



# Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU de **IDANHA-A-VELHA**

---

**Agosto 2018**

---



(Documento preliminar)

## FICHA TÉCNICA

---

<b>TÍTULO:</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Idanha-a-Velha
----------------	--

---

<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 Idanha-a-Velha.
-------------------	---

---

<b>DATA DE PRODUÇÃO:</b>	20 de Julho de 2018
--------------------------	---------------------

---

<b>DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO:</b>	31 de Agosto de 2018
------------------------------------	----------------------

---

<b>VERSÃO:</b>	01
----------------	----

---

<b>PROMOTOR:</b>	Município de Idanha-a-Nova
------------------	----------------------------

---

<b>DESENVOLVIMENTO E PRODUÇÃO:</b>	MB-Arquitectos
------------------------------------	----------------

---

<b>COORDENADOR DE PROJETO:</b>	Mário Benjamim, arquiteto
--------------------------------	---------------------------

---

<b>EQUIPA TÉCNICA:</b>	Mário Benjamim, arquiteto Rita Penalva, arquiteta
------------------------	--

---

<b>CÓDIGO DE DOCUMENTO:</b>	
-----------------------------	--

---

<b>ESTADO DO DOCUMENTO:</b>	Em produção
-----------------------------	-------------

---

<b>CÓDIGO DO PROJETO:</b>	
---------------------------	--

---

<b>NOME DO FICHEIRO DIGITAL:</b>	
----------------------------------	--

---



## INDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
1.1.    Âmbito e objetivos .....	13
1.2.    Abordagem metodológica.....	14
<b>2. O TERRITÓRIO DA ORU .....</b>	<b>15</b>
2.1.    Enquadramento .....	17
2.1.1. Contexto territorial.....	17
2.1.2. Evolução urbana .....	21
2.2.    Caracterização e diagnóstico .....	22
2.2.1. Ocupação Urbana e Edificado .....	22
2.2.2. Infraestruturas e Serviços .....	28
2.2.3. Espaço Público e Espaço Verde .....	32
2.2.4. Rede Viária e Mobilidade .....	36
2.3.    Síntese .....	40
<b>3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>43</b>
3.1.    Modalidade.....	45
3.2.    Prazo de execução.....	45
3.3.    Modelo de gestão e execução da ORU.....	46
<b>4. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>49</b>
4.1.    Enquadramento estratégico .....	51
4.1.1. Opções estratégicas .....	52
4.1.2. Objetivos .....	53
4.1.3. Ações estruturantes .....	55
4.2.    Programa de Investimento .....	69
4.3.    Estimativa de Investimentos.....	71
4.4.    Fontes de Financiamento .....	72
4.5.    Apoios e Incentivos à Reabilitação.....	75
4.5.1. Benefícios fiscais .....	76
4.5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana.....	80



## ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 - Localização de Idanha-a-Velha .....	16
Figura 2 - Muralha.....	19
Figura 3 - Torre Templária .....	19
Figura 4 - Basílica Visigótica, Igreja de Santa Maria (Sé).....	19
Figura 5- Lagar de Varas e Arquivo Epigráfico .....	19
Figura 6 - Ponte Romana.....	19
Figura 7 - Junta de freguesia .....	19
Figura 8 - Recinto de Festas .....	19
Figura 9 - Casa de Marrocos .....	19
Figura 10 - Largo da Igreja.....	19
Figura 11 - Ruas do Castelo e de Guimarães .....	19
Figura 12 - Rua da Sé.....	19
Figura 13 - Delimitação da ARU de Idanha-a-Velha .....	20
Figura 14 - Levantamento do estado de conservação do edificado .....	22
Figura 15 - Casa de Marrocos a partir da rua da Amoreirinha .....	23
Figura 16 - Antigas dependências agrícolas da Casa de Marrocos .....	23
Figura 17 - Interior do conjunto .....	23
Figura 18 - Nº 2 da Rua de Guimarães.....	24
Figura 19 - Rua do Castelo .....	24
Figura 20 - Capela de S. Sebastião .....	24
Figura 21 - Torre de Menagem .....	24
Figura 22 - Construções clandestinas junto à Torre de Menagem.....	24
Figura 23 - Perspetiva exterior do pavilhão em ruína adossado ao embasamento da Torre de Menagem ...	25
Figura 24 - Perspetiva interior do pavilhão em ruína adossado ao embasamento da Torre de Menagem ...	25
Figura 25 - Anexos junto à Torre de Menagem.....	25
Figura 26 - Anexos junto à Ponte Romana .....	25
Figura 27 - Anexos na margem do rio Ponsul junto à rua do Espírito Santo.....	25
Figura 28 - Anexos na rua do Cabeço .....	25
Figura 29 - Anexos junto ao percurso que circunda a muralha .....	25
Figura 30 - Anexos na margem esquerda do rio .....	25
Figura 31 - Levantamento do número de pisos.....	26
Figura 32 - Rua da Sé.....	27
Figura 33 - Rua do Castelo .....	27
Figura 34 - nº 2 da Rua do Castelo.....	27
Figura 35 - n.º 6 da Rua de Guimarães.....	27
Figura 36 - nº 7 da Rua da Sé.....	27
Figura 37 - n.º 14 da Rua do Espírito Santo.....	27
Figura 38 - n.º 50 da Rua do Espírito Santo.....	27
Figura 39 - Levantamento dos usos do edificado .....	28
Figura 40 - Capela de S. Sebastião .....	30



Figura 41 - Praça de touros .....	30
Figura 42 - Igreja do Espírito Santo .....	30
Figura 43 - Recinto de festas .....	30
Figura 44 - Antiga escola primária convertida em unidade de alojamento local .....	30
Figura 45 - Intervenção na muralha romana .....	30
Figura 46 - Basílica .....	30
Figura 47 - Ruínas do paço episcopal.....	30
Figura 48 - Lagar de varas, núcleo museológico .....	30
Figura 49- Arquivo epigráfico .....	30
Figura 50 - Torre dos Templários.....	31
Figura 51 - Forno comunitário.....	31
Figura 52 - Unidade de Alojamento Local.....	31
Figura 53 - Cafetaria .....	31
Figura 54 - Junta de freguesia .....	31
Figura 55 - Pelourinho e antiga casa da câmara .....	31
Figura 56 - Igreja matriz.....	31
Figura 57 - Capela de S. Dâmaso.....	31
Figura 58 - Palheiros de s. Dâmaso.....	31
Figura 59 - Ponte Romana.....	31
Figura 60 - Poldras .....	31
Figura 61 - Levantamento dos espaços exteriores de permanência.....	32
Figura 62 - Jardim da Rua do Lagar .....	33
Figura 63 - Jardim junto à Porta Norte.....	33
Figura 64 - Recinto de festas .....	33
Figura 65 - Acesso à Torre Templária .....	35
Figura 66- Poldras sobre o rio Ponsul.....	35
Figura 67 - Rio Ponsul .....	35
Figura 68 - Margem do rio Ponsul.....	35
Figura 69 - Levantamento do tipo de pavimento.....	36
Figura 70 - Pavimento betuminoso .....	37
Figura 71 - Pavimento em cubo de granito .....	37
Figura 72 - Pavimento em cubo de granito .....	37
Figura 73 - Pavimento em terra batida, no centro da ARU .....	37
Figura 74 - Transição entre pavimento em cubo de granito e em terra batida.....	37
Figura 75 - Pavimento em lajetas de granito.....	37
Figura 76 - Pavimento em terra batida na periferia da ARU .....	37
Figura 77 - Calçada romana .....	37
Figura 78 - Levantamento do tipo estacionamento .....	38
Figura 79 - estacionamento formal para veículos ligeiros .....	39
Figura 80 - estacionamento formal para veículos pesados.....	39
Figura 81 - Estacionamento informal na Rua da Amoreirinha.....	39
Figura 84 - Estacionamento informal no cruzamento da Rua de Guimarães com a Rua do Tronco .....	39



Figura 85 - Estacionamento informal na Rua do Tronco.....	39
Figura 86 - Estacionamento informal na Largo da Igreja .....	39
Figura 87 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação.....	40
Figura 86 - Esquema de organização do programa de reabilitação.....	51
Figura 89 - Diagrama da síntese das intenções estratégicas .....	52
Figura 90 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos .....	54
Figura 91- Planta Síntese das ações estruturantes .....	67



## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos .....	55
Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações .....	70
Tabela 3 - Orçamento estimado para cada ação.....	71
Tabela 4 - Tipologias de financiamento para cada ação.....	74



**CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA**

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU  
Idanha-a-Velha  
Agosto 2018



## 1. INTRODUÇÃO

---

*"A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna."*

**Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, pg. 1**

---



**CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA**

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU  
Idanha-a-Velha  
Agosto 2018



## 1.1. Âmbito e objetivos

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (Lei n.º 32/2012, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009) veio proporcionar um conjunto de medidas que incentiva e agiliza o processo de reabilitação urbana, fomentando a disseminação de ações direcionadas nesse sentido.

No âmbito do enquadramento legal criado por este regime foi aprovada<sup>1</sup> a delimitação da Área de Reabilitação Urbana para Idanha-a-Velha. Na sequência de operacionalização do processo, promoveu-se a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio, de acordo com o artigo 8º, apresenta-se o presente documento, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Com efeito, este procedimento permitirá impulsionar e operacionalizar os incessantes esforços desenvolvidos pela Câmara Municipal de Idanha-a-Nova tendo em vista a requalificação dos vários aglomerados municipais, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida e consequentemente a fixação de novos residentes e atividades, através de uma estratégia integrada de combate ao despovoamento, que tem vindo a afetar todo o território concelhio.

No caso particular de Idanha-a-Velha, a implementação da Operação de Reabilitação Urbana reveste-se de fundamental importância, as evidências históricas, arquitetónicas e arqueológicas presentes por todo núcleo urbano, atestam a sua relevância enquanto urbe secular, tendo sido por isso classificada como Monumento Nacional<sup>2</sup> e integrada na rede "Aldeias Históricas".

Porém, apesar de diligências já empreendidas no sentido de assegurar a sua preservação, quer pela crescente desertificação quer pelo desinteresse do sector privado, Idanha-a-Velha apresenta-se muito desvitalizada evidenciando a necessidade de intervenções e soluções no que concerne ao parque edificado. Urge, por isso, promover uma adaptação a esta nova realidade e às exigências dos residentes e visitantes, sem que com isso se oblitere o seu carácter e identidade histórico-arquitetónicas.

Assim, pretende-se que este documento constitua um guia, mas sobretudo um agente catalisador, de ações que impulsionem a reabilitação urbana de uma forma concertada e estruturada, num horizonte temporal definido e exequível, cujo objetivo ulterior é, efetivamente, assegurar a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território, bem como, das suas populações.

---

<sup>1</sup> A 30 de junho de 2016 pela Assembleia Municipal e publicado a 28 de Maio de 2018 em Diário da República através do Aviso n.º 8106/2018.

<sup>2</sup> Decreto n.º 67/97, DR, I Série-B, n.º 301, de 31-12-1997



## 1.2. Abordagem metodológica

O RJRU estabelece, de forma expressa, os procedimentos a que deve obedecer a programação e o planeamento das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana.

Nomeadamente, no ponto 4 do Artigo 8.º, 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."

Ao tratar-se, neste caso, de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, é no ponto 2 do artigo 33º, 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 mais adequadas;
- 3. Operação de Reabilitação Urbana:** Descrição da modalidade e o prazo para execução da ORU e identificação os 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 de orientadores e definindo-se os projetos de intervenção, aos quais se associam as estimativas de investimento, bem como, a respetiva calendarização para execução. Apontando-se ainda as principais fontes de financiamento do programa e descrevendo-se os apoios e incentivos para promover a estratégia de reabilitação urbana.



## 2. O TERRITÓRIO DA ORU

---

*"Do património cultural e arquitetónico, enfatizam-se os castelos e fortalezas raianas e aglomerados como Monsanto ou Idanha-a-Velha que fazem parte do imaginário do Portugal "profundo"."*

**Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro , Relatório de fundamentação técnica -Modelo territorial, 2008, pg. 70**

---



**CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA**

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU  
Idanha-a-Velha  
Agosto 2018

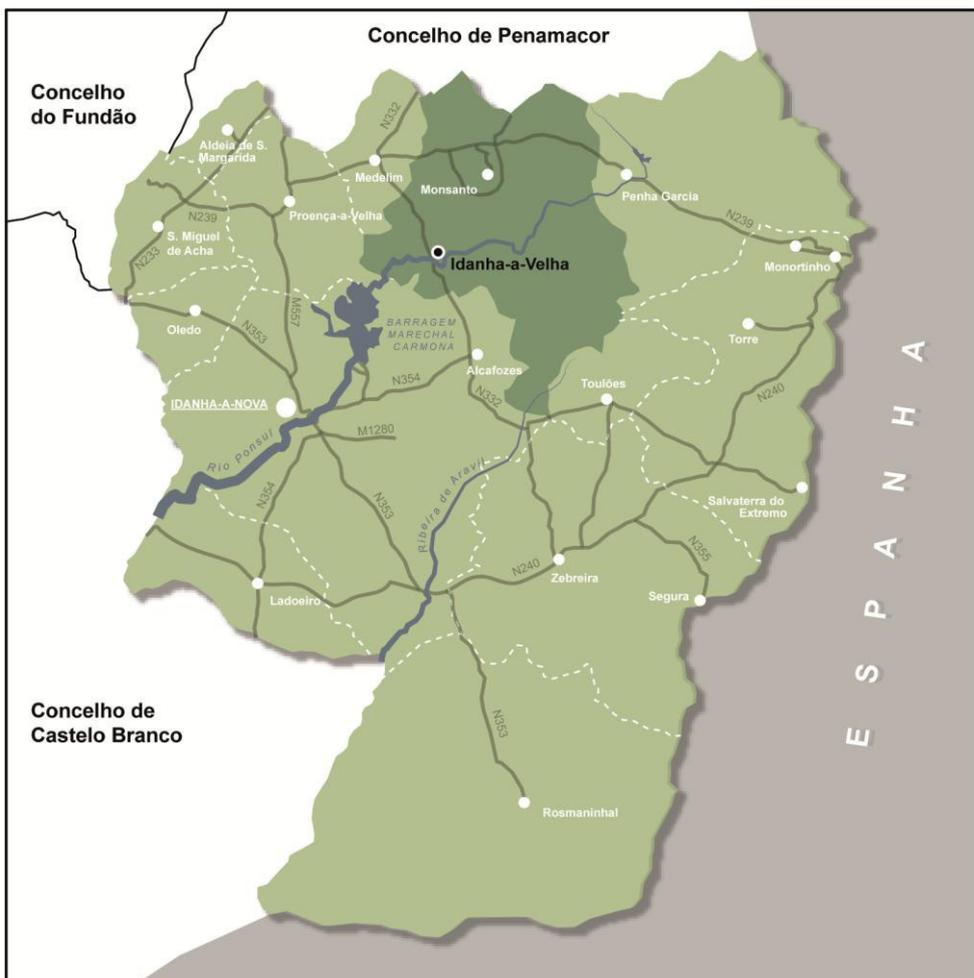


Figura 1 - Localização de Idanha-a-Velha



## 2.1. Enquadramento

### 2.1.1. Contexto territorial

A aldeia de Idanha-a-Velha, integra a união de freguesias Idanha-a-Velha e Monsanto, uma das treze do concelho de Idanha-a-Nova, distrito de Castelo Branco, na zona raiana da região da Beira Baixa.

Geograficamente localizada num meandro do vale rio Ponsul, encerra cerca de dois mil anos de história representados num condensado de construções desenvolvidas e ocupadas por diversos povos, que aproveitaram as raras terras férteis deste território. A sua implantação estratégica, determinada pelos romanos, associada à via que ligava Mérida a Braga esteve na sua origem e estabeleceu a sua importância, que veio gradualmente a perder-se até à atualidade. Este aglomerado, conta agora com apenas 62 habitantes, maioritariamente idosos, e 93 edifícios muitos deles devolutos e em estado de degradação.

Com efeito, a área urbana de Idanha-a-Velha reflete a tendência dos fenómenos de despovoamento e envelhecimento populacional que têm marcado o interior do país, e muito particularmente o concelho em que se insere, apesar dos crescentes esforços do município para contrariar esta situação e da proximidade com a fronteira, que lhe poderia conferir uma potencial centralidade estratégica, sobretudo no que se refere ao turismo .

Sendo assinável o seu valor histórico e patrimonial, Idanha-a-Velha, é considerada um museu a céu aberto, palimpsesto de épocas e civilizações que perdura até aos nossos dias, cujo reconhecimento foi a classificação como Monumento Nacional, e mais recentemente, numa tentativa de incrementação, foi integrada na Rede de Aldeias Históricas. Não obstante o inegável contributo facultado por esta última medida, no sentido da reabilitação do aglomerado, existe ainda muito por fazer, não só no que se refere ao edificado, mas a todas as melhorias que a essa ação poderá e deverá potenciar, nomeadamente na medida em que se constitui como estímulo ao desenvolvimento socioeconómico e demográfico da região.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Idanha-a-Velha aprovada, definiu que a ARU de Idanha-a-Velha:

"abrange uma superfície de 13,8 hectares, insere-se integralmente no perímetro urbano definido no PDM, e abrange a totalidade da povoação.

Integram, assim, a Área de Reabilitação Urbana de Idanha-a-Velha:

- O núcleo edificado intramuralhas, onde se concentram diversos edifícios degradados e onde o espaço público se encontra, por vezes, desqualificado;
- Os elementos singulares do património cultural, arquitetónico e arqueológico de Idanha-a-Velha, que marcam a identidade da localidade, nomeadamente as Muralhas e a Torre dos Templários, a Sé Catedral de Idanha-a-Velha, o pelourinho, o Lagar de Varas, o Museu Epigráfico Egitanense e a Ponte Romana do Ponsul;
- Os equipamentos e serviços públicos existentes como, por exemplo, a Junta de Freguesia, a Extensão do Centro de Saúde, o Centro de dia e o Posto de Turismo;



- A zona extramuros onde se localizam alguns espaços e equipamentos públicos de suporte à vila, nomeadamente o espaço de lazer e atividades culturais localizado a norte e os espaços públicos associados;"<sup>3</sup>

É sobre a globalidade de elementos que dedica e estabelece este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Numa lógica concertada e articulada que permita a agilização e a assertividade do processo de regeneração deste aglomerado.

Para alcançar essa meta foi fundamental desenvolver um conhecimento profundo e autêntico da realidade a trabalhar.

Nesse sentido, procedeu-se a uma investigação abrangente acerca da evolução urbana e do enquadramento territorial da ARU e ao levantamento exaustivo de informação *in loco* sobre elementos construídos e do espaço público da ARU (estado de conservação, usos, redes rodoviária e pedonal, estacionamento, espaços verdes, etc.), e também acerca do quotidiano de quem lá vive.

De seguida, apresenta-se a análise dos principais indicadores, resultante dos dados recolhidos<sup>4</sup>, de forma organizada e compilada, representando uma ferramenta fundamental para o diagnóstico e identificação das principais necessidades de intervenção.

---

<sup>3</sup> Documento relativo à delimitação da ARU de Idanha-a-Velha, 2016, pg. 21 e 22.

<sup>4</sup> De salientar a que a recolha de informação se processou apenas pela observação do exterior dos edifícios, existindo a possibilidade da realidade do interior ser destinta.

## ELEMENTOS INTEGRANTES DA ARU

Figura 2 - Muralha



Figura 3 - Torre Templária



Figura 4 - Basílica Visigótica, Igreja de Santa Maria (Sé)



Figura 5- Lugar de Varas e Arquivo Epigráfico



Figura 6 - Ponte Romana



Figura 7 - Junta de freguesia



Figura 8 - Recinto de Festas



Figura 9 - Casa de Marrocos



Figura 10 - Largo da Igreja



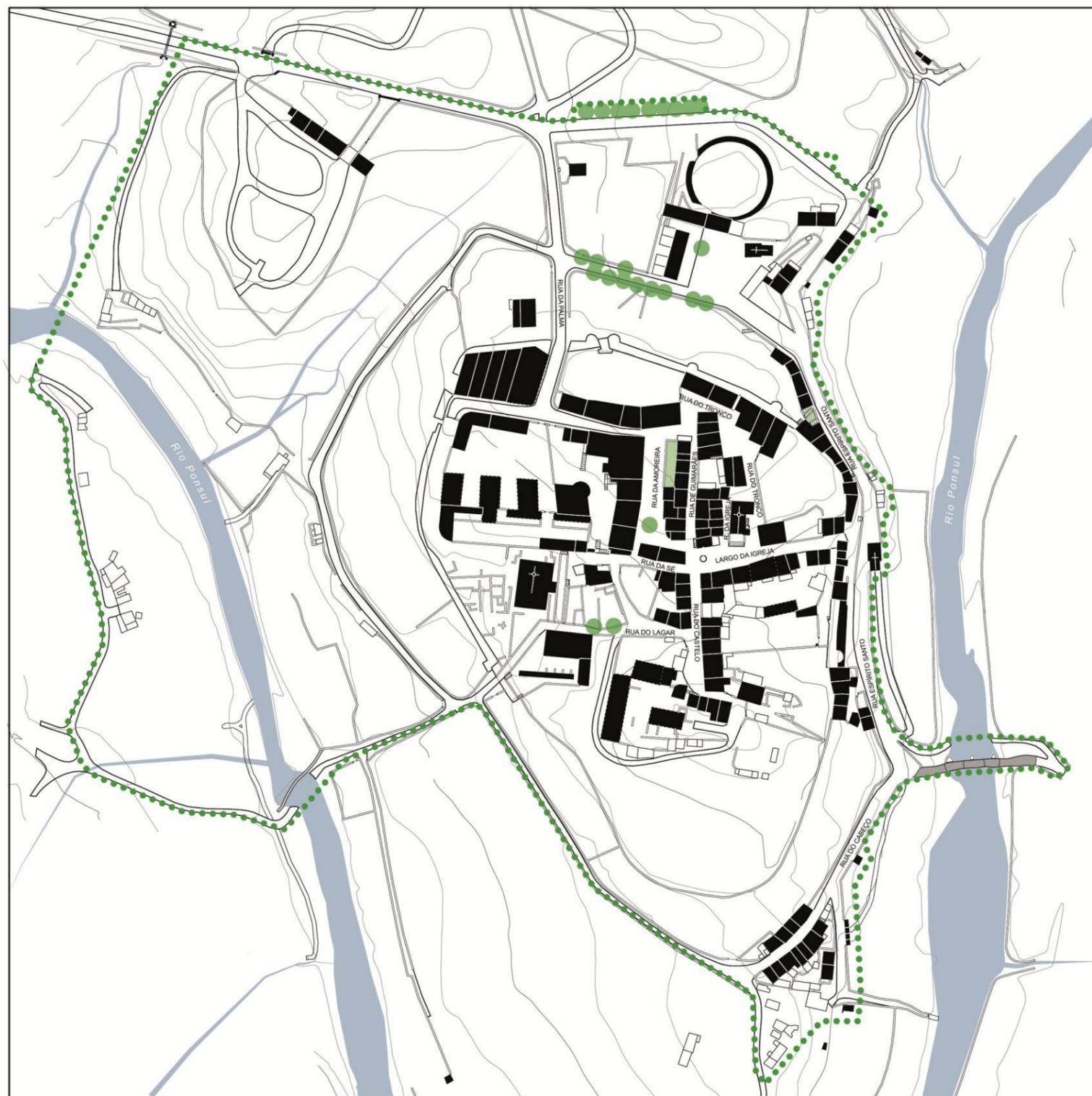
Figura 11 - Ruas do Castelo e de Guimarães



Figura 12 - Rua da Sé



Figura 13 - Delimitação da ARU de Idanha-a-Velha



Legenda:

●●● Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)



### 2.1.2. Evolução urbana<sup>5</sup>

O aglomerado de Idanha-a-Velha (a antiga Egitânia romana) caracteriza-se como uma pequena povoação fortificada situada num território plano, sem altimetria significativa, junto a um meandro acentuado do rio Ponsul. Uma estrutura natural que facilitou a fixação de comunidades que aproveitaram as condicionantes que o lugar oferecia, nomeadamente os solos férteis ao longo do leito do rio e o seu posicionamento estratégico de fácil acesso. Um fator que permitiu incorporar o aglomerado em rotas e vias de comunicação, quer na ligação ao litoral quer ao interior da península ibérica, essencialmente durante o período romano.

A sua fundação remonta aos finais do séc. I a.C. sendo elevada a município um século mais tarde, é sede de bispado durante a época visigótica, estatuto que mantém até às invasões muçulmanas no início do século VIII, e que resulta numa perda significativa de importância constituindo o primeiro retrocesso no seu desenvolvimento urbano, retrocesso que se vai aprofundando nas subseqüentes guerras da reconquista cristã e que mantém a mesma direção até à atualidade, acentuando-se nas últimas décadas pelo processo de abandono e desertificação do meio rural, que transversalmente tem sido constatado em áreas com características similares.

Da herança historiográfica identificam-se alguns vestígios, que organizam o interior do agregado e que condicionam a malha urbana: é o caso do centro cívico romano (*Fórum*) instalado num dos seus pontos mais elevados, no lugar onde posteriormente os templários viriam edificar a torre de menagem, ou o sistema distributivo das ruas no sentido nascente-ponte e norte-sul (típico sistema de organização romano *cardo* e *decumano*) ao qual se adaptaram as habitações de arquitetura vernacular beirã que ainda hoje persistem, as duas bolsas na malha urbana (Largo do Pelourinho e Rua da Amoreirinha) que se relacionam com uma época posterior de utilização e encontro da população, o conjunto sacro-religioso no qual se destaca a imponente basílica paleocristã, e o cintura amuralhada que circunscreve praticamente a totalidade do povoado. Ainda no conjunto edificado sobressai, pela sua escala e diferenciação tipológica o Solar de Marrocos, construído durante o século XX e algumas construções de apoio à atividade agrícola, sem uso previsto momentaneamente.

A época contemporânea remete para expansões pontuais da malha urbana, que possuem géneses e características distintas: designadamente no aparecimento de algumas construções extramuros junto à muralha a nascente (Rua de Espírito Santo), de alguns conjuntos de habitações na Rua do Cabeço no desenvolvimento do caminho circundante ao aglomerado, e no topo norte o recinto de feiras e a praça de touros que vem complementar a oferta cultural e de lazer e enriquecer os espaços públicos e equipamentos já existentes.

Considerando um determinado ponto de vista, a aparente estagnação na evolução da malha urbana, tornou-se de alguma forma preponderante para a preservação e caracterização atual de Idanha-a-Velha, permitindo que o conjunto urbano preservasse os principais pontos de interesse: arquitetónicos, arqueológicos e de envolvente paisagística, graças aos quais, conseguiu integrar o grupo restrito das Aldeias Históricas, juntamente com a aldeia vizinha de Monsanto, bem como a classificação de monumento nacional.

<sup>5</sup> Informação consultada em:

<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/70554>

<http://www.cm-idanhanova.pt/freguesias/idanha-a-velha.aspx>

Fernandes, Paulo Almeida, Antes e depois da Arqueologia da Arquitectura: Um novo ciclo na investigação da *mesquita-catedral* de Idanha-a-Velha, 2006



### Estado de conservação do edificado

O levantamento do estado de conservação do edificado teve em consideração apenas a avaliação das circunstâncias observáveis a partir do exterior, excluindo patologias e condições de habitabilidade do interior dos imóveis. Tendo sido utilizados os seguintes critérios:

- **Bom:** Edifício sem necessidade de intervenção;
- **Razoável:** Edifício que necessita de obras de conservação;
- **Mau:** Edifício que necessita de obras e que apresenta manifestações patológicas;
- **Ruína:** Edifício degradado ou parcialmente destruído

De forma geral, o conjunto edificado de Idanha-a-Velha encontra-se em razoável estado de conservação. Sobretudo no que se refere à zona central da aldeia e aos edifícios de uso habitacional. Muito possivelmente, esta situação terá resultado, pelo menos parcialmente, da classificação de Idanha-a-Velha como monumento nacional e por se integrar a rede "Aldeias Históricas".

Um estado de conservação que resulta da implementação do plano do IGESPAR e do "*Projeto de recuperação patrimonial e valorização de Idanha-a-Velha*" (1995-2004), autoria dos arquitetos Alexandre Alves Costa e Sérgio Fernández.

Não obstante, apesar de se tratar de um aglomerado de dimensões reduzidas, em área e em número de fogos, sobressaem alguns edifícios de grane escala destacando-se da restante malha. Verificando-se que, coincidentemente, são os que se encontram em pior estado de conservação, nomeadamente a Casa de Marrocos (Figura 15 e 17) e respetivas dependências agrícolas (Figura 16).



Figura 15 - Casa de Marrocos a partir da rua da Amoreirinha



Figura 16 - Antigas dependências agrícolas da Casa de Marrocos



Figura 17 - Interior do conjunto

Pontualmente, identifica-se um ou outro edifício em pior estado de conservação, sobretudo nas ruas de Guimarães e do Castelo (Figura 18 e 19).



Figura 18 - N.º 2 da Rua de Guimarães



Figura 19 - Rua do Castelo

Salienta-se, ainda, a capela de S. Sebastião que encontra logo à entrada do aglomerado e que se apresenta ao nível exterior em mau estado de conservação (Figura 20).

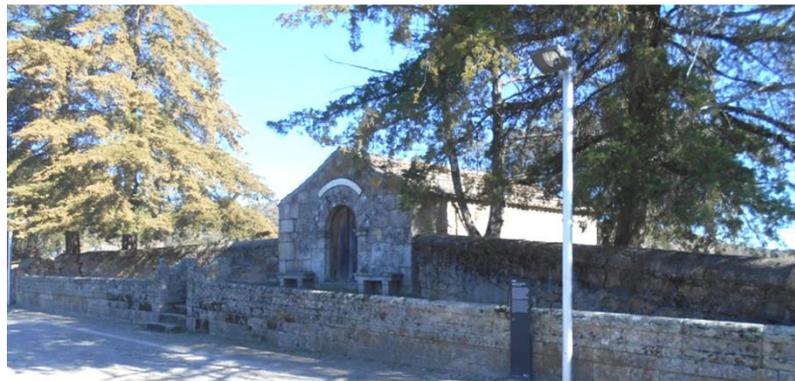


Figura 20 - Capela de S. Sebastião

Contudo, a situação mais preocupante refere-se à Torre de Menagem (Figura 21) e a toda a sua envolvente. Esta zona surge evidentemente desqualificada, descaracterizada e num estado de conservação bastante precário, não fazendo jus ao valor patrimonial que lhe está associado.



Figura 21 - Torre de Menagem



Figura 22 - Construções clandestinas junto à Torre de Menagem

De referir não só o mau estado de conservação da Torre, mas também, do espaço exterior/praza que a rodeia, dos pavilhões adjacentes este espaço a uma cota inferior (figuras 23 e 24), completamente em ruína e ainda do conjunto de construções precárias que se encontram adossadas ao terreno de embasamento da torre (Figura 22).



**Figura 23** - Perspetiva exterior do pavilhão em ruína adossado ao embasamento da Torre de Menagem



**Figura 24** - Perspetiva interior do pavilhão em ruína adossado ao embasamento da Torre de Menagem

Por último, assinala-se a existência, maioritariamente nas zonas junto aos troços periféricos da ARU, de um número significativo de construções de apoio/anexos bastante precários, marcados na planta (figura 14) com trama, (Figura 25 a 30) que desvirtuam o carácter patrimonial da aldeia, bem como, a envolvente natural do percurso periférico ao núcleo urbano.



**Figura 25** - Anexos junto à Torre de Menagem



**Figura 26** - Anexos junto à Ponte Romana



**Figura 27** - Anexos na margem do rio Ponsul junto à rua do Espírito Santo



**Figura 28** - Anexos na rua do Cabeço

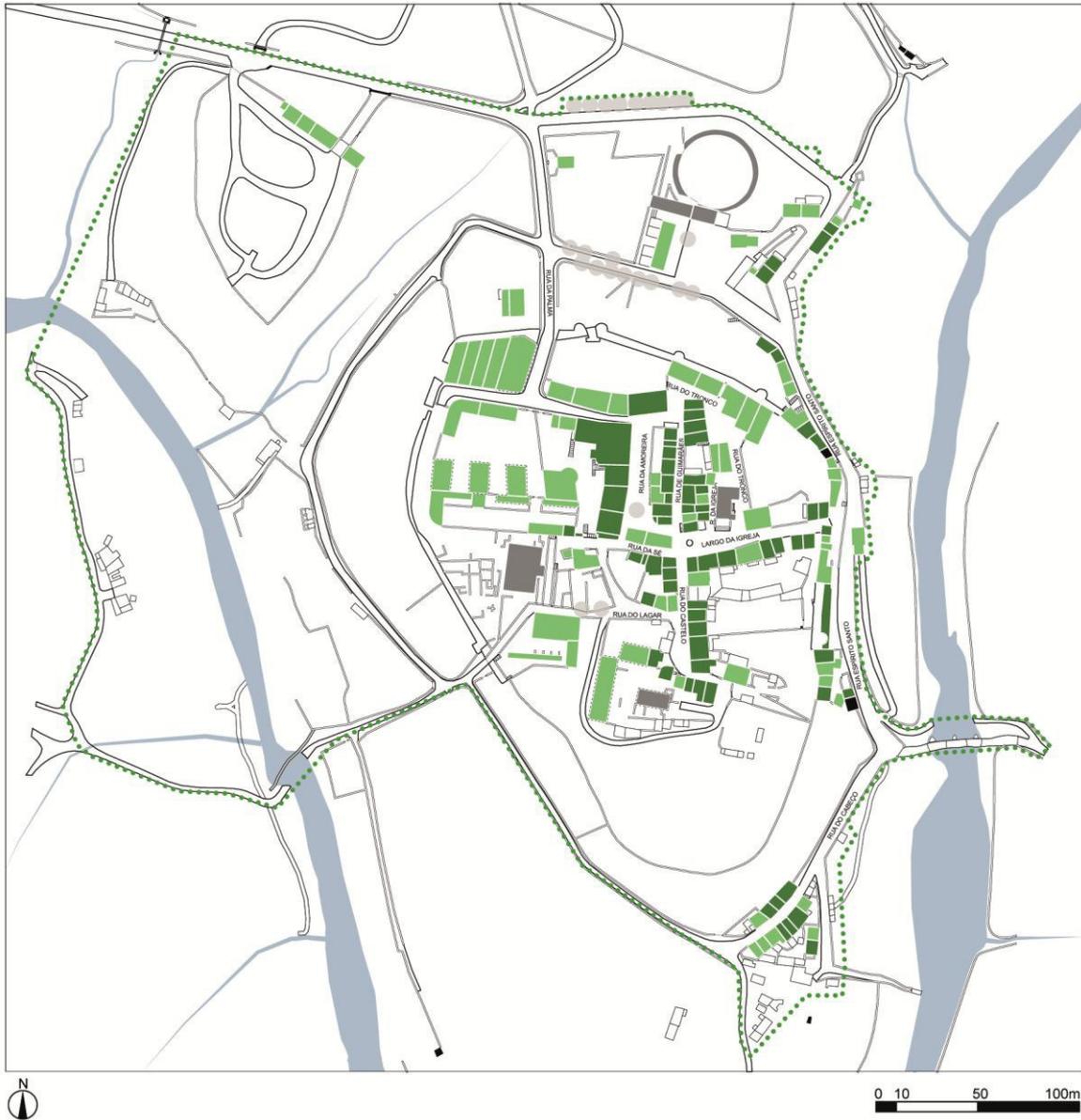


**Figura 29** - Anexos junto ao percurso que circunda a muralha



**Figura 30** - Anexos na margem esquerda do rio

Figura 31 - Levantamento do número de pisos



Legenda:

-  Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
-  1 PISO
-  2 PISOS
-  3 PISOS
-  OUTRO

### Número de pisos

No que se refere ao número de pisos, verifica-se que o aglomerado apresenta tipologias genericamente uniformes, predominando os edifícios de um e dois pisos, característicos da construção tradicional da região e da função habitacional a que se destinam, apenas se identificam dois edifícios com três pisos (Figuras 37 e 38).

Pontualmente, surgem construções de maior escala, que tiveram ou têm, outras funções que não residenciais, p.e. basílica, lagar, igrejas e capelas, torre de menagem, pavilhões agrícolas. Não obstante, excetua-se a casa de Marrocos, que dos edifícios de maior escala é o único que tinha função residencial.



Figura 32 - Rua da Sé



Figura 33 - Rua do Castelo



Figura 34 - n.º 2 da Rua do Castelo



Figura 35 - n.º 6 da Rua de Guimarães



Figura 36 - n.º 7 da Rua da Sé



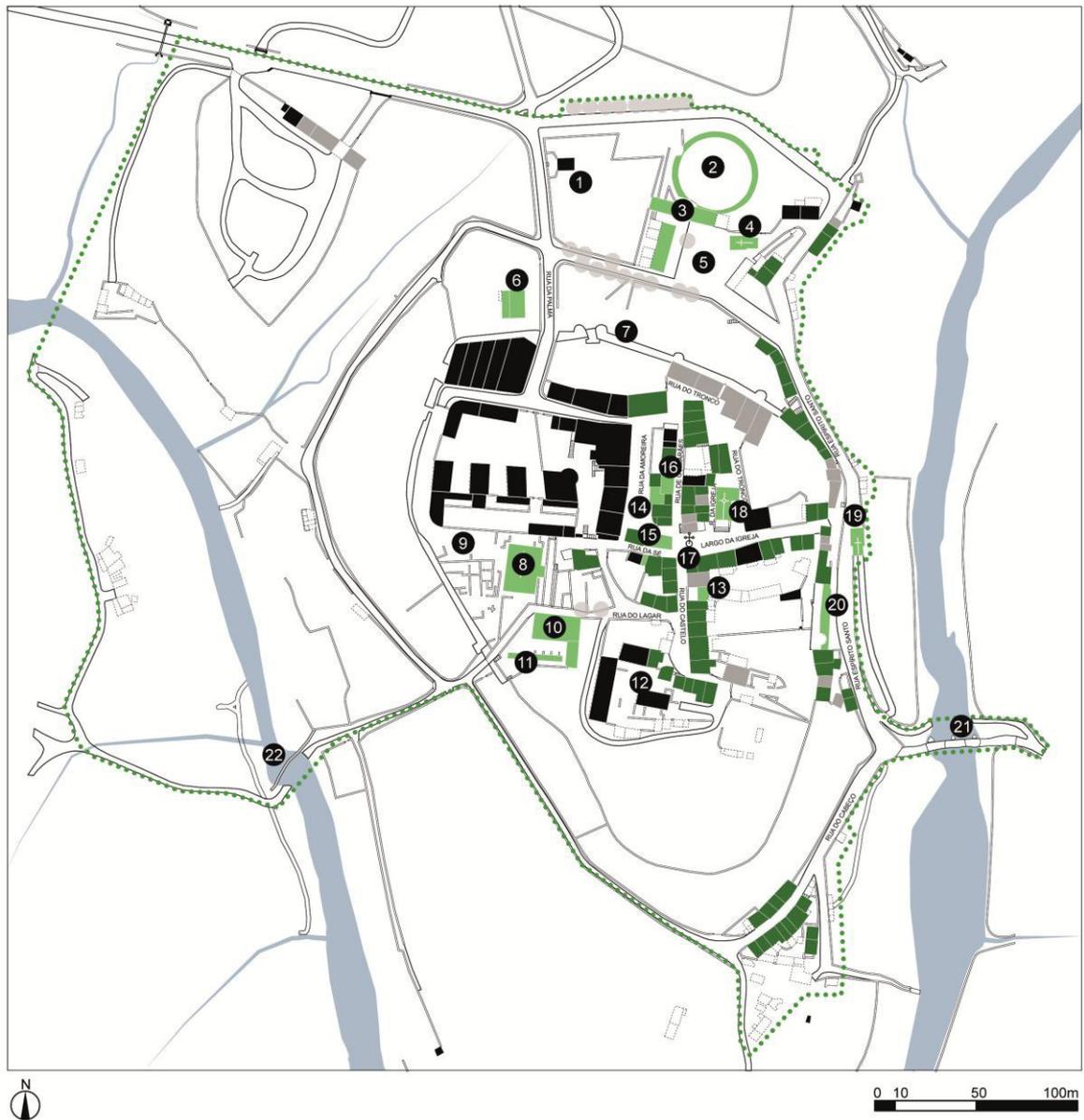
Figura 37 - n.º 14 da Rua do Espírito Santo



Figura 38 - n.º 50 da Rua do Espírito Santo

## 2.2.2. Infraestruturas e Serviços

Figura 39 - Levantamento dos usos do edificado



Legenda:

⊙ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)

● Habitação

● Serviços/equipamentos

● Devoluto

● Outro

○ Telheiros/Anexos



## Usos do edificado

O uso predominante do edificado de Idanha-a-Velha é de carácter habitacional, contudo é de assinalar que um número significativo, e também a escala, de edifícios devolutos existente no conjunto.

No que se refere a equipamentos, constata-se que existe apenas uma cafetaria <sup>15</sup> (Figura 53) e dois edifícios destinados a alojamento local <sup>6</sup> <sup>14</sup> (Figura 44 e Figura 52), situados na antiga escola primária e na rua da Amoreirinha. Contudo não se constatou a existência de nenhum estabelecimento comercial, sendo este serviço assegurado por venda ambulante ou pela deslocação dos moradores a núcleos urbanos vizinhos.

Na categoria dos usos de carácter religioso identificaram-se quatro locais: Igreja Matriz <sup>18</sup> (Figura 56), capela de S. Dâmaso <sup>19</sup> (Figura 57), capela de S. Sebastião <sup>1</sup> (Figura 40) e a capela do Espírito Santo <sup>4</sup> (Figura 47). Junto à capela do Espírito do Santo implanta-se o recinto de festas <sup>5</sup> (Figura 42), com as respetivas infraestruturas, palco <sup>2</sup>, zona de bar e restaurante, edifícios de apoio e instalações sanitárias públicas e a Praça de Touros / Arena <sup>3</sup> (Figura 41). Consideraram-se também espaços visitáveis, reinterpretativos e/ou museológicos, espaços localizados ou associados a edifícios de carácter patrimonial. Como por exemplo, o Lagar de Varas <sup>10</sup> (Figura 48) e Arquivo Epigráfico <sup>11</sup> (Figura 49) e a Basílica <sup>8</sup> (Figura 46) convertidos em núcleos museológicos e espaço visitáveis e a muralha romana, em varanda panorâmica <sup>7</sup> (Figura 58) e um troço em Residências Arqueológicas - Palheiros de S. Dâmaso <sup>20</sup> (Figura 63).

Quanto a espaços destinados à oferta de serviços públicos, identificam-se apenas o antigo edifício da Junta de Freguesia <sup>16</sup> (Figura 54), o centro de apoio social /comunitário que se localiza na antiga Casa da Câmara <sup>17</sup> (Figura 55) e o posto de turismo que funciona no edifício do Lagar Varas <sup>10</sup>. Esta ausência e abandono de serviços que reflete e evidencia o fenómeno de despovoamento, e a pequena escala do núcleo urbano.

Referem-se ainda na malha urbana alguns edifícios de carácter aparentemente agrícola/rural, ou pelo menos, de características não residenciais, provavelmente palheiros, e pavilhões agrícolas. Nomeadamente, as grandes naves à entrada do aglomerado e alguns edifícios de menores dimensões dispersos um pouco por toda a aldeia, que na sua maioria aparentam estar devolutos.

Por último, salientar a ocorrência de um número considerável de construções precárias, telheiros e anexos, também com função de apoio à exploração doméstica agrícola e/ou pecuária.



Figura 40 - Capela de S. Sebastião



Figura 41 - Praça de touros



Figura 42 - Igreja do Espírito Santo



Figura 43 - Recinto de festas



Figura 44 - Antiga escola primária convertida em unidade de alojamento local



Figura 45 - Intervenção na muralha romana



Figura 46 - Basílica



Figura 47 - Ruínas do paço episcopal



Figura 48 - Lugar de varas, núcleo museológico



Figura 49 - Arquivo epigráfico



Figura 50 - Torre dos Templários



Figura 51 - Forno comunitário



Figura 52 - Unidade de Alojamento Local



Figura 53 - Cafetaria



Figura 54 - Junta de freguesia



Figura 55 - Pelourinho e antiga casa da câmara



Figura 56 - Igreja matriz



Figura 57 - Capela de S. Dâmaso



Figura 58 - Palheiros de s. Dâmaso



Figura 59 - Ponte Romana



Figura 60 - Poldras

## 2.2.3. Espaço Público e Espaço Verde

Figura 61 - Levantamento dos espaços exteriores de permanência



Legenda:

- ⋯ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)      ● Espaço públicos qualificados      ● Espaço públicos a qualificar
- ⊙ Ponto dominante/ de observação    ① Recinto de festas    ② Envolvente à porta da muralha    ③ Jardim da Rua do Lagar
- ④ Envolvente à Torre de Menagem    ⑤ Zona Ribeirinha

### Espaços exteriores de permanência

Consideram-se para este efeito - *espaços exteriores de permanência* - todos os espaços públicos abertos sem circulação automóvel ajardinados que possibilitam um momento de paragem.

Nesse sentido destacam-se na malha urbana dois lugares com estas características, o jardim da rua do Lagar (figura 62) e o jardim/parque junto à porta da muralha romana (figuras 63). Ambos apresentam excelente estado de conservação, quanto ao nível de adequação, considera-se moderado, apesar de aí serem proporcionadas sombras generosas, e existirem bebedouros, verifica-se, no entanto, ausência de bancos.

Com efeito, é de realçar que estes dois exemplos criam o enquadramento adequado e dignificam a envolvente, além do mais, constituem-se como aprazíveis espaços de paragem



**Figura 62** - Jardim da Rua do Lagar



**Figura 63** - Jardim junto à Porta Norte

Inclui-se ainda o recinto de festas nesta categoria (Figura 64), que apesar de estar bastante bem apetrechado, se direciona apenas para situações ou eventos mais específicos e pontuais.



**Figura 64** - Recinto de festas



## CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Idanha-a-Velha  
Agosto 2018

Contudo, identificaram-se ainda, na malha urbana, lugares com bastante potencial para integrar esta categoria, quer pela localização quer pelas características que lhes são inerentes, e cujo estado de conservação é bastante precário apelando uma intervenção de reabilitação urbana. Nomeadamente, assinalam-se a envolvente à Torre Templária e a Zona Ribeirinha juntos às poldras.

Aponta-se como intervenção prioritária a envolvente à Torre, quer pelo valor patrimonial, quer pela sua localização num ponto dominante sobre o território tornando-se fundamental o desenvolvimento de um projeto de reabilitação profundo e integrado.



**Figura 65** - Acesso à Torre Templária



**Figura 66**- Poldras sobre o rio Ponsul



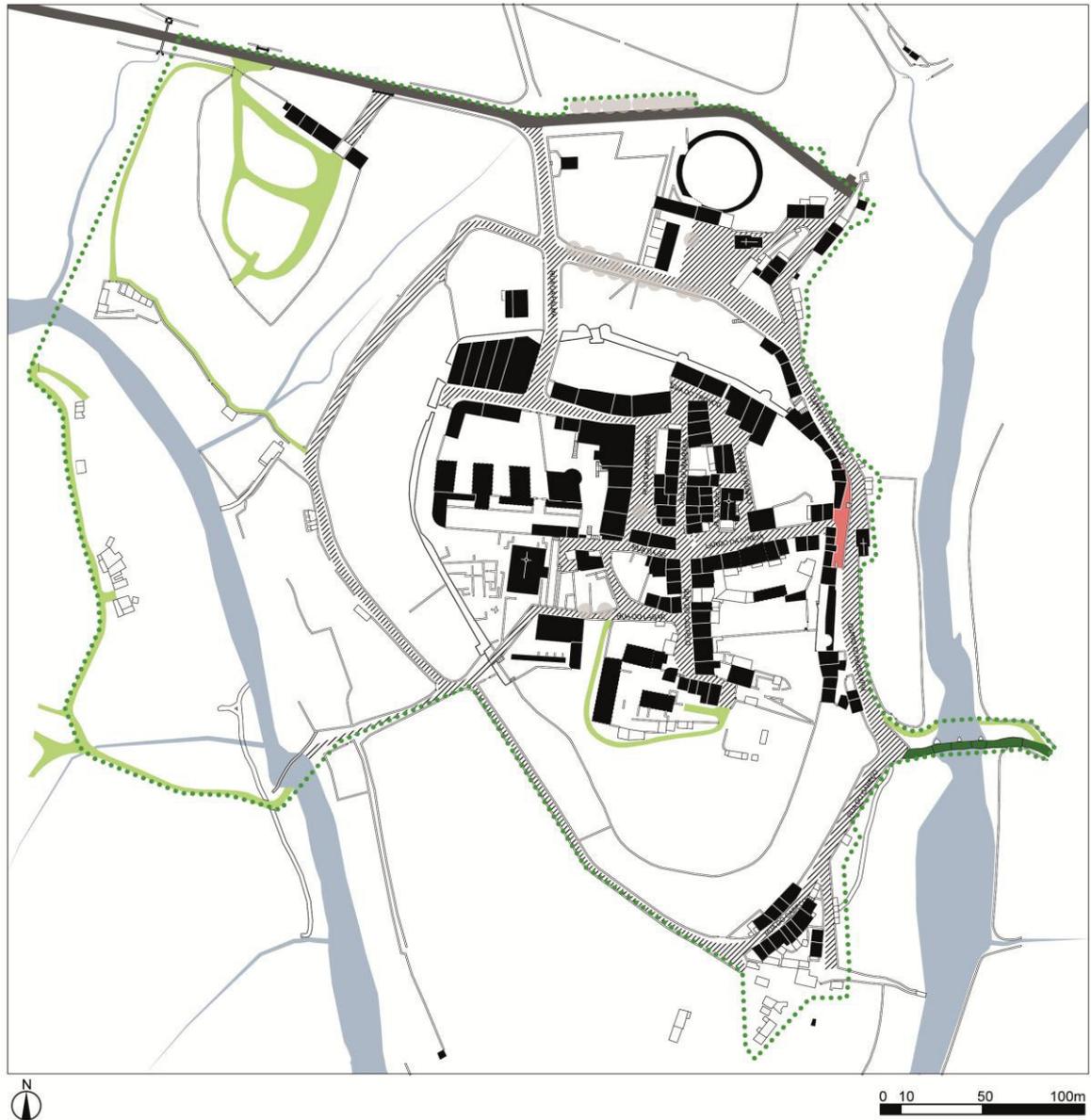
**Figura 67** - Rio Ponsul



**Figura 68** - Margem do rio Ponsul

## 2.2.4. Rede Viária e Mobilidade

Figura 69 - Levantamento do tipo de pavimento



Legenda:

⊙ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)

● Betuminoso

▨ Calçada de granito

● Lajetas de granito

● Calçada Romana

● Terra batida

O espaço exterior de circulação de Idanha-a-Velha apresenta cinco tipos de pavimentos distintos.

A grande maioria da rede de circulação rodoviária é pavimentada com calçada de cubos de granito, genericamente em razoável estado de conservação, sendo o único troço asfaltado o que faz a ligação da N332 à entrada do aglomerado.

Nos ramais mais periféricos, os caminhos são de terra batida, permitindo quase sempre a circulação automóvel.

Destacam-se apenas dois fragmentos, a ponte romana com calçada da época, em mau estado de conservação, e o lajedo de granito que liga o Largo da Igreja à rua do Espírito Santo, de circulação exclusivamente pedonal, ainda que pouco favorável a tal, devido à irregularidade das lajes e ao índice de inclinação do pavimento.

De referir que em toda malha urbana as vias, que não são exclusivamente pedonais, apresentam quase sempre circulação partilhada entre automóvel e peão, verificando-se em todo o núcleo a ausência de passeios. Na grande maioria, as ruas são bastante estreitas, sendo raros os casos em que existe espaço para duas viaturas passarem em simultâneo lado a lado.



**Figura 70** - Pavimento betuminoso



**Figura 71** - Pavimento em cubo de granito



**Figura 72** - Pavimento em cubo de granito



**Figura 73** - Pavimento em terra batida, no centro da ARU



**Figura 74** - Transição entre pavimento em cubo de granito e em terra batida



**Figura 75** - Pavimento em lajetas de granito

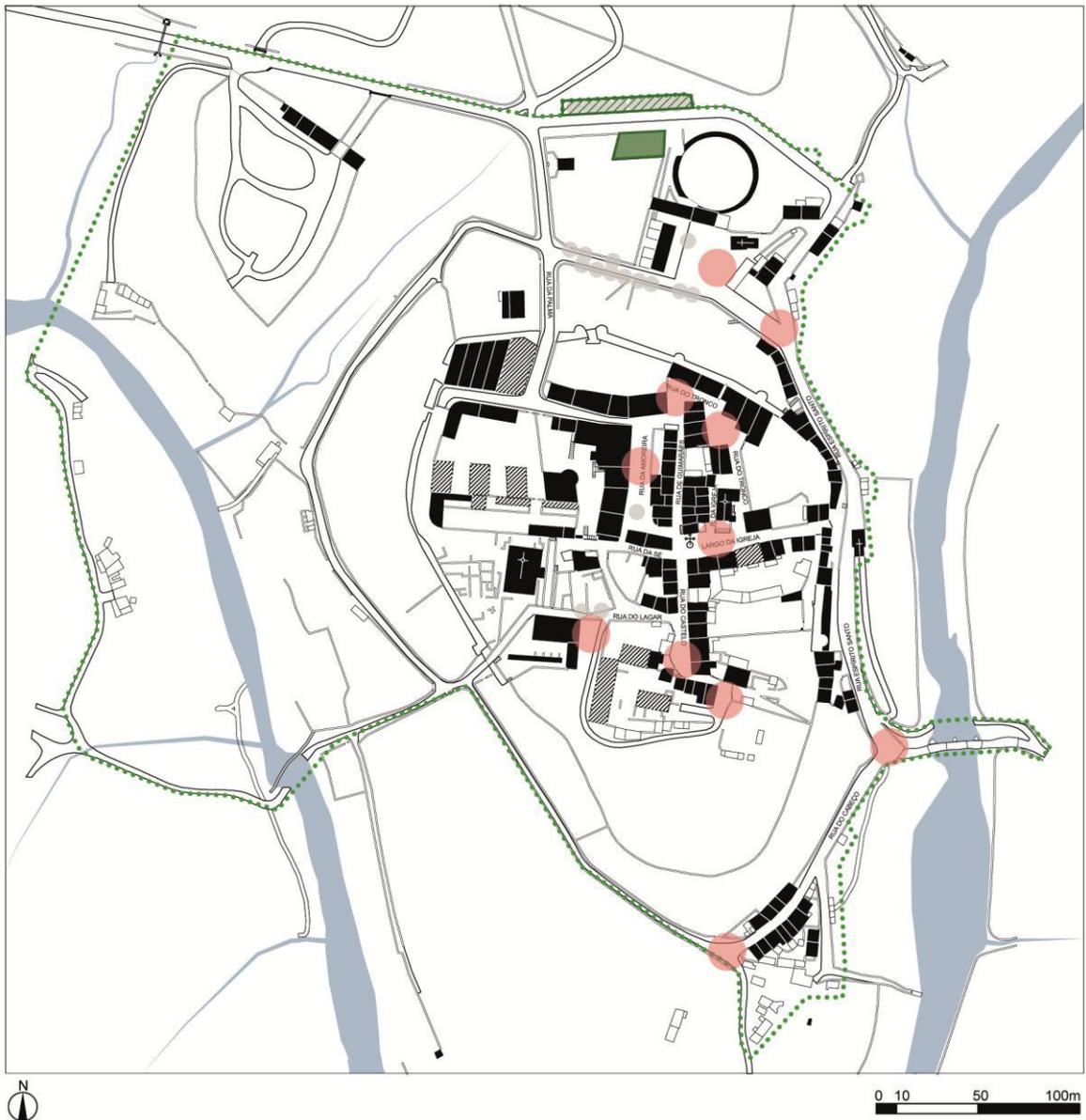


**Figura 76** - Pavimento em terra batida na periferia da ARU



**Figura 77** - Calçada romana

Figura 78 - Levantamento do tipo estacionamento



Legenda:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
- Estacionamento formal sem constrangimentos para veículos ligeiros
- Estacionamento formal sem constrangimentos para veículos pesados
- Estacionamento informal com constrangimentos

A rede de circulação rodoviária de Idanha-a-Velha não poderá considerar-se a mais favorável ao tráfego automóvel, sobretudo nos arruamentos no interior da muralha, uma malha geométrica de ruas bastante estreitas e sem passeios, ao contrário do troço de aproximação, que faz a ligação entre a N322 e a entrada da aldeia, adequado a circulação mais intensa, e que culmina numa zona formal de estacionamento devidamente dimensionado quer para veículos ligeiros quer pesados.

Contudo, a localização periférica deste parque não dissuade a circulação de veículos no interior do aglomerado, levando a que nos cruzamentos ou zonas de alargamento de vias, ocorram quase sempre situações de estacionamento informal, por não existirem no interior do aglomerado locais específicos para o efeito. Esta situação diminui a qualidade do espaço público e cria constrangimentos ao nível da circulação, sobretudo automóvel.



**Figura 79** - estacionamento formal para veículos ligeiros



**Figura 80** - estacionamento formal para veículos pesados



**Figura 81** - Estacionamento informal na Rua da Amoreirinha



**Figura 82** - Estacionamento informal no cruzamento da Rua de Guimarães com a Rua do Tronco



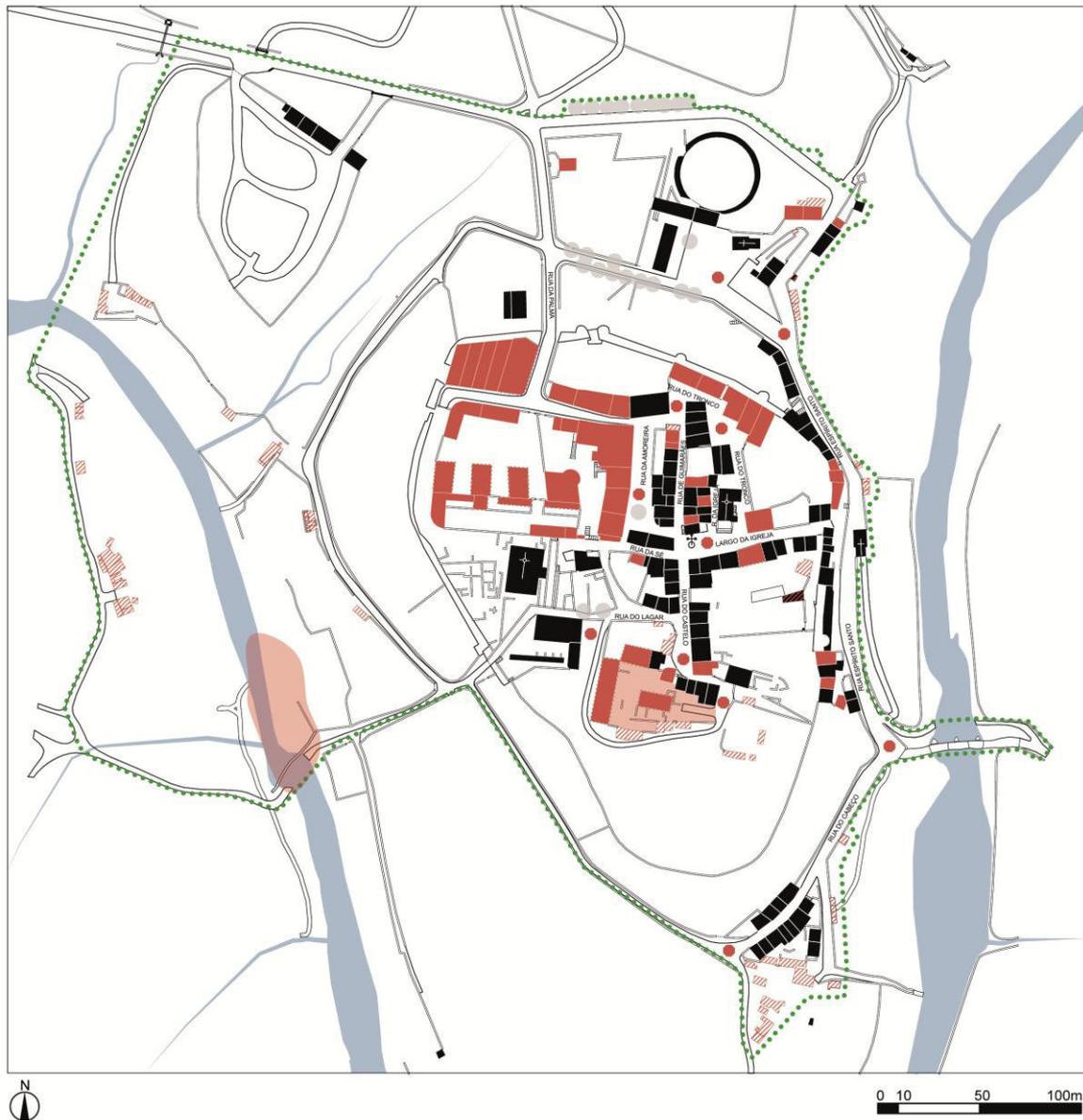
**Figura 83** - Estacionamento informal na Rua do Tronco



**Figura 84** - Estacionamento informal na Largo da Igreja

## 2.3. Síntese

Figura 85 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação



Legenda:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
- Edificado
- Telheiros/Anexos
- Espaço público de permanência
- Zona de estacionamento com constrangimentos



Da análise realizada foi possível compilar na planta anterior os locais que mais carecem de reabilitação.

Efetivamente, no parque edificado sobressaem diversos edifícios devolutos, em mau estado ou até em ruína, em alguns casos de elevada dimensão. Torna-se evidente que as manchas mais significativas correspondem à Casa de Marrocos e às respetivas dependências, bem como à zona da Torre de Menagem.

Ainda que de menor escala, constata-se também os problemas das construções precárias/barracas e do estacionamento informal.

Serão estas as situações que, genericamente ao nível do edificado, mais sobressaem. No entanto pretende-se que a Operação de Reabilitação Urbana seja mais abrangente, constituindo-se como uma alavanca do desenvolvimento social e territorial.

Nesse sentido, da análise profunda equacionada e dos dados anteriormente apresentados resumiram-se no quadro seguinte os principais pontos, fortes e fracos, a ter em conta na estratégia a delinear neste plano.

## DEBILIDADES

- ↓ Isolamento geográfico, acessos difíceis, afastamento dos grandes eixos rodoviários
- ↓ Despovoamento e população muito envelhecida
- ↓ Ausência de zona de expansão habitacional
- ↓ Dificuldade de aquisição de imóveis no núcleo urbano
- ↓ Momento de chegada/ entrada no aglomerado descaracterizado pelos edifícios devolutos.
- ↓ Trânsito automóvel com demasiada expressão
- ↓ A maioria dos edifícios de habitação não são de residência permanente.
- ↓ Ausência de serviços e comércio, forte isolamento.
- ↓ Número insuficiente de alojamentos locais.
- ↓ Alguns imóveis de escala significativa devolutos, destacando-se negativamente da imagem cuidada do restante aglomerado.
- ↓ Desaproveitamento da proximidade do rio Ponsul.

## POTENCIALIDADES

- ↑ Grande importância histórica e arqueológica - Museu ao ar livre | Monumento nacional.
- ↑ Integra a rede de Aldeias Históricas - ampla divulgação e publicidade
- ↑ Proximidade com Monsanto (outra aldeia histórica)
- ↑ Implanta-se numa zona relativamente plana - facilidade de acesso e mobilidade.
- ↑ O espaço público está relativamente bem qualificado.
- ↑ O núcleo habitacional apresenta um aspeto cuidado e coerente, na sua maioria em razoável estado de conservação, denotando alguma atividade de reabilitação quer de iniciativa privada quer pública.
- ↑ Qualidade paisagística de excelência.



## CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Idanha-a-Velha  
Agosto 2018



### 3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

---

*"A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana."*

**RJRU , artigo 7º ponto 4**

---



## CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Idanha-a-Velha  
Agosto 2018



### 3.1. Modalidade

Na aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, a desenvolver nas ARU de Idanha-a-Velha, a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova deliberou que a operacionalização se efetua através de instrumento próprio (ponto 1 do artigo 7º. 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 8º. 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 Idanha-a-Velha, 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 à 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 32º. 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 8º. do RJRU)

### 3.2. Prazo de execução

O prazo definido para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana de Idanha-a-Velha 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 20º 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 Idanha-a-Velha seja o Município de Idanha-a-Nova (artº 9 e 10 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, geri-las e articulá-las 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 do edifícios.

Porém, se esta via não for facilitada, segundo o artigo 54<sup>º</sup> 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.



## CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Idanha-a-Velha  
Agosto 2018



## 4. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

---

*"A reabilitação urbana é um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo. É acima de tudo um ato político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais (e. g. política do património cultural e de conservação integrada, política de coesão territorial e de ordenamento do território, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação, portanto, é parte de um projeto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas."*

**Council of Europe (2005), Guidance on urban rehabilitation. Strasbourg:  
Council of Europe Publishing**

---



## CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Idanha-a-Velha  
Agosto 2018

## 4.1. Enquadramento estratégico

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU de Idanha-a-Velha são consequência das pretensões e decisões para o desenvolvimento planificado para o território concelhio, definidas pelo Município no Plano Estratégico "**IDANHA-A-NOVA Estratégia 2015 | 2025**", 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. 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 86 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana



#### 4.1.1. Opções estratégicas

O município de Idanha-a-Nova tem vindo a desenvolver e a implementar, para a globalidade do concelho, uma estratégia que integra um conjunto de projetos inovadores e diferenciadores, que têm como objetivos transversais melhorar as condições de vida dos seus habitantes e modificar a forma como é encarada a ruralidade e o interior de Portugal.

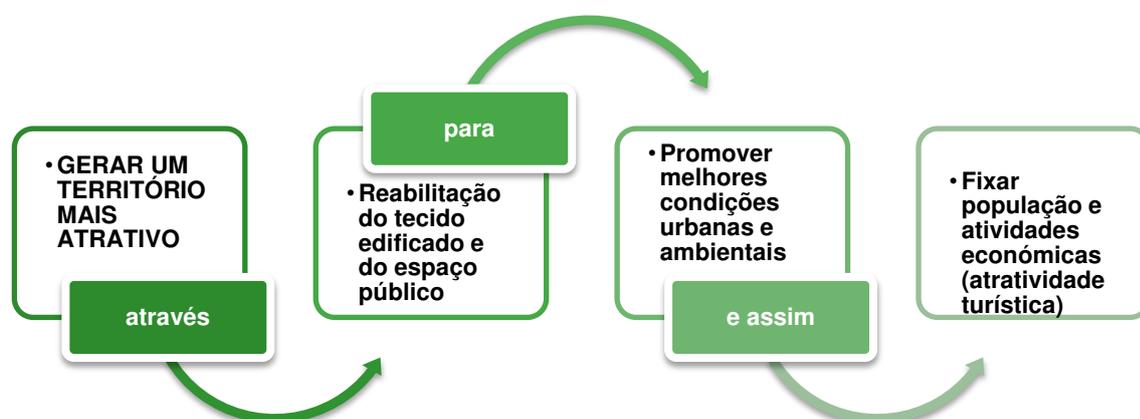
Assumindo que esta região é um lugar onde coabitam simbioticamente a tradição e a modernidade, e combatendo a ideia de que “campo” é sinónimo de isolamento e subdesenvolvimento, os agentes decisores têm apostado na afirmação da identidade territorial e promovido a singularidade de realidades geográficas físicas e humanas do seu território, instituindo-as como um fator de competitividade, perante a atual conjuntura de globalização centralização económica e cultural.

O programa "**Recomeçar em Idanha**" reflete a visão política deste e para este município, em que o reconhecimento do seu potencial identitário representa características únicas para cativar o regresso ao campo e ao interior, como meio para alcançar um modo de vida mais equilibrado no âmbito social, ambiental e económico, ou encontrar novas e diferenciadas experiências turísticas.

Porém, para além da 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 Penha Garcia, 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 87 - Diagrama da síntese das intenções estratégicas





Concretamente em relação a Idanha-a-Velha, a visão estratégica inerente à operação reabilitação urbana determina o seu contributo na melhoria das condições e do aspeto do espaço do edificado e espaço público, incrementando a qualidade de vida dos seus habitantes, bem como, o potencial de atração quer de novos residentes quer de visitantes. E, ainda, o intuito de conservação da extraordinária riqueza estratigráfica e arqueológica deixada pelas inúmeras civilizações que ali se sediaram, e reforçando e divulgando o incalculável valor patrimonial que lhe está associado.

#### 4.1.2. Objetivos

Para alcançar de forma integrada e efetiva o cenário anteriormente delineado e tendo em conta o já definido no documento de delimitação da ARU aprovado, retomam-se os objetivos aí definidos, constituindo-se como eixos orientadores desta operação de reabilitação urbana:

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

No interior da ARU existem diversos edifícios degradado e/ ou devolutos, que contribuem negativamente para a imagem urbana de Idanha-a-Velha, que não se coaduna com o caráter patrimonial que se encontra associado ao aglomerado urbano. 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: Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística**

Idanha-a-Velha possui um conjunto de elementos patrimoniais singulares e distintivos, que a tornam única, que importa preservar e valorizar, tendo em vista a conservação do património histórico existente e o reforço da atratividade turística. Neste sentido, a reabilitação urbana de Idanha-a-Velha deverá contribuir para incrementar a atratividade turística e potenciar a diversificação da oferta, assente em estruturas de apoio qualificadas. Deverá promover-se a melhoria da sinalização e informação sobre o património,

possibilitando aos visitantes o acesso a informação sobre o património, reforçando igualmente o trabalho em rede do conjunto das Aldeias Históricas.

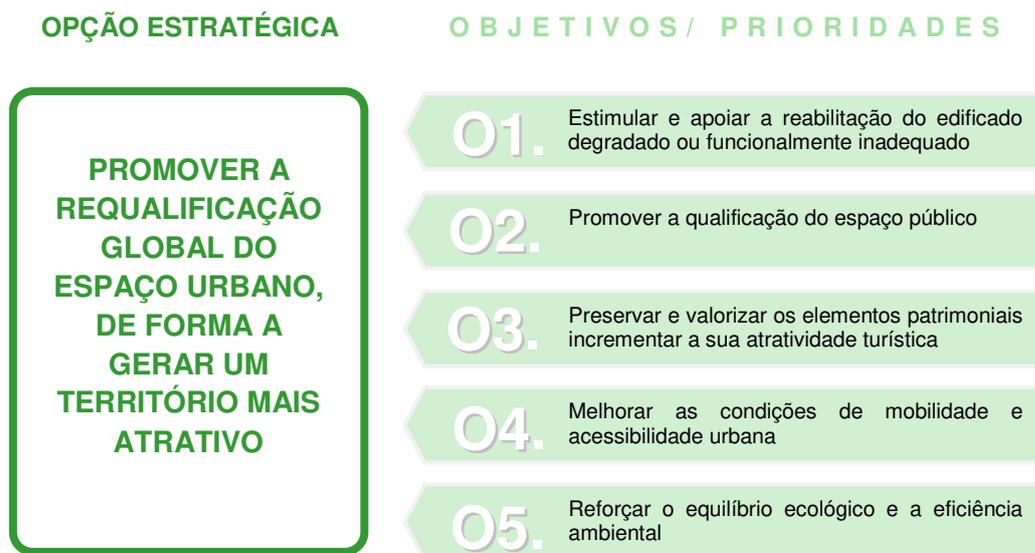
#### **Objetivo 4: Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana**

Considera-se, também, como um dos desígnios da intervenção na ARU a melhoria das condições de mobilidade e da acessibilidade no interior da vila de Idanha-a-Velha. É considerada determinante a qualificação das deslocações pedonais, através da definição e implementação de medidas direcionadas, principalmente, para a população com mobilidade condicionada.

#### **Objetivo 5: Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental**

Para o desenvolvimento sustentável de Idanha-a-Velha, 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 envolventes à muralha (extramuros) e a aproximação do espaço urbano ao rio Ponsul. 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.

Figura 88 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos





### 4.1.3. Ações estruturantes

Tendo em conta as conclusões resultantes do diagnóstico apresentado no subcapítulo 2.2., definiram-se ações/ projetos estruturantes que foram inseridos e alinhados com objetivos estratégicos segmentados para a ARU de Idanha-a-Velha, e se consideram de fundamental relevância para impulsionar a revitalização urbana do aglomerado.

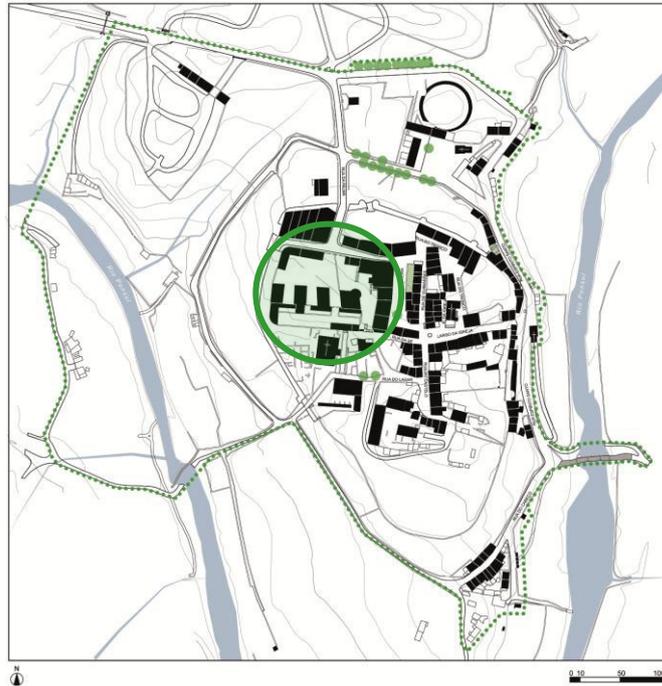
Neste âmbito, apresentam-se no quadro seguinte, por ordem de prioridade, as ações definidas e os objetivos estratégicos em que se inserem.

Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos

	OBJECTIVOS				
	O1.	O2.	O3.	O4.	O5.
	Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado	Promover a qualificação do espaço público	Preservar e valorizar os elementos patrimoniais incrementando a sua atratividade turística	Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana	Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental
<b>AÇÕES</b>					
1. Implementar uma unidade de alojamento e de restauração no Solar de Marrocos.	X		X		
2. Reabilitar o edifício da torre de menagem, toda a zona envolvente e os acessos ao local	X	X	X		
3. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes				X	
4. Implementação de duas ou três bolsas de estacionamento no centro da aldeia				X	
5. Restauro e conservação do edifício da Sé	X		X		
6. Restauro e conservação do edifício Arquivo Epigráfico	X		X		
7. Implementação de Pólo de Industrias criativas nos Pavilhões da Rua do Tronco	X		X		
8. Requalificar a aproximação ao espaço junto ao rio			X		X
9. Requalificar a capela de S. Dâmaso	X		X		
10. Reconstruir as fontes que vão pontuando a rua do espírito santo até ao bairro do cabeço		X	X		
11. Reabilitação do edificado da ARU	X		X		

## 1. IMPLEMENTAR UMA UNIDADE DE ALOJAMENTO E DE RESTAURAÇÃO

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 3 , Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

### Descrição

Por se tratar de um aglomerado com características a fundamentalmente turísticas, considera-se insuficiente a oferta apresentada a nível de alojamento e restauração. Poderá, no entanto, ser colmatada aquando da construção da unidade hoteleira na Casa de Marrocos, caso contrário, seria uma função a desenvolver neste local, que paralelamente poderia estimular a implantação de uma unidade de restauração.

### Objeto/ Categoria

Atividades económicas, Edificado

### Tipo financiamento

Comunitário e Privado

### Orçamentação

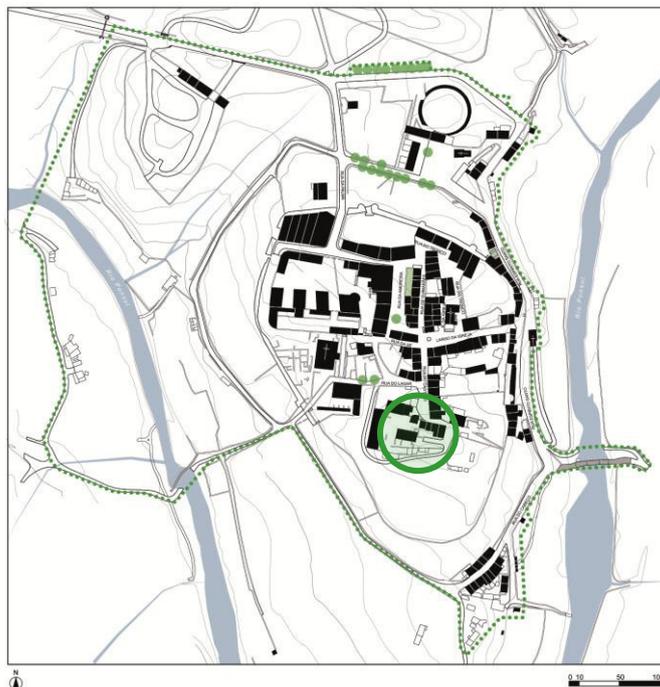
Superior a 250.00 euros

### Prazo estimado implementação

Cinco anos, de 2019 a 2023

## 2. REABILITAR O EDIFÍCIO DA TORRE DE MENAGEM, TODA A ZONA ENVOLVENTE E OS ACESSOS AO LOCAL

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 2 , Promover a qualificação do espaço público

Objetivo 3 , Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

### Descrição

Reabilitar o edifício da Torre de Menagem, bem como, toda a zona envolvente e os acessos ao local. Potenciar o sistema de vistas decorrente da localização sobranceira do local.

Quer pelo valor patrimonial, quer pela sua localização num ponto dominante sobre o território tornando-se fundamental o desenvolvimento de um projeto de reabilitação profundo e integrado, tendo em consideração todo o potencial arqueológico que esta zona apresenta.

### Objeto/ Categoria

infraestruturas urbanas, equipamentos, espaço urbanos e verdes de utilização coletiva

### Tipo financiamento

Municipal

### Orçamentação

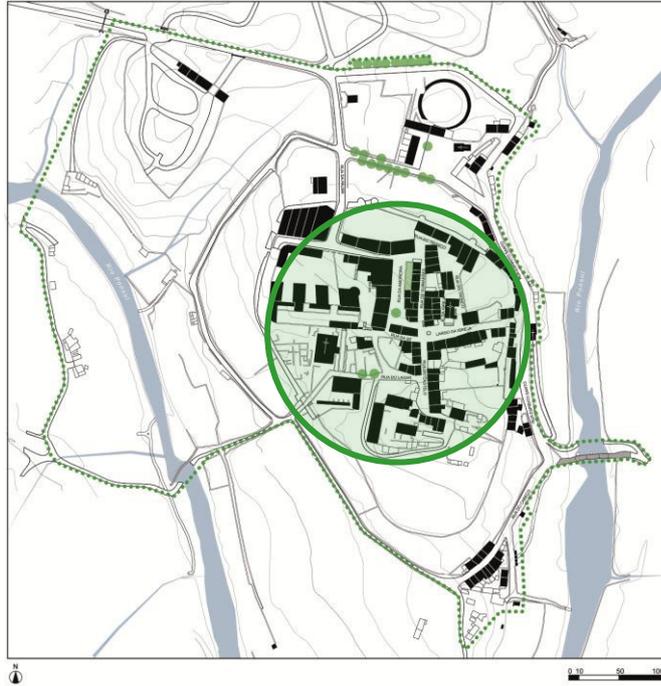
Entre 100.000 a 250.000 euros

### Prazo estimado implementação

Três anos, de 2019 a 2021

### 3. CONDICIONAR DA CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL NO INTERIOR DO AGLOMERADO EXCLUSIVAMENTE A RESIDENTES

#### Localização



#### Objetivos específicos

Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana

#### Descrição

Ainda que, o parque de estacionamento junto à praça de touros, seja adequado aos que visitam Idanha-a-Velha, considera-se talvez insuficiente para os residentes, dada a sua localização.

Assim, poderia vir a ponderar-se eventualmente o condicionamento da circulação automóvel ao interior do aglomerado, exclusivamente a residentes. Dado que, a aldeia não apresenta grandes desníveis ou diferenças de cota acentuadas, considera-se aceitável que a circulação dos visitantes se possa fazer a nível exclusivamente pedonal ou de bicicleta.

#### Objeto/ Categoria

Infraestruturas

#### Tipo financiamento

Municipal e Comunitário

#### Orçamentação

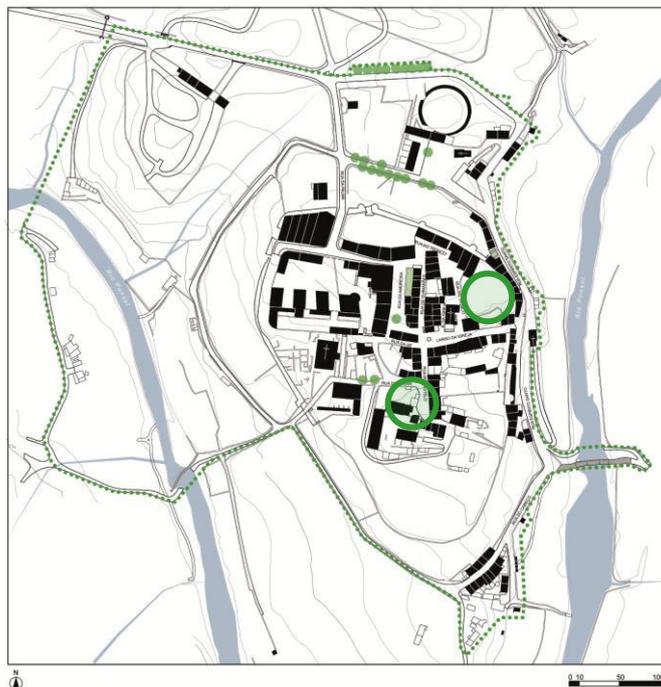
Inferior a 25.000 euros

#### Prazo estimado implementação

Três anos, de 2019 a 2021

#### 4. IMPLEMENTAÇÃO DE DUAS OU TRÊS BOLSAS DE ESTACIONAMENTO NO CENTRO DA ALDEIA

##### Localização



##### Objetivos específicos

Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana

##### Descrição

Considerando a AÇÃO 3., que propõe a restrição de trânsito de automóvel ao núcleo histórico pelos residentes seria de ter em conta a implementação de duas ou três bolsas de estacionamento, no sentido de desobstruir as ruas. Para isso, poder-se-iam a utilizar alguns dos espaços livres existentes no aglomerado, ou até mesmo utilizar alguns dos pavilhões em ruína para o efeito.

##### Objeto/ Categoria

Infraestruturas

##### Tipo financiamento

Municipal

##### Orçamentação

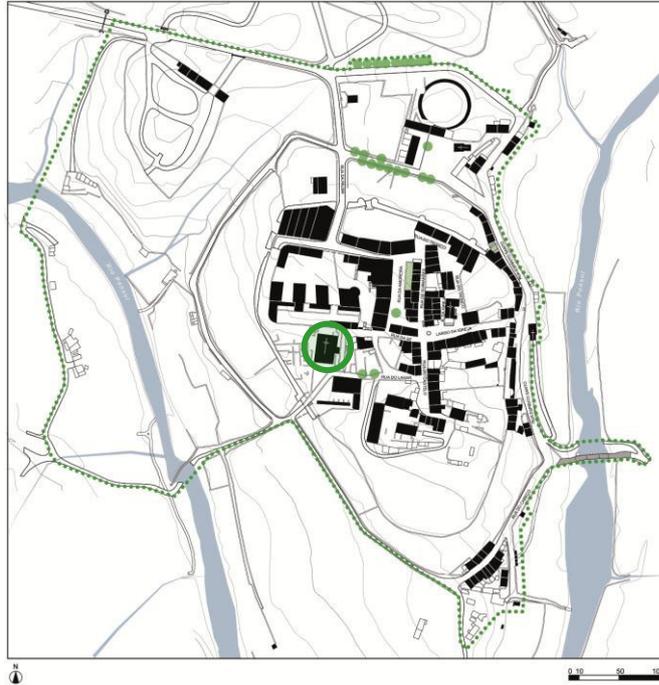
Entre 25.000 e 100.000 euros

##### Prazo estimado implementação

Dpois anos, 2020 a 2021

## 5. RESTAURO E CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO DA SÉ

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

### Descrição

Apesar do observável ao nível exterior o edifício não apresentar patologias aparentes, uma visita ao interior e uma análise mais profunda, permitiram identificar alguns problemas e reforçar a necessidade de manutenção.

Assim propõe-se uma ação que considere reabilitação e substituição da cobertura existente, que se encontra degradada com deformações e infiltrações pontuais. Prevê-se de igual forma, e como medida preventiva a introdução de um sistema de drenagem periférico.

### Objeto/ Categoria

Edificado

### Tipo financiamento

Municipal e Comunitário

### Orçamentação

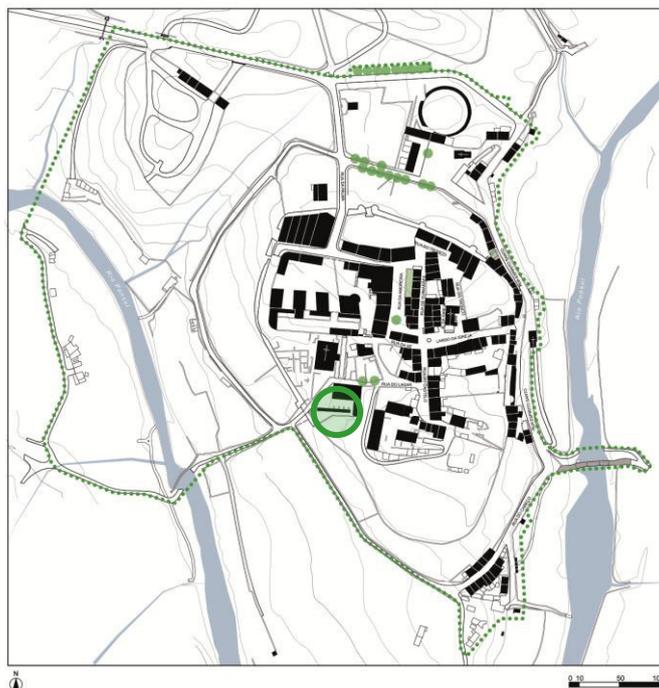
Entre 100.000 e 250.000 euros

### Prazo estimado implementação

Dois anos, 2019 a 2020

## . RESTAURO E CONSERVAÇÃO DO ARQUIVO EPIGRÁFICO

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

### Descrição

Apesar do observável ao nível exterior o edifício não apresentar patologias aparentes, uma visita ao interior e uma análise mais profunda, permitiram identificar alguns problemas e reforçar a necessidade de manutenção.

Recuperação e metalização das estruturas de ferro, bem como efetivar correções de pontos de infiltração. Um vez que, devido a este problema os conteúdos audiovisuais de apoio à exposição se encontram inoperacionais a sua correção.

### Objeto/ Categoria

Edificado

### Tipo financiamento

Municipal e Comunitário

### Orçamentação

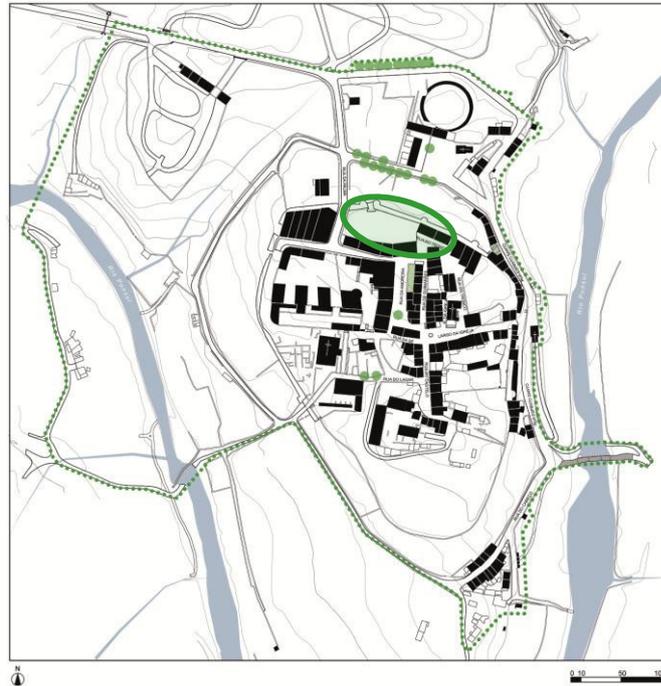
Entre 25.000 e 100.000 euros

### Prazo estimado implementação

Dois anos, 2019 a 2020

## 7. IMPLEMENTAÇÃO DE PÓLO DE INDÚSTRIAS CRIATIVAS NOS PAVILHÕES DA RUA DO TRONCO

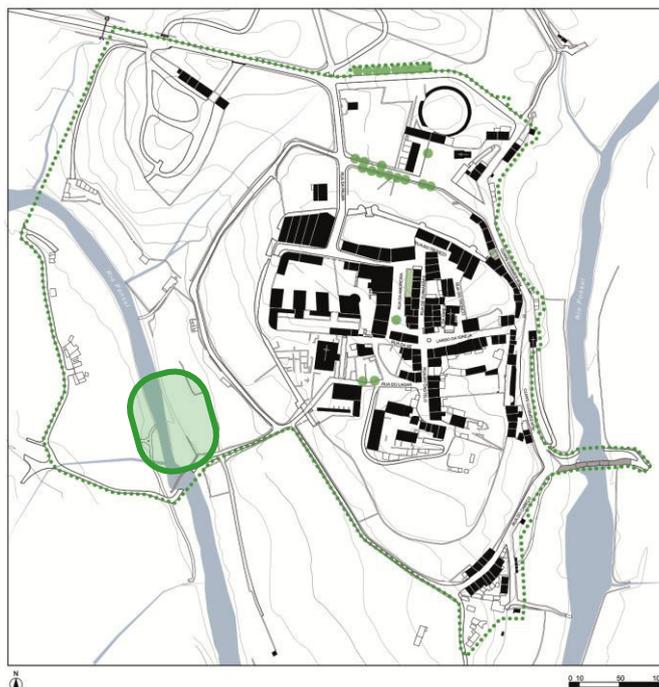
### Localização



<b>Objetivos específicos</b>	<p>Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado</p> <p>Objetivo 3 , Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística</p>
<b>Descrição</b>	<p>Reabilitar os pavilhões agrícolas e o terreno adjacente dotando-os de um novo uso, nomeadamente a implementação de um polo de indústrias criativas/ atelier, contribuindo para reconstrução do edificado e criando um polo de atratividade.</p>
<b>Objeto/ Categoria</b>	<p>(Edifícios e/ou atividades económicas)</p>
<b>Tipo financiamento</b>	<p>Municipal e Comunitário</p>
<b>Orçamentação</b>	<p>Entre 100.000 e 250.000 euros</p>
<b>Prazo estimado implementação</b>	<p>Cinco anos, 2019 a 2023</p>

## 8. REQUALIFICAR A APROXIMAÇÃO AO ESPAÇO JUNTO AO RIO

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 3 , Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

Objetivo 5, Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

### Descrição

Surge como pertinente a aproximação ao espaço junto ao rio, criando nessa zona um ponto de paragem e de contemplação da natureza, seja pela implementação de uma parque de merendas ou de um observatório de aves, p. e., tirando partido do interesse paisagístico e ecológico que o local oferece.

### Objeto/ Categoria

Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.

### Tipo financiamento

Municipal e Comunitário

### Orçamentação

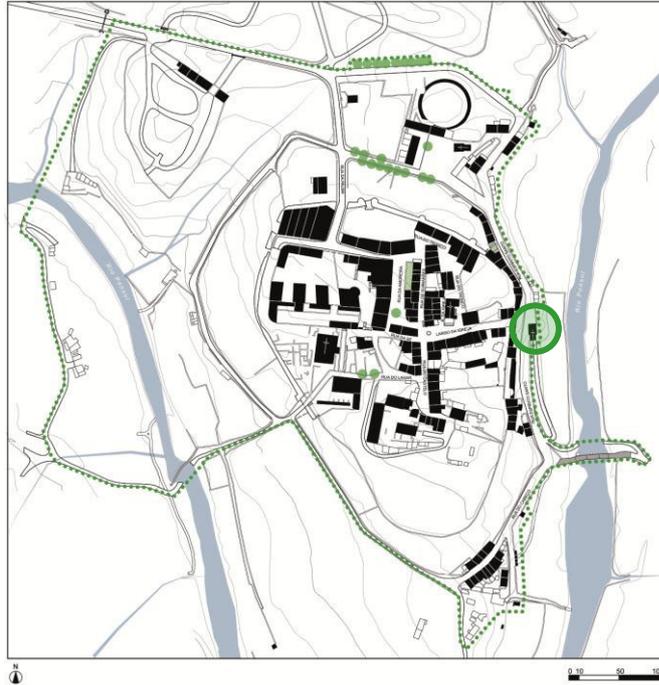
Entre 25.000 e 100.000 euros

### Prazo estimado implementação

Três anos, 2021 a 2023

## 9. RESTAURO DA CAEPLA DE S. DÂMASO

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

### Descrição

Apesar do observável ao nível exterior o edifício não apresentar patologias aparentes, uma visita ao interior e uma análise mais profunda, permitiram identificar alguns problemas e reforçar a necessidade de manutenção.

Recuperação e substituição da cobertura, substituição dos vãos, limpeza dos paramentos em pedra, e pintura de fachadas.

### Objeto/ Categoria

Edificado

### Tipo financiamento

Municipal e Comunitário

### Orçamentação

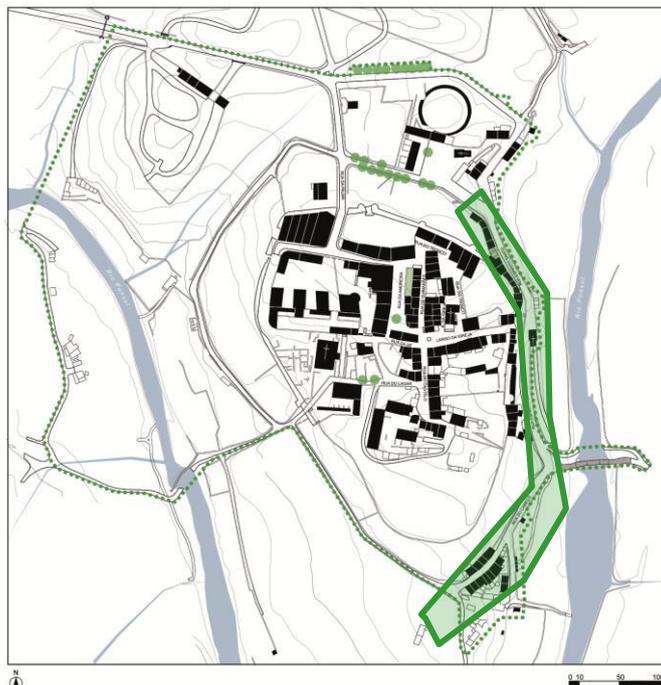
Até 25.000 euros

### Prazo estimado implementação

Três anos, 2022 a 2024

## 10. RECONSTRUIR AS FONTES QUE VÃO PONTUANDO A RUA DO ESPÍRITO SANTO ATÉ AO BAIRO DO CABEÇO

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 2 , Promover a qualificação do espaço público

Objetivo 3 , Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

### Descrição

Reconstruir as fontes que vão pontuando a rua do Espírito Santo até ao bairro do Cabeço, caso ainda se encontrem em "funcionamento", criando um percurso temático e proporcionando pontos de apoio ao peão.

### Objeto/ Categoria

Equipamento e Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.

### Tipo financiamento

Municipal

### Orçamentação

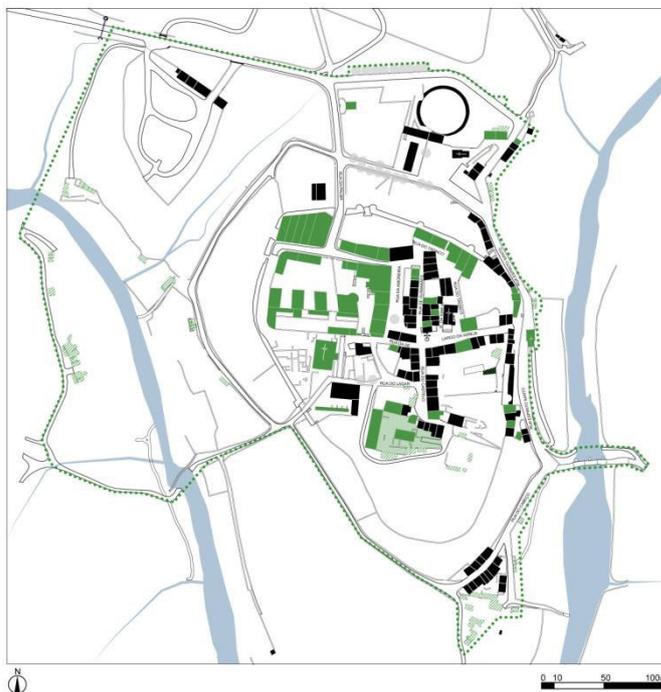
Até 25.000 euros

### Prazo estimado implementação

Três anos, 2023 a 2025

## 11. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ARU

### Localização



### Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 3 , Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Idanha-a-Velha e incrementar a sua atratividade turística

### Descrição

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 melhoria 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.

### Objeto/ Categoria

Edificado

### Tipo financiamento

Privado

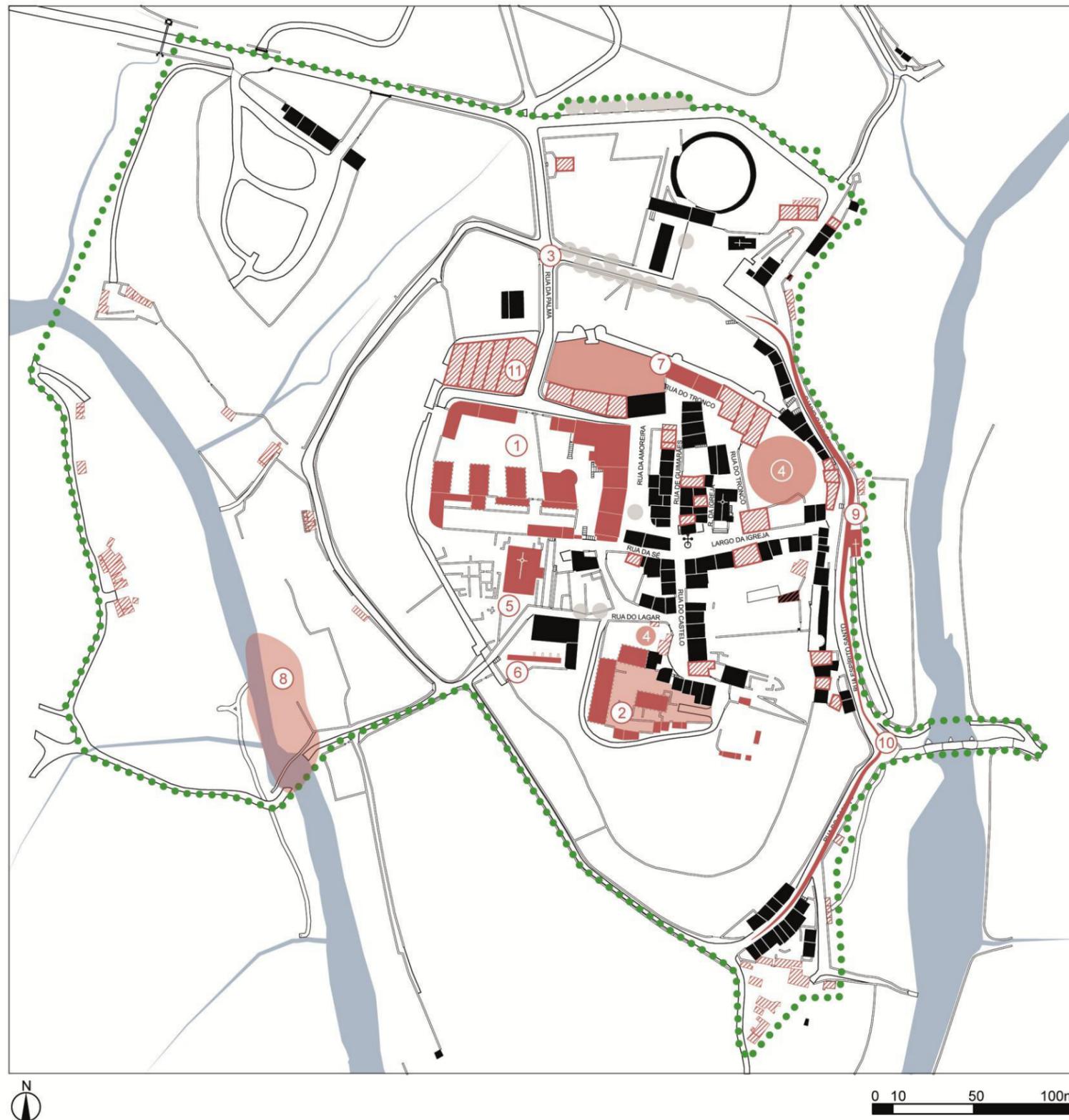
### Orçamentação

Superior a 250.000 Euros

### Prazo estimado implementação

Dez anos, 2019 a 2028

Figura 89- Planta Síntese das ações estruturantes



-  Limite da ARU
  -  Património da Câmara Municipal
  -  Espaço aberto
  -  Património Privado
- 
-  1 Implementar uma unidade de alojamento e de restauração no Solar de Marrocos
  -  2 Reabilitar o edifício da torre de menagem, toda a zona envolvente e os acessos ao local
  -  3 Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes
  -  4 Implementação de duas ou três bolsas de estacionamento no centro da aldeia
  -  5 Restauro e conservação do edifício da Sé
  -  6 Restauro e conservação do edifício Arquivo Epigráfico
  -  7 Implementação de Pólo de Industrias criativas nos Pavilhões da Rua do Tronco
  -  8 Requalificar a aproximação ao espaço junto ao rio
  -  9 Requalificar a capela de S. Dâmaso
  -  10 Reconstruir as fontes que vão pontuando a rua do Espírito Santo até ao bairro do Cabeço
  -  11 Reabilitação do edificado da ARU



## 4.2. Programa de Investimento

A Operação de Reabilitação Urbana concebida para a ARU de Idanha-a-Velha congrega diversos projetos e simultaneamente define um conjunto de ações, que se subdividem em diferentes tipologias de intervenção. Para a compatibilização das intervenções, e de forma a poder envolver concertadamente atores públicos e privados num programa equilibrado de investimento para o período de execução da Operação de Reabilitação Urbana (10 anos), estabelece-se uma intenção de investimento para as diferentes propostas de intervenção. Utilizando como princípio a concentração do investimento público, na primeira fase de execução do programa, de forma que seja alavancado e promovido o investimento privado nos anos subsequentes.

Através da análise do prazo estimado para implementação das ações, destacam-se algumas ações que pelos seus objetivos específicos, se prolongam a todo o período de implementação da Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente a **ação nº 11** reabilitação de porque edificado da ARU.

Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>1. Implementar uma unidade de alojamento e de restauração no Solar de Marrocos.</b>										
<b>2. Reabilitar o edifício da torre de menagem, toda a zona envolvente e os acessos ao local</b>										
<b>3. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes</b>										
<b>4. Implementação de duas ou três bolsas de estacionamento no centro da aldeia</b>										
<b>5. Restauro e conservação do edifício da Sé</b>										
<b>6. Restauro e conservação do edifício Arquivo Epigráfico</b>										
<b>7. Implementação de Pólo de Industrias criativas nos Pavilhões da Rua do Tronco</b>										
<b>8. Requalificar a aproximação ao espaço junto ao rio</b>										
<b>9. Requalificar a capela de S. Dâmaso</b>										
<b>10. Reconstruir as fontes que vão pontuando a rua do espírito santo até ao bairro do cabeçaço</b>										
<b>11. Reabilitação do edificado da ARU</b>										



### 4.3. Estimativa de Investimentos

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Idanha-a-Velha compreende a execução de uma intenção de investimentos associado a um conjunto de projetos e ações, com extensões financeiras distintas, que se discriminam na Tabela 3. Uma intenção definida por uma ordem estruturada de acordo com as prioridades diagnosticadas quer na elaboração do respetivo programa estratégico, quer na visão estratégica traçada para ARU de Idanha-a-Velha. O critério de orçamentação de cada ação, estabelece-se por intervalos de valores de investimento atendendo a sua prioridade segundo os parâmetros referenciados.

Tabela 3 - Orçamento estimado para cada ação

	VALOR DE INVESTIMENTO			
	Até 25.000	Entre 25.000 e 100.000	Entre 100.000 e 250.000	Até 250.000
<b>1. Implementar uma unidade de alojamento e de restauração no Solar de Marrocos.</b>				X
<b>2. Reabilitar o edifício da torre de menagem, toda a zona envolvente e os acessos ao local</b>			X	
<b>3. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes</b>	X			
<b>4. Implementação de duas ou três bolsas de estacionamento no centro da aldeia</b>		X		
<b>5. Restauro e conservação do edifício da Sé</b>			X	
<b>6. Restauro e conservação do edifício Arquivo Epigráfico</b>		X		
<b>7. Implementação de Pólo de Industrias criativas nos Pavilhões da Rua do Tronco</b>			X	
<b>8. Requalificar a aproximação ao espaço junto ao rio</b>		X		
<b>9. Requalificar a capela de S. Dâmaso</b>	X			
<b>10. Reconstruir as fontes que vão pontuando a rua do espírito santo até ao bairro do cabeço</b>	X			
<b>11. Reabilitação do edificado da ARU</b>				X



## 4.4. 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 C.M. 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>6</sup>

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

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

<sup>6</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.



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 melhoria 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.

De seguida apresenta-se uma tabela indicativa das fontes de financiamento previsíveis para cada ação proposta (Tabela 4).

Tabela 4 - Tipologias de financiamento para cada ação

	TIPO DE FINANCIAMENTO			
	Municipal	Comunitário	Privado	Instrumento financeiro
<b>1. Implementar uma unidade de alojamento e de restauração no Solar de Marrocos.</b>		X	X	
<b>2. Reabilitar o edifício da torre de menagem, toda a zona envolvente e os acessos ao local</b>	X			
<b>3. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes</b>	X	X		
<b>4. Implementação de duas ou três bolsas de estacionamento no centro da aldeia</b>	X			
<b>5. Restauro e conservação do edifício da Sé</b>	X	X		
<b>6. Restauro e conservação do edifício Arquivo Epigráfico</b>	X	X		
<b>7. Implementação de Pólo de Industrias criativas nos Pavilhões da Rua do Tronco</b>	X	X		
<b>8. Requalificar a aproximação ao espaço junto ao rio</b>	X			
<b>9. Requalificar a capela de S. Dâmaso</b>	X	X		
<b>10. Reconstruir as fontes que vão pontuando a Rua do Espírito Santo até ao bairro do Cabeço</b>	X			
<b>11. Reabilitação do edificado da ARU</b>			X	



## 4.5. Apoios e Incentivos à Reabilitação

	<b>Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património</b>	Isenção de IMI
		Isenção de IMT
<b>4.5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS</b>		Redução da taxa de IVA
	<b>Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais</b>	IRS
		IRS e IRC
	<b>Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros</b>	Regime Excecional da Reabilitação Urbana
		Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”
		Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)
<b>4.5.2. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA</b>		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.
	<b>Potenciais medidas a adotar pelo Município</b>	Majoração da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados ou em ruína
		Majoração da taxa de IMI fixada casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas
		Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.



#### 4.5.1. Benefícios fiscais <sup>7</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>8</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>9</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 compreendidos na ARU de São Idanha-a-Velha, os seguintes benefícios fiscais:

<sup>7</sup> O quadro de benefícios fiscais, prossegue o documento elaborado para a proposta de delimitação da ARU, Março 2016.

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na atual redação:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/bf71.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm)

<sup>9</sup> No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais estará isentos 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 Idanha-a-Velha 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 Idanha-a-Velha.<sup>10</sup>

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 Idanha-a-Velha 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*

<sup>10</sup> No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais ficará isento de IMT todas aquisições, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.



### 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*

### Crítérios 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 - Pésimo.

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 São Miguel de Acha 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 reabilitados, 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 São Miguel de Acha 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 excepcional 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 contitulares.

### 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 RCM 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 Idanha-a-Velha:



## CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Idanha-a-Velha  
Agosto 2018

- 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.