ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

DE ALDEIA DO BISPO

CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

ABRIL DE 2017

Índice

Ficha técnica 3

Nota introdutória 4

Enquadramento do concelho 6

Critérios de delimitação 9

Critérios subjacentes à delimitação da ARU 9

Planta de delimitação 11

Caraterização da ARU 12

Dinâmicas demográficas 12

Socioeconomia 14

Dinâmica urbanística 15

Ativos culturais e patrimoniais 18

Grandes números da ARU 20

Objetivos estratégicos 21

Benefícios fiscais 24

Ficha técnica

Título

ARU de Aldeia do Bispo

Promotor

Câmara Municipal de Penamacor

Nota introdutória

A reabilitação urbana de Aldeia do Bispo assume-se como um objetivo estratégico da Câmara Municipal de Penamacor (CMP). Neste sentido, a CMP procedeu ao desenvolvimento da atual proposta de delimitação, a qual integra um conjunto de elementos necessários como são: a pertinência, o seu enquadramento na legislação vigente e o quadro de benefícios e incentivos fiscais associados à atual proposta de delimitação.

Com efeito, a reabilitação urbana é um pilar fundamental do desenvolvimento da sociedade atual, considerando a urgência em fomentar a criação de valor social, económico, urbanístico e ambiental nos tecidos edificados, marcados pela história e dotados de forte identidade cultural.

Neste âmbito, a Direção-Geral do Território (DGT) desenvolveu, em 2015, o documento "Cidades 2020" que procura definir um conjunto de orientações estratégicas e prospetivas dirigidas aos tecidos edificados mais antigos e onde a necessidade de promover intervenções é mais evidente, considerando algumas das dinâmicas que atualmente se evidenciam, como o despovoamento, a degradação do tecido edificado, a perda de relevância funcional e a ameaça de perda de valor cultural e patrimonial.

Assinalar que a proposta estratégica da ARU de Aldeia do Bispo encontra-se articulada e alinhada com os restantes instrumentos de caráter estratégico do da região e do concelho, como são o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) Centro, o Plano Diretor Municipal (PDM) de Penamacor, o Plano Estratégico para Penamacor – Penamacor 2025 e a Estratégia de Desenvolvimento Urbano de Penamacor.

Do ponto de vista legal, destaca-se a publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que veio estabelecer o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que veio afirmar um quadro legal dirigido à reabilitação urbana. No ano de 2012, o RJRU foi alterado e republicado, através da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto. Com esta alteração os municípios passaram a poder estabelecer e implementar os programas de reabilitação urbana de forma faseada (numa primeira fase, procede-se à aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente, que pode ir até um período de 3 (três) anos, a aprovação da ORU a desenvolver nestas áreas). A atual proposta de ARU encontra-se articulada com o RJRU.

Neste âmbito, o Artigo 12.º, alínea 1, do RJRU, define como objeto das ARU os "espaços urbanos que, em virtude da insuficiência ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes, justifiquem uma intervenção integrada".

O Artigo 13º, alínea 2, identifica os elementos que compõem a proposta de delimitação da ARU, para sua fundamentação, que são os seguintes:

- A memória descritiva e justificativa - que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e o objetivo estratégico e os objetivos específicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º.

A atual proposta de delimitação integra os elementos atrás referidos, constituindo-se como base de suporte ao processo de delimitação da ARU.

Para além dos benefícios fiscais associados à ARU, esta contempla também uma agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao abrigo do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, que estabelece o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana de edifícios ou frações localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, desde que pelo menos 50% da sua área seja destinada ao uso habitacional.

A simplificação introduzida pelo regime excecional e temporário passa pela possibilidade de dispensa, em operações urbanísticas, de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, tais como o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, requisitos de eficiência energética e qualidade térmica, instalação de gás e instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel.

Em conjunto com o regime excecional, a delimitação da ARU permite otimizar e promover a reabilitação e regeneração do tecido urbano devido à possibilidade de beneficiar de uma estratégia global de melhoramento e inclusão de todo o edificado da área delimitada, ao invés de fomentar projetos isolados e descontextualizados.

Enquadramento do concelho

A Aldeia do Bispo 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, Meimoa, Penamacor, Salvador, Vale Sr.ª da Póvoa, União de freguesias de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de João Pires e União de freguesias de Pedrógão de S. Pedro e Bemposta.

O território do concelho estende-se por uma área total de 564 km^2 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/km^2, 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 da Aldeia do Bispo 676 habitantes, o que perfaz uma densidade populacional de 104,4 habitantes/km^2. Nesta freguesia (os dados disponíveis são anteriores ao processo de União de Freguesias) as perdas populacionais situam-se nos 9,6% face a 2001, e nos 25,6%, tendo o ano de 1991 como referencia.

Esta situação demográfica coloca desafios evidentes sobre o território, à semelhança de 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.

Ao contrário das tendências demográficas, a evolução do parque habitacional do concelho é marcada por uma tendência de crescimento. Na última década censitária observou-se um acréscimo de 618 edifícios face a 2001, (um crescimento de 9,7%.) A freguesia de Aldeia de Bispo acompanhou a tendência de crescimento verificada a nível concelhio, apresentado na última década censitária um crescimento de 11%, contando, em 2011, com 772 edifícios.

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.

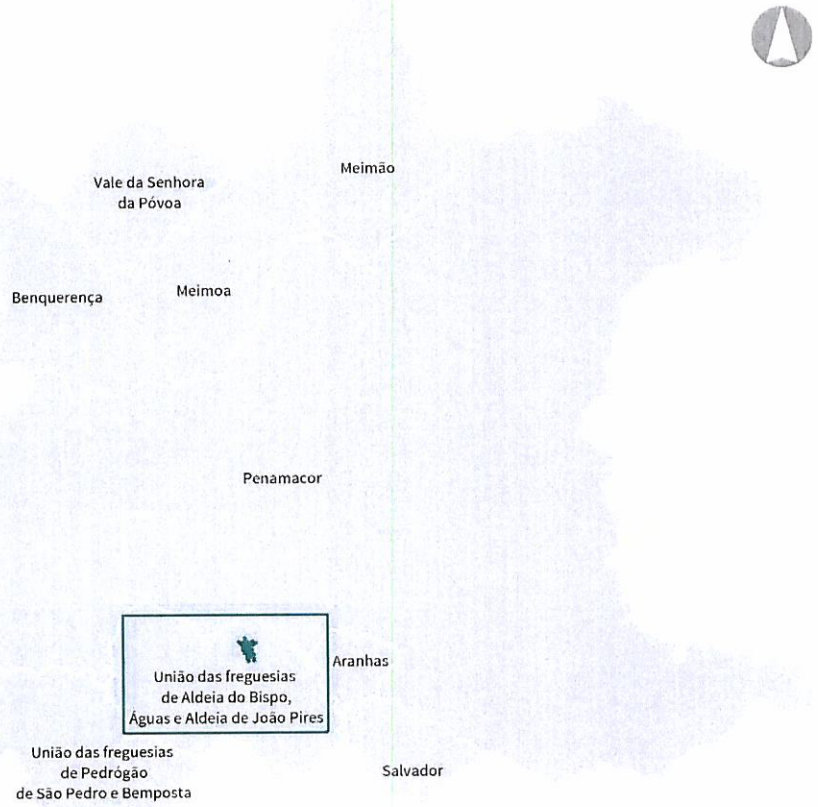
A partir do século XX, com a decrescente importância militar, Penamacor reassumiu-se como local de concentração de serviços à população, bem dotada de infraestruturas e diversos equipamentos, até à segunda metade do século, quando surgiu e se acentuou o êxodo rural, devido à fraca oferta de emprego e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

A freguesia de Aldeia do Bispo encontra-se situada num vale, nas margens da ribeira da Raivosa, no cruzamento dos caminhos para as freguesias de Águas, Bemposta, Aranhas, Aldeia de João Pires e Penamacor, encontrando-se a cerca de 7 km da sede de concelho.

São várias as interrogações que prevalecem sobre a data de fundação desta freguesia, bem como da origem do seu nome. Desconhece-se até que ponto o nome Aldeia do Bispo está associado com a pertença do lugar a algum bispo ou, pelo menos, com a passagem e morte de um bispo, tendo os descentes dos quinteiros dado origem à povoação.

A origem do povoamento, essa sim, está parcialmente determinada, nomeadamente pela forte presença de assentamentos romanos, como é exemplo o tesouro da Lameira Larga e os numerosos sítios já detetados, tendo a mais antiga inscrição ou data gravada nas pedras que foi interpretada como sendo de 1628.

Figura 1 | 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 Aldeia do Bispo 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 Aldeia do Bispo, 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 Aldeia do Bispo.

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 caraterísticas físicas e humanas de Aldeia do Bispo, 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 2 | Área de intervenção

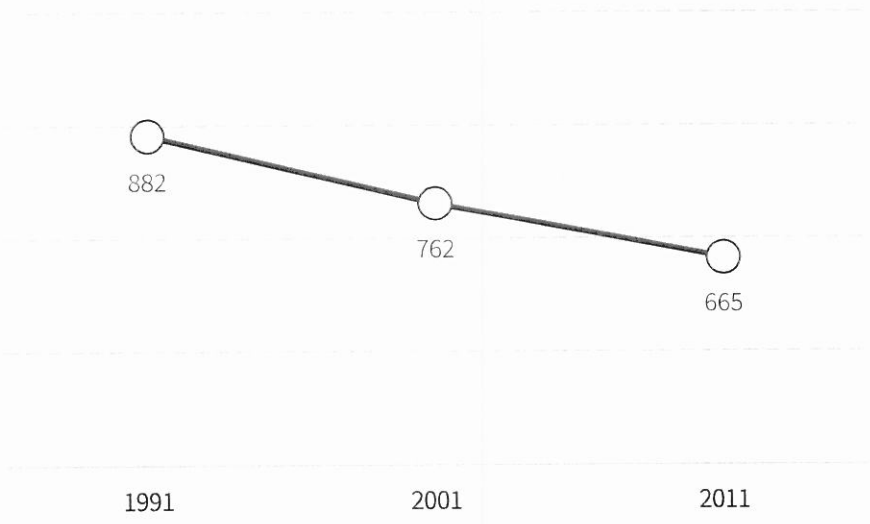
Caraterização da ARU

Dinâmicas demográficas

A ARU de Aldeia do Bispo estende-se por uma área de 0,22 km^2, concentra 665 pessoas e 302 famílias, e apresenta uma densidade populacional de 2.977 hab./km^2.

Nos últimos três momentos censitários a ARU apresentou uma trajetória de perda populacional (13,6%, entre 1991 e 2001; 12,7%, entre 2001 e 2011), o que corresponde a uma perda de cerca um quarto da sua população (-24,6%) em duas décadas, em linha com tendência concelhia (redução de 30% face a 1991). Tendência semelhante observa-se na evolução dos núcleos familiares que, nas últimas duas décadas, apresentaram um decréscimo de 20%, valor que também acompanha a dinâmica verificada à escala concelhia.

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



Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

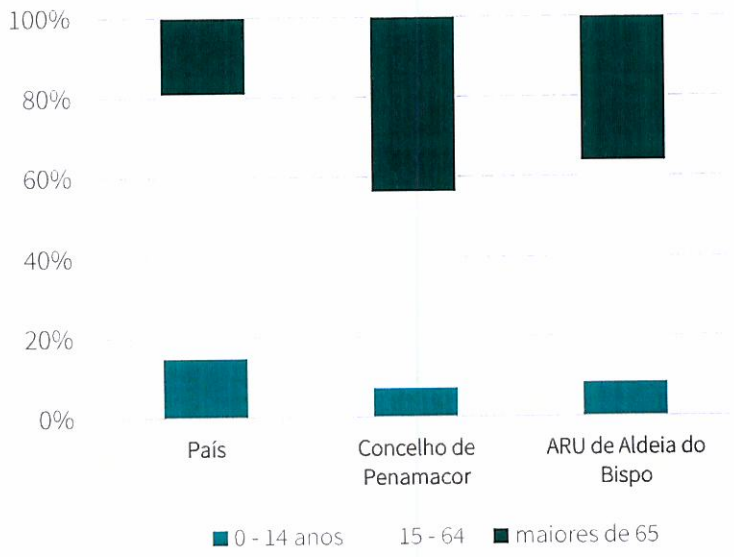
Em termos de sustentabilidade geracional verifica-se que, em 2011, 36% da população possui 65 ou mais anos, em contraponto com a população com menos de 25 anos que corresponde a apenas 16% do efetivo populacional. Esta dinâmica é reveladora da dinâmica de envelhecimento e de progressivo despovoamento que o território da ARU se encontra exposto.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	População			Variação população (%)	Famílias			Variação famílias (%)	Densidade populacional (hab./km²)
	1991	2001	2011	1991 - 2011	1991	2001	2011	1991 - 2011	2011
Concelho de Penamacor	8115	6658	5682	-29,98	3411	2936	2649	-22,34	10,8
U. das F. de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de J. P.	1721	1299	1171	-31,96	750	602	563	-24,93	35,8
ARU de Aldeia do Bispo	882	762	665	-24,6	377	333	302	-19,9	2 977

Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

Gráfico 2 | Estrutura Etária da população (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Socioeconomia

Inserida num território de baixa densidade, situado no interior do país, com uma matriz rural e rarefeita bastante vincada, a ARU de Aldeia do Bispo tem sido severamente afetada pelos processos de despovoamento e de envelhecimento, que se afirma como uma dinâmica transversal a todo o concelho de Penamacor.

Este processo de despovoamento, comum a muitos territórios de baixa densidade do interior do país, provocou desequilíbrios na estrutura demográfica que importa mitigar e combater. 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.

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 Aldeia do Bispo são causa e consequência dos efeitos gerados essencialmente pelo desajuste e dimensão do mercado de trabalho do território. Neste contexto, o tecido produtivo da ARU apresenta uma reduzida dimensão e uma estrutura atomizada.

Em 2011, segundo dados dos Censos, apenas 30% da população residente na ARU estava empregada e, destes, 82% exerciam a sua atividade profissional no concelho. Os serviços empregavam pouco mais de metade dos residentes, as indústrias transformadoras (sobretudo as indústrias alimentares, a indústria do vestuário e a indústria da madeira, cortiça e mobiliário), acolhiam 32 % e na agricultura trabalhavam os restantes 13% dos residentes na ARU.

Atendendo ao reduzido número de indivíduos 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.

Cumulativamente, estas dinâmicas demográficas contribuíram para um perfil de habilitações que coloca desafios importantes para o desenvolvimento do território. Cerca de um quinto (18%) dos residentes da ARU de Aldeia do Bispo não sabe ler nem escrever e cerca de quatro quintos (81%) não detém mais que o 3º ciclo do ensino básico.

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

Tabela 2 | População residente empregada

	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciario
Concelho de Penamacor	1531	181	421	929
U. das F. de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de João Pires	229	40	96	163
ARU de Aldeia do Bispo	190	25	61	104

Fonte: INE, Censos 2011

Dinâmica urbanística

Segundo os Censos de 2011, a ARU de Aldeia do Bispo possui um parque habitacional composto por 772 edifícios e 777 alojamentos, combinação que é indicativa do predomínio da tipologia de moradia unifamiliar.

Nesta área localiza-se a quase totalidade do conjunto dos edifícios pertencentes à antiga freguesia de Aldeia de Bispo (772 dos 779 edifícios), representando também mais metade do parque edificado (772 de 1502 e edifícios) no conjunto da nova unidade territorial resultante da reforma administrativa (União de Freguesias de Águas, Aldeia do Bispo e Aldeia de João Pires).

A última década censitária foi também marcada por um forte crescimento do parque habitacional (+118 edifícios e +118 alojamentos) da ARU, invertendo a tendência de diminuição que vinha da década anterior. Esta retoma da dinâmica urbanística na ARU de Aldeia do Bispo significa um aumento agregado de 84 edifícios e 86 alojamentos relativamente ao ano censitário de 1991, em linha com o verificado, quer à escala da união de freguesias (+84 edifícios; +85 alojamentos), quer à escala do concelho (+192 edifícios; +241 alojamentos).

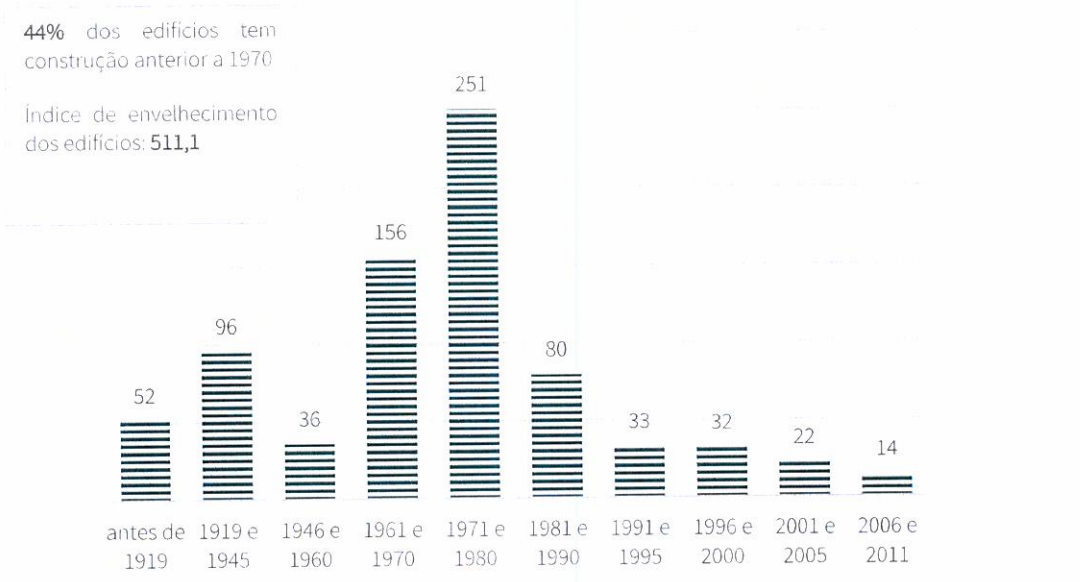
Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

	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%
U.F de Águas, Aldeia do Bispo e Aldeia de João Pires	1418	1347	1502	-5%	12%	1422	1253	1507	-12%	20%
Freguesia de Aldeia do Bispo	698	666	778	-5%	17%	701	671	783	-4%	17%
ARU de Aldeia do Bispo	688	654	772	-5%	18%	691	659	777	-5%	18%

Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

Cerca de metade do edificado atualmente existente na ARU foi construído antes de 1970, o que traduz o cariz particularmente envelhecido de parte significativa do edificado presente no aglomerado definido por este perímetro (índice de envelhecimento de edifícios 511,1) mesmo no contexto relativamente envelhecido do conjunto do edificado no concelho (índice de envelhecimento de edifícios de 274,7).

Gráfico 3 | Edifícios por época de construção



Fonte: INE, Censos 2011

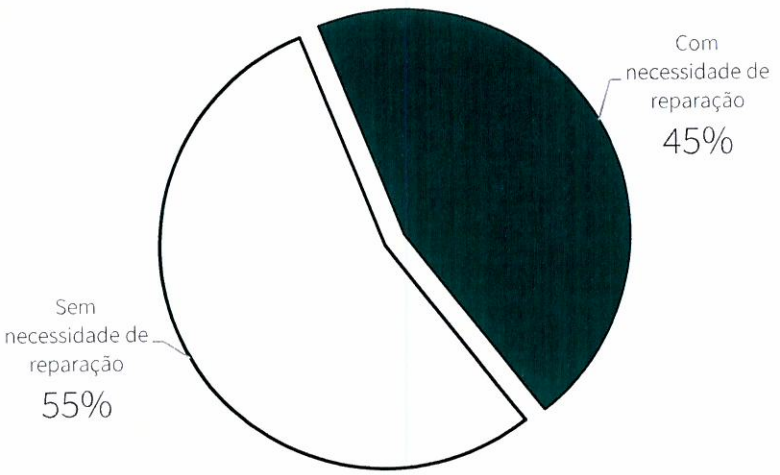
Por outro lado, os dados censitários indicam a presença na ARU de Aldeia do Bispo, cuja realidade em termos de edificado é praticamente coincidente com a da antiga freguesia homónima, de uma quantidade significativa de edifícios com necessidades de reparação (45,5%).

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
U.F de Águas, Aldeia do Bispo e Aldeia de João Pires	242,5	37	--
Freguesia de Aldeia do Bispo	511,1	44	45,2
ARU de Aldeia do Bispo	511,1	44	45,5%

Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 4| Estado de conservação dos edifícios



Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente à ocupação dos alojamentos familiares, os dados censitários são reveladores de um padrão de ocupação dos alojamentos marcado por baixas de taxas de ocupação. O peso expressivo que os alojamentos vagos representam no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes é uma caraterística transversal à realidade concelhia, mas no contexto da ARU assume dimensão mais significativa. Em 2011, menos de metade dos alojamentos (392 de

777) alojamentos familiares clássicos, existentes na ARU, eram ocupados como residência habitual, dos restantes 247 tinham uma utilização sazonal e 228 encontravam-se 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%)
U.F de Águas, Aldeia do Bispo e Aldeia de João Pires	560 (37%)	300 (20%)	647(43%)
Freguesia de Aldeia do Bispo	307 (39%)	228 (29%)	248 (32%)
ARU de Aldeia do Bispo	302 (39%)	228 (29%)	247 (32%)

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 da Aldeia do Bispo. 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, bem como estruturas de apoio que importa preservar e proteger:

Arquitetura Religiosa:

- Igreja Matriz - edificada no século XVII, e reconstruída em 1910, situa-se no interior da malha urbana, no remate Poente da praça central do aglomerado. Esta praça é também marcada, no extremo Nascente, pela presença de um cruzeiro, que data de 1640;
- Capela do Espírito Santo- situa-se num pequeno espaço do tecido consolidado, junto ao arruamento principal do aglomerado, é originária do século XVII.

Igreja Matriz

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

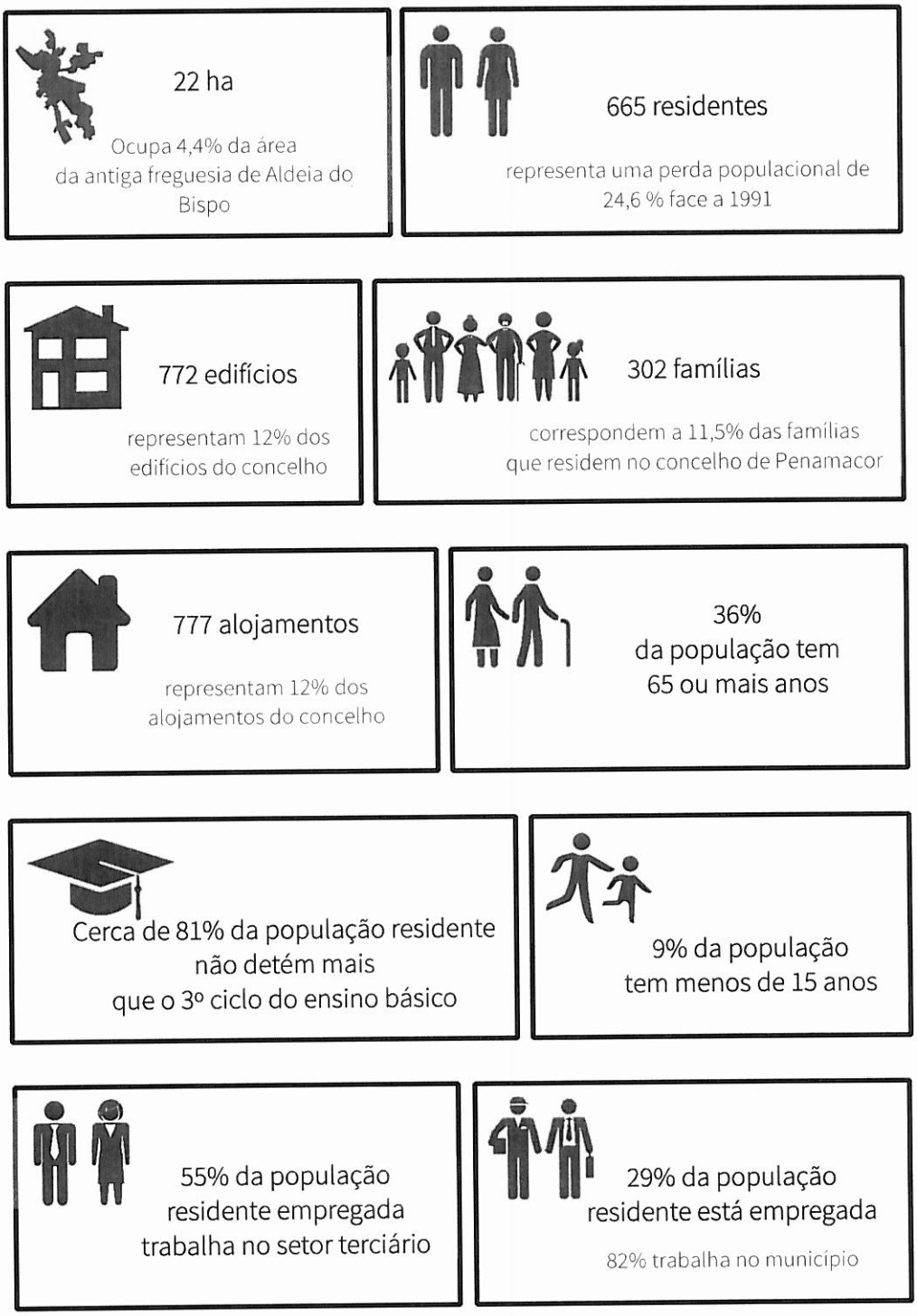
Capela do Espirito Santo

Fonte: http://oxendro.blogspot.pt/2011_04_01_archive.html

Estruturas de Apoio:

- Chafariz;
- Picotas.

Grandes números da ARU



Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU de Aldeia do Bispo 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 constatam no território, tendo em vista promover a atração de novos investimentos no tecido produtivo local e de população residente.

Neste âmbito, a ARU de Aldeia do Bispo 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 aprovadas seis ARU's para os aglomerados de Aldeia João Pires, Bemposta, Benquerença, Meimoa, Pedrógão e Penamacor.

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.

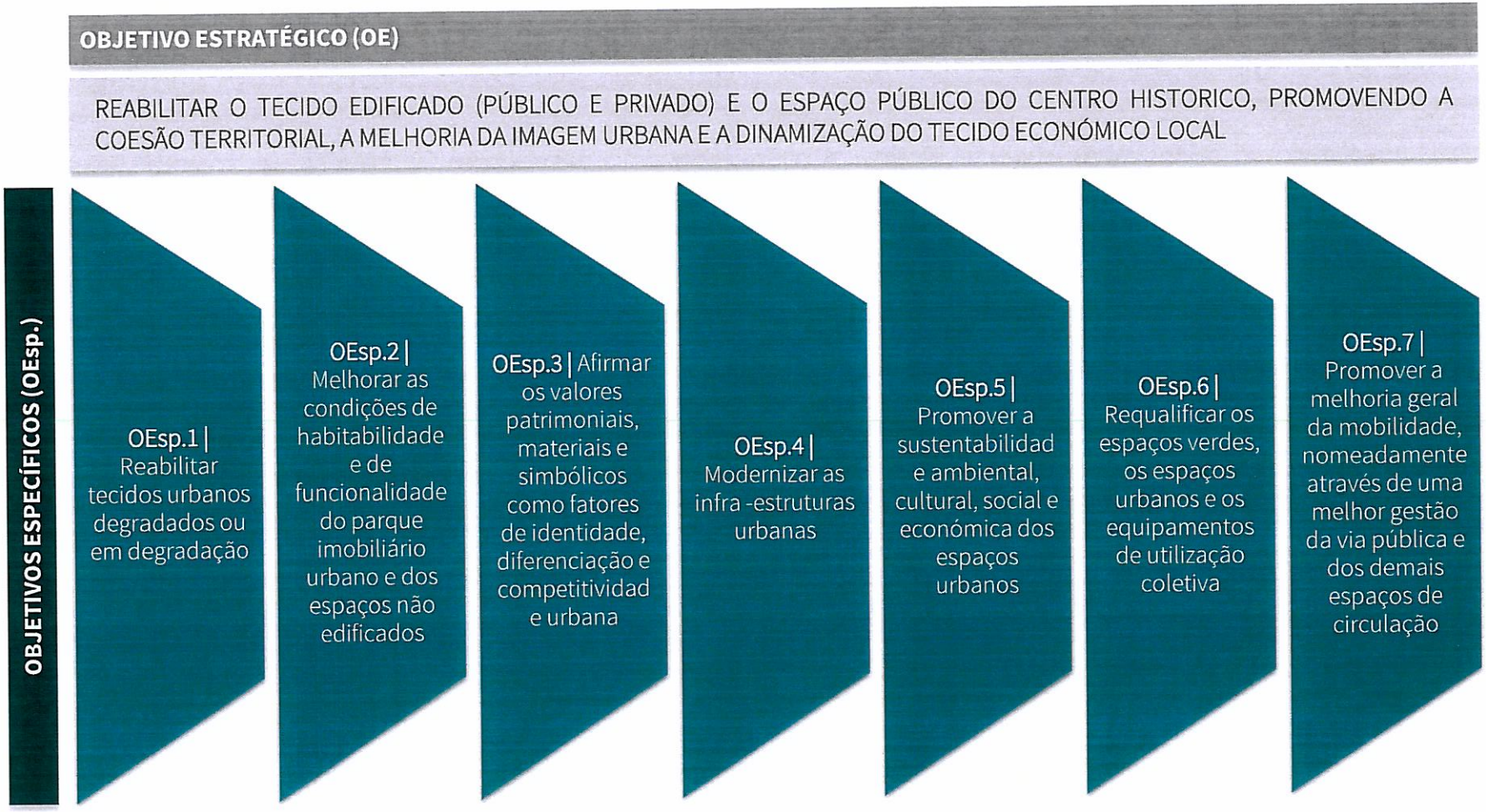
OBJETIVO ESTRATÉGICO (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, PROMOVENDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

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

- 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;

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

Figura 3 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU de Aldeia do Bispo



Benefícios fiscais

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 Aldeia do Bispo, 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 Aldeia do Bispo.

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 Aldeia do Bispo:

Tabela 6 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	nº 7, artigo 71º	*"Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de* ***isenção de imposto municipal sobre imóveis*** *por um* ***período de cinco anos****, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação,* ***podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos****."*
		nº 1, artigo 45º	*"Ficam* ***isentos de imposto municipal sobre imóveis*** *os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo* ***período de dois anos*** *a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária"*
Isenção de IMT	EBF	nº 8, artigo 71º	*"São* ***isentas do IMT*** *as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano* ***destinado exclusivamente a habitação própria e permanente****, na* ***primeira transmissão onerosa*** *do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'."*
		nº 2, artigo 45º	*"Ficam* ***isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis*** *as aquisições de prédios urbanos* ***destinados a reabilitação urbanística****, desde que no* ***prazo de dois anos*** *a contar da data da aquisição, o adquirente* ***inicie as respetivas obras****."*
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	*"São* ***dedutíveis à coleta****, em sede de IRS,* ***até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos*** *suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)"*
		nº 17, artigo 71º	*"Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos."*
Mais-valias	EBF	nº 5, artigo 71º	*"As* ***mais-valias*** *auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são* ***tributadas à taxa autónoma de 5%****, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação."*
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	*"Os* ***rendimentos prediais*** *auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são* ***tributados à taxa de 5%****, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...)".*
Redução da taxa de IVA	CIVA	al. a), nº 1, artigo 18º	*"Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a* ***taxa de 6%****".*
	CIVA	ponto 2.23 da Lista I	*"****Empreitadas de reabilitação urbana****, tal como definida em diploma específico, realizadas* ***em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana*** *(áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional".*

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 percecionar 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:

- Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível "médio" como limite mínimo de isenção;
- 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

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

Tema II – Valorização Energética e Ambiental

- Certificação energética (mínimo de classe "B-" para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m^3);
- 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

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