

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALDEIA DE JOÃO PIRES

(União de freguesias de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia
de João Pires)



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

FEVEREIRO DE 2016

Índice

Ficha técnica.....	3
Nota introdutória.....	4
Enquadramento do concelho.....	7
Critérios de delimitação.....	10
Critérios subjacentes à delimitação da ARU.....	10
Plantas de delimitação.....	13
Caraterização da ARU.....	16
Dinâmicas demográficas.....	16
Socioeconomia.....	17
Dinâmica urbanística.....	19
Ativos culturais e patrimoniais.....	22
Grandes números da ARU.....	24
Objetivos estratégicos.....	25
Benefícios fiscais.....	28

Ficha técnica

Título

ARU de Aldeia de João Pires

Promotor

Câmara Municipal de Penamacor

Nota introdutória

A Aldeia de João Pires, pertencente à União de Freguesias de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de João Pires, é possuidora de um conjunto de desafios prospetivos relacionados com a qualificação urbanística e funcional, facto que conduziu a Câmara Municipal de Penamacor (CMP) a desenvolver a atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Aldeia de João Pires. Este documento integra os elementos necessários a essa delimitação, nomeadamente: a sua pertinência, a matriz estratégica, o enquadramento na legislação vigente e os benefícios e incentivos fiscais associados ao plano, que se encontram enquadrados legalmente.

A reabilitação urbana é um dos pilares essenciais para o desenvolvimento territorial. É, hoje, evidente que os centros históricos são vitais para o desenvolvimento social, económico, urbanístico e ambiental dos territórios, em particular, daqueles que enfrentam fenómenos ligados ao despovoamento, desertificação, envelhecimento, retração do tecido produtivo e perda de funções urbanas, vitais ao seu desenvolvimento. É necessário tirar partido dos valores e dos ativos (humanos e físicos) que estes territórios possuem, promovendo a sua base endógena, tendo em vista a captação de fluxos de residentes, visitantes e de dinâmica económica.

É nesta ótica que a Direção Geral do Território (DGT), desenvolveu o documento orientador das Cidades 2020, um instrumento que procura aferir as atuais dinâmicas dos centros históricos e que define um conjunto de orientações estratégicas dirigidas à sua qualificação e revitalização, partindo do campo social e económico, até à vertente mais física e sólida, ligada ao ambiente urbano e à eficiência energética.

Destacar, ainda, que o âmbito estratégico definido na ARU de Aldeia de João Pires se encontra alinhado com o quadro de instrumentos de âmbito normativo e estratégico definido para o território de incidência: desde dos instrumentos locais (p.e. o Plano Diretor Municipal de Penamacor), aos instrumentos de escala regional (p.e. o Plano Regional de Ordenamento do Território Centro), os quais estabelecem linhas de ação com enfoque na revitalização dos centros históricos.

Paralelamente, do ponto de vista legal, e considerando o estado de degradação do parque edificado, da esmagadora maioria dos centros históricos do sistema urbano nacional, no ano de 2009, foram dados passos significativos em matéria de ordenamento jurídico, tendo sido

publicado o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que veio estabelecer o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Já no ano de 2012, o RJRU foi alterado e republicado, através da Lei n.º 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).

Ao abrigo do Artigo 12.º, alínea 1 do RJRU, define-se 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”.

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

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

O presente documento integra os elementos acima referidos, permitindo constituir-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 n.º 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 pelos 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 excepcional, 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 de João Pires pertence ao concelho de Penamacor e à União de Freguesias de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de João Pires, que se localiza na região da Beira Baixa, distrito de Castelo Branco. O concelho de Penamacor enquadra-se na zona Centro (NUTS II) e na Beira Interior Sul (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. A Aldeia de João Pires localiza-se a cerca de 10 km da sede do concelho.

Em termos administrativos, o concelho encontra-se atualmente subdividido em 9 freguesias, após o processo de agregação de freguesias levado a cabo 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 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 50% abaixo da Beira Interior Sul.

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 aumentado cerca de 29,8% na última década.

Em 2011 residiam em Aldeia de João Pires 195 habitantes, que perfaz uma densidade populacional de 17,6 habitantes/km². Nesta freguesia (os dados disponíveis são anteriores ao processo de União de Freguesias) as perdas populacionais situam-se nos 11,8%.

Esta situação demográfica coloca desafios particulares, à semelhança de outros concelhos localizados no interior do país. As intervenções propostas exigem respostas que visam incidir na atenuação e inversão das tendências de regressão e no incremento de fatores de atratividade e competitividade que promovam o 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, totalizando um crescimento de 9,7%. Na freguesia de Aldeia de João Pires, o parque edificado cresceu 8,5% na última década, contando, em 2011, com 329 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.

O povoamento de Aldeia de João Pires remonta, de acordo com os vestígios arqueológicos encontrados, à época romana, desconhecendo-se grande parte da informação histórica relativa à evolução deste núcleo urbano. Segundo a lenda, um tal João Pires, morador algures fora do lugar, detinha ali vasta propriedade administrada por um feitor inflexível na aplicação das orientações do patrão. Descontentes com as elevadas rendas, mesmo em anos de más colheitas, os rendeiros exigiram certa vez a presença do próprio João Pires com o pretexto de lhe pagarem diretamente. Veio este ao local, onde como paga recebeu a morte. Diz-se que a Cruz do Rebolo, situada à direita da estrada que vai de Aldeia do Bispo, assinala o sítio onde foi assassinado.

A pequena aldeia, formada por um conjunto de casas em granito, pertenceu ao concelho de Monsanto até 1843, quando este foi extinto, e passou a integrar o concelho de Penamacor.

Critérios de delimitação

Critérios subjacentes à delimitação da ARU

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 da ARU surge da conjugação de diferentes métodos de análise do território, ponderados pela equipa da CMP, destacando-se o Plano Diretor Municipal de Penamacor e a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007).

Através da leitura da Memória Descritiva da Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007), que foi elaborada com base na COS'90, em imagens aéreas ortorretificadas, que garantiram maior exatidão posicional e em séries multi-temporais intra- anuais de imagens de satélite, que permitem uma melhor caracterização da fenologia da vegetação e, conseqüentemente, uma identificação mais correta de algumas classes de ocupação/uso do solo, analisou-se cuidadosamente as áreas em causa.

Concluiu-se da análise às COS2007 que fazia sentido delimitar o perímetro da ARU em concordância com a classificação da zona que podemos definir como sendo a de construção mais densificada e em que os edifícios apresentam características e traças arquitetónicas mais homogéneas e tradicionais. Assim sendo, a mancha da COS2007 classificada como: 1. Territórios artificializados, 1.1 Tecido urbano, 1.1.1 Tecido Urbano Contínuo e, mais especificamente, 1.1.1.02 Tecido urbano contínuo predominantemente horizontal, foi o critério subjacente à delimitação da ARU de Aldeia de João Pires.

A integração no perímetro da ARU de todo tecido urbano classificado como contínuo predominantemente horizontal, permite abranger toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário do local e preservável pelas suas características patrimoniais.

Tendo em conta que a classificação da COS2007 foi elaborada em 2007, ressalva-se que em situações pontuais pode-se ter feito pequenos ajustes ao perímetro, de modo a afetar de forma mais eficiente, atual e com maior precisão o impacto da ARU. Estes ajustes foram cuidados e aprovados pela CMP de modo a que a área delimitada fosse completamente atual e ajustada às questões do urbanismo e da arquitetura do lugar.

Assim, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos da ARU. Para além disso, a ARU de João Pires promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ARU.

Adicionalmente, a regeneração urbana de João Pires, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da qualidade a vários níveis.

O PDM de Penamacor na Secção III - Unidades operativas de planeamento e gestão do Regulamento afirma de forma explícita, nas alíneas c) d) e f) a necessidade de se promover a requalificação do tecido urbano existente, de dar prioridade à regeneração urbana do Núcleo Histórico, criando mecanismos que permitam contrariar o seu tendencial despovoamento e de se integrar o património cultural em presença na vida urbana, revitalizando-o e promovendo a sua reutilização para fins de índole cultural, pedagógica e turística.

Este regulamento afirma ainda, de forma particular, para este núcleo urbano, no ponto 2 (Ordenamento da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U3 - Núcleo Antigo de Aldeia de João Pires), a necessidade de se:

- a) Implementar uma política integrada de salvaguarda e valorização do património arquitetónico, cultural e etnográfico;
- b) Definir um programa de revitalização do espaço urbano;
- c) Requalificar o tecido urbano existente;
- d) Criar soluções que evitem a descaracterização do património edificado;
- e) Definir, de um modo mais pormenorizado, a articulação entre o tecido urbano e os espaços verdes, promovendo, sempre que possível, a sua fruição pela população como área de recreio e lazer;
- f) Criar percursos e atividades lúdicas que promovam a ligação entre o meio urbano e o rústico.

Numa localidade com a dimensão e as características de João Pires, o principal objetivo será canalizar os investimentos para o melhoramento do edificado e incentivar a fixação dos cidadãos dentro da área consolidada da aldeia. Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial de João Pires;
- 2) Preservar a identidade da aldeia 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.

Plantas de delimitação

Figura 1 | Planta de proposta de delimitação da ARU sobre o cadastro

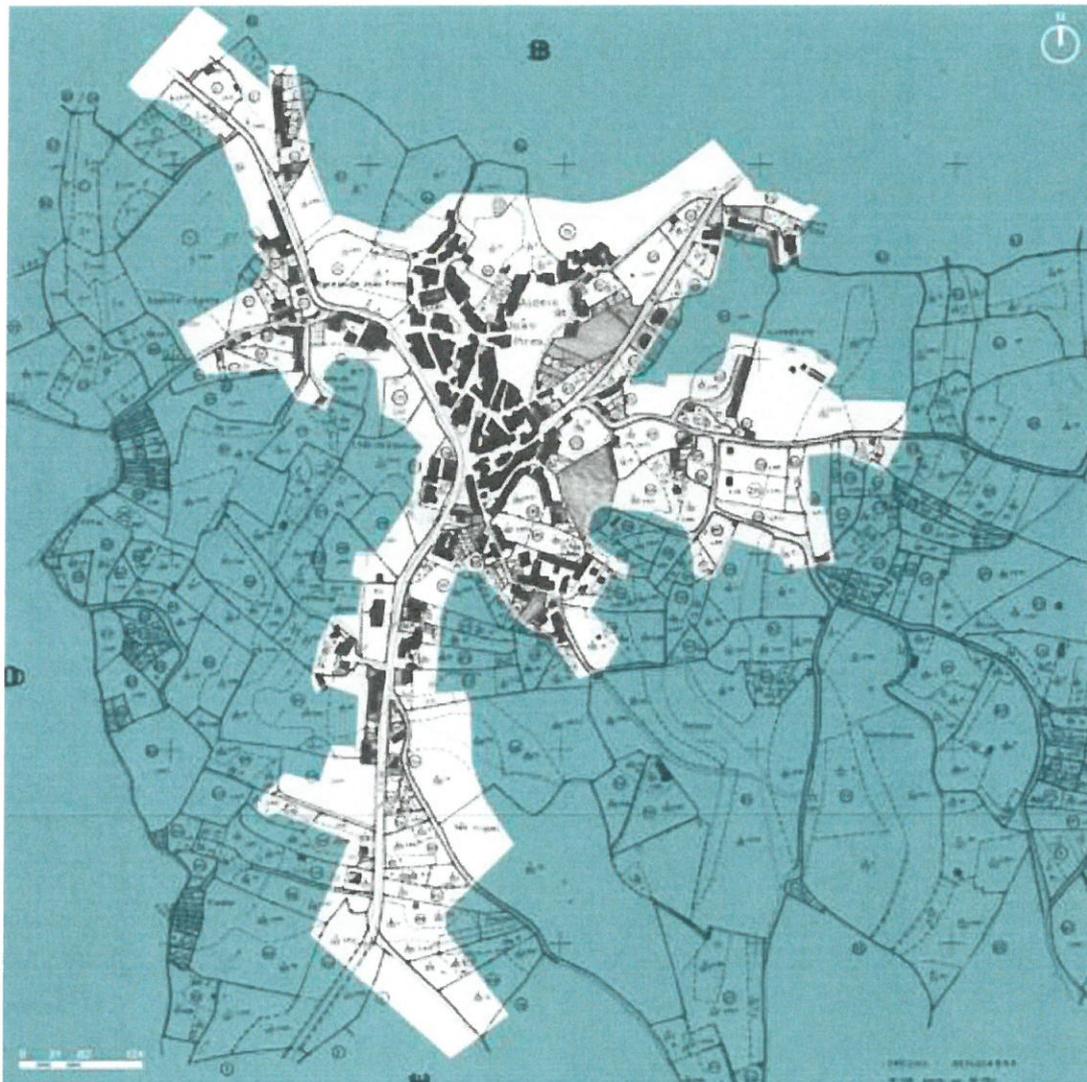


Figura 2 | Planta de proposta de delimitação da ARU sobre o ortofotomapa



Figura 3 | Planta de proposta de delimitação da ARU sobre o cadastro e o ortofotomapa



Caraterização da ARU

Dinâmicas demográficas

A ARU de Aldeia de João Pires abrange uma área de 0,12 km², concentra 185 pessoas e 97 famílias, e apresenta uma densidade populacional de 1 542 hab./km².

Nos últimos três momentos censitários observou-se um decréscimo bastante expressivo do efetivo populacional (-46%), para o qual contribuiu, sobretudo, o período entre 1991 e 2001 (-41%). Tendência que é registada também pelos núcleos familiares, que apresentaram, nas últimas duas décadas, uma redução bastante acentuada (41%), valor que, embora acompanhe a tendência das duas unidades de referência, é claramente superior ao destas.

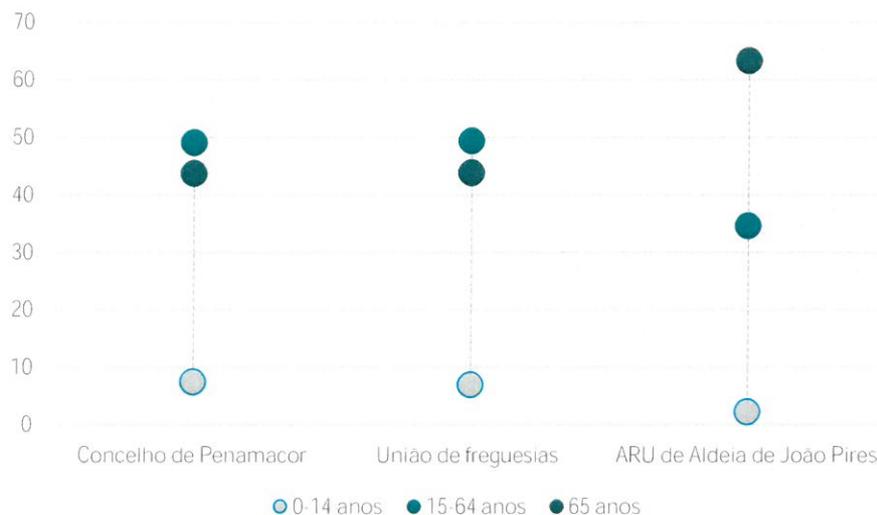
A redução do efetivo populacional é também reflexo da reduzida natalidade que se verifica. Por outro lado, o aumento da esperança média de vida que têm provocado a redução do número de jovens (representam, segundo os censos de 2011, apenas 2% da população) e o aumento do número de idosos (63% da população residente), confirmam o processo de despovoamento e envelhecimento da ARU.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	População			Variação população (%)	Famílias			Variação famílias (%)	Densidade populacional (hab/km ²)
	1991	2001	2011	1991 - 2011	1991	2001	2011	1991 - 2011	2011
Concelho de Penamacor	8115	6658	5682	-29,9	3411	2936	2649	-22,3	10,8
U. das F. de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de J. P.	1721	1299	1171	-31,9	750	602	563	-24,9	35,8
ARU de Aldeia de João Pires	344	202	185	-46,2	165	105	97	-41,2	1541,7

Fonte: INE. Censos 1991, 2001 e 2011

Gráfico 1 | Estrutura etária da população (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Socioeconomia

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

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

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

Assim, o despovoamento, o envelhecimento da população e o baixo perfil de habilitações da ARU de Aldeia de João Pires 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. A este respeito, os dados dos Quadros de Pessoal de 2013, embora possam ser sub-representativos, registam apenas um estabelecimento na ARU.

Em 2011, segundo dados dos Censos, apenas 19% da população residente na ARU estava empregada e, destes, 85% exerciam a sua atividade profissional no concelho. Os serviços empregavam cerca de dois terços dos residentes, as indústrias transformadoras, sobretudo as indústrias alimentares, a indústria do vestuário e a indústria da madeira, cortiça e mobiliário, acolhiam 23% e na agricultura trabalhavam 11% 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. Mais de um quinto dos residentes da ARU de Aldeia de João Pires não sabe ler nem escrever e cerca de quatro quintos não detêm mais que o 3º ciclo do ensino básico.

Este quadro constitui um dos principais problemas do território que tem consequências sobre a melhoria da 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 integradas que permitam captar jovens para a ARU, interessados em empreender novos negócios e, dessa forma, dinamizar o seu tecido socioeconómico.

Por outro lado, a defesa do património da Aldeia de João Pires – uma das aldeias mais pitorescas do concelho – será fundamental para captar fluxos de visitação dirigidos ao território. Com efeito, a projeção da oferta da Aldeia de João Pires - o Museu, a Igreja Matriz e o contínuo de ruas, pequenos largos e recantos - s  será bem-sucedida num quadro de promoção integrada dos recursos de todo o território que, não competindo com o turismo de massas, pode atrair, de forma sustentada, visitantes para os vários núcleos urbanos do concelho.

Tabela 2 | População residente empregada

	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
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 de João Pires	35	4	8	23

Fonte: INE, Censos 2011

Dinâmica urbanística

Segundo os Censos 2011, a ARU de Aldeia de João Pires possui um parque habitacional composto por 319 edifícios e 319 alojamentos, combinação que é indicativa do predomínio da tipologia de moradia unifamiliar.

É, também, nesta área que se localiza a maioria do conjunto dos edifícios pertencentes à antiga freguesia de Aldeia de João Pires (95%), que, no entanto, correspondem a uma parte mais reduzida (20%) do edificado existente na nova unidade territorial (União de Freguesias de Águas, Aldeia do Bispo e Aldeia de João Pires) resultante da reforma administrativa.

Os dados indicam, ainda, que a última década censitária foi marcada por um crescimento do parque habitacional (+27 edifícios; +27 alojamentos), que recupera, em parte, da tendência de diminuição verificada na década anterior. Pese embora a ligeira retoma da dinâmica urbanística na última década, é possível constatar que a ARU de Aldeia de João Pires perde 10 edifícios e 10 alojamentos comparativamente ao ano censitário de 1991. Esta dinâmica contraria o aumento agregado do parque habitacional verificado, quer à escala da união de freguesias (+84 edifícios; +85 alojamentos), quer à escala do concelho (+192 edifícios; +241 alojamentos).

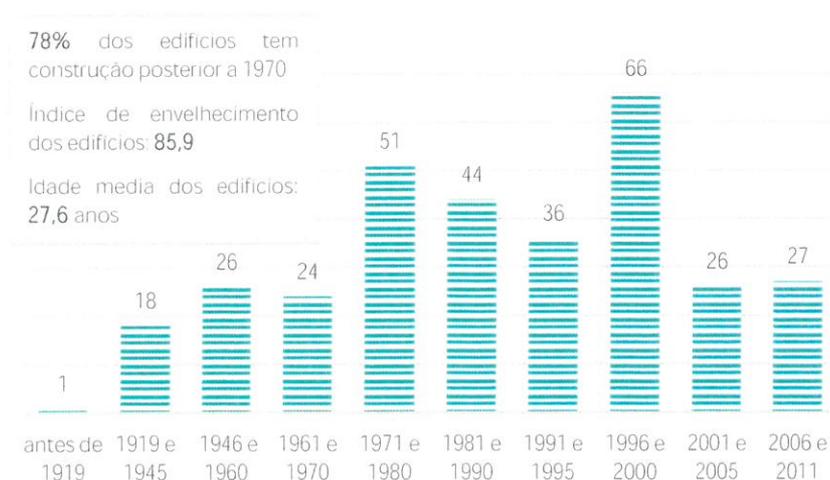
Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

	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 “Antiga”	1418	1347	1502	-5%	12%	1422	1253	1507	-12%	20%
Freguesia de Aldeia de João Pires	335	301	329	-10%	9%	335	301	329	-10%	9%
ARU	329	292	319	-11%	9%	329	292	319	-11%	9%

Fonte: INE. Censos 1991, 2001 e 2011

A ARU de Aldeia de João Pires delimita um tecido urbano relativamente densificado (2.658 edifícios/km²) de desenvolvimento horizontal (99% dos edifícios com menos de 2 pisos) e forma um conjunto arquitetónico homogéneo e coerente. Cerca de 78% do edificado atualmente existente na ARU tem construção posterior a 1970, o que traduz a recente renovação de parte importante do edificado presente no aglomerado urbano definido por este perímetro (índice de envelhecimento de edifícios 84,1; idade média de 27,6 anos) e que o distingue face à natureza tendencialmente mais envelhecida do conjunto do edificado no concelho (índice de envelhecimento de edifícios de 274,7; idade média de 41,6 anos).

Gráfico 2 | Edifícios por época de construção



Apesar de se encontrar, globalmente, em as condições de conservação, o edificado da ARU de Aldeia de João Pires apresenta alguns sinais exteriores de degradação que importa dar resposta. De acordo como os dados censitários (2011) 44 edifícios exibiam necessidades de reparação, sendo que 5 deles denotavam mesmo necessidades de grandes reparações.

Tabela 4 | Estado de conservação dos edifícios

	Edifícios				
	S/necessidade de reparação	Necessidade de pequenas reparações	Necessidade de médias reparações	Necessidade de grandes reparações	Muito degradados
Concelho	4577 (71,8%)	1164 (18,3%)	432 (6,8%)	158 (2,5%)	42 (0,7%)
U.F de Águas, Aldeia do Bispo e Aldeia de João Pires	882 (58,7%)	350 (23,3%)	185 (12,3%)	74 (4,9%)	11 (0,7%)
“Antiga” Freguesia de Aldeia de João Pires	284 (86,3%)	30 (9,1%)	10 (3,0%)	5 (1,5%)	0 (0,0%)
ARU	275 (86,2%)	29 (9,1%)	10 (3,1%)	5 (1,6%)	0 (0,0%)

Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente à ocupação dos alojamentos familiares, os dados censitários são reveladores de um padrão de ocupação dos alojamentos marcado uma baixa taxa de ocupação permanente. O peso expressivo que o alojamento de utilização sazonal tem no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes é uma característica transversal ao concelho e que se verifica também à escala da freguesia e da ARU. Em 2011, apenas 97 dos 319 alojamentos familiares clássicos existentes na ARU eram destinados a residência habitual, 199 tinham uma utilização sazonal e 23 encontravam-se vagos.

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

	Alojamentos familiares clássicos		
	Residência habitual	Vagos	Utilização sazonal
Concelho de Penamacor	2633 (40,4%)	809 (12,4%)	3083 (47,2%)
U.F de Águas, Aldeia do Bispo e Aldeia de João Pires	560 (37,2%)	300 (19,9%)	647(42,9%)
“Antiga” Freguesia de Aldeia de João Pires	102 (31,0%)	23 (7,0%)	204 (62,0%)
ARU	97 (30,4%)	23 (7,2%)	199 (62,4%)

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)

Figura 4 - Núcleo Antigo de Aldeia de João Pires



Neste contexto, a delimitação da ARU foi refletida no sentido de enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Aldeia de João Pires. O próprio núcleo antigo da aldeia encontra-se classificado no PDM como conjunto com interesse. Os bens patrimoniais aqui presentes encontram-se identificados ao nível do PDM e são eles:

Arquitetura religiosa

Figura 5 | Igreja Matriz da Aldeia de João Pires

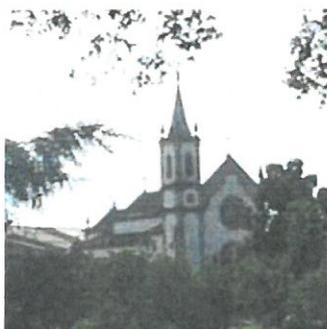


Figura 6 | Capela do Espírito Santo



Figura 7 | Cruzeiros



Arquitetura Civil Privada:

Figura 8 | Casa Oliveira Monteiro



Figura 9 | Lagar de Azeite da família Franco Frazão



Figura 10 | Casa paroquial



Figura 11 | Casa Taborda



Figura 12 | Casa Franco Frazão



E ainda a Casa Roque Pinho e a Casa Sr. José Pereira Matos.

Estruturas de Apoio:

Figura 13 | Fontes / Fontes de Mergulho / Chafarizes / Poços



Grandes números da ARU



Objetivos estratégicos

A Câmara Municipal de Penamacor encarou o desenvolvimento da ARU de Aldeia de João Pires como um processo dinâmico de planeamento estratégico de base territorial. Este processo procurou essencialmente responder a um conjunto de desafios que o território enfrenta, tais como: o despovoamento, a desertificação, a degradação do tecido edificado e do espaço público, a retração económica, a ausência de dinâmica funcional e o declínio dos seus ativos culturais e patrimoniais.

Com efeito, pretende-se dar uma nova dinâmica a este território, um novo sentido, partindo dos seus ativos fundamentais, que se afirmam como condição basilar para a geração de fluxos de novos residentes e visitantes. Para isso, é fundamental que o tecido urbano (do edificado, ao espaço público, até às infraestruturas) esteja reabilitado, requalificado e revitalizado, tornando este espaço vivo e dinâmico, captando novos moradores e investidores.

Neste sentido, contribuem para este objetivo o quadro de benefícios fiscais que esta ARU oferece, bem como os mecanismos de reabilitação existentes nos instrumentos de política pública direcionados para a reabilitação urbana, integrando o conjunto de atores públicos e privados, enquanto “parceiros” num processo de âmbito coletivo e de forte integração.

Destacar que estas medidas surgem na continuidade de uma política que a CMP iniciou em matéria de reabilitação urbana, tendo, até ao momento, sido aprovadas ARU para os centros históricos dos aglomerados de Penamacor, Benquerença e Bemposta.

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

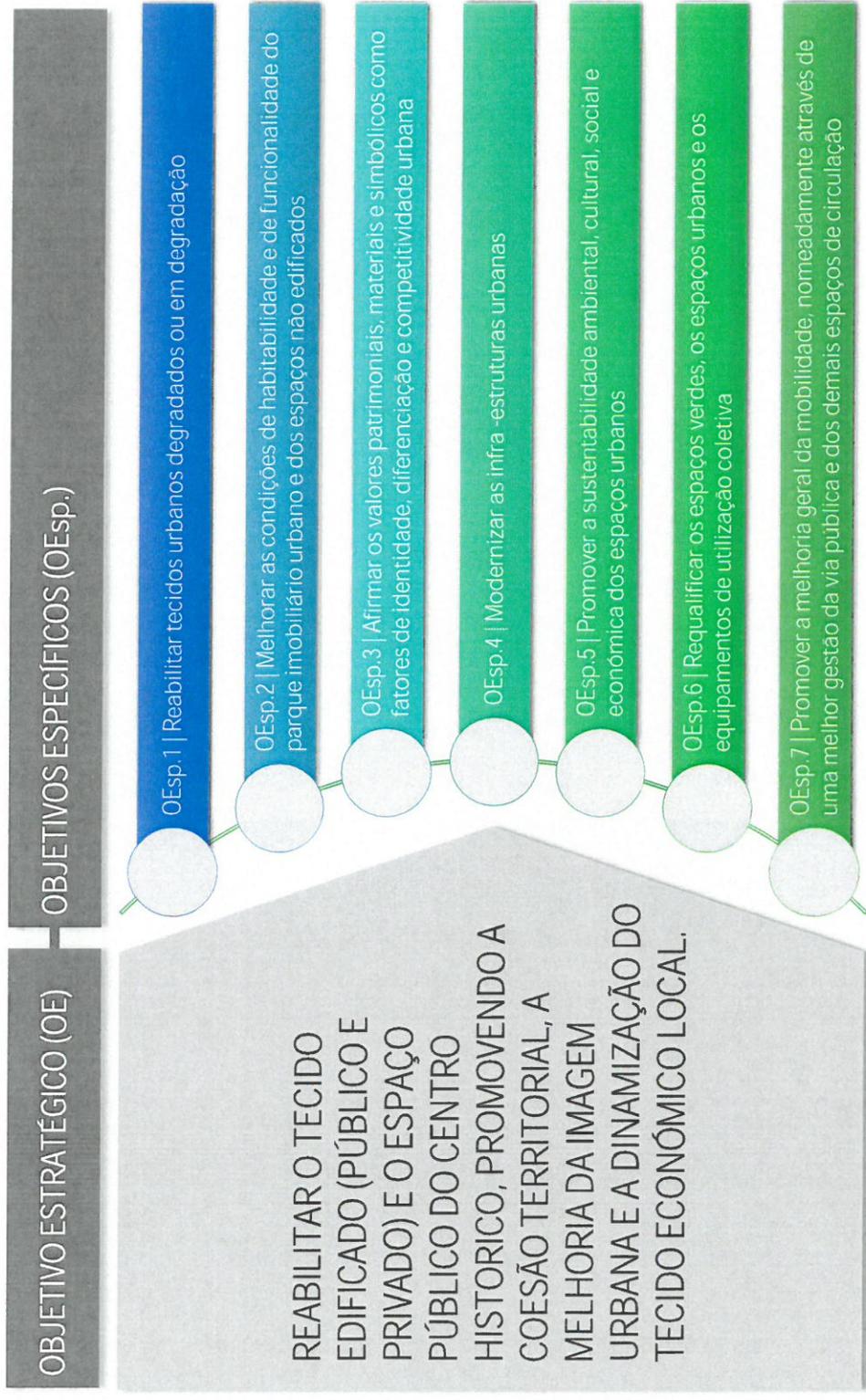
Objetivo Estratégico (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, PROMOVEDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

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

- o OEsp.1 | Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

- o OEsp.2 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- o OEsp.3 | Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- o OEsp.4 | Modernizar as infraestruturas urbanas;
- o OEsp.5 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- o OEsp.6 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- o OEsp.7 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Figura 14 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU de Aldeia de Joao Pires



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 de João Pires, 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 de João Pires.

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 de João Pires:

Tabela 6 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	n.º 7, artigo 71.º	“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.”
		n.º 1, artigo 45.º	“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	n.º 8, artigo 71.º	“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’.”
		n.º 2, artigo 45.º	“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	n.º 4, artigo 71.º	“São dedutíveis à coleta , em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”
		n.º 17, artigo 71.º	“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	n.º 5, artigo 71.º	“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	n.º 6, artigo 71.º	“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), n.º 1, artigo 18.º	“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 perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

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

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

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

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

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

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

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

Tema I – Valorização Territorial

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

Tema II – Valorização Energética e Ambiental

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

Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

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