

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SALVADOR



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

ABRIL DE 2020

Ficha técnica

Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Salvador
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	23
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	24
PRAZO DE EXECUÇÃO.....	27
MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	28
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	30
IDENTIFICAÇÃO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS, APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	30
CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.....	32
PROGRAMA DE INVESTIMENTO	35
PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	36
A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020	36
NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO (NGPH)	37
OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO	41
GUIA DE APOIO A PRIVADOS	42

Nota introdutória

O presente documento materializa a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e tem por base a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Salvador, já delimitada e aprovada a 28 de Abril de 2017 pela Assembleia Municipal de Penamacor.

Nas últimas décadas o aglomerado urbano de Salvador tem enfrentado desafios relacionados com a sua sustentabilidade social, económica e urbanística, em virtude dos sinais de decréscimo populacional que vem evidenciando ao longo dos últimos anos. É neste sentido que a Câmara Municipal de Penamacor (CMP) promoveu a criação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Salvador, com o intuito de promover e incentivar a reabilitação do edificado público e privado do seu espaço urbano.

A importância da reabilitação urbana deve-se à sua interligação com um desenvolvimento urbano sustentável, considerando também os desafios que os centros das cidades e vilas, 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.

Uma das estratégias assumidas pela CMP para fazer face a estes desafios passa por aproveitar as oportunidades criadas pelo atual Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), que coloca à disposição dos poderes municipais mecanismos fundamentais ao desenvolvimento de políticas de reabilitação urbana. Estes mecanismos além de providenciarem o acesso a fundos nacionais e comunitários também estabelecem quadros fiscais mais favoráveis ao investimento privado na reabilitação urbana.

É neste quadro que o município de Penamacor tem vindo a focar-se na reabilitação do seu tecido urbano, tendo já sido delimitadas 12 ARU no território: Águas, Aldeia do Bispo, Aldeia João Pires, Aranhas, Bemposta, Benquerença, Meimão, Meimoa, Pedrógão de São Pedro, Penamacor, Salvador e Vale da Senhora da Póvoa.

A aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), através do instrumento próprio PERU, constitui o próximo, e necessário, passo para assegurar um conjunto de investimentos que, de forma integrada e articulada, contribuam para o desenvolvimento sustentável dos principais núcleos urbanos do concelho.

Objetivos e Abordagem Metodológica

O desenvolvimento de uma ORU e do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) parte do reconhecimento da necessidade de promover uma estratégia mais abrangente e integrada, por forma a ultrapassar a degradação e abandono do atual espaço urbano de Salvador. O presente PERU consubstancia a opção do município em promover uma ORU do tipo sistemática, fornecendo devido enquadramento estratégico às operações de reabilitação, através da sua programação financeira e temporal, tirando partido da possibilidade de cofinanciamento através de programas nacionais e comunitários, quer de projetos públicos quer de projetos privados, em reabilitação urbana.

Assim, o PERU aqui desenvolvido visa criar um ambiente sustentável para a reabilitação do tecido urbano de Salvador, considerando não só a reabilitação do edificado existente, mas também a qualificação das infraestruturas e equipamentos, espaços verdes urbanos e de utilização coletiva, componentes fundamentais para a criação e transformação das dinâmicas socioeconómicas do centro urbano.

Neste enquadramento, e após a aprovação em assembleia municipal de 28 de abril de 2017 da proposta de delimitação da ARU de Salvador, o Município de Penamacor dá continuidade ao processo apresentado do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Salvador (PERU), que, de acordo com os termos do artigo 16º do RJRU, enquadra a correspondente operação de reabilitação urbana (ORU).

Considerandos os pressupostos do artigo 33.º do RJRU, o atual documento PERU foi estruturado com os seguintes elementos:

- o **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;
- o **Critérios de Delimitação:** onde se identificam os critérios aplicados na delimitação da ORU bem como os limites da área abrangida de Salvador;
- o **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

Salvador pertence ao 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 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. 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), tendo este índice aumentou 29,8% na última década.

No que diz respeito à freguesia de Salvador, as dinâmicas demográficas acompanharam a tendência que se registou no concelho: entre 2001 e 2011 esta freguesia observou uma redução de cerca de um quinto do seu efetivo populacional (19,2%), um decréscimo se intensificou face ao período 1991-2001. Em 2011, residiam na freguesia de Salvador 476 habitantes, representando uma densidade populacional de 45,4 habitantes/km².

Estas tendências demográficas regressivas, características dos territórios do interior do país, apresentam assinaláveis desafios para a sustentabilidade, não só da freguesia de Salvador, mas também do próprio concelho de Penamacor. Com as perdas demográficas intensificam-se os fenómenos de esvaziamento funcional, económico, cultural e social destes territórios, sendo necessárias intervenções que contribuam para a atenuação ou inversão destas tendências e induzam melhorias nos fatores de atratividade e competitividade, essenciais para a promoção do desenvolvimento urbano.

Ao contrário das tendências demográficas, no parque edificado tem havido uma evolução positiva na última década, sendo que se registaram mais 618 edifícios no concelho, totalizando um crescimento de 9,7%. Neste domínio, a freguesia de Salvador registou um impulso mais acentuado (12%) na última década, observando-se a existência de 556 edifícios em 2011.

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.

Os vestígios mais antigos de povoamento de Salvador são restos de antigas habitações, uma pia batismal, moedas, objetos domésticos do dia-a-dia e sepulturas esculpidas em rochas, que se encontram no sítio dos Covões.

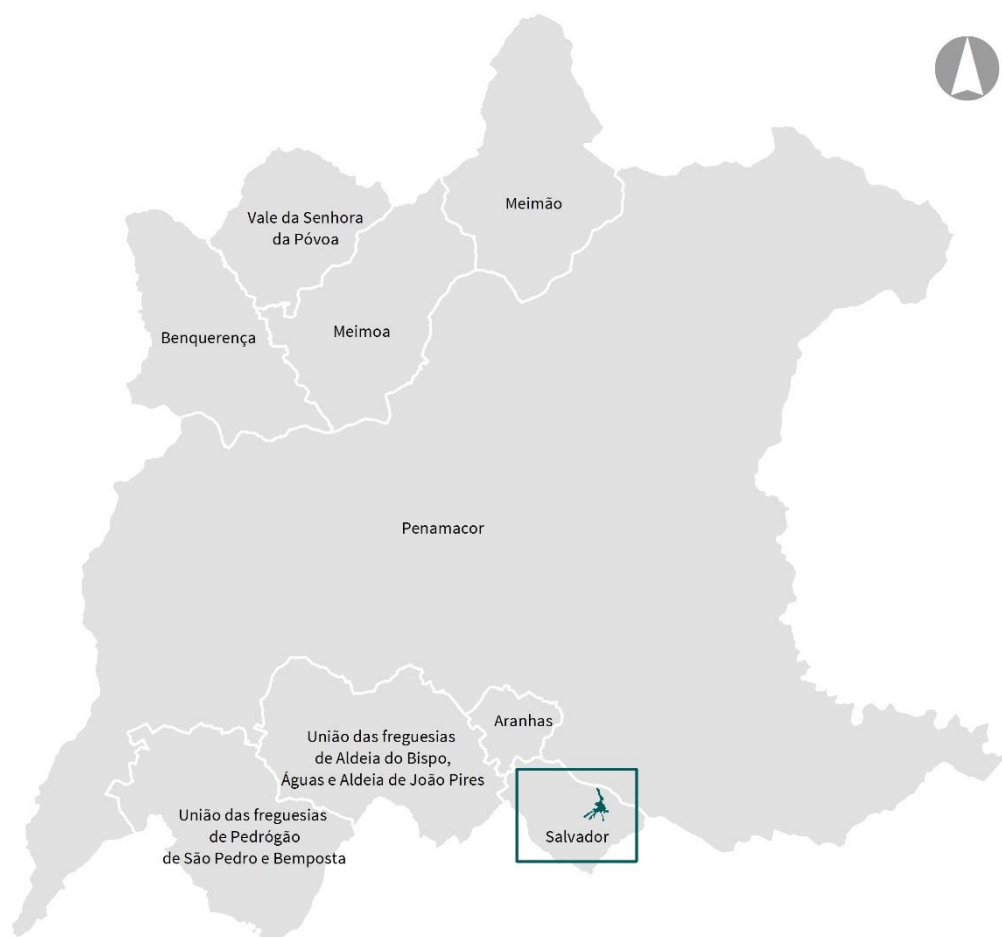
Na primeira referência administrativa, Salvador era mencionado como um priorado associado à casa de Belmonte. Os condes de Belmonte detinham diversas propriedades em Salvador; na

Quinta do Cercado encontrava-se a antiga Igreja Matriz. Os residentes eram, maioritariamente, os caseiros ou rendeiros dos condos.

A aldeia de Salvador está associada a três ermidas: a de Nossa Senhora da Oliveira, a de Santa Sofia erigida pelo povo, como forma de reconhecimento pela povoação ter sido poupada à destruição por uma inundação, e a de Nossa Senhora de Fátima, de construção mais recente.

Até meados do século XIX, Salvador integrou o extinto concelho de Monsanto, passando, a partir dessa altura, a fazer parte do concelho de Penamacor.

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 Salvador 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 Salvador, 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 Salvador.

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 Salvador, 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



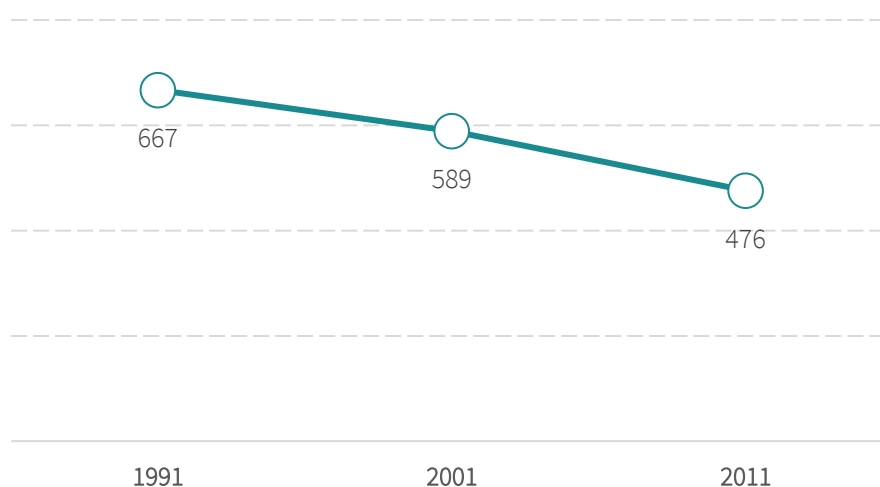
Caraterização da ARU

Dinâmicas demográficas

A ARU de Salvador ocupa uma área de 0,20 km², concentra 476 pessoas e 231 famílias, e apresenta uma densidade populacional de 2 380 hab./km².

A ARU delimita o principal aglomerado populacional da freguesia de Salvador, pelo que, em termos demográficos, estas duas realidades territoriais são praticamente idênticas. Entre 1991 e 2011, a ARU de Salvador perdeu um terço da sua população residente, um decréscimo que acompanha a tendência regressiva verificada à escala concelhia (-30%). Relativamente aos núcleos familiares regista-se também uma redução (-23%) em linha com a trajetória observada no concelho de Penamacor (-23%).

Gráfico 1| Evolução da população residente na ARU



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Os baixos índices de natalidade explicam, em grande parte, a redução dos efetivos polucionais na ARU. Em 2011, somente 16 % da população da ARU de Salvador tinha idade inferior a 25 anos e cerca de metade (47%) tinha idade superior a 65 anos. Com efeito, ao aumento da esperança média de vida não correspondeu uma dinâmica renovação geracional de população, o que consubstancia um quadro preocupante de despovoamento e envelhecimento da ARU.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

Territórios	População			Varição população (%)	Famílias			Varição famílias (%)	Densidade populacional (hab/km ²)
	1991	2001	2011	1991 - 2011	1991	2001	2011	1991 - 2011	2011
Concelho de Penamacor	8 115	6 658	5 682	-29,98	3 411	2 936	2 649	-22,34	10,8
Freguesia de Salvador	667	589	476	-28,6	300	282	231	-18,1	45,4
ARU de Salvador	667	589	476	-28,6	300	286	231	-18,1	4 760

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Socioeconomia

O despovoamento e o envelhecimento populacional, bem como o declínio atividades tradicionais, fenómenos comuns a muitos territórios de baixa densidade e ao concelho de Penamacor, tiveram impactes severos no tecido urbano e económico da freguesia de Salvador, reduzindo as oportunidades económicos da sua população residente.

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 na freguesia de Salvador 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 89 dos residentes na ARU estava empregado e, destes, 73 exerciam a sua atividade profissional no concelho. O emprego da população residente na ARU reparte-se sobretudo pelos setores terciário (49%) e secundário (43%), sendo que apenas uma percentagem muito reduzida das residentes da ARU (8%) está profissionalmente ocupada no setor primário. A tendência de regressão demográfica e as dificuldades ao nível da renovação

geracional da população residente resultam na redução de população em idade ativa, o que se traduz no peso expressivo dos residentes pensionistas ou reformados (51%).

Por outro lado, estas dinâmicas demográficas contribuíram para um perfil de habilitações que introduz dificuldades acrescidas ao desenvolvimento socioeconómico do território. De acordo com os Censos mais de um quarto dos residentes da ARU de Salvador não sabe ler nem escrever, e apenas uma percentagem muito reduzida da população possui habilitações de nível superior ao secundário (7%).

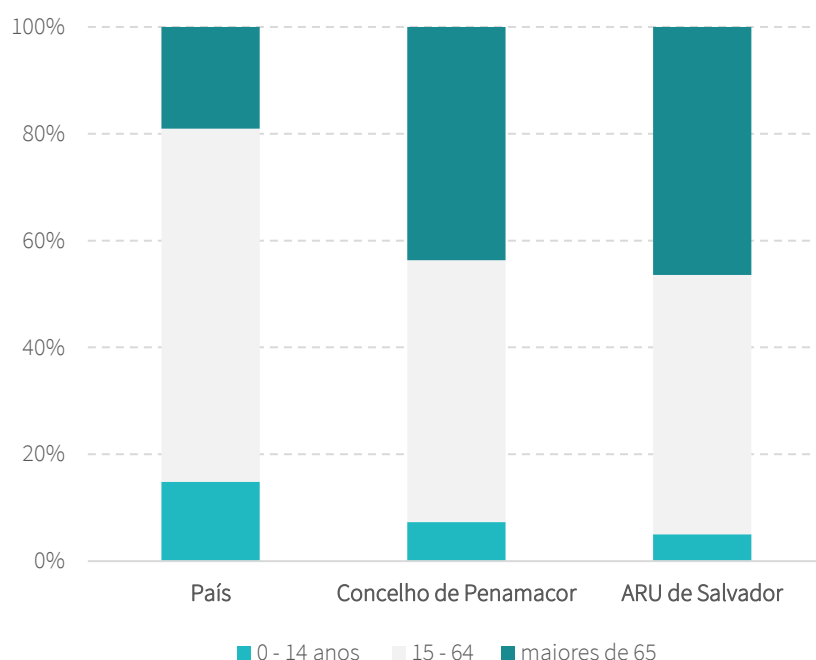
A fragilidade da estrutura socioeconómica constitui um dos principais problemas do território que tem consequências sobre a melhoria da atratividade da ARU. A inversão das tendências demográficas e económicas negativas passa por garantir as condições favoráveis para a regeneração urbana e para dinamização do tecido económico, social e cultural, e depende, em muito, da capacidade de mobilização de todos os atores e 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

Território	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Concelho de Penamacor	1531	181	421	929
Freguesia de Salvador	89	7	38	44
ARU de Salvador	89	7	38	44

Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 2 | Estrutura Etária da população residente (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Dinâmica urbanística

Tal como sucede com as dinâmicas demográficas, as dinâmicas urbanísticas da ARU são representativas da realidade da freguesia onde está inserida. É nesta área que se localiza a quase totalidade dos edifícios existente na freguesia (555 do 556). A moradia unifamiliar é a tipologia predominante no parque habitacional da ARU de Salvador, que, de acordo com os dados censitários, era composto, em 2011, por 555 edifícios e 557 alojamentos.

Os dados parecem sugerir que no período entre 2001 e 2011, ocorreu uma inversão na tendência de diminuição de edifícios e alojamentos que caracterizou o período censitário de 1991 a 2001. Esta retoma da dinâmica urbanística verificada na última década representa um aumento agregado de 1% de edifícios e 2% alojamentos face a 1991. Um crescimento modesto, mas que, ainda sim, replica a trajetória da evolução do parque habitacional concelhio, para o mesmo período.

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	6 181	5 755	6 373	-7%	11%	6 294	5 885	6 535	-6%	11%
Freguesia de Salvador	554	489	556	-10 %	12%	554	504	557	-9%	11%
ARU de Salvador	547	496	555	-9%	12%	547	496	557	-9%	11%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Cerca de 76% do edificado atualmente existente na ARU tem construção anterior 1970, o que traduz o cariz envelhecido de parte substancial do edificado presente no aglomerado urbano definido por este perímetro (índice de envelhecimento de edifícios 1332,1), destacando-se num concelho que, não obstante, é caracterizado por possuir um conjunto edificado relativamente envelhecido (índice de envelhecimento de edifícios de 274,7).

Apesar de se encontrar, globalmente, em as condições de conservação, o edificado da ARU de Salvador exhibe alguns sinais exteriores de degradação que importa dar resposta. De acordo como os dados censitários (2011) 51 edifícios apresentavam necessidades de reparação.

Gráfico 3 | Edifícios por época de construção

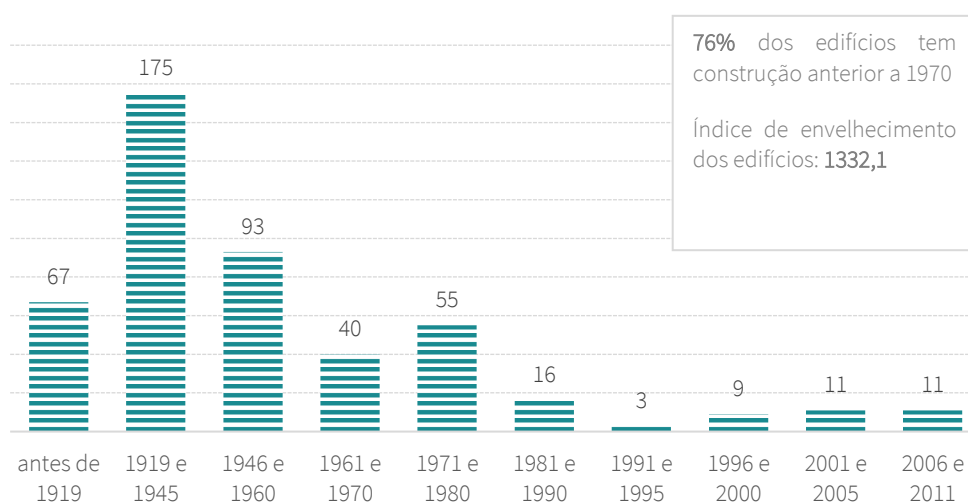


Tabela 4 | Caraterização geral do edificado

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 Salvador	1332,1	76	10,3
ARU de Salvador	1332,1	76	10,3

Fonte: INE, Censos 2011

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



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 permanente. De acordo com os Censos 2011, apenas 42% dos alojamentos eram utilizados como residência habitual. Destacar igualmente o peso expressivo que o alojamento de utilização sazonal tem no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes na ARU, uma característica que, aliás, é transversal ao concelho. Em 2011 os alojamentos de residência secundária correspondiam a cerca de um terço do total de alojamentos na ARU. Também os alojamentos vagos têm um peso expressivo na ARU, correspondendo a 27% dos alojamentos familiares clássicos recenseados.

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 Salvador	557 (41%)	150(27%)	176 (32%)
ARU de Salvador	556 (42%)	150 (27%)	175 (31%)

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 Salvador. Embora este núcleo urbano não apresente elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação, de acordo com a revisão do PDM, existe um ativo patrimonial que configura um exemplo de arquitetura religiosa, bem como estruturas de apoio que importa preservar e proteger:

Arquitetura Religiosa | Capela de Santa Sofia – situada numa zona sobranceira ao aglomerado de Salvador é uma capela de planta longitudinal simples, com uma nave antecedida por um alpendre aberto, uma capela-mor apenas marcada internamente e uma sacristia adossada. A capela e a sua envolvente configuram, também, um sítio com interesse e uma mais-valia do ponto de vista patrimonial, pela “associação equilibrada entre obras do homem e da natureza, com valor histórico, arqueológico, natural ou social”.

Capela de Santa Sofia



Fonte: <http://salvador4ever.blogs.sapo.pt/2006/03/>

Estruturas de Apoio:

- o Fonte das Pias;
- o Chafariz.

Grandes números da ARU



20 ha

Ocupa 1,9 % da área
da freguesia de Salvador



476 residentes

representa uma perda populacional de
28,6 % face a 1991



555 edifícios

representam 8,7% dos
edifícios do concelho



231 famílias

correspondem a 8,7% das famílias
que residem no concelho de Penamacor



577 alojamentos

representam 8,5 % dos
alojamentos do concelho



46 %
da população tem
65 ou mais anos



Cerca de 89% da população residente
não detém mais
que o 3º ciclo do ensino básico



5% da população
tem menos de 15 anos



48 % da população
residente empregada
trabalha no setor terciário



18 % da população
residente está empregada
82 % trabalha no município

Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU de Salvador 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 Salvador 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.

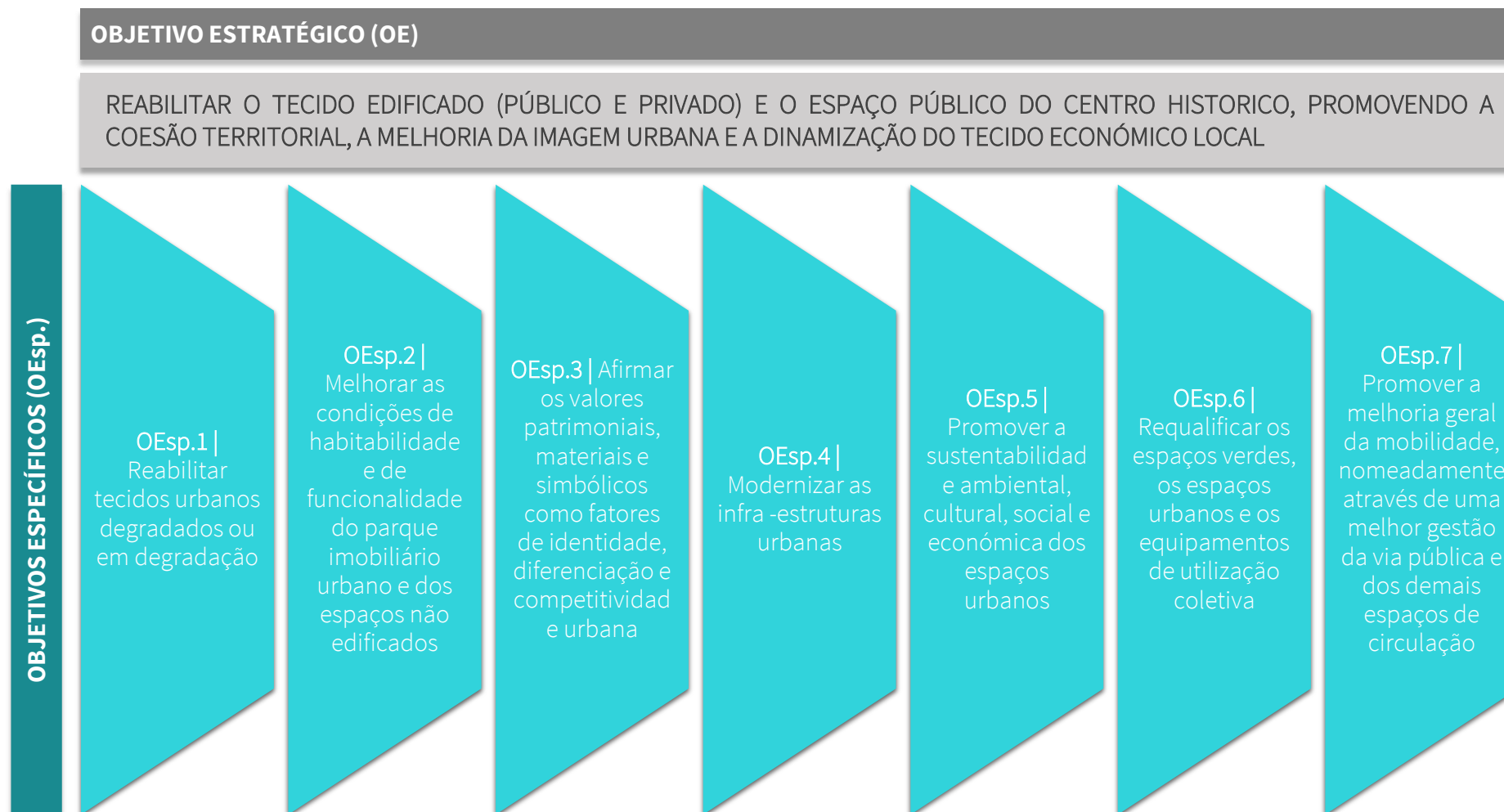
OBJETIVO ESTRATÉGICO (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, PROMOVENDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

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 Salvador



Prazo de execução

De acordo com o definido no artigo 20º do RHRU, o âmbito temporal de reabilitação urbana de Salvador é de 7 anos, iniciado a partir do dia de publicação em Diário da República.

Após o término do prazo, poderá ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção. Após a aprovação da ORU, a Câmara Municipal de Penamacor, como entidade gestora, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, como declarado nos termos do artigo 20º - A do RJRU, em que a entidade gestora fica obrigado a:

- o Elaborar anualmente um **relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso**, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- o A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, entidade gestora (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.

Todos estes documentos terão de ser objeto de divulgação pública e difundidos nos meios apropriados para o efeito.

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 (nº 1 do Artigo 10º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências que se encontram ao seu dispor e estabelecidas nos artigos 44º, 54º e 65º.

A entidade gestora possuiu um papel fundamental em todo o processo da ORU, através do acompanhamento da sua evolução, da sua operacionalização e realização, bem como da identificação de possíveis lacunas, podendo ainda efetuar correções e ajustes quando necessário.

Conforme mencionado no ponto anterior (Prazo de Execução) a Câmara Municipal de Penamacor efetuará o acompanhamento e avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20º.

À entidade gestora são também atribuídos, **de acordo com artigo 44º RJRU, dos seguintes poderes para o controlo de operações urbanísticas:**

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- b) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela de legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas e receção das cedências ou compensações devidas.

Segundo o artigo 54º RJRU (Instrumentos de Execução), esta tem à sua disposição os seguintes instrumentos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas (artigo 55º do RJRU);
- b) Empreitada única (artigo 56º do RJRU);
- c) Demolição de edifícios (artigo 57º do RJRU);
- d) Direito de preferência (artigo 58º do RJRU);
- e) Arrendamento forçado (artigo 59º do RJRU);

- f) Servidões (artigo 60º do RJRU);
- g) Expropriação (artigo 61º do RJRU);
- h) Venda forçada (artigo 62º do RJRU);
- i) Restruturação da propriedade (artigo 64º do RJRU).

Por fim, pode ainda em regime de complementaridade recorrer do artigo 65º ao 68º do RJRU, relativo a **instrumentos de política urbanística**, nomeadamente:

- o Determinação do nível de conservação (artigo 65º do RJRU e Decreto-Lei nº266-B/2012 de 31 de Dezembro);
- o Identificação de prédios ou frações devolutas (artigo 66º do RJRU e Decreto-Lei nº 159/2006 de 8 de Agosto);
- o Taxas municipais e compensações (artigo 67º do RJRU e dos números 4º e 5º do artigo 44º do RJUE – DL 555/99 de 16 de Dezembro);
- o Fundo de compensação (artigo 68º do RJRU).

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 Salvador, 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 Salvador.

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 Salvador:

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).

APLICAÇÃO SECUNDÁRIA (de avaliação funcional e de desempenho)

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 agora um programa de investimento público com vista a alavancar o investimento privado e concretizar a ambição estratégica definida para o território de intervenção do PERU de Salvador

Nesse sentido, foram definidas 2 ações estruturantes especificamente ligadas à reabilitação do edifício e do espaço público urbano, que totalizam um investimento total de cerca de 150.000,00 euros.

A estimativa de investimento para implementação destes projetos a promover pelo Município de Penamacor, no horizonte temporal (sete anos) da ORU de Salvador, 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.

De seguida, apresentamos o quadro resumo com a identificação das ações estruturantes públicos e o valor de investimento total (valor previsional).

Tabela 8 | Síntese dos Investimentos Programados

Designação da Ação	Promotor	Investimento previsto	Ano de execução
Requalificação do edifício da Junta de Freguesia	CM Penamacor	100.000 €	2022
Requalificação Urbana da Freguesia	CM Penamacor	50.000 €	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 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.

