

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE MEIMÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

ABRIL DE 2017

Índice

Ficha técnica.....	3
Nota introdutória.....	4
Enquadramento do concelho.....	7
Critérios de delimitação.....	10
Critérios subjacentes à delimitação da ARU.....	10
Planta de delimitação.....	12
Caraterização da ARU.....	13
Dinâmicas demográficas.....	13
Socioeconomia.....	14
Dinâmica urbanística.....	16
Ativos culturais e patrimoniais.....	19
Grandes números da ARU.....	21
Objetivos estratégicos.....	22
Benefícios fiscais.....	25

Ficha técnica

Título

ARU de Meimão

Promotor

Câmara Municipal de Penamacor

Nota introdutória

O aglomerado de Meimão tem vindo a evidenciar ao longo dos anos um conjunto de desafios ligados com a regeneração e qualificação do seu tecido urbano, quer na esfera pública como privada. Neste sentido, a Câmara Municipal de Penamacor (CMP) sentiu a necessidade de desenvolver a presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Meimão, com o intuito de promover a reabilitação urbana e o desenvolvimento do tecido social e económico deste aglomerado urbano.

Este documento é composto pelos elementos essenciais à proposta de delimitação, nomeadamente: a sua pertinência, o quadro estratégico de objetivos estratégicos e específicos da ARU, o enquadramento na legislação vigente, bem como os benefícios e incentivos fiscais que são promovidos através deste instrumento.

A CMP, no quadro das suas competências e atribuições, encara a reabilitação urbana como um pilar fundamental para o desenvolvimento do seu território, em particular da sua rede de aglomerados urbanos, procurando contrariar algumas das tendências negativas que os territórios do interior vêm evidenciando década após década: despovoamento, desertificação e a degradação do seu património construído. Nesse sentido, aposta na criação de um quadro de benefícios e incentivos fiscais que procuram essencialmente contrariar algumas das tendências menos positivas, tirando partido dos seus valores e dos recursos endógenos que a sua rede de aglomerados possui, e conduzindo à fixação e atração de população residente e visitante.

Por outro lado, a reabilitação urbana ocupa, hoje, um lugar central em matéria de políticas públicas, o que levou a Direção Geral do Território (DGT), a desenvolver o documento prospetivo das Cidades 2020, definindo o quadro de prioridades e de ações inteligentes que podem ser mobilizadas pelos agentes públicos e privados em matéria de reabilitação urbana, como é o caso de domínios tão essenciais como a eficiência energéticas e a mobilidade urbana sustentável.

É importante frisar que a atual proposta de delimitação se encontra alinhada e articulada com os diversos instrumentos prospetivos e de gestão do território que orientam o desenvolvimento urbano do concelho de Penamacor, desde do Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) Centro, O Plano Diretor Municipal (PDM) de Penamacor, a Estratégia de Desenvolvimento Urbano (EUD) de Penamacor e o Plano Estratégico para Penamacor – Penamacor 2025.

Em termos de ordenamento jurídico destaca-se o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que veio estabelecer o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), alterado e republicado, no ano de 2012, através da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, que veio permitir aos municípios implementar os programas de reabilitação urbana de forma faseada.

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, define 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 o objetivo estratégico e objetivos específicos 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 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 ARU de Meimão encontra-se inserida no concelho de Penamacor, que se localiza na região da Beira Baixa. Nas Unidades Territoriais Estatísticas, o concelho de Penamacor enquadra-se na zona Centro (NUTS II) e na Beira Baixa (NUTS III). O seu perímetro faz fronteira a Norte com o concelho de Sabugal, a Sul com o concelho de Idanha-a-Nova, a Este com a Estremadura Espanhola e a Oeste com o concelho 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 km² e é marcado pela baixa densidade populacional. Segundo os dados censitários do INE, em 2011 a densidade populacional do concelho fixa-se em 10,1 habitantes/km², cerca de 93% inferior aos valores nacionais e cerca de 50% abaixo da Beira Baixa.

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

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

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

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

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

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

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

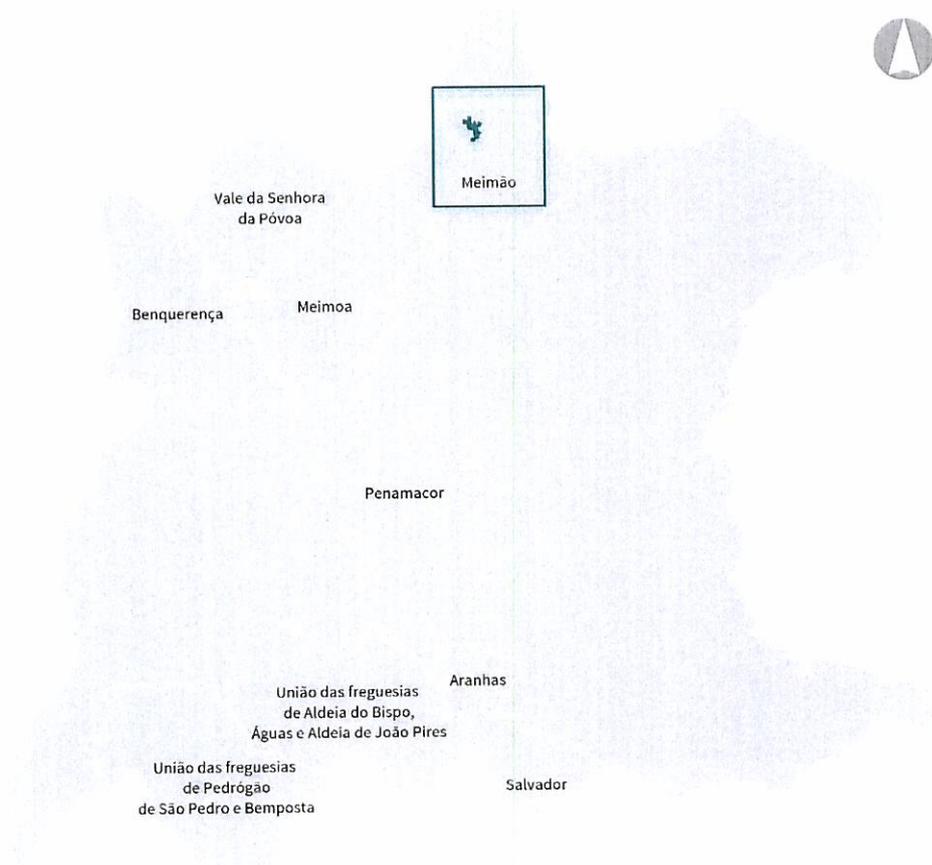
A partir do século XX, com a decrescente importância militar, Penamacor reassumiu-se como local de concentração de serviços à população, bem dotada de infraestruturas e diversos equipamentos, até à segunda metade do século, quando surgiu e se acentuou o êxodo rural, devido à fraca oferta de emprego e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

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

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

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

Figura 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 Meimão foi obtida através de análise espacial e de trabalho de fotointerpretação, com recurso a levantamento cadastral, do ano de 1974, e o seu posterior cruzamento com fotografia aérea.

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

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

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

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

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial;

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

Planta de delimitação

Figura 2 | Área de intervenção



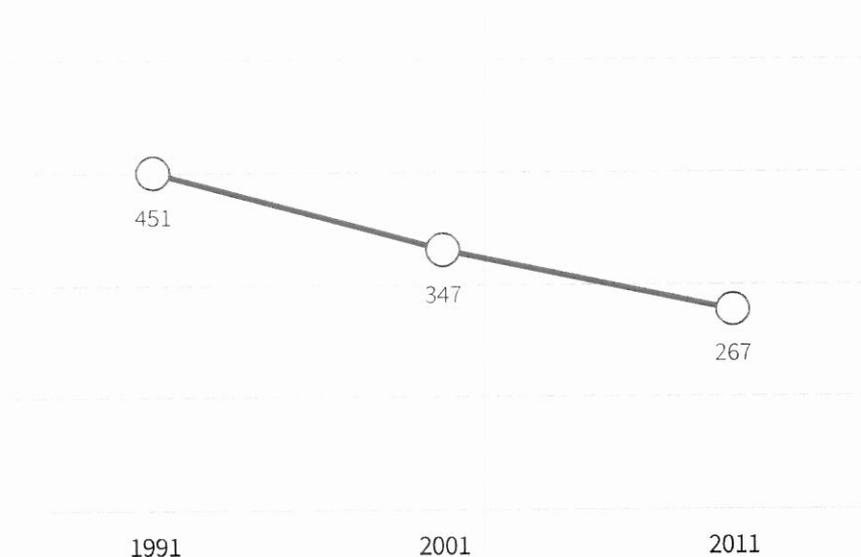
Caraterização da ARU

Dinâmicas demográficas

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

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

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



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	População			Varição população (%)	Famílias			Varição famílias (%)	Densidade populacional (hab/km ²)
	1991	2001	2011	1991 - 2011	1991	2001	2011	1991 - 2011	2011
Concelho de Penamacor	8115	6658	5682	-29,9	3411	2936	2649	-22,3	10,8
Freguesia de Meimão	451	347	280	37,9	182	159	141	-22,5	8,5
ARU Meimão	451	347	267	40,8	182	159	138	-24,2	1 971

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Socioeconomia

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

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

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

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

Em 2011, segundo dados dos Censos, apenas 21% da população residente na ARU estava empregada e, destes, cerca 70% exerciam a sua atividade profissional no concelho. Os serviços empregavam cerca de metade (47%) dos residentes, as indústrias transformadoras (sobretudo

as indústrias alimentares, a indústria do vestuário e a indústria da madeira, cortiça e mobiliário) representavam 36% e na agricultura trabalhavam 16% dos residentes na ARU.

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

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

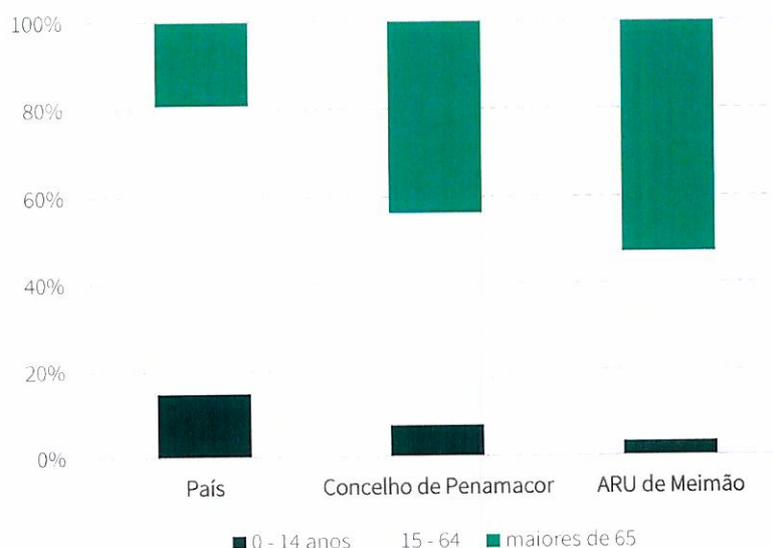
Neste quadro, torna-se crucial estabelecer as condições favoráveis para a regeneração urbana e a dinamização do tecido económico, social e cultural depende da capacidade de mobilização de todos os atores, da sua participação ativa nos processos de desenvolvimento urbano. Neste sentido, será fundamental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

Tabela 2 | População residente empregada

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

Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 2 | Estrutura Etária (%)



Dinâmica urbanística

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

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

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

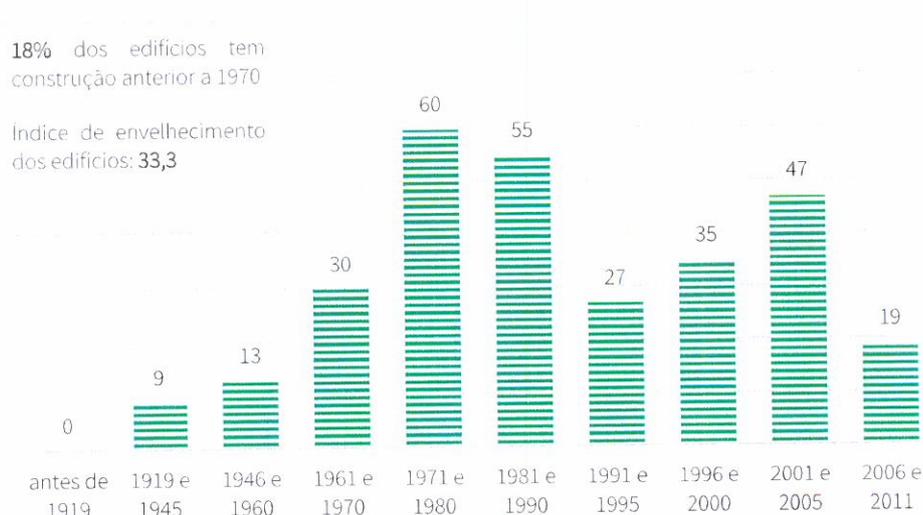
Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

	Edifícios			Variação edifícios		Alojamentos			Variação Alojamentos	
	1991	2001	2011	1991-2011	2001-2011	1991	2001	2011	1991 - 2001	2001-2011
Concelho de Penamacor	6181	5755	6373	-7%	11%	6294	5885	6535	-6%	11%
Freguesia de Meimão	386	347	299	-10%	-14%	386	347	300	-10%	-14%
ARU de Meimão	386	347	295	-10%	-15%	386	357	296	-8%	-17%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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

Gráfico 3 | Edifícios por época de construção



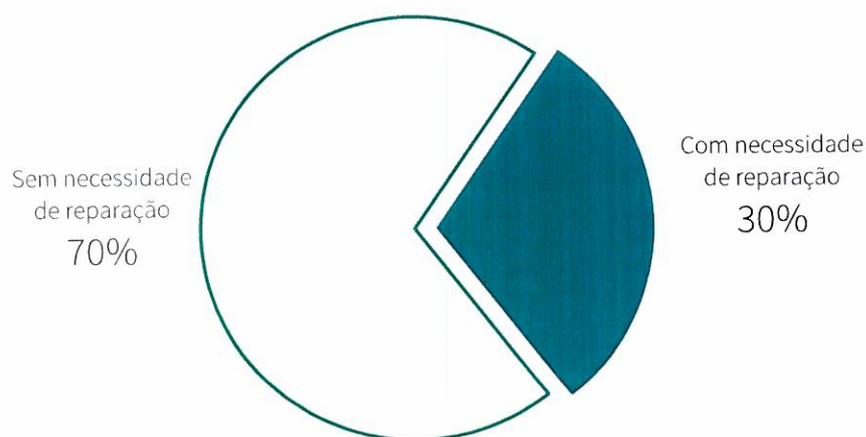
Fonte: INE, 2011

Tabela 4 | Caracterização geral do edificado

	Edifícios		
	Índice de envelhecimento de edifícios	Proporção de edifícios construídos antes de 1970 (%)	Proporção de Edifícios com necessidades de reparação (%)
Concelho de Penamacor	274,7	42	28,1
Freguesia de Meimão	34,3	18	30,1
ARU de Meimão	33,3	18	29,6

Fonte: INE, Censos 2011

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



Fonte: INE, Censos 2011

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

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

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

Fonte: INE, Censos 2011

Ativos culturais e patrimoniais

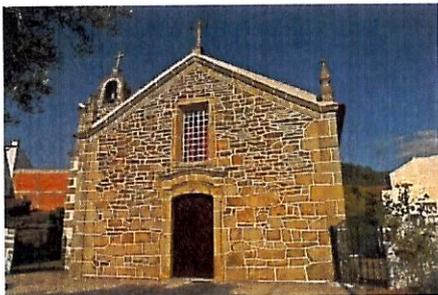
A dinamização e sustentabilidade dos núcleos urbanos passa, também, pela proteção, salvaguarda e valorização do património construído e pela afirmação das singularidades do território em termos de valores culturais e identitários.

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

Neste contexto, o processo de delimitação da ARU procurou enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Meimão. Embora este núcleo urbano não apresente elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação, de acordo com a revisão do PDM, existem dois ativos que configuram exemplos de arquitetura religiosa que importa preservar e proteger:

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

Igreja Matriz



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

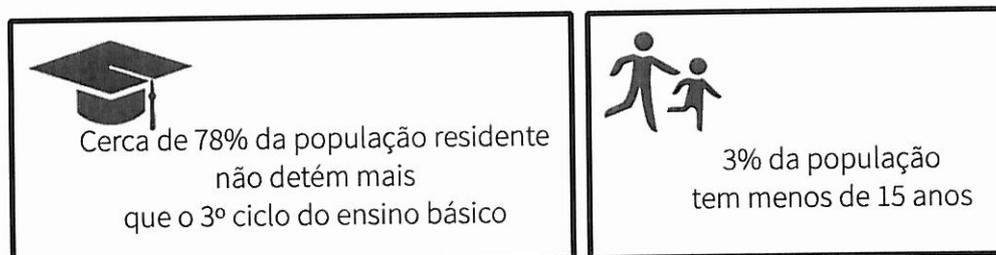
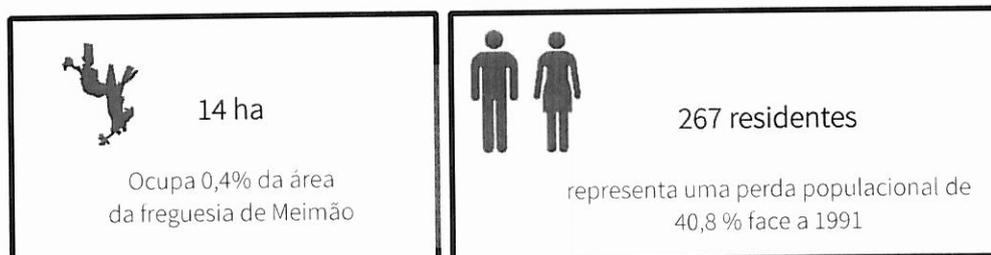
Autor: João Paula Coutinho

Capela do Divino Espírito Santo



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

Grandes números da ARU



Objetivos estratégicos

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

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

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

Este conjunto de medidas surgem na continuidade de uma aposta forte e constante, em matéria de reabilitação urbana, que a Câmara Municipal de Penamacor vem a conduzir e que se dirige a todo o território do concelho. Neste sentido, a CMP possui na atualidade 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.

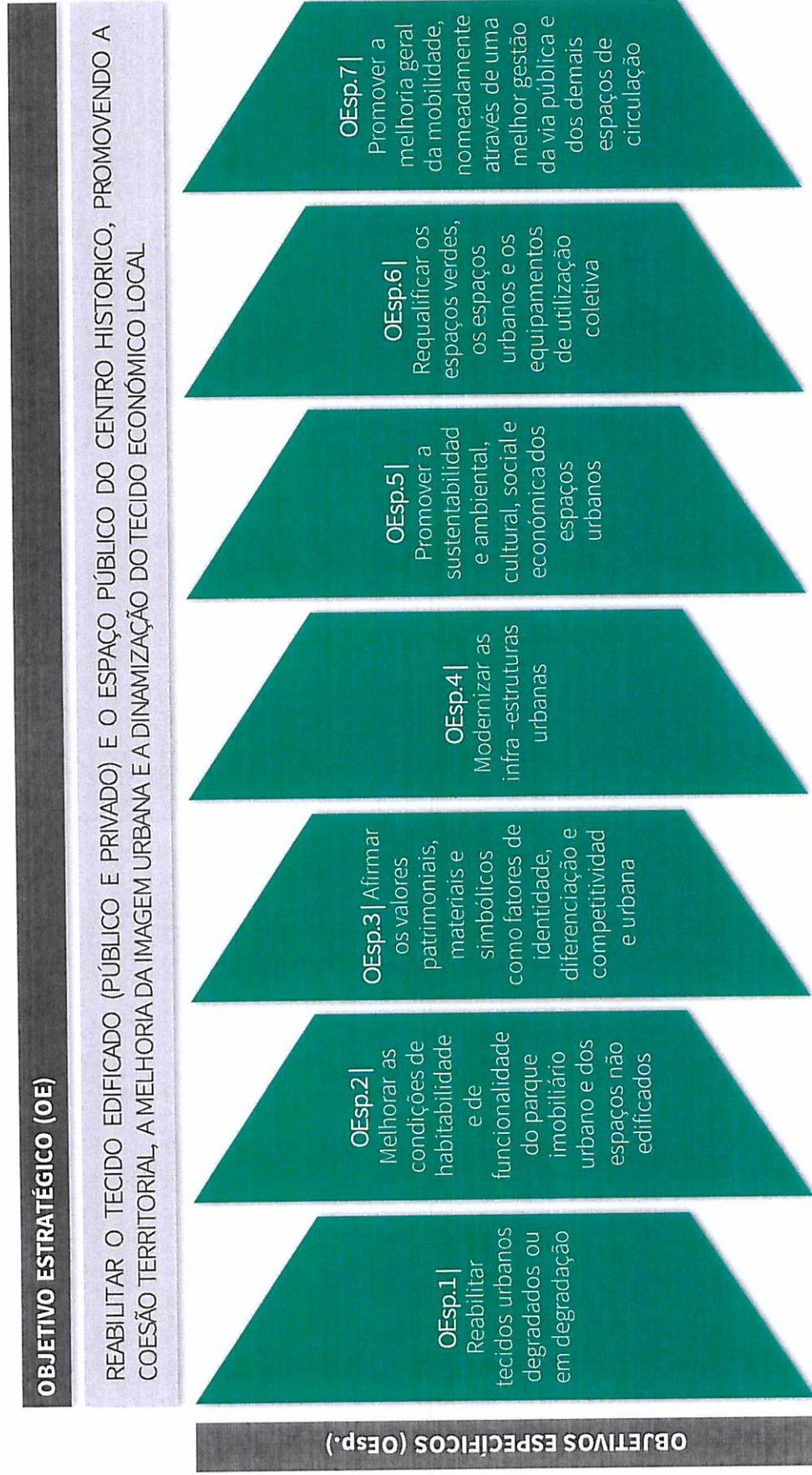
OBJETIVO ESTRATÉGICO (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, PROMOVEDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

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

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

- 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 Meimão



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

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

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

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

Tabela 6 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	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 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

- 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.