

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MEIMÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

ABRIL DE 2020

Ficha técnica

Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Meimão
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.....	15
DINÂMICA URBANÍSTICA.....	17
ATIVOS CULTURAIS E PATRIMONIAIS.....	20
GRANDES NÚMEROS DA ARU	22
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	23
PRAZO DE EXECUÇÃO.....	26
MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	27
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	29
IDENTIFICAÇÃO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS, APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	29
CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO	31
PROGRAMA DE INVESTIMENTO	34
PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	35
A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020	35
NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO (NGPH)	36
OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO	40
GUIA DE APOIO A PRIVADOS	41

Nota introdutória

O presente documento consubstancia a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Meimão, que corresponde ao instrumento próprio para a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), dando sequência à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Meimão, aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Penamacor, realizada no dia 28 de abril de 2017.

O centro urbano abrangido pela ARU de Meimão destaca-se pela sua antiguidade e importância histórico-cultural para o município, dado a sua origem remontar à idade do bronze e por permitir um maior equilíbrio do sistema urbano do município. Meimão, à semelhança dos restantes centros urbanos do concelho, tem vindo a sofrer um processo de despovoamento, evidenciando ainda uma redução do número de edifícios, explicada por uma reduzida dinâmica de construção e reabilitação.

Consciente dos desafios que se colocam ao desenvolvimento do território, o Município de Penamacor atribui à reabilitação urbana um papel decisivo na promoção da coesão territorial, no reforço da inclusão social e na melhoria da atratividade residencial, por via de uma firme aposta na qualificação do ambiente urbano, incorporando os recentes paradigmas do desenvolvimento sustentável.

Com a entrada em vigor do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) foram consagrados poderes e competências que permitem aos municípios potenciar as ações de reabilitação, por forma a impulsionar a revitalização social e económica dos centros urbanos. Este enquadramento legal (Lei n.º 32/2012, que procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009) veio introduzir uma dimensão local à intervenção, colocando ao dispor dos municípios mecanismos de intervenção fundamentais para a concretização das estratégias de reabilitação.

Neste contexto, o Município de Penamacor pretende aproveitar as oportunidades criadas pela legislação, tendo vindo a apostar na reabilitação do seu tecido urbano, que se conjuga com a criação de um regime fiscal mais favorável à reabilitação, através da delimitação de 12 ARU para o concelho. A conclusão e aprovação dos PERU representa o último passo para a dinamização do investimento público necessário à correção das fragilidades atuais do tecido urbano de Meimão, esperando-se que mobilize os atores privados para a realização de investimentos na 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. Assim, optou-se por essa abordagem, tendo já sido aprovada a ARU do aglomerado urbano de Meimão a 28 de abril de 2017, o que possibilita o desenvolvimento da ORU.

Para cumprir a 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 espaço urbano de Meimão.

Esta opção por uma ORU do tipo sistemática partiu da análise das fragilidades do tecido urbano de Meimão e do reconhecimento do papel que este espaço desempenha na estruturação do sistema urbano do concelho, e mais concretamente das 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 Meimão, 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.

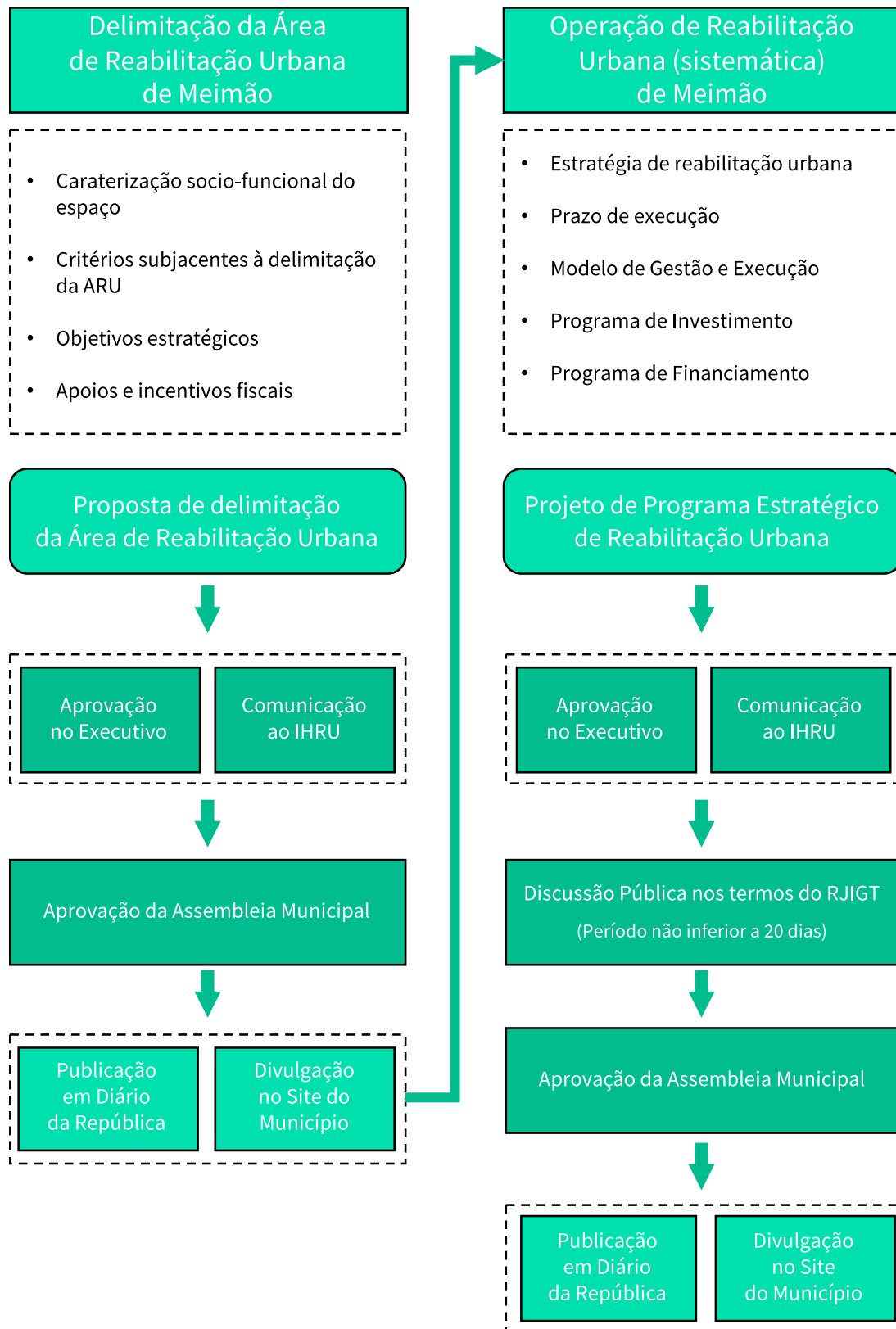
A elaboração deste documento procurou desenvolver os elementos regulamentarmente necessários à aprovação da ORU, dando cumprimento aos pressupostos constantes no RJRU, nomeadamente; no nº 2 artigo 33º do RJRU, onde se definem os elementos necessários à aprovação da ORU sistemática.

Assim, este relatório encontra-se estruturado nos seguintes pontos:

- **Enquadramento concelho do território da ORU:** onde se apresenta a localização territorial de Meimão no contexto do concelho de Penamacor, da sub-região da Beira Baixa e da região Centro e se analisa os principais desafios que o território enfrenta;
- **Critérios de delimitação:** onde se identificam os critérios subjacentes à delimitação da ARU e se identificam os limites do perímetro da área abrangida em questão;

- **Caracterização do território da ARU:** onde se abordam as dinâmicas demográfica, socioeconómica, urbanística, assim como os ativos culturais e patrimoniais existentes na ARU;
- **Estratégia de reabilitação e opções estratégicas:** onde se desenvolve o enquadramento da estratégia do PERU, bem como o objetivo estratégico e os objetivos específicos estabelecidos para a ORU;
- **Prazo de execução:** onde se apresenta o prazo para a implementação da ORU e das respetivas ações estruturantes;
- **Modelo de Gestão e de Execução:** onde se apresenta o modelo de gestão que será assumido pela Câmara Municipal;
- **Quadro de apoios e incentivos fiscais:** onde se referem os benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais às ações de reabilitação, bem como as condições de acesso aos mesmos.
- **Programa de investimento:** onde se descrevem os investimentos previstos no horizonte temporal da ORU;
- **Programa de financiamento:** onde se inclui a estimativa dos custos totais da execução da operação e as fontes de financiamento.
- **Guia de apoio a privados:** onde são enumeradas as orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar as suas propriedades localizadas na ORU.

Figura 1 | Abordagem Metodológica



Enquadramento do concelho

A ARU de Meimão encontra-se inserida no concelho de Penamacor, que se localiza na região da Beira Baixa. Nas Unidades Territoriais Estatísticas, 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 do 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. Encontra-se ainda a 188 km de Coimbra, a 247 km de Lisboa, a 263 km do Porto e a 362 km de Madrid.

Em termos administrativos, 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, Meimosa, 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 território do concelho estende-se por uma área total 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.

A população residente em 2011 situa-se nos 5682 indivíduos e verificou-se um decréscimo populacional nas últimas décadas (entre 2001 e 2011 o concelho perdeu 14,7% dos residentes). Em 2011, Penamacor era o concelho com o índice de envelhecimento mais elevado do país (597,8, face a 127,8 verificado a nível nacional) e este índice aumentou 29,8% na última década.

Em 2011 residiam na freguesia de Meimão 280 habitantes, que perfaz uma densidade populacional de 8,5 habitantes/km². Nesta freguesia os dados censitários apontam para uma perda populacional na ordem dos 37,9%, em duas décadas.

Esta situação demográfica coloca desafios particulares sobre o território, à semelhança de tantos outros concelhos localizados no interior do país. As intervenções propostas exigem respostas

que visam incidir na atenuação e inversão das tendências recessivas e no incremento de fatores de atratividade e competitividade que promovam o desenvolvimento urbano.

Acompanhado a tendência demográfica, a situação do parque edificado é marcada por uma evolução negativa na última década, sendo que em 2011 estavam contabilizados na freguesia 299 edifícios, menos 48 que em 2001, e menos 87 face a 1991. A redução do parque habitacional da freguesia contrasta com a evolução positiva verificada à escala do concelho, onde nas últimas décadas censitárias registou-se uma consolidação dos quantitativos de edifícios e alojamentos (mais 192 edifícios e 241 alojamentos).

No entanto, apesar da tendência de crescimento do edificado concelhio, verifica-se que este tem, na sua grande maioria, mais de 25 anos (77%) e que as épocas de construção mais frequentes no concelho são a década de 70 (21%), seguida da década de 60 (15%) e dos edifícios construídos entre 1919 e 1945 (13%).

Na componente histórica, 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 e de homens.

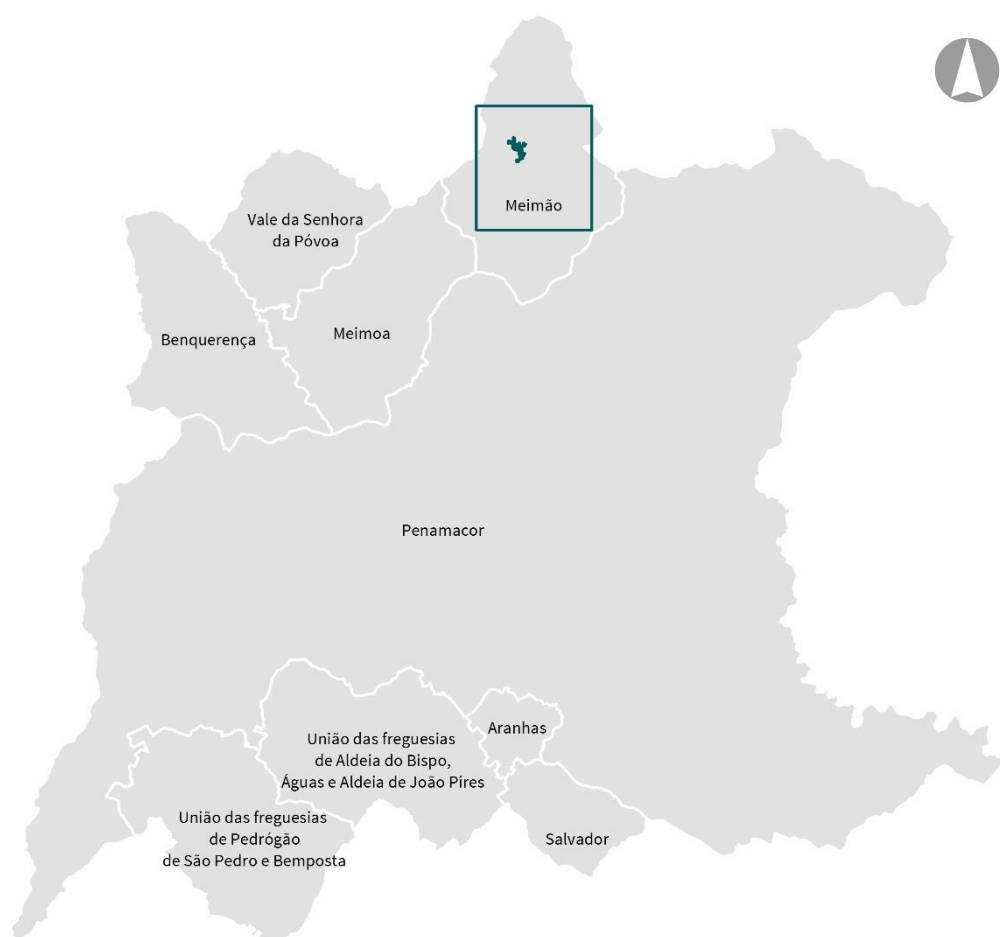
A partir do século XX, com a decrescente importância militar, Penamacor reassumiu-se como local de concentração de serviços à população, bem dotada de infraestruturas e diversos equipamentos, até à segunda metade do século, quando surgiu e se acentuou o êxodo rural, devido à fraca oferta de emprego e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

Meimão é a freguesia situada mais a norte de Penamacor e aquela que apresenta uma maior distância, por estrada, à sede de concelho (cerca de 30 km).

Sobre a origem do seu topónimo não existem consensos, encontrando-se, ao longo da história, várias proposições que o explicam. A opinião de Frei João de Sousa sustenta que Meimão, masculino de Meimoa, resulta da palavra árabe Mamona, nome de mulher, com sentido de vale fértil; outras opiniões apontam para a relação com o nome pessoal Mioma, resultando a povoação de uma villa romana pertencente a Miomano.

De qualquer forma, a origem do povoamento remonta à Idade do Bronze, como testemunha o achado arqueológico com figuras de guerreiros inscritas.

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 Meimão 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 Meimão, 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 Meimão.

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 Meimão, 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



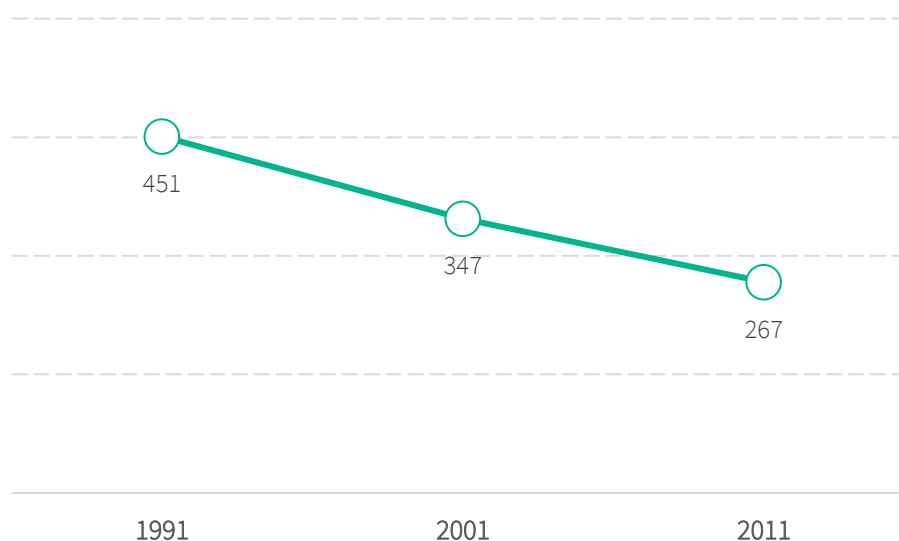
Caraterização da ARU

Dinâmicas demográficas

A ARU de Meimão ocupa uma área de 0,14 km², concentra 267 pessoas e 138 famílias, e apresenta uma densidade populacional de 1 971 hab/km².

Em duas décadas (de 1991 a 2011) a ARU perdeu quase metade do seu efetivo populacional (40,8%) e um quarto dos seus núcleos familiares (24,2%). Esta tendência de regressão populacional acompanha a dinâmica demográfica negativa que se verifica ao nível da freguesia (37,9%), mas apresenta uma trajetória de regressão mais acentuada quando comprada com a realidade concelhia (30,0%).

Gráfico 1 | Evolução da população residente na ARU (nº de indivíduos)



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

A redução do efetivo populacional é também reflexo da reduzida natalidade que se verifica. Por outro lado, o aumento da esperança média de vida que têm provocado a redução do número de jovens com menos de 25 anos (representam, segundo os censos de 2011, apenas 7% da população) e o aumento do número de idosos (53% da população residente), confirmam o processo de despovoamento e envelhecimento da ARU.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	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	-29,9	3411	2936	2649	-22,3	10,8
Freguesia de Meimão	451	347	280	37,9	182	159	141	-22,5	8,5
ARU Meimão	451	347	267	40,8	182	159	138	-24,2	1 971

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Socioeconomia

Inserida num território de baixa densidade, situado no interior do país, com uma matriz rural bastante vincada que tem um contributo importante para a criação de emprego, a ARU de Meimão tem vindo a assistir a um severo despovoamento que é mais intenso que o verificado na no concelho e na freguesia.

Este processo de despovoamento, comum a muitos territórios de baixa densidade do interior do país, provocou desequilíbrios na estrutura demográfica que importa mitigar. A perda de preponderância do setor primário, sobretudo no que diz respeito à criação de emprego, que foi motivada pela mecanização dos processos e dos preconceitos criados à volta da atividade agrícola, induziu o êxodo de população mais jovem e em idade ativa que procuraram novas oportunidades de emprego nos grandes centros urbanos do litoral do país.

Com efeito, 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%.

Assim, o despovoamento, o envelhecimento da população e o baixo perfil de habilitações da ARU de Meimão são causa e consequência dos efeitos gerados pelo desajuste e dimensão do mercado de trabalho do território. O tecido económico da ARU apresenta uma reduzida dimensão, sendo bastante atomizado.

Em 2011, segundo dados dos Censos, apenas 21% da população residente na ARU estava empregada e, destes, cerca 70% exerciam a sua atividade profissional no concelho. Os serviços

empregavam cerca de metade (47%) dos residentes, as indústrias transformadoras (sobretudo as indústrias alimentares, a indústria do vestuário e a indústria da madeira, cortiça e mobiliário) representavam 36% e na agricultura trabalhavam 16% dos residentes na ARU.

Atendendo ao reduzido número de indivíduos (12) que procuravam emprego à data dos Censos, as perdas populacionais parecem resultar da redução de população em idade ativa, o que faz com que cerca de dois terços da população residente sejam pensionistas ou reformados.

Por outro lado, estas dinâmicas demográficas contribuíram para um perfil de habilitações que coloca desafios importantes para o desenvolvimento do território. Um quarto (25%) dos residentes da ARU de Meimão não sabe ler nem escrever e cerca de quatro quintos (78%) não detém mais que o 3º ciclo do ensino básico.

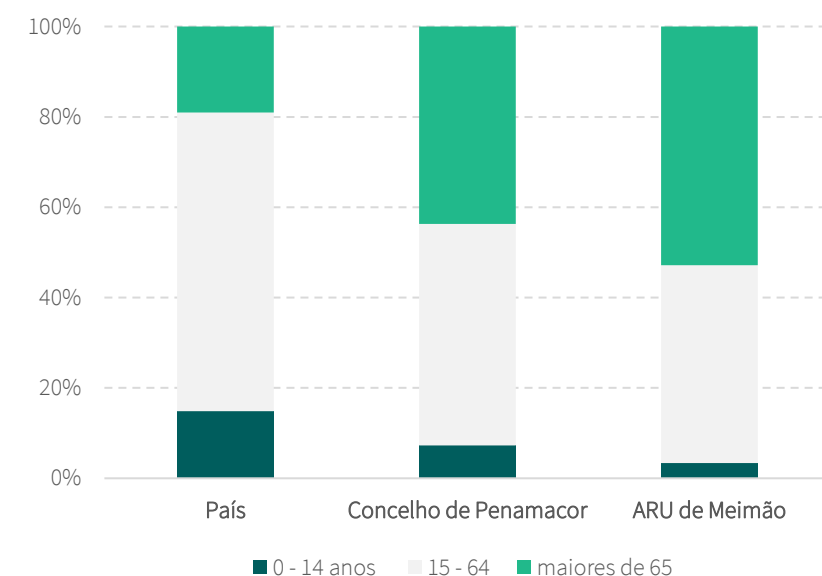
Neste quadro, torna-se crucial estabelecer as condições favoráveis para a regeneração urbana e a dinamização do tecido económico, social e cultural depende da capacidade de mobilização de todos os atores, da sua participação ativa nos processos de desenvolvimento urbano. Neste sentido, será fundamental desenhar estratégias que permitam captar jovens para ARU, interessados em empreender novos negócios e, dessa forma, dinamizar o seu tecido socioeconómico.

Tabela 2 | População residente empregada

	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Concelho de Penamacor	1531	181	421	929
Freguesia de Meimão	60	13	21	26
ARU de Meimão	55	9	20	26

Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 2 | Estrutura Etária (%)



Dinâmica urbanística

Segundo os Censos 2011, a ARU de Meimão possui um parque habitacional composto por 295 edifícios e 296 alojamentos, combinação que é indicativa do predomínio da tipologia de moradia unifamiliar.

É na ARU de Meimão que se localiza a maioria do conjunto dos edifícios pertencentes freguesia de Meimão (295 de 299). Os mais recentes dados censitários são indicativos de uma diminuição do parque habitacional da ARU na última década (-52 edifícios; -61 alojamentos), que confirma a tendência de diminuição verificada no período anterior (-39 edifícios; -29 alojamentos).

Em termos agregados a ARU de Meimão perde 10% dos edifícios e 17% dos alojamentos em duas décadas (de 1991 a 2011), dinâmica que contrasta com o aumento agregado do parque habitacional verificado à escala do concelho (+192 edifícios; +241 alojamentos).

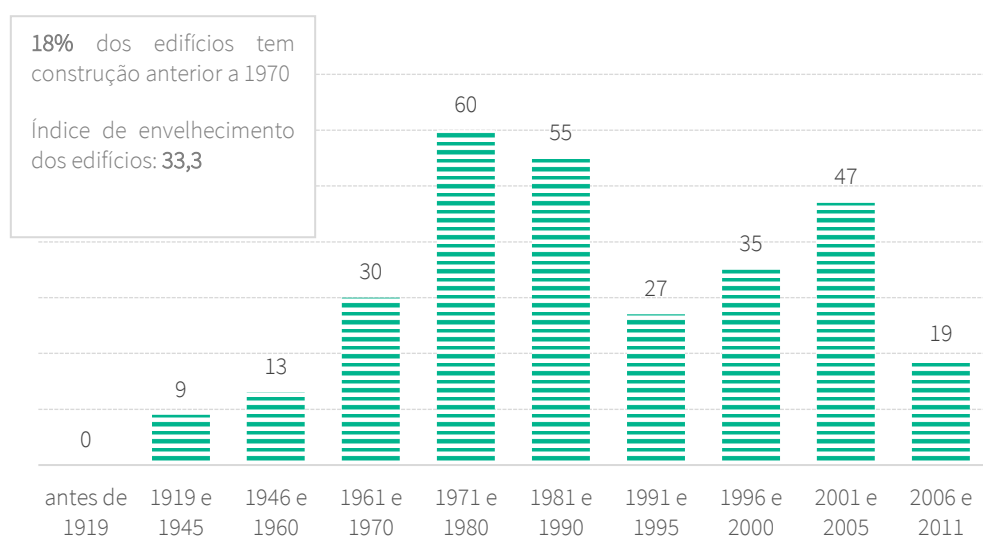
Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

	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 Meimão	386	347	299	-10%	-14%	386	347	300	-10%	-14%
ARU de Meimão	386	347	295	-10%	-15%	386	357	296	-8%	-17%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Apenas 18% do edificado atualmente existente na ARU tem construção anterior 1970, o que atesta a génese relativamente recente de parte importante do edificado presente no aglomerado urbano definido por este perímetro (índice de envelhecimento de edifícios 33,3), comparativamente com a realidade concelhia, onde o conjunto do edificado tem um cariz mais envelhecido (índice de envelhecimento de edifícios de 274,7). Apesar de ter uma génese mais recente, os dados censitários indicam que na ARU de Meimão, cujo conjunto edificado é praticamente coincidente com o da freguesia, cerca de um terço dos edifícios apresentam necessidades de reparação (29,6%).

Gráfico 3 | Edifícios por época de construção



Fonte: INE, 2011

Tabela 4 | Caraterização geral do edificado

	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 Meimão	34,3	18	30,1
ARU de Meimão	33,3	18	29,6

Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 4 | Estado de conservação do edificado na ARU (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Os dados censitários são reveladores de um padrão de ocupação dos alojamentos marcado por baixas taxas de ocupação permanente. A expressão muito significativa que o alojamento de utilização sazonal tem no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes é uma caraterística transversal ao concelho que é replicada ao nível da freguesia e da ARU. Em 2011, apenas 138 dos 296 alojamentos familiares clássicos existentes na ARU eram destinados a residência habitual, 156 tinham uma utilização sazonal e apenas dois se encontravam vagos na altura do recenseamento.

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

	Alojamentos familiares clássicos		
	Residência habitual	Vagos	Utilização sazonal
Concelho de Penamacor	2633 (40%)	809 (12%)	3083 (47%)
Freguesia de Meimão	141 (47%)	2 (1%)	157 (52%)
ARU de Meimão	138 (47%)	2 (1%)	156 (52%)

Fonte: INE, Censos 2011

Ativos culturais e patrimoniais

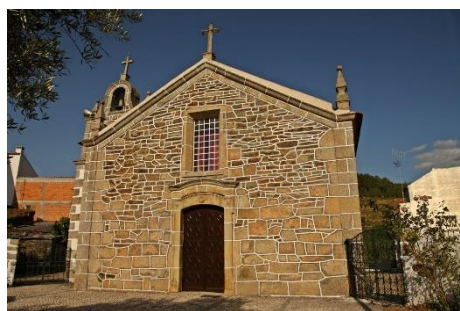
A dinamização e sustentabilidade dos núcleos urbanos passa, também, pela proteção, salvaguarda e valorização do património construído e pela afirmação das singularidades do território em termos de valores culturais e identitários.

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 Meimão. Embora este núcleo urbano não apresente elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação, de acordo com a revisão do PDM, existem dois ativos que configuram exemplos de arquitetura religiosa que importa preservar e proteger:

- Igreja Matriz – localizada junto do arruamento principal do núcleo urbano, que permite o acesso Sul ao aglomerado.
- Capela do Divino Espírito Santo - localizada no conjunto urbano, esta capela encontra-se num terreno algo declivoso, vencido por escadaria que acompanha lateralmente o edifício.

Igreja Matriz



Fonte: <http://www.panoramio.com/photo/110368946>

Autor: João Paulo Coutinho

Capela do Divino Espírito Santo



Fonte: <http://www.cm-penamacor.pt/cmp/index.php/conhecer/freguesias>

Grandes números da ARU



14 ha

Ocupa 0,4% da área
da freguesia de Meimão



267 residentes

representa uma perda populacional de
40,8 % face a 1991



295 edifícios

representam 4,6% dos
edifícios do concelho



138 famílias

correspondem a 5,2% das famílias
que residem no concelho de Penamacor



296 alojamentos

representam 5,5 % dos
alojamentos do concelho



53 %
da população tem
65 ou mais anos



Cerca de 78% da população residente
não detém mais
que o 3º ciclo do ensino básico



3% da população
tem menos de 15 anos



47% da população
residente empregada
trabalha no setor terciário



21% da população
residente está empregada
69% trabalha no município

Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU de Meimão 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 Meimão 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, Meimosa, 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:

- OEsp.1 | Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- OEsp.2 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- 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 Meimão



Prazo de execução

De acordo com o definido no artigo 20.º do RJRU, a duração da operação de reabilitação urbana de Meimão é de 7 anos, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Contudo, quando acabar 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, ou seja, 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 divulgados na página eletrónica do município.

Modelo de Gestão e de Execução

O Município de Penamacor, devido ao conhecimento do território e à proximidade com os principais atores e agentes municipais, sejam estes públicos, privados ou associativos, será a entidade mais competente 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 Meimão, 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 Meimão.

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 Meimão:

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

Os projetos de intervenção que contribuem para a prossecução do objetivo estratégico “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”, bem como para os objetivos específicos que o materializam, têm um custo associado a uma estimativa de investimento.

A estimativa de investimento para implementação dos projetos a promover pelo Município de Penamacor, no horizonte temporal (sete anos) da ORU de Meimão, está sujeita à necessária aferição após desenvolvimento dos projetos, não sendo considerada vinculativa. Importa, ainda, referir que o Programa de Investimento não contempla as intervenções promovidas pelos particulares.

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

Designação da ação	Promotor	Investimento previsto	Prazo de execução
Requalificação Urbana do Centro do Meimão	Câmara Municipal de Penamacor	300 mil euros	2021
Requalificação do edifício da Junta de Freguesia	Câmara Municipal de Penamacor	50 mil euros	2022
Requalificação da antiga Escola do Meimão	Câmara Municipal de Penamacor	50 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 contempla um conjunto diversificado de programas e instrumentos, dos quais se destacam

- 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 comparticipada e noutra componente não comparticipada, que pode ser garantida por um empréstimo bonificado. A condições de financiamento varia em função do tipo beneficiário:

	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 comparticipado	Valor não comparticipado

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 expetativas 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.

