

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SALVADOR



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	13
Dinâmica urbanística	15
Ativos culturais e patrimoniais.....	18
Grandes números da ARU.....	20
Objetivos estratégicos	21
Benefícios fiscais.....	24

Ficha técnica

Título

ARU de Salvador

Promotor

Câmara Municipal de Penamacor

Nota introdutória

Salvador é um aglomerado urbano que enfrenta desafios relacionados com a sua sustentabilidade social, económica e urbanística, em virtude dos sinais de decréscimo populacional que vem evidenciando ao longo dos últimos anos. É neste sentido que a Câmara Municipal de Penamacor (CMP) promove a criação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Salvador, com o intuito de promover e incentivar a reabilitação do edificado público e privado deste aglomerado. Esta proposta de delimitação possui os elementos fundamentais previstos no ordenamento jurídico nacional, nomeadamente a pertinência da delimitação, a matriz estratégica de suporte, o enquadramento na legislação vigente e os benefícios e incentivos fiscais que a ARU proporciona.

O desenvolvimento urbano sustentável está cada vez mais interligado com a temática da reabilitação urbana, considerando os desafios que os centros das cidades e vilas evidenciam como é a necessidade de promover a coesão social e económica e a qualificação urbana e ambiental, enquanto fator de atração e de fixação de população, empresas e visitantes.

Foi neste sentido que a Direção-Geral do Território (DGT) desenvolveu o documento orientador das Cidades 2020, tendo em vista a definição de orientações estratégicas que se dirigem ao centro das cidades e vilas, do território nacional, e que procuram promover a qualificação e revitalização física e social e económica destes tecidos urbanos.

Como não poderia deixar de ser a proposta de delimitação da ARU de Salvador encontra-se alinhada e em complementaridade com um quadro alargado de instrumentos como é o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro, o Plano Diretor Municipal de Penamacor, a Estratégia de Desenvolvimento Urbano de Penamacor e o Plano Estratégico para Penamacor – Penamacor 2025, considerando a urgência em apostar na reabilitação urbana e na qualificação funcional da rede de aglomerados urbanos de Penamacor.

Do ponto de vista legal esta proposta de delimitação encontra-se articulada com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que veio estabelecer o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), alterado e republicado, através da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

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”.

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

- A memória descritiva e justificativa - que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida, 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.

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

Salvador pertence ao concelho de Penamacor, que se localiza na região da Beira Baixa. Nas Unidades Territoriais Estatísticas, o concelho de Penamacor enquadra-se na zona Centro (NUTS II) e na Beira Baixa (NUTS III). O seu perímetro faz fronteira a Norte com o concelho de Sabugal, a Sul com o concelho de Idanha-a-Nova, a Este com a Estremadura Espanhola e a Oeste com o concelho de Fundão.

A vila de Penamacor, sede do concelho homónimo, dista 48 km da Covilhã, 50 km de Castelo Branco e 66 km da Guarda, os centros urbanos de maior dimensão, em proximidade imediata. Encontra-se ainda a 188 km de Coimbra, a 247 km de Lisboa, a 263 km do Porto e a 362 km de Madrid.

Em termos administrativos, o concelho encontra-se atualmente subdividido em 9 freguesias, após o processo de agregação de freguesias levado a cabo em Portugal em 2013 (antes subdividia-se em 12 freguesias). Assim sendo, o concelho é agora constituído pelas seguintes freguesias: Aranhas, Benquerença, Meimão, 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), tendo este índice aumentou 29,8% na última década.

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

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

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

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

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

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

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

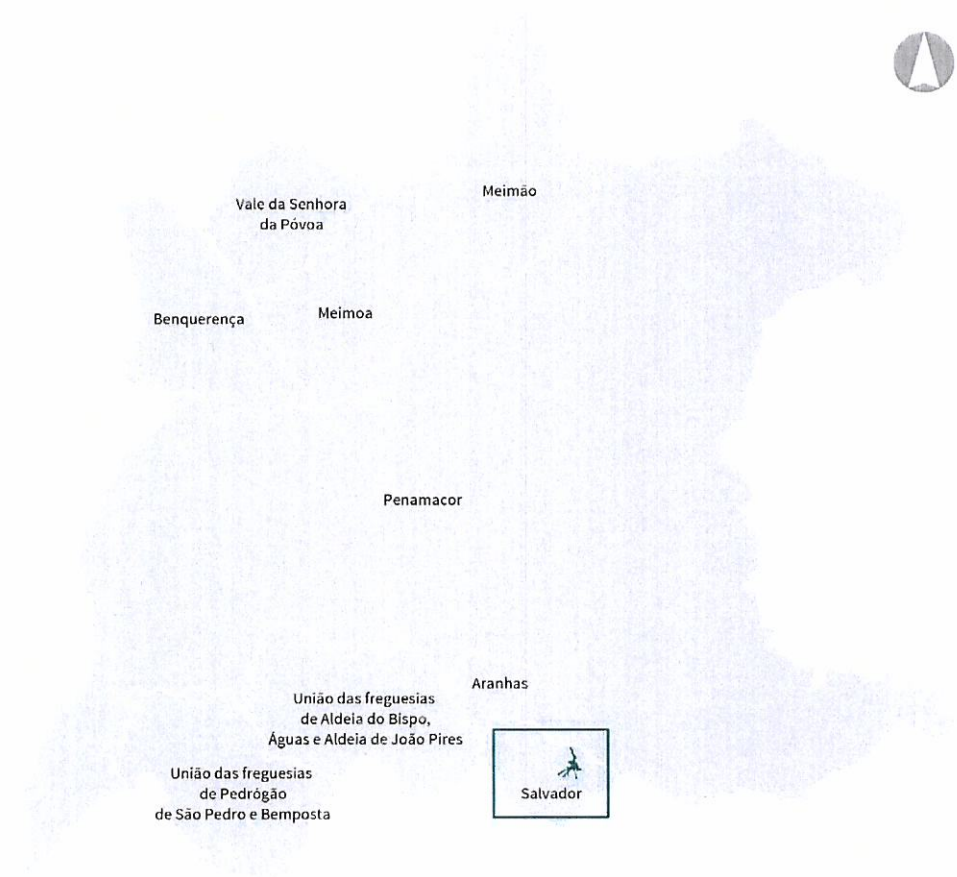
Na primeira referência administrativa, Salvador era mencionado como um priorado associado à casa de Belmonte. Os condes de Belmonte detinham diversas propriedades em Salvador; na

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial;

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

Planta de delimitação

Figura 2 | Área de intervenção



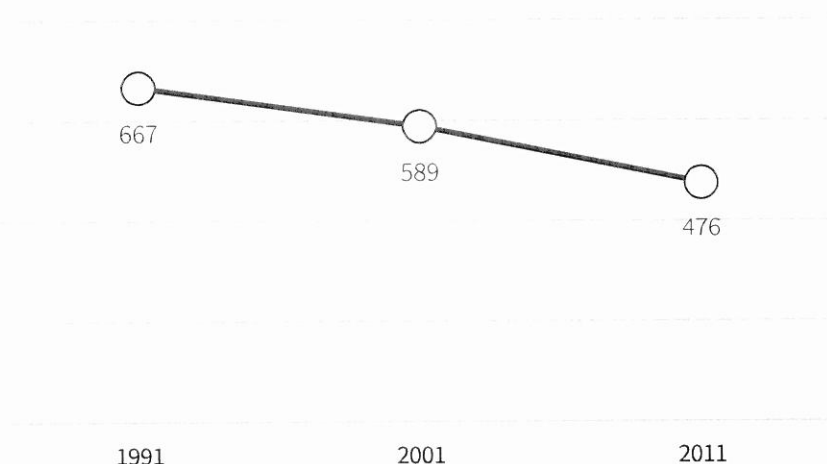
Caraterização da ARU

Dinâmicas demográficas

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

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

Gráfico 1| Evolução da população residente na ARU



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	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	8 115	6 658	5 682	-29,98	3 411	2 936	2 649	-22,34	10,8
Freguesia de Salvador	667	589	476	-28,6	300	282	231	-18,1	45,4
ARU de Salvador	667	589	476	-28,6	300	286	231	-18,1	4 760

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Socioeconomia

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

A perda de preponderância do setor primário, sobretudo no que diz respeito à criação de emprego, que foi motivada pela mecanização dos processos e dos preconceitos criados à volta da atividade agrícola, induziu o êxodo de população mais jovem e em idade ativa que procuraram novas oportunidades de emprego nos grandes centros urbanos do litoral do país.

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

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

Em 2011, segundo dados dos Censos, apenas 89 dos residentes na ARU estava empregado e, destes, 73 exerciam a sua atividade profissional no concelho. O emprego da população residente na ARU reparte-se sobretudo pelos setores terciário (49%) e secundário (43%), sendo que apenas uma percentagem muito reduzida das residentes da ARU (8%) está profissionalmente ocupada no setor primário. A tendência de regressão demográfica e as dificuldades ao nível da renovação

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

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

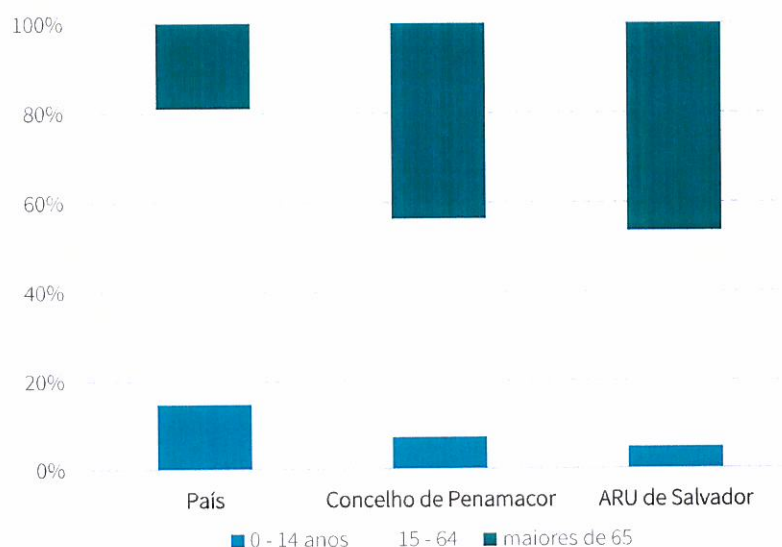
A fragilidade da estrutura socioeconómica constitui um dos principais problemas do território que tem consequências sobre a melhoria da atratividade da ARU. A inversão das tendências demográficas e económicas negativas passa por garantir as condições favoráveis para a regeneração urbana e para dinamização do tecido económico, social e cultural, e depende, em muito, da capacidade de mobilização de todos os atores e da sua participação ativa nos processos de desenvolvimento urbano. Neste sentido, será fundamental desenhar estratégias que permitam captar jovens para ARU, interessados em empreender novos negócios e, dessa forma, dinamizar o seu tecido socioeconómico.

Tabela 2 | População residente empregada

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

Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 2 | Estrutura Etária da população residente (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Dinâmica urbanística

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

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

Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

	Edifícios			Variação edifícios		Alojamentos			Variação Alojamentos	
	1991	2001	2011	1991-2011	2001-2011	1991	2001	2011	1991 - 2001	2001-2011
Concelho de Penamacor	6 181	5 755	6 373	-7%	11%	6 294	5 885	6 535	-6%	11%
Freguesia de Salvador	554	489	556	-10 %	12%	554	504	557	-9%	11%
ARU de Salvador	547	496	555	-9%	12%	547	496	557	-9%	11%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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

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

Gráfico 3 | Edifícios por época de construção

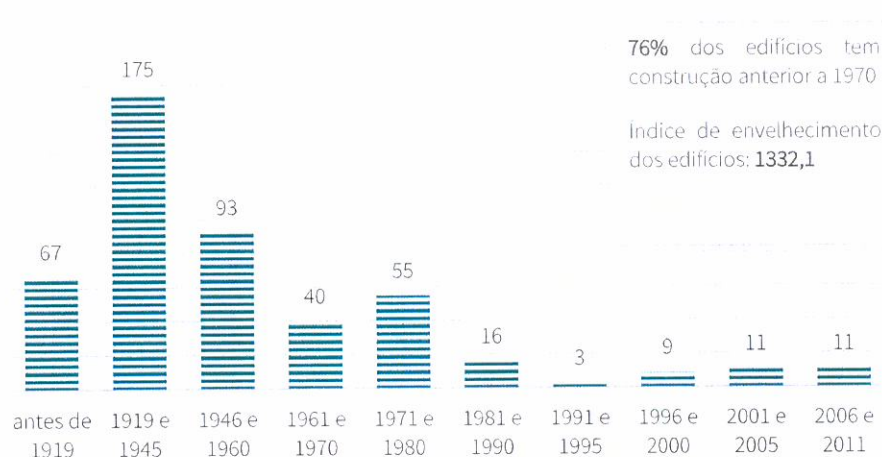
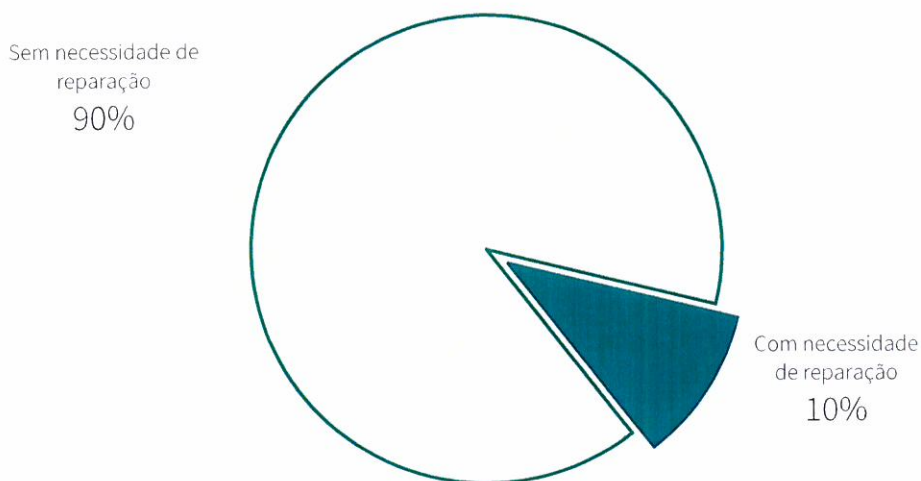


Tabela 4 | Caracterização geral do edificado

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

Fonte: INE, Censos 2011

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



Fonte: INE, Censos 2011

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

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

	Alojamentos familiares clássicos		
	Residência habitual	Vagos	Utilização sazonal
Concelho de Penamacor	2633 (40%)	809 (12%)	3083 (47%)
Freguesia de Salvador	557 (41%)	150(27%)	176 (32%)
ARU de Salvador	556 (42%)	150 (27%)	175 (31%)

Fonte: INE, Censos 2011

Ativos culturais e patrimoniais

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

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

Neste contexto, o processo de delimitação da ARU procurou enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Salvador. Embora este núcleo urbano não apresente elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação, de acordo com a revisão do PDM, existe um ativo patrimonial que configura um exemplo de arquitetura religiosa, bem como estruturas de apoio que importa preservar e proteger:

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

Capela de Santa Sofia



Fonte: <http://salvador4ever.blogspot.pt/2006/03/>

Estruturas de Apoio:

- Fonte das Pias;
- Chafariz.

Grandes números da ARU



20 ha

Ocupa 1,9 % da área
da freguesia de Salvador



476 residentes

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



555 edifícios

representam 8,7% dos
edifícios do concelho



231 famílias

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



577 alojamentos

representam 8,5 % dos
alojamentos do concelho



46 %
da população tem
65 ou mais anos



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



5% da população
tem menos de 15 anos



48 % da população
residente empregada
trabalha no setor terciário



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

Objetivos estratégicos

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

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

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

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

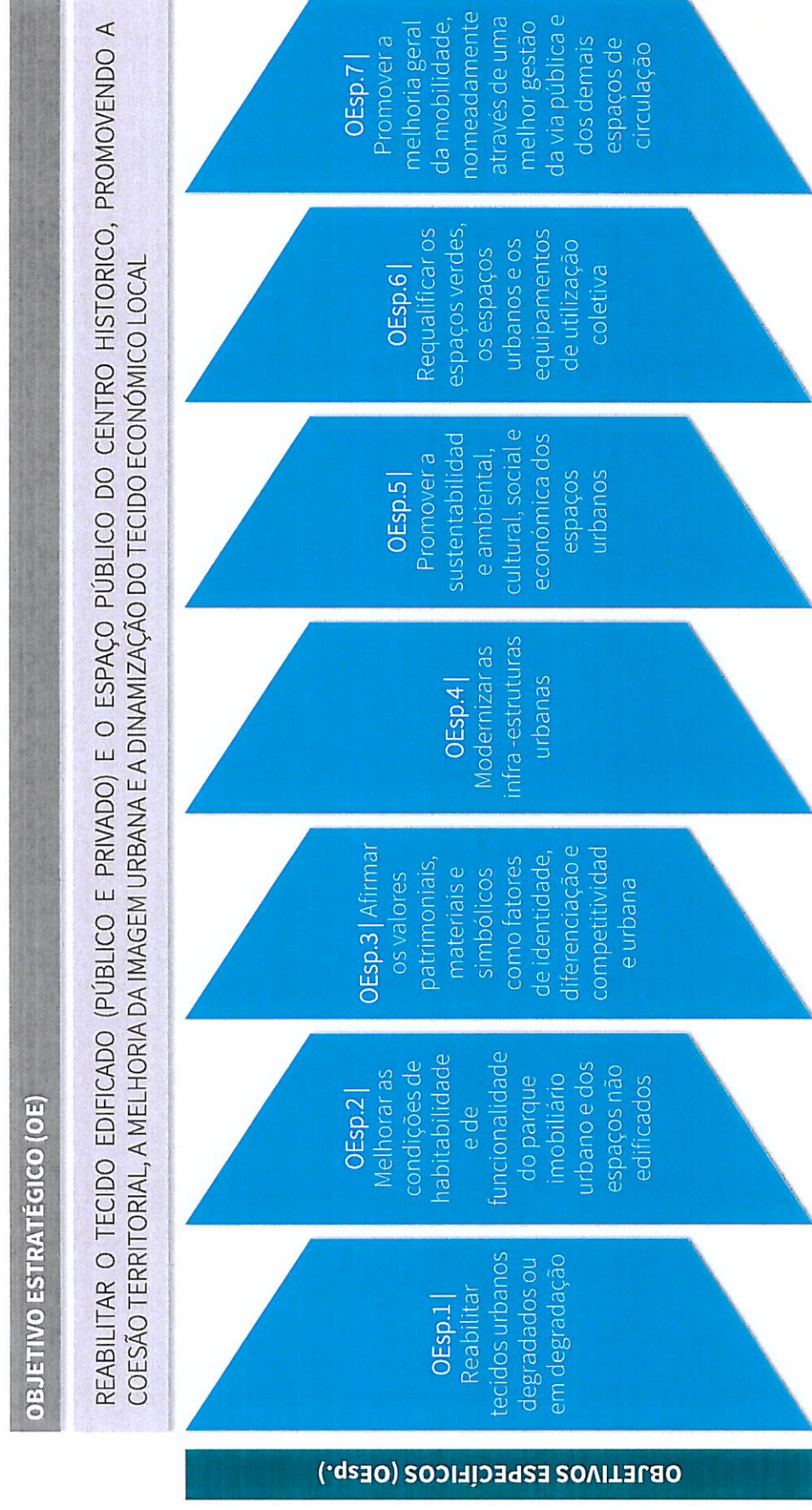
OBJETIVO ESTRATÉGICO (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, PROMOVENDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

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;

- 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 3 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU de Salvador



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

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

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

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

Tabela 6 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	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:

- 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 m³);
- 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.