

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana  
para a ARU de **ALDEIA DE SANTA MARGARIDA**



Março 2021



## **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ARU de Aldeia de Santa Margarida**

Este documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ARU de Aldeia de Santa Margarida, que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada através de instrumento próprio.

Março 2021

*Fotografia da capa:*

*A Terceira Dimensão*

*<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>*



## FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

---

<b>TÍTULO:</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ARU de Aldeia de Santa Margarida
<b>DESCRIÇÃO:</b>	O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática relativa à Área de Reabilitação Urbana de Aldeia de Santa Margarida.
<b>DATA DE PRODUÇÃO:</b>	Março 2021
<b>DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO:</b>	20 de março 2021
<b>VERSÃO:</b>	01
<b>PROMOTOR:</b>	Município de Idanha-a-Nova
<b>DESENVOLVIMENTO E PRODUÇÃO:</b>	Município de Idanha-a-Nova
<b>COORDENADOR DE PROJETO:</b>	Joana Rossa
<b>EQUIPA TÉCNICA:</b>	Joana Rossa
<b>ESTADO DO DOCUMENTO:</b>	Em produção
<b>NOME DO FICHEIRO DIGITAL:</b>	PERU_Aldeia_Santa_Margarida

---



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
1.1 – ÂMBITO E OBJETIVOS .....	6
1.2 – ABORDAGEM METODOLÓGICA.....	7
<b>2. O TERRITÓRIO DA ORU.....</b>	<b>8</b>
2.1 – ENQUADRAMENTO.....	8
2.1.1 – Contexto Territorial.....	8
2.1.2 – Área abrangida pela Operação de Reabilitação Urbana.....	9
2.2 – CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	13
2.2.1 – Morfologia Urbana.....	13
2.2.2 – Património .....	13
2.2.3 – Equipamentos.....	13
2.2.4 – Acessibilidade e mobilidade .....	14
2.2.5 – Espaço público.....	15
2.2.6 – Caracterização estatística.....	16
2.2.6.1 – Estado de conservação dos edifícios.....	18
<b>3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>20</b>
3.1 – MODALIDADE.....	20
3.2 – PRAZO DE EXECUÇÃO.....	21
3.3 – MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU .....	21
3.4 – SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU .....	23
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>24</b>
4.1 – ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO .....	24
4.1.1 – Visão estratégica .....	25
4.1.2 – Objetivos estratégicos.....	27
4.1.3 – Descrição ações estruturantes.....	31
4.2 – PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO.....	33
4.3 – FONTES DE FINANCIAMENTO .....	34
4.4 – APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO .....	36
4.4.1 – Benefícios fiscais.....	36
4.5.2 – Outros estímulos à reabilitação urbana .....	40
BIBLIOGRAFIA .....	43



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Enquadramento concelhio da aldeia de Aldeia de Santa Margarida .....	8
Figura 2 – Aldeia de Santa Margarida .....	9
Figura 3 – Delimitação da ARU de Aldeia de Santa Margarida .....	10
Figura 4 – Delimitação da ARU de Aldeia de Santa Margarida (Ortofotomapa) .....	11
Figura 5 – Arruamento em Aldeia de Santa Margarida .....	13
Figura 6 – Junta de Freguesia e Extensão de Saúde e Campo de Jogos de Aldeia de Santa Margarida .....	14
Figura 7 – Avenida Dr. Francisco Rolão Preto .....	14
Figura 8 – Largo situado junto à Av. Dr. Francisco Rolão Preto .....	15
Figura 9 – Fotografias de Aldeia de Santa Margarida .....	19
Figura 10 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana .....	24
Figura 11 - Diagrama síntese das intenções estratégicas .....	26
Figura 12 - Diagrama síntese – Visão e Objetivos Estratégicos .....	29

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. ....	16
Quadro 2 - População residente, em 2001 e 2011. ....	16
Quadro 3 - População residente, por grupos etários, em 2011 .....	16
Quadro 4 – índice de envelhecimento, em 2001 e 2011. ....	17
Quadro 5 – População empregada, por setor de atividade, em 2011 .....	17
Quadro 6- Época de construção dos edifícios. ....	18
Quadro 7 – Edifícios por necessidade de reparação (%) .....	18
Quadro 8 – Ações estruturantes - Objetivos Estratégicos.....	30
Quadro 9 – Ações estruturantes – Investimento, Plano de execução e Ponto da Situação .....	33



## ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>EBF</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais
<b>IFRRU</b>	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
<b>IHRU</b>	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>IMI</b>	Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>IVA</b>	Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>PARU</b>	Plano de Ação de Regeneração Urbana
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PERU</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana



## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1 – ÂMBITO E OBJETIVOS

O Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de "área de reabilitação urbana" (ARU) e o conceito de "operação de reabilitação urbana" (ORU)

Por ARU, designa-se *"a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana."* (RJRU, Art.2.º).

Por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de junho de 2016, o Município de Idanha-a-Nova aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Aldeia de Santa Margarida, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 114/2018, de 15 de junho de 2018, sob o Aviso n.º 8102/2018.

De acordo com o Art.15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana: *"No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação."*

Face ao exposto, o presente documento constitui a definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que permite suportar a definição de ORU, um *"conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana (...)"* (RJRU, Art.2.º).

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana de Aldeia de Santa Margarida, optou-se pela realização de uma ORU Sistemática, uma vez que se pretende estabelecer uma intervenção integrada de reabilitação urbana, direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público que se pretende que simultaneamente articule e alavanque o investimento privado associado.



Com a definição da estratégia de reabilitação, para esta área delimitada, pretende-se dotar o Município de Idanha-a-Nova de um instrumento de natureza estratégica e operacional, que lhe permita promover as condições urbanísticas e ambientais necessárias ao reforço de um território capaz de criar, atrair e aproveitar oportunidades políticas, económicas e territoriais, que tenham impacto positivo no tecido económico, social e urbano, tendo em vista a sua afirmação e coesão territorial.

## 1.2 – ABORDAGEM METODOLÓGICA

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelece, de forma expressa, os procedimentos a que devem obedecer a programação e o planeamento das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana, designadamente através do ponto 4 do Artigo 8.º, onde refere que " As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana."

Tratando-se, neste caso, de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, é no ponto 2, do artigo 33º, do diploma referido, que se encontram estabelecidas as matérias que devem figurar no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O presente documento, organiza-se de forma a dar-lhe resposta, estruturando-se, genericamente, em quatro partes:

1. **Introdução:** Aproximação e enquadramento legal do tema e objetivos do documento.
2. **Território da ORU:** Apresentação da área geográfica onde incide a ORU, caracterização do núcleo urbano, com o objetivo de diagnosticar as suas debilidades e potencialidades, de forma a sustentar e apontar as estratégias e ações de intervenção adequadas;
3. **Operação de Reabilitação Urbana:** Descrição da modalidade e o prazo para execução da ORU e identificação dos modelos de gestão e execução a adotar para a implementação da operação.
4. **Estratégia de Reabilitação Urbana:** Exposição da visão estratégica para a ARU, identificando-se os eixos orientadores e definindo-se os projetos de intervenção, aos quais se associam as estimativas de investimento, bem como, a respetiva calendarização para execução. Apontam-se ainda as principais fontes de financiamento do programa e descrevem-se os apoios e incentivos para promover a estratégia de reabilitação urbana.



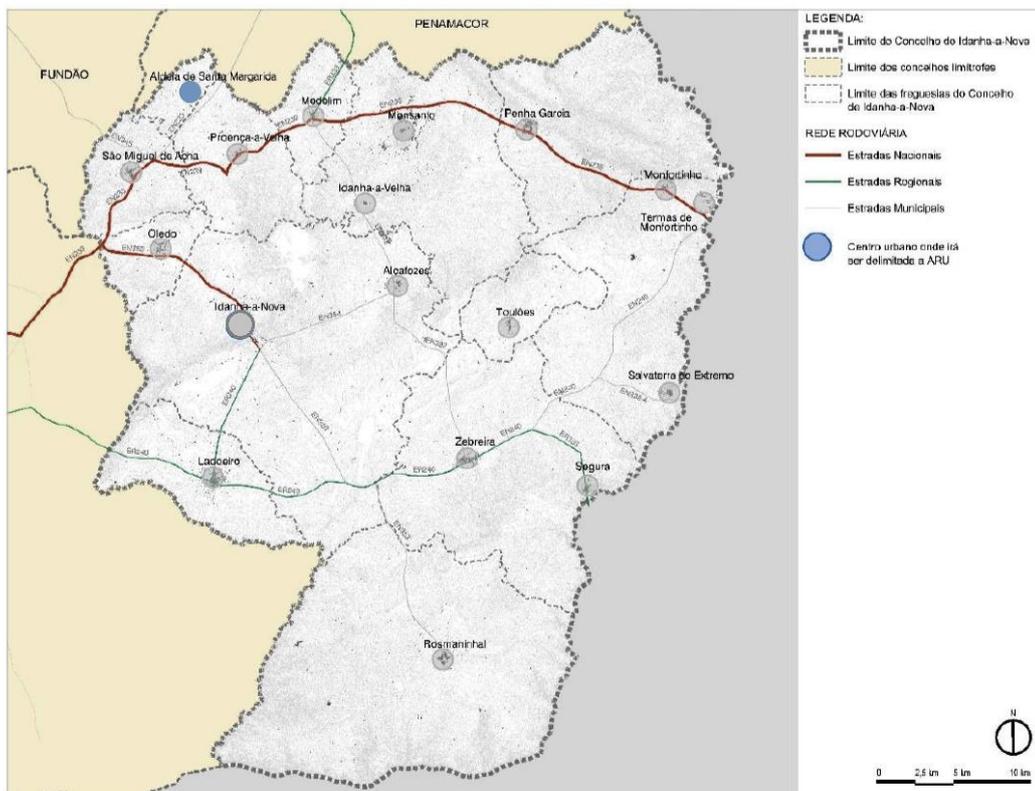
## 2. O TERRITÓRIO DA ORU

### 2.1 – ENQUADRAMENTO

#### 2.1.1 – Contexto Territorial

A Aldeia de Santa Margarida encontra-se na freguesia com o mesmo nome situada no extremo noroeste do concelho de Idanha-a-Nova, encostada ao concelho vizinho de Penamacor.

Figura 1 – Enquadramento concelhio da aldeia de Aldeia de Santa Margarida



FONTE: SPI, 2016

A Aldeia de Santa Margarida constitui-se como um aglomerado de pequena dimensão, inserido num território predominantemente rural. Da sua origem pouco se sabe, existindo vestígios que remontam ao tempo dos romanos e dos lusitanos. A origem do seu nome é cristã, do século III, época em que viveu Santa Margarida.

### 2.1.2 – Área abrangida pela Operação de Reabilitação Urbana

O aglomerado urbano de Aldeia de Santa Margarida localiza-se no extremo noroeste do concelho de Idanha-a-Nova, na freguesia com o mesmo nome, e encontra-se encostado ao concelho vizinho de Penamacor. Corresponde a um aglomerado urbano de pequena dimensão, contendo 328 edifícios e 272 residentes (em 2011/14), tendo registado na última década um decréscimo populacional significativo (de -20% face a 2001).

O decréscimo populacional reflete-se no esvaziamento e no abandono de espaços edificados, sendo a malha urbana de Aldeia de Santa Margarida pontuada por diversos edifícios degradados e devolutos.

Figura 2 – Aldeia de Santa Margarida

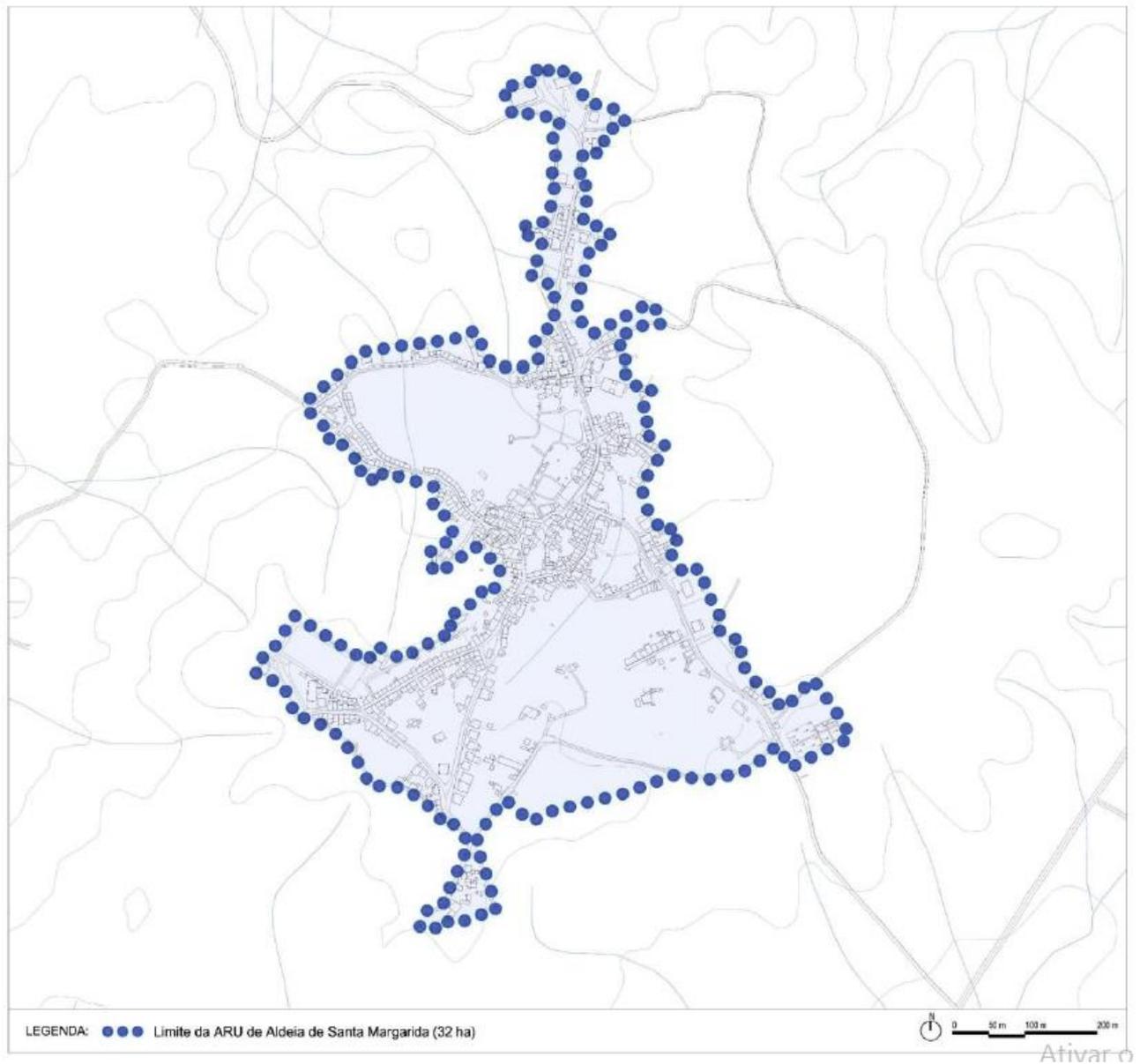


FONTE: SPI, 2016

A ARU proposta para Aldeia de Santa Margarida abrange uma superfície de 32 hectares, insere-se integralmente no perímetro urbano definido no PDM, e abrange a totalidade da povoação.



Figura 3 – Delimitação da ARU de Aldeia de Santa Margarida



FONTE: SPI, 2016

Figura 4 – Delimitação da ARU de Aldeia de Santa Margarida (Ortofotomapa)



FONTE: SPI, 2016

A delimitação da ARU de Aldeia de Santa Margarida assentou numa abordagem abrangente do território, que visa criar as condições de viabilidade de uma intervenção de reabilitação urbana integrada que aprofunde e consolide as relações físicas e funcionais deste território. O equilíbrio compositivo na formalização da ARU visa assegurar que a operação de reabilitação urbana produza não só efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território.

A intenção é criar condições para o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana capaz, à sua escala, de conferir sustentabilidade ao processo de reabilitação e revitalização urbana do aglomerado.



Integram, assim, a Área de Reabilitação Urbana de Aldeia de Santa Margarida:

- O núcleo tradicional da Aldeia de Santa Margarida e os espaços, maioritariamente, habitacionais que se desenvolvem ao longo dos principais arruamentos, onde se concentram diversos edifícios degradados e onde o espaço público se encontra, por vezes, desqualificado;
- Os elementos singulares do património histórico e cultural de Aldeia de Santa Margarida, parte integrante da identidade da localidade, nomeadamente a Igreja matriz de Aldeia de Santa Margarida;
- Os equipamentos existentes, destacando-se o Campo de Jogos, o Parque Infantil, os edifícios da Junta de Freguesia, da Extensão de Centro de Saúde e do Centro de Dia;
- Os principais elementos estruturantes da malha urbana, nomeadamente os eixos viários estruturantes e os espaços públicos de referência que contribuem para a imagem urbana e que condicionam a coesão de Aldeia de Santa Margarida (como é o caso da rua do Calvário, a rua Joaquim Dias Rato e a rua Dr. Francisco Roldão Preto).

A inclusão dos elementos enunciados permite criar o equilíbrio necessário e fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que, pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social deste território.

## 2.2 – CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 2.2.1 – Morfologia Urbana

A povoação da Aldeia de Santa Margarida constitui um pequeno núcleo de origem rural e informal. Na sua malha urbana destaca-se o Rossio, a zona central da povoação em torno da Igreja Matriz, para onde confluem quase todos os arruamentos e caminhos radiais, de desenho orgânico. Nesta malha tentacular, o tecido edificado desenvolve-se ao longo dos arruamentos e caminhos de penetração, que convergem para um pequeno núcleo edificado compacto e de cariz tradicional, a zona central da vila. No interior do aglomerado urbano destacam-se diversos espaços intersticiais livres.

Figura 5 – Arruamento em Aldeia de Santa Margarida



FONTE: SPI, 2016

### 2.2.2 – Património

No interior da ARU de Aldeia de Santa Margarida destaca-se o conjunto formado pelo seu núcleo antigo, identificado como “Conjunto com Interesse” no PDM. O conjunto de imóveis do núcleo antigo de Aldeia de Santa Margarida reveste-se de importância patrimonial ao concentrar bons exemplos de arquitetura tradicional e popular. Não existem elementos arquitetónicos e arqueológicos notáveis,

### 2.2.3 – Equipamentos

Os principais equipamentos da aldeia localizam-se no troço composto pela Rua Dr. Joaquim Dias Rato (Centro de Dia), Rua do Rossio (Casa da Freguesia e Espaço Internet) e Avenida Dr. Francisco Rolão Preto (Junta de Freguesia e Extensão de Saúde, Associação de Bombos e Caçadores, Capela Mortuária e Cemitério).

Já na Rua de Santo António situam-se os Sanitários Públicos, a Capela, o Salão Multiusos, o Recinto de Festas e o Campo de Jogos, Balneários e Parque Infantil.

Figura 6 – Junta de Freguesia e Extensão de Saúde e Campo de Jogos de Aldeia de Santa Margarida



FONTE: SPI, 2016

#### 2.2.4 – Acessibilidade e mobilidade

A Aldeia de Santa Margarida encontra-se afastada dos eixos viários principais do concelho, sendo a ligação mais próxima a EN 233. Para chegar à sede do concelho o percurso implica utilizar a EN233 e a EN353, numa viagem com a duração aproximada de 25 minutos (26 km).

Mais próximos estão os concelhos vizinhos de Penamacor e Fundão, para norte, ligando-se através da EM561/EM 561-1 que entronca na EN 233. Esta via é o principal acesso ao aglomerado e atravessa o centro da aldeia.

Figura 7 – Avenida Dr. Francisco Rolão Preto



FONTE: SPI, 2016

### 2.2.5 – Espaço público

Os arruamentos e caminhos da Aldeia de Santa Margarida são planos e desordenados, com ruas onde os espaços canais são partilhados entre peões e veículos.

O principal espaço público da aldeia localiza-se junto à Igreja Matriz, no Largo da Igreja. É composto por um largo junto à entrada da Igreja, sem bancos e árvores, e próximo do Solar Megre, grande solar de elegante fachada em mau estado de conservação. Na malha urbana destacam-se, ainda, pequenos largos ou espaços abertos que devido à sua localização e dimensão se podem identificar enquanto espaços que importará requalificar. Destaca-se o largo junto da Capela Mortuária e o largo situado junto à Av. Dr. Francisco Rolão Preto.

No final da Rua do Calvário, ao lado do Salão Multiusos, localiza-se o recinto das festas da aldeia.

Figura 8 – Largo situado junto à Av. Dr. Francisco Rolão Preto



FONTE: SPI, 2016



## 2.2.6 – Caracterização estatística

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação, por excesso, à área de intervenção da ARU da Aldeia de Santa Margarida, que abrange, neste caso, o lugar estatístico de Idanha-a-Nova, correspondendo à totalidade das subsecções.

Assim, o conjunto de subsecções estatísticas que integram esta ARU, à data dos Censos de 2011, abrangia um total de 272 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 9 hab./ha. A ARU da Aldeia de Santa Margarida engloba um conjunto de 427 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (97,6% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 413 alojamentos, dos quais 78 se encontravam vagos.

Quadro 1 - Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.

ARU	Superfície (ha)	Habitantes (Nº)	Densidade populacional (hab/ha)	Edifícios (Nº)	Alojamentos (Nº)	Alojamentos vagos (Nº)
Aldeia de Santa Margarida	32	272	9	427	413	78

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No centro urbano de Aldeia de Santa Margarida residiam, em 2011, 272 indivíduos, que representavam 2,8% do total de população concelhia. Verificou-se, assim, uma variação populacional de -20% face a 2001 (341 residentes).

Quadro 2 - População residente, em 2001 e 2011.

Unidade territorial	População residente (2001)	População residente (2011)	Varição populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho de Idanha-a-Nova	11 659	9716	-16,6%
ARU de Aldeia de Santa Margarida	341	272	-20,2%

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

A maioria da população residente situava-se no grupo etário de 65 ou mais anos de idade (46%).

Quadro 3 - População residente, por grupos etários, em 2011

Unidade territorial	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		Mais de 65 anos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho de Idanha-a-Nova	846	9%	666	7%	4035	42%	4169	43%
ARU de Aldeia de Santa Margarida	17	6%	16	6%	114	42%	125	46%

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011



O índice de envelhecimento é de 735, representado um aumento de 3% face a 2001, quando era de 714, valores muito superiores ao valor médio do concelho (493).

Quadro 4 – índice de envelhecimento, em 2001 e 2011.

Unidade territorial	Índice de envelhecimento (2001)	Índice de envelhecimento (2011)	Variação populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho de Idanha-a-Nova	459	493	7%
ARU de Aldeia de Santa Margarida	714	735	3%

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No mesmo ano, neste centro urbano, a taxa de desemprego era de 20% e a população empregada encontrava-se maioritariamente empregada no setor terciário (49,2%), estando 21,3% da população a trabalhar fora do município de residência.

Quadro 5 – População empregada, por setor de atividade, em 2011

Unidade territorial	População ativa		População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	Nº	%	Nº	%	Nº	% da pop. empregada	Nº	% da pop. empregada	Nº	% da pop. empregada
Concelho de Idanha-a-Nova	4706	54,8%	2583	54,8%	424	16,4%	454	17,6%	1705	66%
ARU de Aldeia de Santa Margarida	133	45,9%	61	45,9%	13	21,3%	18	29,5%	30	49,2%

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011



### 2.2.6.1 – Estado de conservação dos edifícios

O tecido edificado era composto por um total de 427 edifícios clássicos, em 2011. O parque edificado caracterizava-se, ainda, pela idade recente dos edifícios, que foram construídos predominantemente nos períodos entre 1971 e 2011 (257 edifícios, 60% do total). Cerca de 60% do edificado possui mais de 50 anos (257 edifícios).

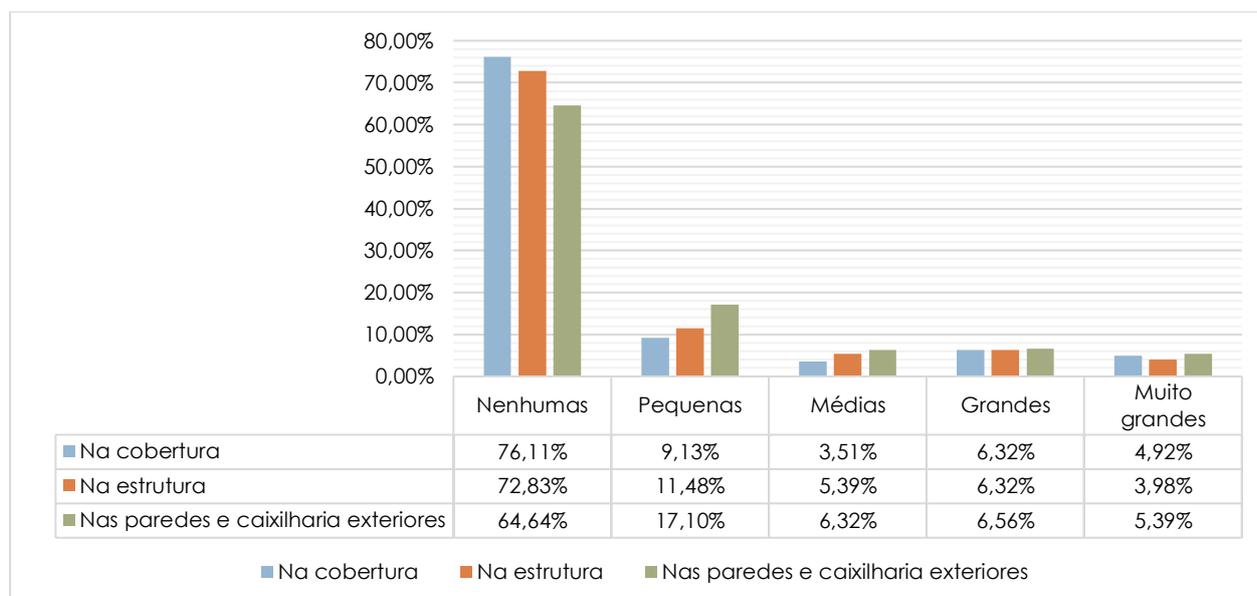
Quadro 6- Época de construção dos edifícios.

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Concelho</b>	727	6,3%	1482	12,7%	1599	13,7%	1527	13,1%	1681	14,4%	1816	15,6%	1492	12,8%	1306	11,2%
<b>ARU de Aldeia de Santa Margarida</b>	43	10,1%	72	16,9%	28	6,6%	27	6,3%	43	10,1%	64	15,0%	61	14,3%	89	20,8%

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Cerca de 29% dos edifícios necessitam reparação na cobertura, estrutura ou nas paredes e/ou nas caixilharias exteriores, concluindo-se que aproximadamente 71% dos edifícios não necessitam qualquer reparação.

Quadro 7 – Edifícios por necessidade de reparação (%)



FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Figura 9 – Fotografias de Aldeia de Santa Margarida



FONTE: SPI, 2016



### 3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

---

#### 3.1 – MODALIDADE

Na aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, a desenvolver na ARU de Aldeia de Santa Margarida, a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova deliberou que a operacionalização se efetua através de instrumento próprio (ponto 1 do artigo 7.º do RJRU), considerando que o conjunto articulado de intervenções que visam, de forma integrada, a reabilitação urbana da ARU, deve processar-se através de uma ORU do tipo sistemática. (ponto 3 do artigo 8.º do RJRU)

O que se justifica, por um lado, pela necessidade da operação em causa contemplar, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. E, cujo principal objetivo é planear um conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, promova a reabilitação do património edificado e do espaço público de Aldeia de Santa Margarida, sobretudo ao nível urbano, mas consequentemente, aos níveis social, cultural e turístico.

Por outro, porque o facto de se aplicar de uma ORU deste tipo implica a definição de um programa de investimento público, que poderá estimular e reforçar a implementação das ações e projetos determinados neste documento. Assim, ter-se-á em conta o recurso e o acesso a apoios e instrumentos financeiros sobretudo de carácter público e comunitário, ou de outro tipo, à medida que sejam disponibilizados.

E, por último, porque a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar, de obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamentos forçados e constituição de servidão. (artigo 32.º do RJRU)

O enquadramento da respetiva operação é, neste caso, orientado por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), materializado através do presente documento. (ponto 4 do artigo 8.º do RJRU).



### **3.2 – PRAZO DE EXECUÇÃO**

O prazo definido para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana de Aldeia de Santa Margarida estima-se de dez anos, a contar da data de aprovação.

Não obstante, conserva-se a possibilidade de prorrogação até um limite máximo de mais cinco anos, de acordo com estabelecido no ponto 1, do artigo 20.º, do RJRU.

### **3.3 – MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU**

Pela visão global e integrada do território concelhio e pelo carácter da própria ORU, propõe-se que a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana, relativa à ARU Aldeia de Santa Margarida, seja o Município de Idanha-a-Nova ( 9 e 10.º do RJRU), que, com os meios mais adequados ao seu alcance se responsabilizará e empenhará em promover a respetiva operação de reabilitação de acordo com o RJRU (Artigo 19.º), bem como em acompanhar e avaliar a sua implementação, materializando essa atividade em relatórios de monitorização anuais e relatórios de avaliação de execução a cada cinco anos, que apresentará à Assembleia Municipal para análise. (artigo 20º-A)

Não obstante, dadas as características estratégicas e projetos estruturantes inerentes à operação em causa, atribui-se também ao Município a iniciativa da respetiva execução.

Ainda que, o RJRU impute a responsabilidade de reabilitação do edificado eminentemente aos particulares, deverá o Município ser corresponsável e ativo na promoção e implementação da execução da ORU Sistemática, uma vez que, se assume como a entidade gestora. (Artigo. 31º)

No sentido de dar uma resposta mais direcionada e eficaz e face às exigências e à abrangência da execução uma operação de reabilitação do tipo sistemática, o Município de Idanha-a-Nova optará por destacar especificamente, no seu seio, uma unidade orgânica flexível, segundo o regularmente enquadrado no artigo 53º-B, designada de Unidade de Reabilitação Urbana, e que deverá funcionar na Câmara Municipal, na sede do concelho. A esta entidade caberá coadjuvar os procedimentos camarários relativos às obras de reabilitação e garantir a execução de benefícios que lhe estejam associados, agilizando e incentivando os processos.

Para além do mais, a Unidade de Reabilitação Urbana deverá agir como um agente catalisador e promotor da reabilitação do edificado junto dos particulares e dos sectores de investimento privado, fazendo chegar ao maior número possível a informação acerca das intenções e dos estímulos proporcionados pela operação de reabilitação. O objetivo passará, não só por captar investimento e



incentivar ações de reabilitação de foro particular, mas também, gerir e articular de acordo com as diretrizes estratégicas estruturadas no PERU, promovendo a convergência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privadas.

Neste sentido, considera-se que a implementação das seguintes medidas pode proporcionar um potencial contributo:

- Identificação e captação de possíveis promotores;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Sempre que possível o Município, enquanto entidade responsável pela gestão e execução da ORU, representado pela Unidade de Reabilitação Urbana, deve propor-se a desenvolver o papel de coordenação e incentivo, para que de forma voluntária, sejam os proprietários a implementar as ações de reabilitação sobre o património edificado que detêm, numa lógica simbiótica, em que todas as partes saem beneficiadas, os habitantes, núcleo urbano, os donos dos edifícios.

Porém, se esta via não for facilitada, segundo o artigo 54º do RJRU, o Município dispõe de instrumentos que possibilitam a imposição da execução de política urbanística, nomeadamente:

- a.** Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b.** Empreitada única;
- c.** Demolição de edifícios;
- d.** Direito de preferência;
- e.** Arrendamento forçado;
- f.** Servidões;
- g.** Expropriação;
- h.** Venda forçada;
- i.** Reestruturação da propriedade.



### 3.4 – SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU

A Entidade Gestora – Câmara Municipal de Idanha-a-Nova - elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Seguindo as disposições legais emanadas no artigo 20.ºA da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Não estando estabelecido em diploma legal, mas inerente ao sucesso de toda a operação, está a participação e a divulgação de todas as ações a realizar pelo Município, tornando-se uma estratégia fulcral para o envolvimento de todos os atores que transitam sobre o território.

Servindo como estímulo à participação e em prol da transparência e do apelo ao compromisso considera-se que, findo este processo de definição da ORU de Aldeia de Santa Margarida, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta Área de Reabilitação Urbana



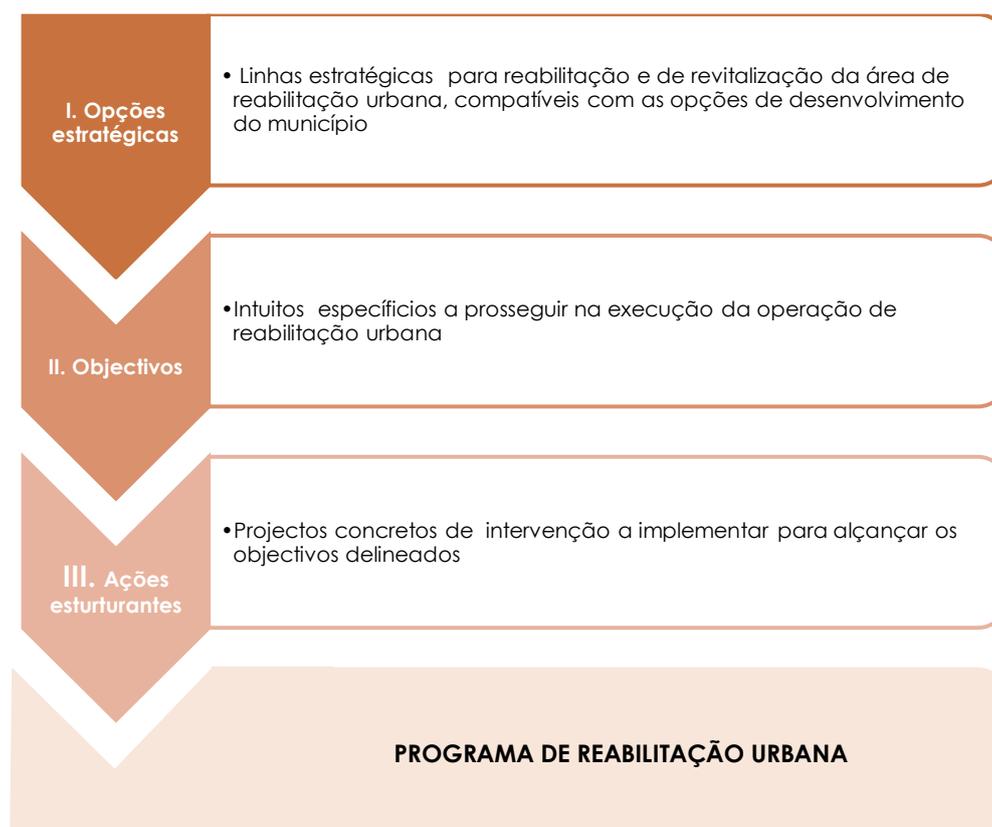
## 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.1 – ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU de Idanha-a-Nova são consequência das pretensões e decisões definidas pelo Município no Plano Estratégico "**IDANHA-A-NOVA Estratégia 2021 | 2031**" para o desenvolvimento planificado para o território concelhio. É nessa linha de intenções e orientações que se traçam as prioridades e os objetivos a implementar na execução da Operação de Reabilitação Urbana.

Assim, para dar resposta às alíneas a), c) e d) do art.º 33º do RJRU, hierarquizaram-se no sentido do mais lato para o mais específico: as opções estratégicas, os objetivos daí decorrentes e as ações estruturantes concretas.

Figura 10 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana





#### 4.1.1 – Visão estratégica

O Município de Idanha-a-Nova tem desenvolvido uma estratégia de atração de população e de investimento para o concelho e um esforço contínuo na melhoria das condições de vida dos seus habitantes, tendo delineado um conjunto de projetos e iniciativas inovadoras e diferenciadoras, que integram a Estratégia 2021-2031. Esta estratégia identifica quatro áreas de intervenção ou macro projetos complementares:

- **Idanha Green Valley** tem como objetivo primordial posicionar o município como centro de conhecimento e inovação no que concerne a assuntos relacionados com o campo, sendo primordial mapear, captar e impulsionar o desenvolvimento de projetos, empreendedores e empresas associadas à inovação e diferenciação do território rural e das suas componentes. Assim, irá ser potenciado o desenvolvimento do tecido empresarial, a criação de postos de trabalho e o desenvolvimento da região.
- **Idanha Vive** tem como foco a criação de condições para atrair e receber pessoas (talento externo, interno e da diáspora), centrando-se, por isso, na implementação de projetos de promoção do concelho junto dos públicos-alvo, facilitação do processo de mudança de habitação (aluguer ou compra) e sensibilização para o valor real do campo e o ativo que é a ruralidade.
- **Idanha Experimenta** engloba o desenvolvimento de projetos que permitam e incentivem a experimentação do modo de vida existente em Idanha-a-Nova, que deem a conhecer Idanha, permitindo que os interessados em viver no concelho, testem o seu dia-a-dia antes de tomar a decisão de mudar com a sua família ou empresa. Inserem-se nesta área, entre vários, o Programa Estratégico de Mapeamento do Património, que engloba o estudo do parque habitacional nos núcleos históricos, aldeias e bairros sociais, o Programa Estratégico de Turismo Rural e Ações de Promoção da Gastronomia Idanhense.
- **Idanha Made In** tem como principal objetivo "dar a conhecer tudo o que Idanha-a-Nova tem de melhor"<sup>6</sup>. Engloba a promoção e a projeção da cultura, produtos e eventos realizados em Idanha-a-Nova, mas também dos projetos, políticas e oportunidades que estão a ser criadas no concelho.

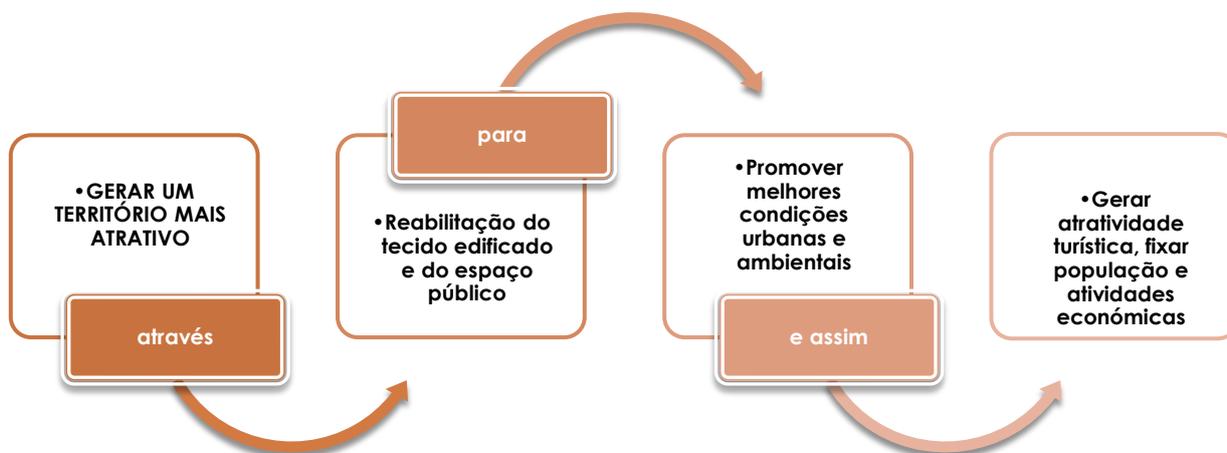
Esta estratégia assenta na valorização do território, nomeadamente, na sua localização geográfica e na sua matriz rural, conferindo-lhe uma identidade própria que, conjugada com a oferta de equipamentos e infraestruturas, e com um apoio muito eficaz do Município constituem fortes argumentos para a atração de população e investimento para o concelho.

Complementarmente, assumindo a criatividade como uma força motriz do desenvolvimento socioeconómico e territorial do concelho, a candidatura bem-sucedida à **Rede de Cidades/Aldeias Criativas da UNESCO** é mais um marco na estratégia de desenvolvimento de Idanha-a-Nova.

Porém, para além das reconhecidas valências intrínsecas e congénitas deste território, e a par com o património cultural de Monsanto, o património histórico de Idanha-a-Velha ou mesmo pré-histórico de Idanha-a-Nova, o município tem encetado esforços e definindo metas no sentido de modernizar e beneficiar os núcleos urbanos dotando-os de adequadas infraestruturas e projetos que incentivem inovação, sem contudo, pretender que o conceito de modernidade coloque em risco a pureza natural e a tradição deste município com tantas valências histórico-culturais.

Foi nesse âmbito que foram definidas e aprovadas Áreas de Reabilitação Urbana para os 18 aglomerados do concelho. Com vista à implementação de uma ampla e concertada estratégia em que a reabilitação urbana representa uma ferramenta fundamental de revitalização da região.

Figura 11 - Diagrama síntese das intenções estratégicas



O objetivo central da constituição da ARU de Aldeia de Santa Margarida foca-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se com esta operação promover a requalificação global do espaço urbano, estabelecendo elevados padrões urbanos para o conjunto do aglomerado, de forma a gerar um território mais atrativo.



#### 4.1.2 – Objetivos estratégicos

O objetivo central da constituição da ORU de Aldeia de Santa Margarida foca-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se com esta operação promover a requalificação global do espaço urbano, estabelecendo elevados padrões urbanos para o conjunto do aglomerado, de forma a gerar um território mais atrativo.

Para tal, é necessário delinear objetivos claros, que se constituam como a base orientadora para a definição da estratégia integrada de reabilitação urbana da ARU. Enquadrados nas estratégias estabelecidas pelo Município podem, desde já, identificar-se os seguintes objetivos:

##### **Objetivo 1: Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado**

No interior da ARU existem diversos espaços urbanos que se destacam pela presença de edificado degradado, como é o caso do núcleo histórico de Aldeia de Santa Margarida e dos espaços edificados adjacentes. Neste contexto, considera-se fundamental estimular e apoiar a intervenção, física e funcional, no edificado, fomentando parcerias com as instituições particulares e os privados.

##### **Objetivo 2: Promover a qualificação do espaço público**

Para a regeneração e revitalização urbana do aglomerado considera-se determinante promover a requalificação do espaço público, potenciando a sua maior fruição, atraindo população e atividades. Esta requalificação poderá constituir-se como um estímulo à reabilitação do espaço edificado por parte das entidades privadas, abrangendo a reabilitação e diversificação de áreas de estadia e de circulação.

##### **Objetivo 3: Melhorar e incrementar as soluções de mobilidade urbana**

Cientes da importância que a mobilidade urbana tem na qualidade de vida urbana, considera-se, também, como um dos desígnios da intervenção na ARU a melhoria da mobilidade e da acessibilidade de pessoas e bens, tendo como um dos principais focos a definição e implementação de medidas direcionadas para a população com mobilidade condicionada.

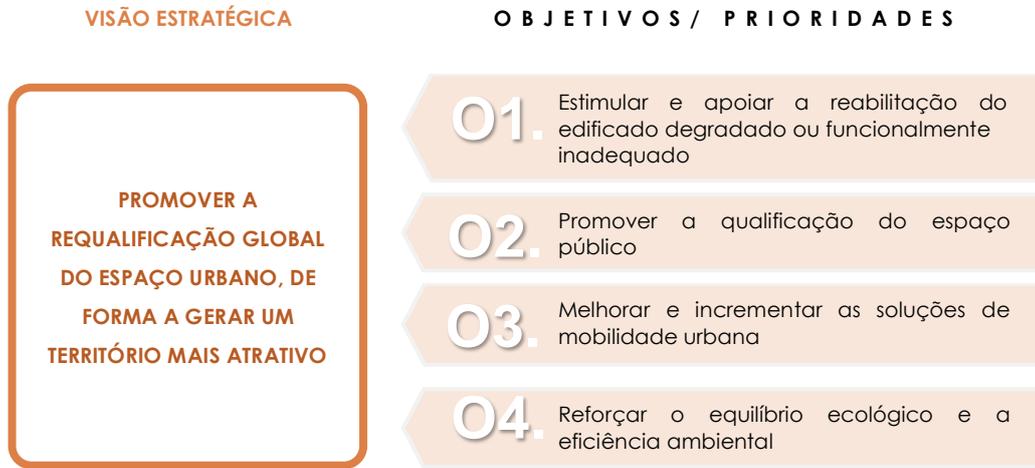
**Objetivo 4: Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental**

Para o desenvolvimento sustentável de Aldeia de Santa Margarida, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica e o equilíbrio ecológico do aglomerado. Para tal, é de grande importância reforçar a aproximação do meio natural envolvente ao tecido urbano, através da reforço e valorização de espaços verdes no interior da malha urbana. Por outro lado, é relevante promover iniciativas que contribuam para uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado e para a reabilitação das infraestruturas urbanas.

Neste sentido, preconiza-se que a concretização destes objetivos deverá passar, não só pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e o afeto a atividades económicas, mas também, em grande medida, pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objeto também as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.



Figura 12 - Diagrama síntese – Visão e Objetivos Estratégicos



Tendo em conta as conclusões resultantes do diagnóstico apresentado, definiram-se ações/ projetos estruturantes que foram alinhados com os objetivos estratégicos segmentados para a ARU de Aldeia de Santa Margarida, e se consideram de fundamental relevância para impulsionar a revitalização urbana do aglomerado.

Neste âmbito, apresentam-se no quadro seguinte as ações definidas e os objetivos estratégicos em que se inserem.



Quadro 8 – Ações estruturantes - Objetivos Estratégicos

O1 - Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

O2 - Promover a qualificação do espaço público

O3 - Melhorar e incrementar as soluções de mobilidade urbana

O4 - Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Designação	O1	O2	O3	O4
<b>Reabilitar o edificado privado degradado da ARU</b>	x			
<b>Requalificação dos arranjos envolventes ao Cemitério</b>		x		
<b>Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia / Extensão de Saúde</b>		x		
<b>Requalificação urbanística do Recinto de Festas / Campo de Jogos</b>		x		
<b>Beneficiação das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico</b>		x	x	
<b>Requalificação de arruamentos</b>			x	
<b>Beneficiação e substituição de redes e infraestruturas de abastecimento de água e saneamento</b>				x

Neste sentido, preconiza-se que a concretização destes objetivos deverá passar, não só pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e o afeto a atividades económicas, mas também, em grande medida, pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objeto também as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.



### **4.1.3 – Descrição ações estruturantes**

#### **Reabilitar o edificado privado degradado da ARU**

Pretende-se melhorar as condições do espaço edificado, com objetivo de incrementar a qualidade de vida dos seus habitantes, bem como a qualificação e valorização formal do conjunto urbano. Visando essencialmente intervenções de manutenção de fachadas e, situações pontuais de melhoramento de condições de habitabilidade em particular em cozinhas e instalações sanitárias, e alterações de fundo em edifícios devolutos ou considerados em ruína.

Esta ação considera-se a mais abrangente sendo direcionada não só aos edifícios públicos, mas também aos proprietários privados motivados pelos incentivos e benefícios proporcionados por este documento e pelo próprio município.

#### **Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia / Extensão de Saúde**

Procuram-se, enquanto edifícios de apoio à comunidade, intervenções que garantam a melhor articulação possível entre o desempenho dos edifícios face às atuais expectativas de conforto e segurança, a proteção e valorização do edificado existente, a sustentabilidade ambiental e a sua melhoria progressiva.

#### **Requalificação dos arranjos envolventes ao Cemitério; Requalificação urbanística do Recinto de Festas / Campo de Jogos**

Pretende-se intervenções que recuperem o espaço coletivo, convertendo-o em espaços de socialização, pontos de encontro da população local, palco de acontecimentos diversos, com novas dinâmicas, que potenciem novos usos e hierarquizem o espaço e suas utilizações. Pelo exposto, as propostas apresentadas têm os seguintes critérios e objetivos:

- Contribuir para requalificar o espaço coletivo, reforçando a unidade com os restantes sistemas espaciais existente na malha urbana;
- Afirmar este espaço como público, de acesso a todos os habitantes, eliminando as barreiras arquitetónicas que contribuem para um espaço de exclusão;
- Criar uma identidade coletiva e uma imagem forte e facilmente integrável no sistema de identidade da cidade de Castelo Branco;
- Valorizar as estruturas espaciais contribuindo para destacar os elementos construídos que se creem importantes;
- Apresentação de soluções tipológicas e construtivas que introduzam qualidade ao espaço e melhorem as relações tipológicas entre o espaço público e o privado;



- Definição de opções que estabeleçam um ordenamento funcional, hierarquizando o espaço e suas utilizações;
- Melhoramento das condições de conforto e segurança dos peões;
- Remodelação e alteração de alguns espaços coletivos, com a introdução de equipamentos capazes de incrementar novos usos dos espaços;
- Introdução de elementos urbanos capazes de criar "identidades de referência", contribuindo para a "construção de fatores emotivos" que potenciam a apropriação do espaço.

### **Beneficiação das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico; Requalificação de arruamentos.**

A proposta de intervenção no centro histórico, constitui uma oportunidade para o planeamento sustentável do Aldeia de Santa Margarida, contribuindo para a afirmação da sua centralidade e uma oportunidade de reabilitação do espaço público, melhorando as suas acessibilidades e mobilidades, tornando-o mais apelativo e convidativo, atraindo e gerando o mais variado tipo de vivências e contrariando os processos de abandono e degradação que tem sofrido nas últimas décadas.

### **Beneficiação e substituição de redes e infraestruturas de abastecimento de água e saneamento**

Tendo em consideração a redução do número de avarias e roturas nas redes de distribuição, devem-se realizar investimentos de substituição, reabilitação ou aumento da fiabilidade das várias componentes dos sistemas de abastecimento de água. Estes investimentos irão, ao mesmo tempo, contribuir para a garantia de continuidade no fornecimento de água (redução de falhas), satisfazendo os volumes pedidos e com adequados níveis em termos de pressão, bem como a melhoria da segurança a nível da produção de água.

Refira-se, de igual forma, o estado do património infraestrutural, nomeadamente das redes de coletores e das estações elevatórias, do registo de avarias, colapsos e roturas na rede, onde se pretende implementar soluções técnica e economicamente racionais e sustentáveis.



## 4.2 – PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO

No quadro seguinte são enunciadas as principais ações estruturantes de reabilitação urbana que se prevê venham a ser necessárias para o desenvolvimento da ORU e o respetivo investimento estimado:

Quadro 9 – Ações estruturantes – Investimento, Plano de execução e Ponto da Situação

Designação	Promotores	Investimento Total	Plano de Execução	Ponto da Situação
<b>Reabilitar o edificado privado degradado da ARU</b>	Câmara Municipal / Particulares	1 050 000,00 €	Médio prazo	Em estudo
<b>Requalificação dos arranjos envolventes ao Cemitério</b>	Câmara Municipal	15 000,00 €	Curto prazo	Em execução
<b>Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia / Extensão de Saúde</b>	Câmara Municipal	25 000,00 €	Curto prazo	Em estudo
<b>Requalificação urbanística do Recinto de Festas / Campo de Jogos</b>	Câmara Municipal	100 000,00 €	Curto prazo	Em estudo
<b>Beneficiação das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico</b>	Câmara Municipal	30 000,00 €	Médio prazo	Em estudo
<b>Requalificação de arruamentos</b>	Câmara Municipal	75 000,00 €	Médio prazo	Em estudo
<b>Beneficiação e substituição de redes e infraestruturas de abastecimento de água e saneamento</b>	Câmara Municipal	400 000,00 €	Médio prazo	Em estudo
		<b>1 695 000,00 €</b>		

O investimento global previsto para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Aldeia de Santa Margarida consubstancia **1 695 000,00 euros** com a maior fatia prevista para as intervenções do setor público com **645 000,00 euros**, estando projetada a comparticipação de parte deste valor por fundos de financiamento público. O investimento privado previsto é de **1 050 000,00 euros**.

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.



### 4.3 – FONTES DE FINANCIAMENTO

A concretização do programa de investimento deste plano exige o envolvimento institucional das entidades públicas e privadas, quer para a captação dos meios necessários financeiros disponíveis, quer para a sua seriação atendendo aos objetivos definidos considerados nos diversos projetos /ações.

Como fontes de financiamento prevê-se duas tipologias de investimento: o financiamento municipal, que terá como principal promotor a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova; e o financiamento privado que caberá essencialmente às entidades privadas e fontes particulares, atendendo a que ambas as tipologias poderão ser conjugadas quer com financiamentos comunitários quer com os respetivos instrumentos financeiros.<sup>1</sup>

Os programas estabelecidos no plano de investimento serão concretizados, em grande parte, através de financiamento próprio da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova. Destacando-se para o efeito os diversos mecanismos de financiamento que a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova poderá recorrer.

Seguindo este princípio, e numa análise preliminar, identificam-se alguns instrumentos de financiamento público para execução da intervenção proposta, considerando como base e a título indicativo, o Quadro Estratégico Comum 2014-2020 | Portugal 2020.

Esta análise baseia-se nas considerações e as prioridades de investimento definidas no atual quadro estratégico comum, podendo estas serem enquadráveis em programas e iniciativas públicas a definir. O financiamento comunitário dirá desta forma respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos. A estratégia territorial e operacional definida para o aglomerado de Aldeia de Santa Margarida, pretende assim acompanhar e responder aos desafios definidos quer para o território nacional quer para a região Centro, incorporando-se nos documentos orientadores nacionais e regionais, nomeadamente os diversos programas operacionais regionais e temáticos (p.e. o POR Centro).

Neste sentido, parte dos projetos e ações estabelecidas encontram-se enquadrados no POR do Centro 2014-2020, nos programas operacionais temáticos, como é o caso do PO da Inclusão Social e Emprego (PO ISE), Competitividade e Internacionalização (PO Compete 2020), Capital Humano (PO CH) e Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos (PO SEUR).

---

<sup>1</sup> Os instrumentos financeiros representam um método eficiente para aplicar os recursos da política de coesão, tendo em vista a concretização dos objetivos da Estratégia Europa 2020. Visando projetos com potencial viabilidade económica, os instrumentos financeiros fornecem apoio aos investimentos na forma de empréstimos, garantias, capital próprio e outros mecanismos de risco, possivelmente combinados com assistência técnica, bonificações de juros ou prémios de garantia no âmbito da mesma operação.



No POR do Centro 2014-2020 pode-se destacar o Eixo Prioritário 7. Afirmar a sustentabilidade dos territórios (CONSERVAR) destacando-se como objetivos Específicos a atingir a “Promoção e valorização do património cultural e natural, afirmando a região como destino turístico de excelência” e a “Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo”

Poderá de igual forma no âmbito das ações previstas na operação desta reabilitação urbana (ação 3) a candidatura de ações associadas ao Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), no âmbito da prioridade de investimento 4.5 “Promoção das estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação”, nomeadamente no objetivo estratégico 4.1 “Organização da oferta de estacionamento na zona central do aglomerado, nomeadamente com o controle do estacionamento de longa duração”.

No que diz respeito aos instrumentos financeiros, destaca-se o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana, (IFFRU 2020) que visa “facilitar o acesso ao financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado”. Um instrumento dirigido a entidades privadas e públicas sem restrições, que permite alavancar a sustentabilidade e melhoraria da qualidade de vida e coesão social e económica nos núcleos urbanos.

No âmbito do Plano de Ação Reabilitação Urbana (PARU), o Município de Idanha-a-Nova manifestou a sua disponibilidade para participar no instrumento financeiro de reabilitação e revitalização urbana, facilitando o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado.

Por último, destaque para o financiamento privado, que se direciona para a concretização das ações a promover por entidades privadas, sendo um investimento a realizar exclusivamente da responsabilidade dos proprietários/ particulares. Podendo estas entidades recorrerem e beneficiarem dos instrumentos financeiros em vigor, como é o caso do instrumento financeiro de reabilitação e revitalização urbana.



## 4.4 – APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

### 4.4.1 – Benefícios fiscais<sup>2</sup>

#### Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais<sup>3</sup> (EBF). Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

#### IMI - Imposto municipal sobre imóveis<sup>4</sup>

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação

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.

#### IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

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

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na ARU de Aldeia de Santa Margarida, os seguintes benefícios fiscais:

2 - O quadro de benefícios fiscais, prossegue o documento elaborado para a proposta de delimitação da ARU, março 2016.

3 - Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na atual redação.

4 - No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais estará isento de IMI, nos termos da legislação aplicável. (Consultar artigo 44.º do EBF)



Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Aldeia de Santa Margarida e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (eventualmente prorrogável por mais 5 anos).

Isenção do IMT nas 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, localizado na ARU de Aldeia de Santa Margarida.

A aprovação destes benefícios está dependente de deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, tendo por base a proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

### **Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU de Aldeia de Santa Margarida confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

O conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no EBF visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

#### **IVA - Imposto sobre o valor acrescentado**

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- 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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

*Informação adicional: Código do IVA*



### IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

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.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF*

### IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

*Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF*



### **CrITÉRIOS de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação**

Para efeitos de concessão das isenções de IMI e IMT, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

- a. 'Ações de Reabilitação'** – As intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe 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.
- b. 'Estado de Conservação'** – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Idanha-a-Nova é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.



Seguidamente especifica-se os procedimentos para reconhecimento das isenções:

Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Aldeia de Santa Margarida e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (D.L. n.º 118/2013, de 20 de agosto), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.
- Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa os prédios ou frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situado em áreas de reabilitação urbana aprovadas e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas a partir da data de aprovação da ARU de Aldeia de Santa Margarida e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.
- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

#### **4.5.2 – Outros estímulos à reabilitação urbana**

##### **Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros**

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

##### **Regime Excepcional da Reabilitação Urbana**

O Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo



facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

### **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”**

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares.

### **Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)**

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente. O IFRRU 2020, constituído através da Reunião Câmara Municipal n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.



O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. O IFRRU 2020 ainda não se encontra regulamentado.

### **Potenciais medidas a adotar pelo Município**

É opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização das operações de reabilitação urbana, através do respetivo instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação das ARU.

Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município para Aldeia de Santa Margarida:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.



## BIBLIOGRAFIA

- **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana – Manual de Apoio- Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana.**

Disponível em:

<http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/porta/pt/porta/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>

- **Mayer, Francisco (2008) – Estrutura Geral de Custos em Obras de Reabilitação de Edifícios, Instituto Superior Técnico Universidade Técnica de Lisboa.**

Disponível em:

<https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/395137883242/dissertacao.pdf>

## PÁGINAS DE INTERNET

- Câmara Municipal de Idanha-a-Nova - <http://www.cm-idanhanova.pt/>
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Geográfico do Exército - <https://www.igeoe.pt>
- Instituto Nacional de Estatística - <https://www.ine.pt>

## DOCUMENTOS LEGAIS

- Aviso n.º 8098/2018, de 15 de junho [Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Idanha-a-Nova]
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]
- Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009]
- Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana]



- Lei n.º 15/2010 de 26 de julho [última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais - Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de julho]
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro]
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado]
- Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana]
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro [alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]



