índice de envelhecimento de edifícios	Proporção de edifícios construídos antes de 1970 (%)	Proporção de Edifícios com necessidades de reparação (%)
Concelho de Penamacor	274,7	42	28,1
Freguesia de Aranhas	171,3	39	45,7
ARU de Aranhas	171,8	40	46,9

Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 4 | Estado de conservação dos edifícios



Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente à ocupação dos alojamentos familiares, os dados censitários são reveladores de um padrão de ocupação dos alojamentos marcado por baixas de taxas de ocupação. O peso expressivo que os alojamentos de utilização sazonal no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes, uma característica transversal à realidade concelhia, é no contexto da ARU uma realidade marcante. Em 2011, apenas 40% dos alojamentos existentes na ARU, eram ocupados como residência habitual, se sendo que maioria (49%) tinha uma utilização sazonal e 10% encontravam-se vagos na altura do recenseamento.

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

Território	Alojamentos familiares clássicos		
	Residência habitual	Vagos	Utilização sazonal
Concelho de Penamacor	2633 (40%)	809 (12%)	3083 (47%)
Freguesia de Aranhas	184 (41%)	45 (10%)	221 (49%)
ARU de Aranhas	177 (41%)	45 (10%)	213 (49%)

Fonte: INE, Censos 2011

Ativos culturais e patrimoniais

A dinamização e sustentabilidade dos núcleos urbanos passa, também, pela proteção, salvaguarda e valorização do património construído e pela afirmação das singularidades do território em termos de valores culturais e identitários.

A revisão do PDM apresenta como linha de atuação a Defesa do Património Natural e Construído e tem como objetivo específico: preservar, recuperar e proteger o património cultural. *"(...) houve uma preocupação em salvaguardar os valores culturais existentes e de preservar os núcleos antigos, e embora em alguns deles esta tendência se tenha verificado, noutros surgiram intervenções que introduziram linguagens dissonantes ao contexto local."* (1ª Revisão do PDM de Penamacor - Volume I - Análise e Diagnóstico - Adenda, pp 5).

Neste contexto, o processo de delimitação da ARU procurou enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Aranhas. Do património cultural existente na ARU de Aranhas destacam-se a Igreja Matriz, a capela do divino Espírito Santo, os fornos comunitários bem como algumas casas senhoriais com relevância arquitetónica.

Igreja Matriz de Aranhas



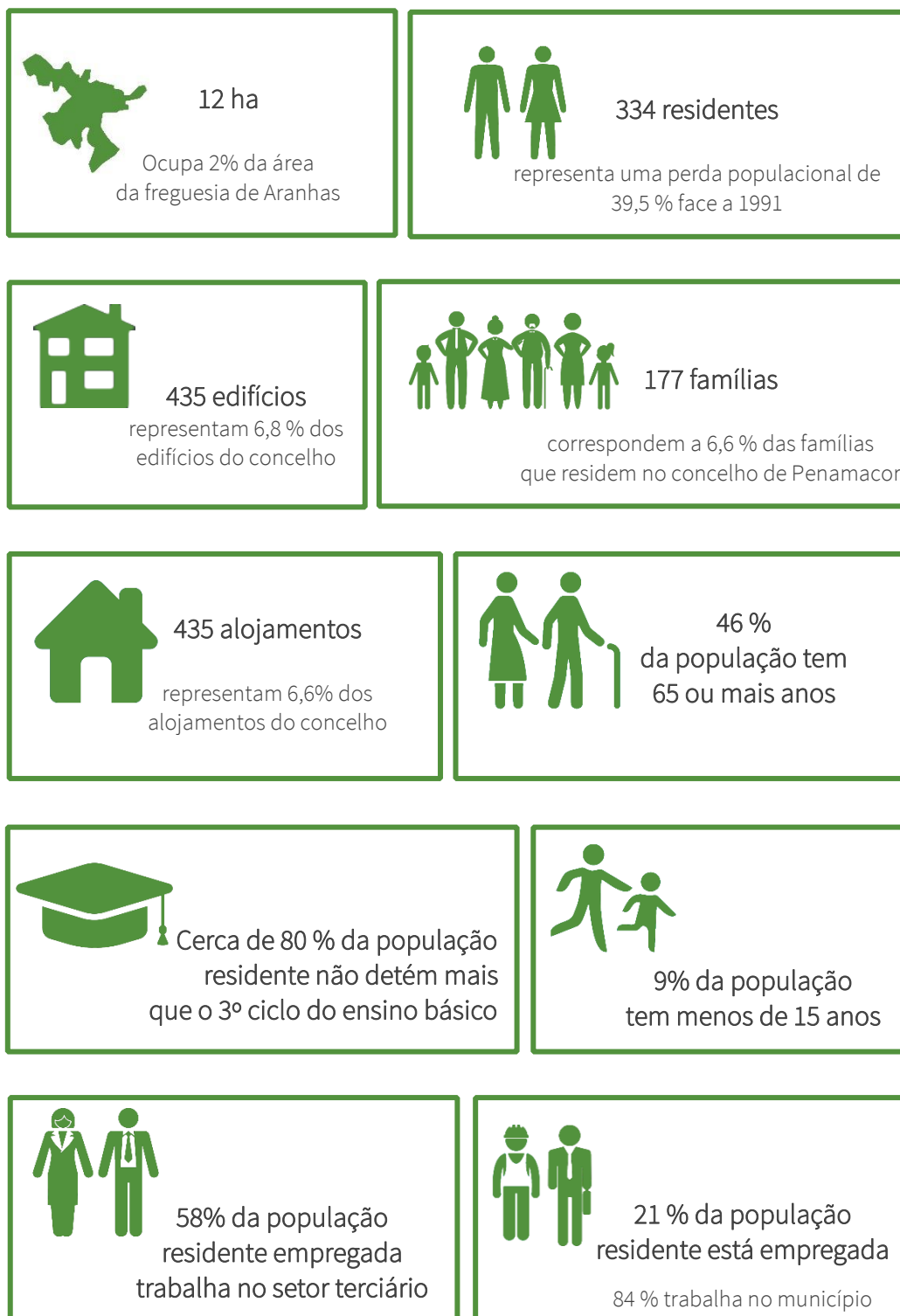
Fonte: <http://mapio.net/pic/p-606695/>

Capela do Espírito Santo



Fonte: <http://mapio.net/pic/p-58038169/>

Grandes números da ARU



Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU de Aranhas é encarada como um processo decisivo para o desenvolvimento deste aglomerado urbano, considerando algumas das debilidades que o território possui como são o despovoamento, a degradação do edificado, a perda de influência funcional, entre outros aspetos.

Assim, afirma-se como essencial a promoção de uma nova dinâmica que permita a este aglomerado urbano inverter algumas das tendências negativas que se constata no território, tendo em vista promover a atração de novos investimentos no tecido produtivo local e de população residente.

Neste âmbito, a ARU de Aranhas possui um conjunto de benefícios e incentivos fiscais dirigidos aos atores públicos e privados, que procuram potenciar e fortalecer esta dinâmica de atratividade e de geração de valor acrescentado para o território.

Este conjunto de medidas surgem na continuidade de uma aposta forte e constante, em matéria de reabilitação urbana, que a Câmara Municipal de Penamacor vem a conduzir e que se dirige a todo o território do concelho. Neste sentido, a CMP possui na atualidade 12 ARU aprovadas para os aglomerados de Águas, Aldeia do Bispo, Aldeia João Pires, Aranhas, Bemposta, Benquerença, Meimão, Meimoa, Pedrógão de São Pedro, Penamacor, Salvador e Vale da Senhora da Póvoa

Neste contexto, foi definido um objetivo estratégico (OE), o qual se desdobra em sete objetivos específicos (OEsp.). Este quadro estratégico, de âmbito alargado, procura definir e sustentar o conjunto de ações que a ARU promove para a reabilitação do tecido edificado existente.

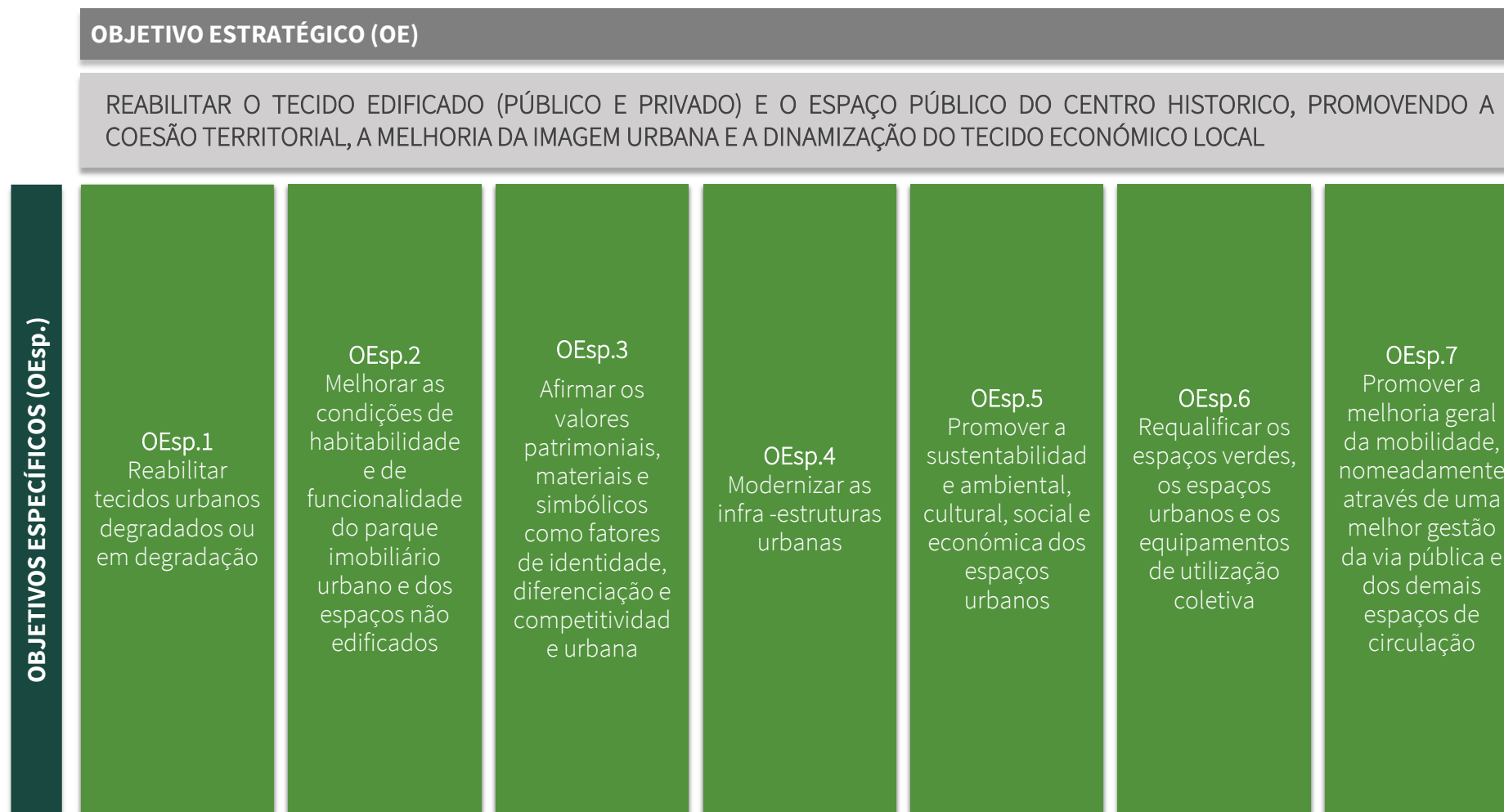
OBJETIVO ESTRATÉGICO (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, PROMOVEDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

No tocante aos objetivos específicos (OEsp.) foram definidos os seguintes:

- o OEsp.1 | Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- o OEsp.2 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- o OEsp.3 | Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

- o OEsp.4 | Modernizar as infraestruturas urbanas;
- o OEsp.5 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- o OEsp.6 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- o OEsp.7 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Figura 4 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU de Aranhas



Prazo de execução

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana de Aranhas é de 7 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 Penamacor, 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 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 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.

Modelo de Gestão e de Execução

O conhecimento e a proximidade que a entidade município possui juntos dos principais atores e agentes do território (públicos, privados e associativos), colocam o município de Penamacor numa situação privilegiada para desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, o município de Penamacor assume as funções de 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 que se encontram ao seu dispor, estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

Deve-se sublinhar que a entidade gestora possui um papel importantíssimo em todo o processo da ORU em questão, acompanhado a sua evolução, operacionalização e realização, bem como identificando as lacunas existentes, podendo efetuar as devidas correções e ajustamentos quando necessário.

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

Desta forma, à Câmara Municipal de Penamacor, enquanto entidade gestora, são atribuídos, segundo o artigo 44.º do RJRU, os seguintes poderes para o controlo de operações urbanísticas:

1. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
2. Inspeções e vistorias;
3. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
4. Cobrança de taxas;
5. 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:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: nos termos do artigo 55.º do RJRU;
2. Empreitada única, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJRU;

3. Demolição de edifícios: nos termos do disposto no artigo 57.º do RJRU;
4. Direito de preferência: nos termos do disposto no artigo 58.º do RJRU;
5. Arrendamento forçado: nos termos do disposto no artigo 59.º do RJRU;
6. Servidões: nos termos do disposto no artigo 60.º do RJRU;
7. Expropriação: nos termos do disposto no artigo 61.º do RJRU;
8. Venda forçada: nos termos do disposto no artigo 62.º do RJRU;
9. Reestruturação da propriedade: nos termos do disposto no artigo 64.º 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);

Quadro de apoios e incentivos fiscais

Identificação dos benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

Nos termos da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projeto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa.

Ao aprovar a ARU de Aranhas, a CMP está ainda a habilitar os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e a simplificar o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cuja última atualização é a Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU de Aranhas.

Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado no Decreto-Lei nº 394-B/84 e alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ao qual corresponde o Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de novembro, alterado pela Lei nº 60-A/2011 e posteriormente alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro.

Deste modo, passa-se a sintetizar no quadro seguinte os incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU de Aranhas:

Tabela 6 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	al. a), n.º 2, art.º 45.º	<i>“Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;”</i>
Isenção de IMT	EBF	al. b), n.º 2, art.º 45.º	<i>“Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;”</i>
		al. c), n.º 2, art.º 45.º	<i>“Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;”</i>
Redução das taxas de avaliação do estado de conservação	EBF	al. d), n.º 2, art.º 45.	<i>“Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.” (“Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril).”</i>
Dedução à coleta (IRS) de encargos suportados para a reabilitação	EBF	n.º 4, art.º 71.º	<i>“São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: a) Imóveis, localizados em ‘áreas de reabilitação urbana’ e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;”</i>
Redução de IRS sobre as Mais-valias	EBF	n.º 5, art.º 71.º	<i>“As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.”</i>
Redução da taxa de IVA	CIVA	al. a), n.º 1, artigo 18º	<i>“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I do diploma, à taxa de 6%”. “Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (código do IVA n.º 2.23 da Lista I)”</i>

Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71º, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos, ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Tabela 7 | Estado de conservação dos edifícios

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

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- o Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- o Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios dos seguintes:

Tema I – Valorização Territorial

- o Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- o Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- o Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- o Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

Tema II – Valorização Energética e Ambiental

- o Certificação energética (mínimo de classe “B-” para edifícios reabilitados);
- o Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- o Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m³);
- o Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

- o Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o DL 163/2006, de 8 de agosto;
- o Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- o Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- o Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

Programa de Investimento

No contexto da abordagem estratégica desenvolvida, estabelece-se um programa de investimento público que prevê um projeto estruturante dirigido ao espaço público. Espera-se que esta intervenção de cariz público tenha um efeito positivo na mobilização do necessário investimento privado na reabilitação do edificado do aglomerado de Aranhas.

A Ação prevista para o território de intervenção do PERU de Aranhas totaliza um investimento estimado total de cerca de 100.000,00 euros.

A estimativa de investimento para implementação da operação a promover pelo Município de Penamacor, no horizonte temporal da ORU de Aranhas, está sujeita à necessária aferição após desenvolvimento dos projetos, não sendo considerada vinculativa. Importa, ainda, referir que o Programa de Investimento aqui apresentado não prevê as intervenções promovidas pelos particulares.

O Programa de Investimento é, assim, constituído por uma ação estruturante, sem prejuízo de possíveis ou necessários ajustamentos durante o prazo de execução da ORU.

Tabela 8 | Investimentos Programados

Designação da Ação	Promotor	Investimento previsto	Ano de execução
Requalificação da Estrada Aranhas - Parque de Campismo	CM de Penamacor	100 mil euros	2022

Programa de Financiamento

Considerando que o horizonte de implementação das ações estruturantes é de 7 anos, efetua-se uma indicação das fontes de financiamento atualmente em vigor, sem prejuízo das mesmas poderem vir a sofrer alterações no período de vigência da presente ORU.

A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2020

O acordo de parceria (AP) 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, Fundo de Coesão, Fundo Social Europeu, Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural e o Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e Pescas), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal.

A programação e implementação do Portugal 2020 organiza-se nos seguintes domínios temáticos:

1. Competitividade e Internacionalização;
2. Inclusão Social e Emprego;
3. Capital Humano;
4. Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Destes domínios, destaca-se para a reabilitação urbana o domínio temático da Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, que tem como principais prioridades de investimento o fomento da eficiência energética, o incremento da utilização das energias renováveis e a promoção de estratégias de baixo carbono.

Estes investimentos podem ser efetuados na reabilitação urbana, que constitui uma operação que permite responder, sobretudo, aos desafios elencados pelo 3º vetor deste domínio: “A proteção do ambiente e a promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano”.

Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

Ligada à reabilitação urbana, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, consiste numa estratégia nacional de habitação que definiu um conjunto de objetivos e instrumentos que visam:

- “Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público”;
- “Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas”.

Esses objetivos são:

1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
2. Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado;
3. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Para cumprir os objetivos através da reabilitação urbana, a NGPH estabeleceu os seguintes instrumentos:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) (que permite cumprir o 2º objetivo);
- Reabilitar para Arrendar
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020
- Casa Eficiente 2020

O **Programa 1º Direito** consiste num programa que visa promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas e famílias que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna, disponibiliza recursos para a reabilitação física e funcional das habitações degradadas.

A mobilização dos apoios previstos neste programa tem como requisito obrigatório a aprovação de uma Estratégia Local de Habitação (ELH), instrumento atualmente em desenvolvimento pelo

município e que permitirá conhecer as efetivas necessidades habitacionais do concelho e fornecer o devido enquadramento estratégico em matéria de política municipal de habitação.

No quadro da ELH, o município de Penamacor definirá um modelo de intervenção pública, identificando as ações/soluções habitacionais a candidatar a financiamento o âmbito do programa 1.º Direito, independentemente de quem partir a iniciativa da candidatura: beneficiários diretos (famílias carenciadas), municípios, entidades públicas, entidades do 3º setor, associações de moradores, cooperativas de habitação/construção ou proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

A apoio financeiro previsto para a reabilitação divide-se numa componente participada e noutra componente não participada, que pode ser garantida por um empréstimo bonificado. A condições de financiamento varia em função do tipo beneficiário:

Tabela 9 | Apoios à reabilitação dos edifícios no âmbito do Programa 1º Direito

	Entidade beneficiárias	Beneficiário Diretos
Montante de financiamento	Até 90% do valor de referência	Até 100% do valor de referência
Comparticipação não reembolsável	40%	Valor total das despesas elegíveis, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25% do RMM do agregado
Empréstimo Bonificado	Valor não participado	Valor não participado

O **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)** é um fundo que tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para posterior arrendamento, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, tendo em vista a regeneração urbana, o repovoamento dos centros urbanos, assim como também o aumento da oferta habitacional para arrendamento. Na fase inicial podem candidatar-se os municípios, as Instituições Particulares de Segurança Social (IPSS), a administração central e os institutos públicos. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares. O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a

endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

O programa **“Reabilitar para Arrendar: Habitação Acessível”** tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

O **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020** é um instrumento que pretende facilitar o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, dado permitir que as condições de financiamento sejam mais adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos e que sejam mais favoráveis do que as disponíveis no mercado. Este pretende potenciar o investimento na reabilitação urbana por forma a revitalizar as cidades e contribuir para a revitalização física dos espaços dedicados às comunidades desfavorecidas e para a eficiência energética das habitações.

O IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial. Podem candidatar-se a este instrumento qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que demonstre a titularidade do imóvel, que lhe confira poderes para realizar a intervenção. Para aceder a estas condições de financiamento, o edifício tem de estar localizado num território definido pelo município como Área de Reabilitação Urbana (ARU) ou com um Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

Podem ser financiadas com este instrumento as seguintes operações:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);

- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Destacar que a utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

O Programa "Casa Eficiente 2020" consiste num instrumento desenvolvido pelo governo português que faz a concessão de empréstimos em condições favoráveis a operações que pretendam dinamizar a realização de obras de reabilitação e de melhoria do desempenho ambiental dos edifícios destinados à habitação, dando ênfase à eficiência energética/hídrica e à gestão dos resíduos urbanos. Os edifícios a reabilitar podem localizar-se em qualquer parte do país.

O desenvolvimento deste programa teve como finalidades:

- “Contribuir para o cumprimento do Acordo de Paris, enquanto marco no reforço da ação coletiva a nível global”;
- “Contribuir para o cumprimento das metas e orientações europeias, no horizonte de 2020, em matéria de redução dos Gases com Efeito de Estufa - GEE, de redução do consumo de energia primária, de produção de energia a partir de fontes de origem renovável, de redução da deposição de resíduos em aterro, de aumento da preparação para reciclagem e de gestão eficiente da água”;
- “Contribuir para a transição de Portugal para uma sociedade descarbonizada e resiliente às alterações climáticas”.

Este programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) e pelos bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao programa. Para o período de 2018 a 2021, está disponível para este programa um total de 200 milhões de euros.

A este instrumento de reabilitação pode candidatar-se qualquer pessoa ou entidade, desde que seja proprietária de prédio ou fração destinado a habitação, assim como também os arrendatários (desde que autorizados pelos proprietários) e os condomínios dos edifícios, no caso de obras em partes comuns.

Outras fontes de financiamento

O Programa Valorizar é um programa do Turismo de Portugal de apoio ao investimento na promoção da qualificação do destino turístico Portugal cujo objetivo se pauta por dotar os agentes públicos e privados que atuam na área do turismo de um instrumento financeiro que permita potenciar e melhorar a experiência turística.

Este programa prevê apoios financeiros a projetos de investimento e a iniciativas que tenham em vista:

- A regeneração e reabilitação dos espaços públicos com interesse para o turismo;
- A valorização turística do património cultural e natural do país, promovendo condições para a desconcentração da procura;
- A redução da sazonalidade;
- A criação de valor.

Os projetos e iniciativas apoiadas por este programa são financiadas através das seguintes linhas de financiamento específicas:

- Linha de apoio à valorização turística do interior;
- Linha de apoio à sustentabilidade;
- Programa de apoio financeiro à realização e captação de congressos e eventos;
- Linha de apoio ao turismo acessível;
- Linha de apoio à disponibilização de redes wi-fi.

Com estes instrumentos, a reabilitação urbana adquiriu uma importância estratégica para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade de vida dos centros urbanos.

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.

