



VILA DE REI
município

OPERAÇÃO REABILITAÇÃO URBANA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
ARU DE VILA DE REI



Título

Operação Reabilitação Urbana
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Vila de Rei

Promotor

Câmara Municipal de Vila de Rei

Elaborado por



Equipa técnica

Pedro Costa

Ana Gomes

Miguel Silva

Equipa de apoio técnico da Câmara Municipal de Vila de Rei

Dr.^a Paula Crisóstomo, Chefe de Divisão

Luís Cardiga, Eng.^o Técnico

Versão A

Maio de 2017

Efetuaram-se alterações ao Capítulo 6, nos pontos “ENTIDADE GESTORA”, “PODERES E INSTRUMENTOS” e “ACOMPANHAMENTO”, decorrentes do parecer do IHRU referência 691160, de 17/03/2017.

ÍNDICE

MENSAGEM DO PRESIDENTE	6
INTRODUÇÃO	7
ENQUADRAMENTO	9
ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	10
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	12
ENQUADRAMENTO DO EDIFICADO	11
ENQUADRAMENTO POPULACIONAL	14
ENQUADRAMENTO ECONÓMICO	16
ARU EM NÚMEROS	18
DESAFIOS TERRITORIAIS	19
ANALISE SWOT	20
DESAFIOS	21
ESTRATÉGIA	22
PLANOS TERRITORIAIS	23
PROT	23
PLANO ESTRATÉGICO CIMT	25
PDM VILA DE REI	25
PU VILA DE REI	26
PP DE VALE GALEGO	26
PP DA ZONA INDÚSTRIAL DE VILA DE REI	27
PARU DE VILA DE REI	28
OBJECTIVOS	29
ACÇÕES ESTRUTURANTES	30
PROJECTOS PÚBLICOS	30
PROJECTOS PRIVADOS	32
PRIORIDADES ESTRATÉGICAS	34
FINANCIAMENTO	35
INVESTIMENTO PÚBLICO	36
FUNDOS COMUNITÁRIOS	36
INSTRUMENTOS FINANCEIROS	37
INVESTIMENTO PRIVADO	39
MODELO DE GESTÃO	42
ENTIDADE GESTORA	43
MODELO DE EXECUÇÃO	43

PODERES E INSTRUMENTOS	43
ACOMPANHAMENTO	44
PRAZOS DE EXECUÇÃO	44
ANEXOS	45
QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS FISCAIS	46
GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO	50
LEGISLAÇÃO EM VIGOR	55
GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS	56

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - NÚMERO DE EDIFÍCIOS, ARU DE VILA DE REI	11
GRÁFICO 2 - TIPO DE UTILIZAÇÃO	11
GRÁFICO 3 - IDADE MÉDIO DOS EDIFÍCIOS	12
GRÁFICO 4 - TIPO DE CONSTRUÇÃO	12
GRÁFICO 5 - RELAÇÃO ENTRE O NÚMERO DE EDIFÍCIOS, ALOJAMENTOS E FAMÍLIAS	12
GRÁFICO 6 - OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS	13
GRÁFICO 7 - ARRENDAMENTO	13
GRÁFICO 8 - DIMENSÃO DOS ALOJAMENTOS	13
GRÁFICO 9 - POPULAÇÃO RESIDENTE	14
GRÁFICO 10 - DEMOGRAFIA	14
GRÁFICO 11 - LITERACIA	14
GRÁFICO 12 - MEIO DE TRANSPORTE	15
GRÁFICO 13 - CRESCIMENTO EMPRESARIAL	16
GRÁFICO 15 - TAXA DE DESEMPREGO	16
GRÁFICO 16 - EMPREGADOS POR SETOR ECONÓMICO	16

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – DESENVOLVIMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	8
FIGURA 2 - REI D. DINIS	11
FIGURA 3 - ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU DE VILA DE REI	12
FIGURA 4 - LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS PÚBLICOS	0
FIGURA 5 - ESTRATÉGIA DE AÇÃO	34

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 - QUADRO RESUMO DE INTERVENÇÕES	32
TABELA 2 - QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS	47
TABELA 3 - NÍVEIS DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO	48

MENSAGEM DO PRESIDENTE

Estimados Vilarregenses

O Município de Vila de Rei tem vindo, ao longo dos últimos tempos, a apostar fortemente no lançamento de bases de apoio à iniciativa privada no que concerne à reabilitação do espaço urbano do Concelho de Vila de Rei, tanto ao nível da recuperação dos edifícios de particulares como é exemplo o apoios concedidos na recuperação de casas degradadas e/ou devolutas, que passam pela atribuição de apoio em materiais de construção como seja areia e tinta, assim como, no caso de pessoas economicamente mais desfavorecidas, cimento e telhas a todas as edificações do concelho de Vila de Rei, bem como na recuperação do espaço público tornando assim o nosso território muito mais atrativo para quem vive no concelho e também para quem nos visita.

Com o objetivo de melhorar a qualidade de vida dos nossos habitantes o município de Vila de Rei aprovou três ARUS, são elas Vila de Rei que engloba para além de Vila de Rei as aldeias de Vale de Grou, Penedo, Quinta do Pranto e Cidreiro, bem como na sede da freguesia da Fundada e na aldeia do Milreu.

No âmbito da requalificação urbana, o próximo passo é o da Operacionalização da Reabilitação Urbana (ORU) que agora se apresenta neste documento.

Com este instrumento é objetivo do município reforçar o incentivo dos cidadãos e empresas locais no processo da reabilitação dos imóveis degradados, numa medida que pretende ainda contrariar a tendência de despovoamento do interior do País e evitar a degradação do edificado e do património de Vila de Rei.

Uma Área de Reabilitação Urbana é uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação dos edifícios, das

infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes, que justifica uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana.

Acredito que juntos construímos um concelho de Vila de Rei muito mais atraente, dinâmico, jovem, social e atrativo, ainda com melhores condições de vida para nós e para aqueles que nos visitam.

Um bem-haja

O Presidente Ricardo Aires

INTRODUÇÃO

Os objetivos gerais de um programa estratégico, pela disposição da legislação em vigor, estruturam as intervenções no âmbito da reabilitação urbana tendo por base os conceitos de “área de reabilitação urbana” (ARU) e “operação de reabilitação urbana” (ORU).

A Câmara Municipal de Vila de Rei (CMVR) ao efetuar a delimitação da ARU de Vila de Rei, determinou a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, onde se aplica a estratégia de reabilitação urbana com intervenções concretas integradas na ORU, através do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado com a introdução do novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações efetuadas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que estabelece uma ação flexível e não formalizada, tendo subjacente a preocupação operacional e sustentabilidade financeira.

O novo regime estabelece dois tipos de ORU:

1. Operação de Reabilitação Simples: reabilitação do edificado, com o apoio e coordenação na respetiva execução de uma forma articulada;
2. Operação de Reabilitação Sistemática: intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. Esta operação visa a requalificação do tecido urbano, associado a um programa de investimento público.

Ambos os casos atribuem à delimitação da ARU um conjunto de mecanismos e incentivos fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Os proprietários privados ficam também a dispor de incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Sendo assim, no âmbito do referido, a estratégia de reabilitação urbana que se desenvolve para a Área de Reabilitação Urbana de Vila de Rei explanada neste documento, enquadra-se numa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Após a delimitação da ARU de Vila de Rei, a CMVR dispõe de três anos para apresentar a respetiva ORU, como disposto no artigo 15º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, referente ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. A Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Vila de Rei pretende atribuir um enfoque especial aos temas que contribuem e propiciam um desenvolvimento urbano, ao nível da regeneração do espaço físico construído, tanto público como privado.

A reabilitação urbana tem sido um tema recorrente em todos os setores que estejam relacionados com o meio urbano. Os governantes, sensibilizados pela atual situação de desadaptação, obsolência e degradação do edificado, iniciaram em 2009, com o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a publicação de legislação no sentido de desenvolver um enquadramento regulamentar para impulsionar a reabilitação urbana.

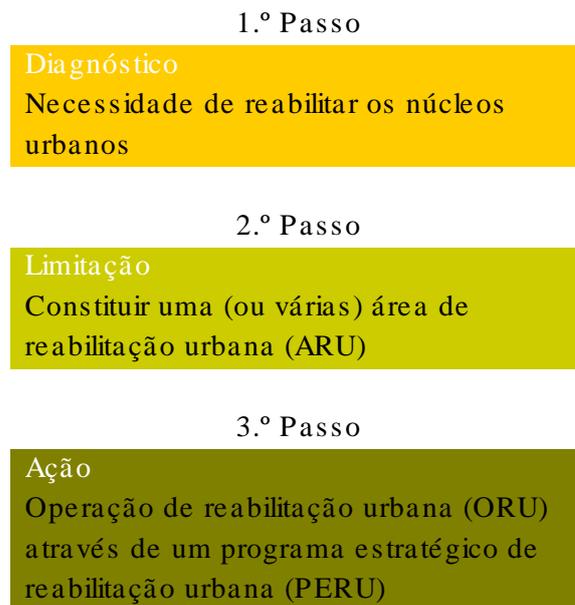
O presente documento materializa um processo de construção dinâmico, composto pela análise da situação atual e pela auscultação e intervenção dos atores locais no sentido de definir uma visão para o território.

Essa visão/estratégia não pode deixar de consagrar também, as questões de domínio

económico, social, do urbanismo, património natural e arquitetónico e ambiental.

A utilização deste documento como instrumento estratégico para o território será tão mais pertinente, uma vez que consagra em si os desafios e prioridades patentes nos diversos planos territoriais existentes, tais como: Programa Regional de Ordenamento do Território (PROT), Plano Estratégico da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (CIMT), Plano Diretor Municipal de Vila de Rei (PDM), Plano de Urbanização de Vila de Rei, Plano de Pormenor de Vale Galego, Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, Plano de Proteção Civil de Vila de Rei e Plano Estratégico dos Equipamentos Municipais de Vila de Rei, sendo uma plataforma de articulação e alinhamento entre os vários planos com incidência na ARU de Vila de Rei.

Figura 1 – Desenvolvimento da operação de reabilitação urbana



ENQUADRAMENTO

1

ENQUADRAMENTO ESTÁTICO

Para um melhor entendimento sobre as questões territoriais e sociais ligadas à elaboração da ORU de Vila de Rei, efetua-se uma caracterização detalhada sobre dois eixos principais enquadrados sobre dois aspetos: enquadramento estático, onde se explana sobre as questões relacionadas com a história e o contexto territorial; e enquadramento dinâmico, com os elementos referentes ao edificado, população e tecido económico, fatores não congelados no tempo e no espaço.

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Os vestígios mais antigos existentes na área do concelho de Vila de Rei, remontam a ocupações Celtas e Romanas do território, enquadrando-se este período na Idade do Ferro. Uma vez que se trata de uma zona geologicamente muito antiga, onde fosseis e vestígios pré-históricos são frequentemente descobertos, há a forte probabilidade de terem existido povos mais antigos a ocuparem a zona.

O concelho de Vila de Rei é criado através de foral, por D. Dinis em 19 de Setembro de 1285; renovado posteriormente por D. Manuel em 1 de Outubro de 1513.

O território foi desenvolvido, povoado e defendido, tanto pela Ordem dos Templários como pela Ordem de Cristo, no séc. XIV; entre 1320 e 1321, Vila de Rei detinha uma igreja de grande peso económico a nível nacional, segundo um arrolamento paroquial elaborado neste período. O qual no início do séc. XIX, sofreu um impacto devastador com as invasões francesas.

Entre 1895 e 1898 o concelho foi extinto, na sequência de uma reforma administrativa mas foi posteriormente restaurado pela contrarreforma.

A construção da Barragem de Castelo de Bode em 1950, veio a acrescentar um enorme impacto no concelho, uma vez que parte significativa deste ficou submersa, incluído 8 povoações.

Até ao final dos anos 80 do séc. XX, verificou-se um decréscimo na população residente e um progressivo envelhecimento devido à corrente migratória para fora do concelho, motivado tanto pelo isolamento da sua condição geográfica e pelo crescimento económico lento.

O primeiro grande incêndio florestal (1986) e os diversos que se seguiram até 2003, consumiram cerca de 80% da área total

florestal do concelho, entre outros bens. Uma vez que parte da população se dedicava a atividades económicas relacionadas com a floresta: produtos florestais, serrações, extração de resinas e atividades afins, foi obrigada a abandonar o concelho, já que a sua principal forma de sustento deixou de existir com a destruição da matéria-prima da floresta.

Nos últimos anos tem-se assistido a um acentuado desenvolvimento através da realização de diversas obras públicas, fundamentais para o progresso do concelho e combater a desertificação e o isolamento.

Entre elas, destacam-se a construção da ponte sobre o Rio Zêzere, a variante EN2 entre Vila de Rei e Abrantes, várias estruturas educacionais, desportivas, culturais, de segurança pública e obras de requalificação urbana. A construção do Lagar Municipal, é espelho da estratégia para a recuperação e investimento na agricultura, apoiando os produtores locais.

Figura 2 - Rei D. Dinis



Fonte: Real Associação do Médio Tejo, nucleomonarquicoabrant.es.blogspot.pt

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Vila de Rei localiza-se precisamente no Centro Geodésico de Portugal, integra a zona do Médio Tejo (NUTS III) na região Centro (NUTS II), área administrativa de Castelo Branco e província da Beira Baixa.

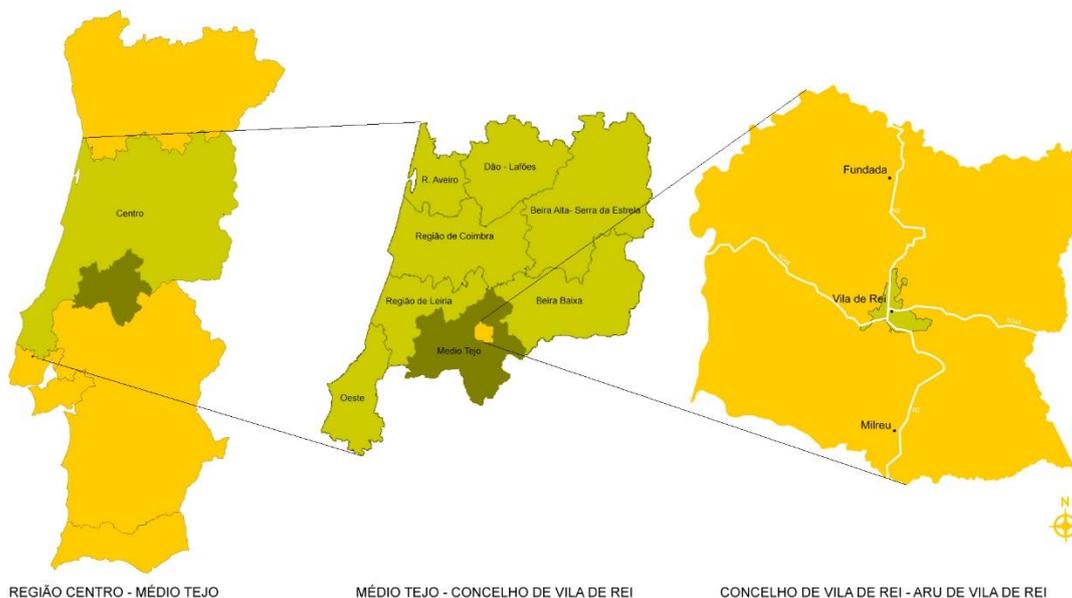
Fronteiriço com os concelhos de Sertã (norte), Abrantes e Sardoal (sul), Proença-a-Nova e Mação (este), Ferreira do Zêzere e Tomar a oeste; os 193,44 km² de área do concelho são ocupados por 92 pequenas localidades e três freguesias, Fundada, São João do Peso e Vila de Rei, onde se localiza a ARU de Vila de Rei

a qual diz respeito a ORU tratada neste documento.

A Serra da Melriça é o ponto mais alto do território, tendo o seu cume 593 metros acima do nível do mar, onde se localiza o Centro Geodésico de Portugal.

O restante território é também bastante montanhoso, dando a paisagem característica do concelho, com montes, vales e cursos de água com especial destaque, tanto pelo seu volume como pelo contributo pitoresco à paisagem.

Figura 3 - Enquadramento territorial da ARU de Vila de Rei



ENQUADRAMENTO DINÂMICO

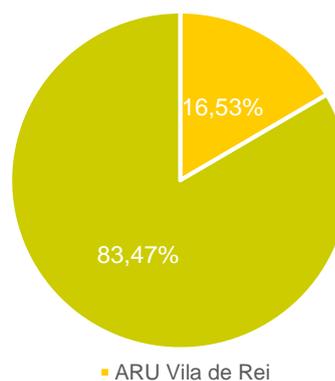
A análise dinâmica é elaborada através da avaliação e interpretação dos dados disponíveis do Instituto Nacional de Estatística (INE), no período 1991/2001 e 2011 data dos últimos censos.

Têm-se como referencia os dados referentes à área geográfica da ARU de Vila de Rei e da freguesia de Vila de Rei.

ENQUADRAMENTO DO EDIFICADO

A ARU de Vila de Rei dispunha em 2011, de 470 edifícios construídos, perfazendo 16,53% do total de edifícios existentes no concelho de Vila de Rei; comparando a 1991 denota-se um crescimento de 40,85% no número de edifícios construídos num período de 20 anos.

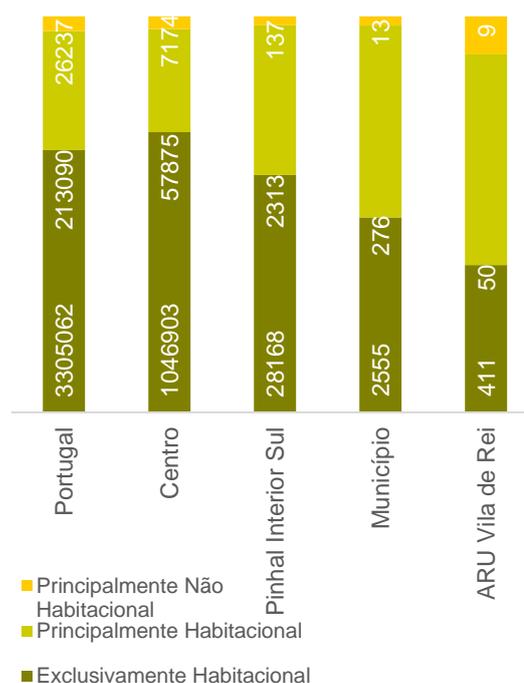
Gráfico 1 - Número de edifícios, ARU de Vila de Rei



Fonte: INE, Censos 2011

Do total de edifícios, 411 são exclusivamente habitacionais (87,45%) e na sua maioria, dispõem apenas de um ou dois alojamentos: 92,41%, acima da média nacional.

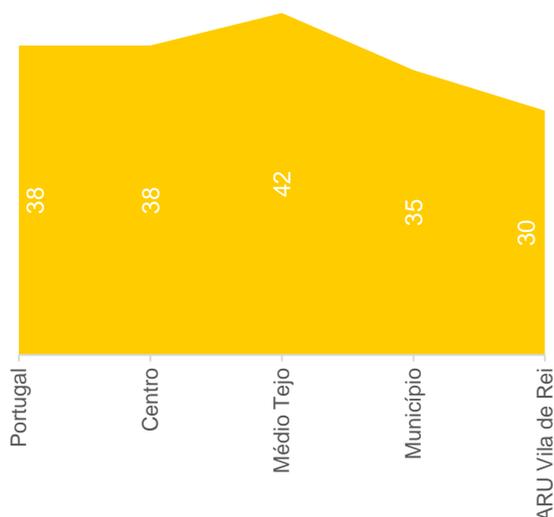
Gráfico 2 - Tipo de utilização



Fonte: INE, Censos 2011

A idade média dos edifícios é de 30 anos, ligeiramente abaixo da média nacional, sendo que 56,60% do total dos edifícios foram construídos entre 1991 - 2011.

Gráfico 3 - Idade médio dos edifícios



Fonte: INE, Censos 2011

Da generalidade dos edifícios, 51,06% são estruturalmente constituídos por paredes de alvenaria com placa, enquanto 12,55% com o mesmo método construtivo não possuem placa rígida. Apenas 24,04% são construídos em estrutura de betão armado. A percentagem de edifícios apenas com um ou dois pisos é de 78,30%.

Gráfico 4 - Tipo de construção

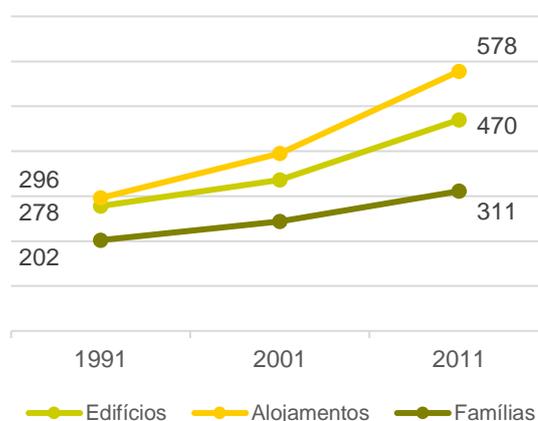


- Edifícios com estrutura de betão armado
- Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa
- Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa
- Edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta

Fonte: INE, Censos 2011

Existem na ARU de Vila de Rei 578 alojamentos familiares (um crescimento de 48,79% em relação a 1991), sendo que 308 destes (53,29%) correspondem a alojamento de residência habitual. Existem 9 alojamentos de tipo coletivo. Denota-se que o crescimento no número de alojamentos disponíveis supera o crescimento do número de famílias residentes na ARU de Vila de Rei em mais de 100 pontos.

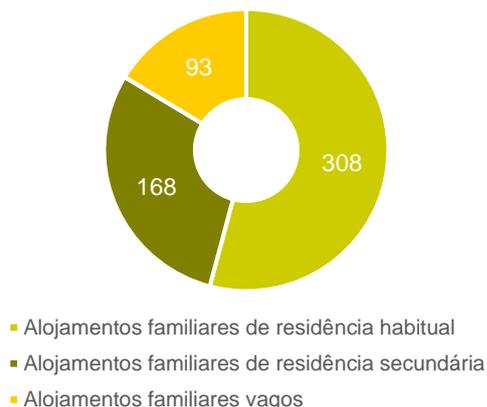
Gráfico 5 - Relação entre o número de edifícios, alojamentos e famílias



Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011

Do total de alojamentos familiares, 16,34% encontram-se vagos, acima da média nacional (12,53%), sendo que o valor correspondente a habitação secundária ou sazonal encontra-se nos 29,53%, bem acima da média nacional (19,32%).

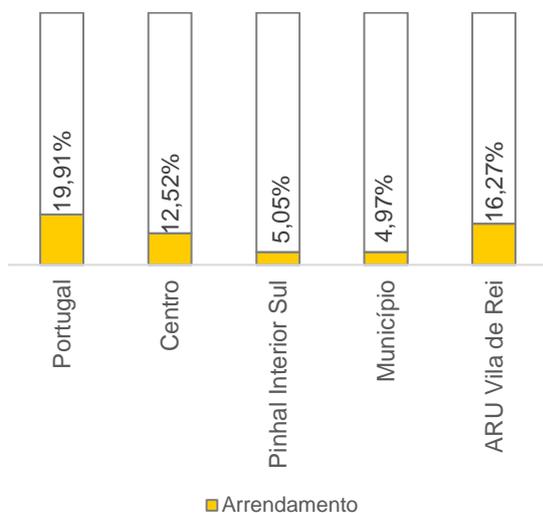
Gráfico 6 - Ocupação dos alojamentos



Fonte: INE, Censos 2011

Do total de alojamentos familiares, 16,27% destes são arrendados ou subarrendados, sendo que a média dos encargos com aquisição/arrendamento de alojamento é de 306,57€.

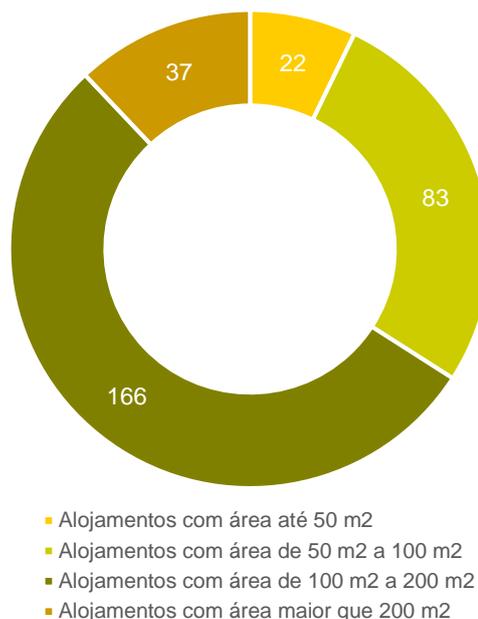
Gráfico 7 - Arrendamento



Fonte: INE, Censos 2011

Dos 308 alojamentos de residência habitual, mais de 99% possuem água canalizada, sistema de drenagem de águas residuais, instalações sanitárias com retrete e instalações para banho. A maioria dos alojamentos de residência habitual, possuem uma área entre os 100 e os 200m².

Gráfico 8 - Dimensão dos alojamentos



Fonte: INE, Censos 2011

Ao nível da freguesia de Vila de Rei, 23,60% dos edifícios existentes, necessitam de algum tipo de reparação, sendo que 3,68% estão ou muito degradados ou a necessitar de grandes reparações.

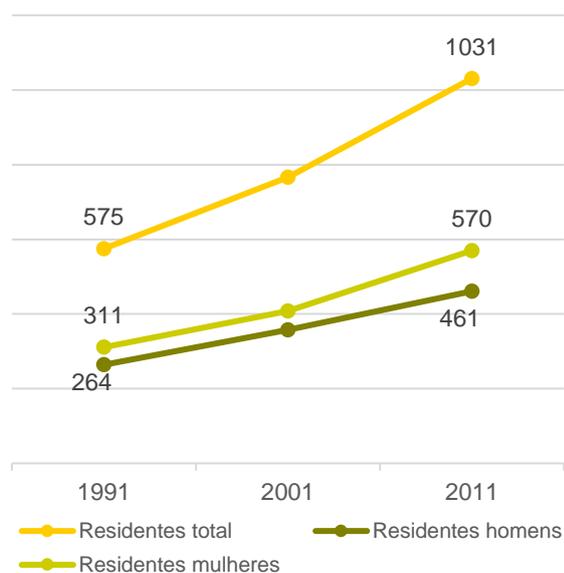
Do total do parque edificado, 26,45% possui condições de acessibilidade por utilizadores com mobilidade condicionada, valor muito abaixo dos 40,85% da média nacional.

ENQUADRAMENTO POPULACIONAL

Segundo os dados disponibilizados pelo INE, o município Vila de Rei possuía em 2011, 3452 residentes, sendo que 29,87% (1031) residia na área da ARU de Vila de Rei. Um dado que comparado com 2001, leva à conclusão que a população residente na ARU aumentou 25,70%, em contraciclo com a zona do Pinhal Interior Sul que no mesmo período de tempo viu a sua população residente diminuir 9,15%.

A proporção da população que 5 anos antes da data dos CENSOS 2011 residia em outro concelho é de 14,06%; este valor quando comparado com os 8,46% da média nacional, demonstra que ocorreu um fluxo de migração algo elevado. Da população da freguesia 1% é de nacionalidade estrangeira.

Gráfico 9 - População residente

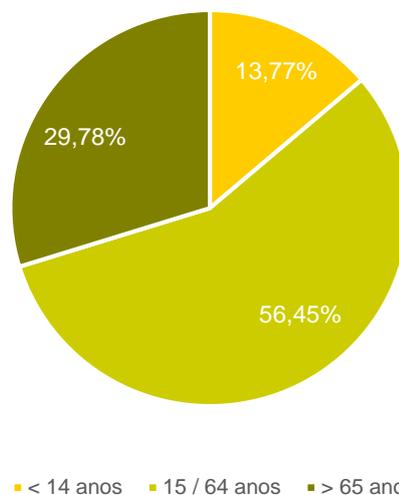


Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011

Do total da população da ARU, 29,78% são residentes com mais de 65 anos e 13,77% tem menos de 15 anos.

Estes números demonstram uma população envelhecida, em que a renovação da população é insuficiente para manter a proporção de residentes em idade ativa (56,45%) ao longo do tempo; muito inferior à média nacional de 94,34%.

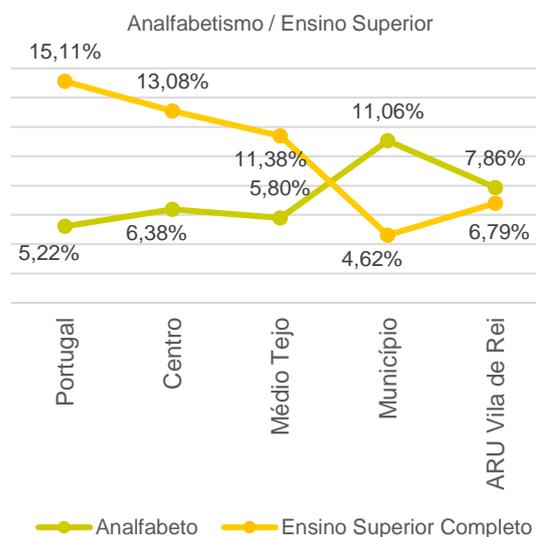
Gráfico 10 - Demografia



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção da população residente analfabeta encontra-se nos 7,86%, valor acima da população com ensino superior completo:6,79%. O alto índice da população com mais de 65 anos poderá justificar esta discrepância.

Gráfico 11 - Literacia

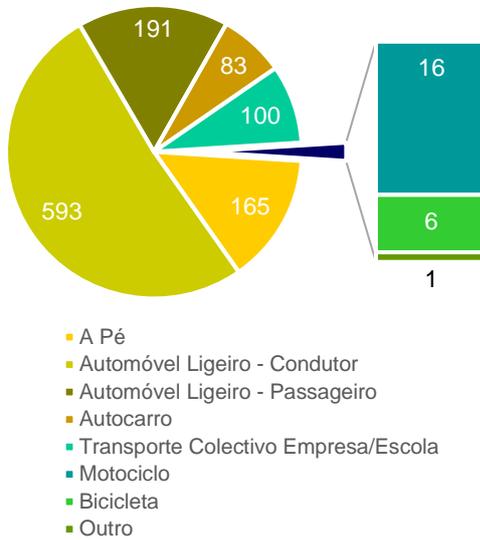


Fonte: INE, Censos 2011

A utilização do automóvel ligeiro para deslocações, é opção da maioria da população (66,96%), sendo que o segundo meio mais utilizado seja o transporte coletivo

de passageiros, seja escolar ou de empresa; o tempo médio das deslocações diárias é 15,07 minutos.

Gráfico 12 - Meio de transporte

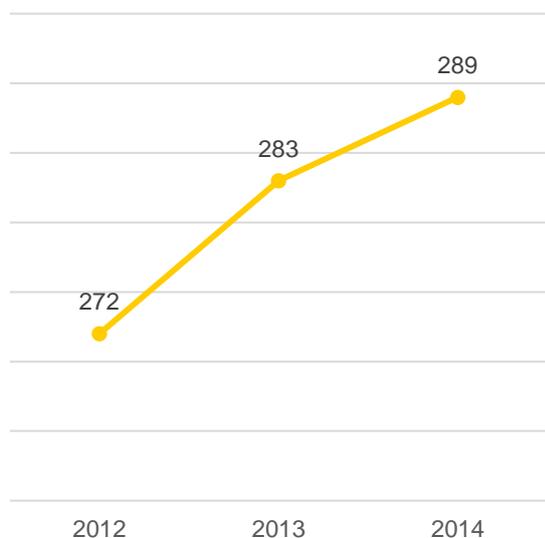


Fonte: INE, Censos 2011

ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

O concelho de Vila de Rei, possui-a à data de 2014, 289 empresas das mais diversas atividades económicas a laborar no seu território. Este número aponta um crescimento de 5,88% em comparação com 2012, apesar da crise económica.

Gráfico 13 - Crescimento empresarial

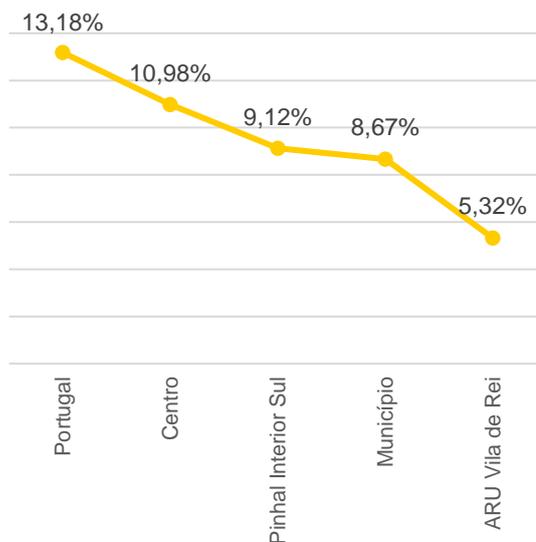


Fonte: Pordata

O sector do comércio por grosso e a retalho e reparação de veículos, representa o grosso do tecido empresarial logo seguido pelo sector da construção. A par disso, foi também o sector onde mais empresas fecharam, juntamente com o sector das atividades imobiliárias (8 empresas) no mesmo período de tempo. No entanto, a taxa de sobrevivência das empresas nascidas dois anos antes localizava-se em 64,29% em 2013.

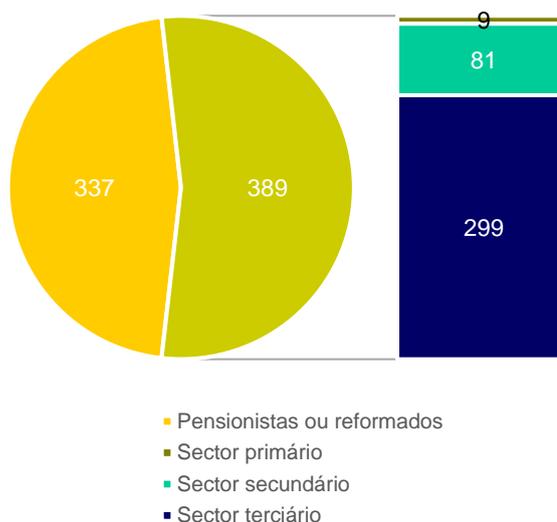
Os números do desemprego indicam que 5,32% da população residente encontrava-se desempregada à altura do levantamento do INE (abaixo dos 13,18% a nível nacional) e 81,75% dos residentes na ARU trabalham no município de Vila de Rei.

Gráfico 14 - Taxa de desemprego



Fonte: INE, Censos 2011

Gráfico 15 - Empregados por setor económico



Fonte: INE, Censos 2011

A par destes números, denota-se a existência de parques industriais devidamente infraestruturados, onde a cedência de lotes ocorre a preço simbólico com a pretensão de atrair investimento e a fixação de novas indústrias. A cedência é atribuída segundo o regulamento municipal de estímulos ao investimento.

A disponibilidade de urbanizações para construção privada a preços controlados, surge como forma de incentivo para atracção e fixação de população.

A oferta cultural realiza-se através de diversos equipamentos como a Biblioteca Municipal, o Museu Municipal, o Museu da Geodesia, entre outros, que colocam-se como equipamentos disponíveis à população e fomentam a atracção turística. A par disso, os percursos pedonais demarcados por todo o território do concelho, adicionando a existência várias praias fluviais como a de Fernandaires com uma estância de *Wakeboard*; potenciam o turismo de aventura e natureza, para além do usufruto da paisagem característica da região.

A divulgação dos produtos endógenos e das actividades económicas, tem o seu expoente na Feira de Enchidos, Queijo e Mel, com periodicidade anual durante um fim-de-semana. A divulgação e venda dos produtos locais, realiza-se também através da loja *on-line* no site do município.

ARU EM NÚMEROS



2,48 km²
área total da ARU de Vila de Rei



40% da população empregada
trabalha no setor da construção e do comércio



415,72 hab/km²
densidade populacional acima da média nacional: 114,5 h/km²



81,75% dos habitantes empregados
trabalham no concelho



1.031 habitantes
aumento de 456 habitantes face a 1991



470 edifícios
578 alojamentos, maioritariamente familiares



29,78%
percentagem da população com mais de 65 anos



65,73%
dos edifícios são isolados



6,79% dos residentes com ensino superior
7,86% com analfabetismo



30 anos idade média do parque edificado

Fonte: INE, Censos 2011

2

ANALISE SWOT



FORÇAS

Rede de equipamentos sociais
Condições apelativas à fixação de indústrias
Condições de estímulo à fixação de jovens
Boas redes viárias de ligação aos concelhos vizinhos e a vias principais de comunicação
Aumento de população
Natureza como património natural

FRAQUEZAS



Edificado envelhecido e a necessitar de reparações
Investimento industrial em baixa devido à conjuntura económica
Emigração devido à falta de oferta de emprego
Interioridade geográfica
População envelhecida e elevado grau de dependência dos idosos
Capacidade de atracção de utilizadores



OPORTUNIDADES

Atividade empresarial dinâmica e diversificada
Centro geodésico de Portugal
Beleza natural e potenciação do turismo de natureza
Núcleo urbano pitoresco e característico
Desenvolvimento de planos de reabilitação

AMEAÇAS



Panorama económico
Capacidade de dinamização da marca
Competição com outros destinos turísticos mais implantados no mercado
Capacidade de dinamização dos centros urbanos
Fraco dinamismo do mercado imobiliário

DESAFIOS

Com base no enquadramento e diagnóstico elaborado, perspectiva-se os principais desafios a enfrentar no futuro pelo território.

É necessário compreender que as vicissitudes e as problemáticas sentidas pelo território da ARU de Vila de Rei, são em muito partilhadas e idênticas aos territórios do interior do país, com baixa densidade populacional.

Devido a isso, existe na atualidade, uma direção de políticas públicas de âmbito nacional e diretrizes europeias no sentido de prover estes territórios com soluções específicas, esplanadas nos diversos planos operacionais territoriais.

O principal mote de intervenção passa pela necessidade de afirmar o território, como polo competitivo e com capacidade de estabelecer sinergias com os territórios adjacentes.

É perentório inverter as questões demográficas, criando atração de população e a sua conseqüente fixação no território.

Será então necessário capacitar os elementos urbanos de um crescimento sustentável, injeção de investimento no território construído, para a sua sustentabilidade financeira, regeneração e integração.

Após o reconhecimento dos aspetos e elementos diferenciadores e próprios do território, deverão estes tornar-se ativos de potenciação e promoção próprios e específicos, em relação a territórios semelhantes.

3

PLANOS TERRITORIAIS

Os diversos níveis de planeamento e ordenamento do território, explanados em planos regionais, locais, urbanos e industriais, são ferramentas fundamentais e imprescindíveis, para um planeamento estratégico, organizacional e sustentável. Os programas e planos territoriais identificam, graduam e harmonizam os vários interesses públicos e privados com tradução no ordenamento do território.

O seu âmbito macro territorial, correlaciona regiões subjacentes na partilha de sinergias, infraestruturas, economia e gestão de áreas territoriais.

Os planos territoriais de escala mais reduzida, como os planos diretores municipais (PDM), planos de urbanização e planos de pormenor, definem as atividades e o uso dos solos, caracterizando-o, abrangendo a escala do edifício e espaço público.

Explanam-se de seguida os planos em vigor no território abrangido pela ARU de Vila de Rei.

PROT

O Plano Regional do Ordenamento do Território do Centro enquadra, entre outras, a opção estratégica de âmbito territorial de ordenar os territórios urbanos e, em particular, qualificar as periferias das cidades e revitalizar os centros históricos.

Descreve no seu Anexo X estratégias de polaridade urbana e periurbana, como forma de atrair ocupação dos aglomerados urbanos consolidados:

1. Discriminar positivamente a mistura de atividades, promovendo o “mix” funcional no solo urbano consolidado, no solo urbano programado, e em especial, nas polaridades emergentes espontâneas ou previstas em PMOT.
2. Encorajar a densificação urbana em nós ou eixos de transporte coletivo o que significa privilegiar as densificações localizadas em áreas de forte acessibilidade, designadamente em locais ou percursos servidos por transportes públicos e com possibilidades de facilitar a intermodalidade.
3. Potenciar a atratividade dos centros, reunindo equipamentos coletivos e serviços.
4. As centralidades existentes ou propostas em PMOT, deverão ser fortemente reforçadas e qualificadas, beneficiando o seu espaço público, concentrando equipamentos estruturantes e localizando atividades (lazer, restauração, etc.) que promovam a atratividade urbana.
5. A instalação de equipamentos e infraestruturas de interesse público e coletivo deve ser definida, em sede de PMOT ou no decurso da gestão urbana, tendo em consideração o seu carácter estruturante no ordenamento do espaço urbano e na importância que detém para o reforço das centralidades.

6. Compatibilizar usos nos espaços de baixa densidade:
 - a. Os usos não residenciais devem ser cuidadosamente analisados na perspectiva de despistar e anular conflitos com a habitação (produção de gases tóxicos, maus cheiros, ruído, estacionamento e movimentação de cargas e de veículos pesados, etc.) através da utilização de critérios que permitam detetar e evitar os danos eventualmente provocados por essas atividades;
 - b. No caso da industrialização difusa que convive com a residência, a qualificação da urbanização de baixa densidade deve garantir a diminuição de conflito referente ao uso e capacidade da infra- estrutura instalada e os valores ambientais salientados pela Estrutura Ecológica Municipal.

Ao nível do desenvolvimento urbano e do seu mercado, define no Anexo XIII:

1. Compatibilizar a política de habitação com as previsões do mercado de habitação. Neste âmbito, é essencial definir uma política realista de habitação baseada no conhecimento da procura e oferta, tendo em consideração a sua crescente diferenciação, o reabilitado e o novo, o realojamento, a segunda habitação, o turismo residencial, e os utentes de carácter temporário (os emigrantes, os estudantes e os hipermóveis, etc.). A administração central e local deverão criar articuladamente dispositivos que informem os particulares e promotores acerca das necessidades reais do mercado de habitação local.
2. Atender especialmente à procura local menos solvente em relação ao mercado. Para isso deverá ser dada atenção especial à procura local menos solvente em relação ao mercado, recorrendo a soluções menos utilizadas tais como

quotas de habitação social no licenciamento de urbanizações ou o encorajamento da reabilitação do parque existente.

3. Exigir quotas de custos controlados para habitação **Sempre** que a situação socioeconómica ou urbana o justifique, devem ser exigidas quotas de habitação a custos controlados nas operações urbanísticas de impacte relevante, como forma de atenuar as carências habitacionais observadas, sem obrigar à concentração de habitação social.
4. Reabilitar áreas urbanas desqualificadas, estabelecendo instrumentos que promovam a reabilitação dos tecidos urbanos existentes, incentivando ações de requalificação que contribuam para a melhoria das condições de vida de determinados sectores da cidade designadamente de bairros sociais mais degradados.
5. Integrar novos conjuntos para menores rendimentos nas áreas já urbanizadas, promovendo a fixação da população de menores rendimentos em áreas urbanas consolidadas, preferencialmente em edifícios preexistentes, garantindo uma boa acessibilidade aos serviços de educação e saúde e espaços coletivos qualificados.
6. Utilizar unidades de execução para dinamizar o mercado de solos, ativando o mercado de solos utilizando Unidades de Execução realistas e bem programadas que promovam equitativamente a execução de infra- estruturas e espaços livres e que permitam a negociação de quotas de habitação de custos controlados, tendo em vista uma maior probabilidade de alargamento da procura e a integração da diversidade social – idades, rendimentos, cultura.

O PROT também estabelece medidas que visam o desincentivo de crescimento dos

perímetros urbanos, optando ao invés pela sua contenção:

1. Discriminação positiva da densificação das áreas urbanas existentes penalizando as urbanizações sem suporte de infraestrutura:
 - a. As infraestruturas gerais das novas expansões urbanas deverão ser compartilhadas/ suportadas pelos respectivos promotores;
 - b. As expansões deverão ser programadas de acordo com o estipulado em PMOT, designadamente no âmbito das UOPGs, em função de estratégias urbanas específicas.
2. No sentido de promover a infraestruturação em rede, é necessário assegurar que:
 - a. As intervenções urbanísticas de uma certa dimensão que visem a expansão de um aglomerado se estruturam em rede, de forma a garantir uma maior inter-conetividade do relacionamento entre os vários sectores de “cidade” e fortalecer a ligação com os nós e as infraestruturas principais existentes;
 - b. Os novos arruamentos devem ser integrados em soluções urbanísticas e devem garantir, sempre, a ligação entre dois ou mais arruamentos existentes.

PLANO ESTRATÉGICO CIMT

Ao nível do planeamento estratégico para a Região, a Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, define uma orientação que passa pela consolidação de um programa de desenvolvimento urbano inovador e sustentável, assente em três orientações:

1. Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas;

2. Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas;
3. Habitações reabilitadas em áreas urbanas

Este programa está direcionado para a melhoria da qualidade de vida no espaço urbano numa lógica de promoção da sustentabilidade, da eficiência e de estímulo da criatividade. Abrange as iniciativas de requalificação do espaço público, de regeneração e reabilitação urbana (integrando as vertentes públicas e privadas), de desenvolvimento da criatividade e inovação em ambiente urbano e a promoção de sistemas de gestão com recurso intensivo às TIC.

PDM VILA DE REI

O Plano Diretor Municipal (Resolução do Conselho de Ministros n.º31/95), atualmente em processo de revisão, uma vez que se pretende que este instrumento de gestão territorial para além de evidenciar a estratégia de desenvolvimento do concelho, retrate de forma mais fiel a realidade do concelho de Vila de Rei, define no seu artigo 2.º os Objetivos do Plano:

- a. Racionalizar e programar a expansão urbana;
 - b. Proporcionar a oferta de solo adequada à cobertura das necessidades de habitação e equipamento social indispensáveis à população e à instalação de atividades económicas do concelho;
 - c. Proteger e ordenar a estrutura verde territorial e urbana;
 - d. Preservar, recuperar e proteger o património cultural;
- (...)

Os Objetivos do Plano apresentam o primeiro esforço pela valorização e salvaguarda do

território do Município e suas componentes. Na base de elaboração do Regulamento do PDM esteve também a consciencialização da população em geral para os temas da regulamentação da edificação e expansão urbana e o enquadramento e interligação dos diferentes elementos que compõem o plano.

PU VILA DE REI

O Plano de Urbanização de Vila de Rei (Resolução do Conselho de Ministros n.º165/2000) e a sua alteração, publicada através do aviso n.º 10705/2015 “Alteração ao Plano de Urbanização de Vila de Rei — 2.ª alteração”, de 21 de Setembro, introduz alterações ao PDM no que diz respeito ao perímetro urbano dos aglomerados e à delimitação de categorias de solo urbano.

No seu artigo 18ª o PU define os seguintes constrangimentos para o Centro Urbano de Vila de Rei:

1. Esta zona constitui o centro tradicional de Vila de Rei, agrupando as funções comerciais mais significativas, pretendendo-se a manutenção desse estatuto e a preservação das suas características urbanas mais significativas.
2. Esta zona destina-se a habitação unifamiliar e coletiva e edificações destinadas a comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a habitação.
3. As edificações nesta zona estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a. A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar o correspondente a três pisos (rés-do-chão + dois), admitindo-se a existência de caves

ou sótãos, quando devidamente justificados;

- b. A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar a cêrcea mais alta das edificações imediatamente contíguas;
 - c. O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado;
 - d. Nos arruamentos consolidados, a altura de qualquer edificação poderá ser retificada para a altura das que lhe forem contíguas, sobrepondo-se este aspeto aos índices de construção.
4. Os projetos a realizar para esta zona estão sujeitos aos seguintes condicionamentos - as equipas técnicas responsáveis por quaisquer projetos, nomeadamente de loteamento ou construção, integram os elementos técnicos definidos na lei que assegurem uma correta cobertura das diversas áreas disciplinares e serão dirigidas por um técnico qualificado para o efeito, o qual subscreverá e será responsável por esses projetos.

PP DE VALE GALEGO

O Plano de Pormenor de Vale de Galego abrange uma parcela do território de Vila de Rei, inserida na ARU de Vila de Rei. Encontra-se em vigor pelo Aviso n.º 20998/2008, com a alteração publicada no aviso n.º 10302/2015 “1.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Vale Galego — Zona U2”, de 9 de Setembro de 2015, e destina-se a estruturar e infra-estruturar a área urbana de Vale Galego e desenhar e implantar o parque urbano, definindo assim uma nova centralidade.

Constam no plano as disposições urbanísticas que condicionam e definem a ocupação do solo e a construção na área abrangida.

PP DA ZONA INDÚSTRIAL DE VILA DE REI

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, foi publicado sobre Aviso n.º 2258/2008, em área abrangida pela ARU de Vila de Rei.

Define as condições de instalação das indústrias e as condicionantes de ocupação das parcelas indústrias e construção do edificado indústrias.

4

OBJECTIVOS

A CMVR tem-se assumido, ao longo dos anos, como um município consciente do papel central do seu património, do seu centro histórico, dos seus espaços urbanos e espaços verdes, das suas infraestruturas e dos seus equipamentos de utilização coletiva.

Neste sentido, a CMVR reconheceu a necessidade um programa estratégico que coloque em evidência e despolete a reabilitação urbana de Vila de Rei.

Esta estratégia, que passou pela implementação de uma ARU e consequentemente de uma ORU, visa contrariar a tendência de despovoamento, generalizada na maioria dos municípios e localidades do interior do país, e a degradação do edificado, dos espaços públicos e do património de Vila de Rei através de uma intervenção integrada exequível a curto ou médio prazo.

Apesar da população residente ter sofrido um ligeiro aumento na última década, é necessário criar estímulos, incentivos e benefícios para ser um município cada vez mais atrativo, com um conjunto edificado cuidado e qualificado.

A atual conjuntura económica, pela insuficiência de meios atribuídos aos municípios e pela fragilidade do tecido económico privado, faz prever sérios riscos de uma progressiva e acentuada degradação ou obsolência destes elementos centrais da vida do concelho, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade.

O novo RJRU e as futuras ações a ele associadas fazem prever um forte investimento do Estado na reabilitação urbana como uma das melhores apostas para, simultaneamente, apoiar economicamente os municípios, os seus cidadãos e as suas empresas.

O Município de Vila de Rei está em condições de, através de um conjunto de ações integradas, responder atempadamente aos desafios lançados pela administração central, por forma, a maximizar a captação de fundos e meios que permitirão lutar contra estes constrangimentos e contribuir para uma assumida revitalização do tecido urbano histórico e económico do Concelho

Deste modo e no âmbito do novo RJRU, são cinco os grandes desafios que competem à CMVR vencer e que a implementação da ORU é um dos passos para que se façam cumprir os objetivos e ultrapassar os desafios:

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARU's, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade

nestas áreas.

A ORU tem um carácter versátil e heterogéneo, sendo um meio sustentável de apoiar os cidadãos e as empresas do município porque se centra, essencialmente, num quadro fiscal e legal favorável ao investimento dos privados e na agilização e enquadramento dos procedimentos públicos de licenciamento e acompanhamento.

É também um instrumento que visa dinamizar, regenerar e revitalizar os centros urbanos, porque permite discriminar positivamente as zonas urbanas já existentes tornando-as mais atrativas e competitivas em relação às novas áreas de expansão.

É ainda uma forma de atrair e canalizar investimento, porque implementa um contexto de investimento favorável em termos de impostos e taxas, conducente a boas rentabilidades dos investimentos realizados nestas zonas.

Estes objetivos, no fundo, são os mesmos anteriormente enumerados na elaboração aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Vila de Rei, uma vez que a Operação de Reabilitação Urbana, vem na sequência da aprovação da mesma.

ACÇÕES ESTRUTURANTES

O Município de Vila de Rei optando por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, leva a cabo, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

PROJECTOS PÚBLICOS

Reabilitação do edifício dos antigos CTT

O Município pretende alterar a função deste imóvel, que se apresenta atualmente em mau estado de conservação, em residência de estudantes.

A intervenção caracteriza-se por uma reabilitação e alteração de utilização programática.

A intenção visa proporcionar alojamento a preços controlados a estudantes no interior do centro histórico, que contrarie a desertificação atualmente sentida.

Qualificação do Bosque da Villa

Criação de um bosque urbano na zona do Vale Galego.

Pretende-se dotar a urbanização de Vale Galego e consequentemente a vila, de um bosque urbano dotado de percursos pedestres e para a prática de BTT, com a criação de circuitos vários, um dos quais com ligação ao Centro Geodésico de Vila de Rei.

O incentivo à prática de hábitos saudáveis, desportivos e de lazer, bem como o embelezamento da própria vila e da zona do Vale Galego, é o mote para este projeto.

Escola Básica e Secundária de Vila de Rei

Reabilitação e ampliação de edifício, construção de pavilhão e arranjos exteriores. Sobre o conjunto edificado pré-existente, pretende-se ampliar o edifício escolar criando ao nível do rés-do-chão 6 salas de aula para

o ensino básico, bem como construir um pavilhão de multijogos.

Outras intervenções complementares passam por arranjos exteriores dos espaços ao ar livre pré existentes, dotar o edifício de elevador e reestruturar a escadaria de acesso.

Criação do parque da Villa

Construção de um parque de lazer.

O Município pretende construir um espaço verde, dotado de um quiosque com esplanada, um circuito de manutenção, um parque de merendas, um parque infantil e um anfiteatro ao ar livre.

Pretende-se que o espaço venha a dotar a zona de equipamentos de dinâmicas de atracção de população para a sua utilização.

Reconversão da antiga c + s e reabilitação do Parque de Feiras

Reabilitação do Parque de Feiras.

Transformar a zona da antiga c + s numa zona verde e de equipamentos, nomeadamente construção de um novo parque infantil, um parque de merendas, um campo de jogos, um anfiteatro e uma zona verde, vocacionada tanto para a feiras, actividades culturais e lazer.

Reabilitação da rua da Fonte Velha

Alargamento e reabilitação da rua da Fonte Velha.

O alargamento da rua pretende que a mesma fique dotada de dois sentidos de trânsito e passeios para os peões.

Esta intervenção permitirá uma melhor interligação entra a zona histórica da vila com a zona de equipamentos desportivos, lazer, educação e segurança pública.

Parque Infantil

Construção de espaço público no Vale do Grou.

Pretende-se dotar o Loteamento Municipal de um espaço recreativo, nomeadamente de um parque infantil para as crianças que aí vivem.

Reabilitação de Passeios

Nas zonas industriais de Vila de Rei, Carrascal e Souto.

Hotel Albergaria D. Dinis

Ampliação

Pretende-se ampliar o número de quartos do hotel, de forma a incentivar e potenciar o turismo, dotando para isso o equipamento de mais camas.

Conversão da Central Elétrica

Conversão de edifício

Pretende-se converter o edifício da antiga central elétrica em posto de turismo.

Reabilitação do Parque Desportivo

Reabilitação de equipamentos.

Dotar o equipamento com uma cobertura que proteja o campo de jogos.

Rede de Incêndios

Colocação de conduta para a rede de incêndios nas zonas industriais de Vila de Rei, Carrascal e Souto.

Estação de Tratamento de Aguas Residuais

Construção das estações elevatórias para as ETAR's.

Tabela 1 - Quadro resumo de intervenções

PROJECTOS PRIVADOS

CERCITOP

Construção de unidade de cuidados de saúde mental

Fundação João e Fernanda Garcia

Lar Residencial mais Lar de idosos

Colonia de Férias

Centro geriátrico

Associação Humanitária dos Bombeiros

Voluntários de Vila de Rei

Reabilitação do quartel dos bombeiros

Villaregis

Construção do Centro de Atividades Ocupacionais e Lar Residencial.

Este edifício foi construído com o intuito de criar um espaço de apoio à população em geral. Atualmente funciona nesse espaço o CAO – Centro de Atividades Ocupacionais e, a pretensão de construir no mesmo espaço o Lar Residencial, vem dar resposta ao acolhimento de pessoas portadoras de deficiência.

A Fundação João e Fernanda Garcia e a Segurança Social, são duas entidades também envolvidas neste processo.

Objetivo	Projeto
Edificado Público	- Reabilitação do antigo edifício dos CTT 4
	- Reabilitação e ampliação Escola EB + S 2
	- Conversão da central elétrica 9
Espaço Público	- Ampliação do hotel albergaria D. Dinis 7
	- Criação do parque da Villa 5
	- Rua da Fonte Velha 3
Espaço Público	- Qualificação do Bosque da Villa 1
	- Antiga escola c+s e parque das Feiras 6
	- Parque Infantil Vale do Grou 8
Projetos Privados	- Unidade de cuidados de saúde mental
	- Lar residencial + lar de idosos
	- Colonia de férias
	- Centro geriátrico
	- Reabilitação Quartel dos Bombeiros
Infraestruturas	- Villaregis
	- Conduitas rede de incêndios zonas industriais: Vila de Rei, Carrascal, Souto
	- Reabilitação passeios zonas industriais: Vila de Rei, Carrascal, Souto
	- Estações elevatórias para ETAR's
	- Reabilitação do parque desportivo

Figura 4 - Localização dos projetos públicos



PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

Identificar os proprietários de imóveis no centro da vila que estão degradados, será uma das prioridades prementes a desenvolver pelo município, uma vez que, o facto de se desconhecer o proprietário e o seu paradeiro, ou mesmo o desconhecimento do proprietário do estado de conservação dos seus imóveis, leva ao arrastar de situações de degradação, ruína e perigo para a via pública e/ou vizinhos.

Sessões de esclarecimento e divulgação dos programas e incentivos fiscais junto dos proprietários e da população em geral, de forma a promover a reabilitação urbana e a sua importância estratégica para o desenvolvimento da comunidade e da vila.

Criar e promover formas de incentivo à fixação e atração de população jovem e qualificada, na mesma linha da importância da cativação de investimento.

Dinamização do espaço público e incentivo à atividade económica com o objetivo de evitar o despovoamento da vila e contribuir para o aumento de rendimentos; juntamente com a promoção da coesão social e territorial, com o objetivo de reforçar laços inter-geracionais e promover ligações com o concelho.

Os objetivos específicos no âmbito do programa estratégico, visam a reabilitação do edificado público, espaço público, melhoramentos na rede de infraestruturas, reabilitação do edificado privado e a diversificação do mercado imobiliário.

Figura 5 - Estratégia de ação



5

INVESTIMENTO PÚBLICO

FUNDOS COMUNITÁRIOS

O Programa Operacional Regional do Centro de Portugal (2014-2020), define a estratégia com vista a contribuir para um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo e para a coesão económica, social e territorial da região onde se insere o município de Vila de Rei, e a respetiva cabimentação das tranches financeiras ao investimento.

Na perspetiva da reabilitação urbana, nomeadamente do edificado e espaço urbano, os investimentos públicos poderão ser enquadrados nas seguintes prioridades de investimento definidas no programa:

Prioridade de Investimento 6.3

Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural

Valorizar e requalificar o património natural e cultural da Região Centro é fundamental para a tornar um destino turístico de excelência, aumentando a sua atratividade, diminuindo as assimetrias regionais e reforçando a coesão territorial.

Os investimentos neste âmbito deverão potenciar um acréscimo de visitantes do património regional (a taxa de crescimento dos visitantes de museus, jardins zoológicos, botânicos e aquários diminuiu 1,8% entre 2010 e 2011) bem como um aumento do número de turistas na região (2,2 milhões, ou seja, 16% do total nacional, em 2011).

Para além da recuperação e valorização deste património; a dinamização de equipamentos culturais bem como das próprias atividades culturais e a modernização dos serviços culturais direcionados para a educação artística são também de grande relevância.

Prioridade de Investimento 6.5

Medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído

A Região Centro dispõe de um sistema urbano policêntrico, composto por uma rede de cidades médias com uma qualidade de vida elevada, mas em que permanecem necessidades de requalificação, refuncionalização e integração, nomeadamente a reabilitação de edifícios, infraestruturas, equipamentos e outros espaços públicos degradados ou obsoletos.

No Centro, há 43 cidades (de 159 no país), que poderão desenvolver estratégias integradas de desenvolvimento urbano. Cerca de 30% da população da Região Centro reside em cidades (718 mil pessoas em 2011). Em 2012, estavam ainda identificados, segundo o Inquérito à Caracterização da Habitação Social, 13 áreas de reabilitação urbana no Centro (área territorialmente delimitada, caracterizada pela degradação ou obsolescência dos edifícios, infraestruturas urbanísticas, equipamento social, áreas livres e espaço público).

Todas estas intervenções contribuirão para um aumento da coesão e da competitividade territorial e diminuição das assimetrias regionais.

Prioridade de Investimento 9.8

Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais

As necessidades relacionadas com a regeneração física, económica e social na Região Centro justificam esta prioridade de investimento.

A integração territorial, com a consequente redução de assimetrias e a valorização dos contextos urbano e rural, constituem um fator de coesão social e económica.

Mais uma vez esta prioridade se prende com a diminuição das disparidades territoriais, reduzindo as assimetrias de desenvolvimento económico, promovendo a coesão social e a coesão territorial.

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ao qual as entidades públicas podem recorrer, no âmbito da reabilitação urbana são os seguintes:

JESSICA Holding Fund Portugal

O Fundo “JESSICA” é uma iniciativa conjunta da CE - Comissão Europeia, do BEI - Banco Europeu de Investimentos e do CEB - Council of Europe Development Bank, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Podem recorrer investidores privados, públicos ou público-privados para obtenção de financiamento, em projetos financeiramente sustentáveis em áreas urbanas, com quatro áreas prioritárias:

1. Reabilitação e regeneração urbana incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
2. Eficiência Energética e energias renováveis;
3. Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
4. Disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Essas frações ficam destinadas a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento

e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autônomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O IFRRU 2020 pondera e concretiza as conclusões e recomendações das avaliações desenvolvidas para o efeito.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Fundo aberto a todo o País, destina-se a recuperar 7500 fogos nos próximos 10 anos para reabilitar edifícios e regenerar centros urbanos, combatendo o seu despovoamento, promover o acesso à habitação, em especial a classe média, e dinamizar o arrendamento habitacional e o comércio local.

Por representar um investimento 1400 milhões de euros, proveniente do Fundo de Estabilidade Financeira da Segurança Social, «terá que ser utilizado com todas as garantias de rentabilidade e muito baixo risco», uma vez que «estamos a falar de uma parcela do

dinheiro que garante as nossas reformas», sublinhou Matos Fernandes.

Para garantir a sua aplicação rentável, a sua gestão será pública e a supervisão desta gestão será da responsabilidade da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a entidade que controla a bolsa de valores.

Para reduzir os riscos, os primeiros prédios a ser recuperados serão «imóveis públicos que, mesmo assim, terão que passar o crivo da rentabilidade dos investimentos», e «terão como destino o mercado de arrendamento habitacional e também comercial».

INVESTIMENTO PRIVADO

Existem à disposição dos investidores privados, alguns mecanismos/instrumentos financeiros de apoio e incentivo ao investimento na área da reabilitação do edificado, para além dos incentivos fiscais em vigor com a ARU:

JESSICA Holding Fund Portugal

O Fundo “JESSICA” é uma iniciativa conjunta da CE - Comissão Europeia, do BEI - Banco Europeu de Investimentos e do CEB - Council of Europe Development Bank, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Podem recorrer investidores privados, públicos ou público-privados para obtenção de financiamento, em projetos financeiramente sustentáveis em áreas urbanas, com quatro áreas prioritárias:

1. Reabilitação e regeneração urbana incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
2. Eficiência Energética e energias renováveis;
3. Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
4. Disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Essas frações ficam destinadas a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Imóveis Municipais a Custos Controlados

O município de Vila de Rei tem à disposição dos interessados, diversos edifícios, terrenos e apartamentos para venda e aluguer.

A disponibilização dos imóveis engloba-se nas medidas de incentivo à fixação de jovens no concelho.

Para além do incentivo financeiro, o município garante um conjunto de vantagens a quem recorra a este programa.

Fundo de Eficiência Energética (FEE)

Instrumento financeiro, criado através do Decreto-Lei n.º 50/2010, de 20 de Maio, o qual tem como objetivo financiar os programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE), incentivar a eficiência energética, por parte dos cidadãos e das empresas, apoiar projetos de eficiência energética e promover a alteração de comportamentos, neste domínio.

Através do FEE e mediante a abertura de concursos específicos, apoiam-se projetos, nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de modo energeticamente eficiente e otimizado.

Mediante o lançamento de Avisos para apresentação de candidaturas, o FEE apoia o desenvolvimento de projetos e iniciativas que promovam a eficiência energética, em termos nacionais.

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética

concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O IFRRU 2020 pondera e concretiza as conclusões e recomendações das avaliações.

Programa Casa Eficiente

Focado na melhoria da eficiência energética dos edifícios, «é uma das medidas que está a ser desenvolvida, mais uma vez recorrendo a fundos europeus disponíveis para investimentos estratégicos, neste caso o Plano “Juncker”, através da criação de uma linha de financiamento num valor aproximado de 100 milhões de euros.

Regulamento de Apoio à Recuperação de Edificações Degradadas

O município de Vila de Rei possui um regulamento para apoio à recuperação de edificações degradadas, nas zonas antigas e nas zonas rurais do concelho. O apoio destina-se a todos os proprietários que tenham interesse em recuperar os seus edifícios e tem o objetivo de preservar o património construído.

Através da recuperação das habitações, pretende-se que se aumentem os elos de ligação da população ao território,

aumentando o sentimento de pertença tanto para os residentes, como para os que tiveram de sair do município em busca de melhores condições de vida.

O apoio é facultado em função dos rendimentos dos proprietários e incide sobre a aquisição dos bens materiais para a construção.

O incentivo poderá ser até 50% do produto adquirido (areia e tinta) para residentes no concelho e de 20% para não residentes. Este programa incide também sobre as taxas urbanísticas e execução de ramais de ligação à rede pública predial e sanitária.

Para as famílias de baixos rendimentos, o apoio poderá ser estendido a um fornecimento de telhas e cimento (40% para residentes e 25% para não residentes).

Regulamento de Estímulos ao Investimento no Concelho de Vila de Rei

O presente regulamento advém da necessidade de estimular o investimento empresarial e a criação de condições favoráveis e atrativas para as empresas que pretendam desenvolver a sua atividade no Concelho de Vila de Rei, designadamente através da concessão de apoios e outros incentivos.

Materializa-se em apoios à criação de novas empresas ou à criação de postos de trabalho, que entre outras, são medidas essenciais ao crescimento económico e consequente desenvolvimento municipal.

O município entende que o apoio público é fundamental, tendo em vista criar condições para que os empresários e as empresas possam ser um dos vetores de retoma económica, nomeadamente no Município de Vila de Rei, não descurando a aposta no estímulo ao investimento no sector primário.

6

ENTIDADE GESTORA

Será o município de Vila de Rei a assumir o papel de entidade gestora da ORU relativa à ARU de Vila de Rei, como lhe confere o n.º 1 do Artigo 10.º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, sendo responsável pela coordenação e gestão da operação.

A decisão de colocar o Município de Vila de Rei como entidade gestora da operação articula-se com os desígnios do PERU, nomeadamente ao nível da execução das ações propostas que são principalmente iniciativas do foro público.

MODELO DE EXECUÇÃO

O Artigo 11.º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto enquadra os modelos de execução que podem ser adotados nas operações de reabilitação urbana:

- a) Por iniciativa dos particulares;
- b) Por iniciativa das entidades gestoras.

Nos casos referidos na alínea a), a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta.

Nos casos referidos na alínea b), a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através das seguintes modalidades:

- 1) Execução direta pela entidade gestora;
- 2) Execução através de administração conjunta;
- 3) Execução através de parcerias com entidades privadas.

As parcerias com entidades privadas referidas na alínea 3), concretizam -se através de:

- a) Concessão da reabilitação;
- b) Contrato de reabilitação urbana.

As parcerias com entidades privadas só podem ser adoptadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática.

PODERES E INSTRUMENTOS

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana, os seguintes poderes:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Tem também ao seu dispor instrumentos de execução de política urbanística, que lhe confere no âmbito da ORU, os seguintes poderes descritos no Artigo 54.º da Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

Constitui causa de utilidade pública para efeito de expropriação ou de venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem

como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da ORU.

Sempre que a operacionalização da execução das ações estruturantes necessite de recorrer aos instrumentos acima identificados, os mesmos serão aplicados em conformidade com a legislação vigente, nomeadamente ao nível do Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, cuja última atualização é a Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro) e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro).

ACOMPANHAMENTO

O artigo 20.º-A da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto estabelece a ação de acompanhamento e monitorização por parte da entidade gestora da ORU, assim como as condições de operacionalização.

Neste sentido, cabe ao Município de Vila de Rei, enquanto entidade gestora, elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a CMVR deve ainda submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos anteriormente e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

A mesma Lei descreve no seu artigo 20.º-B, a capacidade da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, proceder à

alteração do tipo de operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio; não havendo limites temporais estabelecidos na Lei.

Caso a alteração se trate de operação sistemática para simples, não haverá lugar a discussão pública. O mesmo ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município de Vila de Rei.

PRAZOS DE EXECUÇÃO

A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana de 15 anos a contar da data da referida aprovação, com possibilidade de prorrogação. A prorrogação prevista é aprovada pela assembleia municipal de Vila de Rei, sob proposta da câmara municipal.

O disposto anteriormente não obsta a que, findo esse prazo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

7

QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS FISCAIS

Nos termos da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13.º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projeto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa.

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

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

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

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

Tabela 2 - Quadro de incentivos fiscais

MEDIDA	FONTE	ARTIGO	DESCRIÇÃO
Isenção de IMI	EBF	n.º 7, art.º 71.º	“Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”
		n.º 1, art.º 45.º	“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária”
Isenção de IMT	EBF	n.º 8, art.º 71.º	“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.”
		n.º 2, art.º 45.º	“Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.”
IRS	EBF	n.º 4, art.º 71.º	“São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...) ”
		n.º 17, art.º 71.º	“Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.”
Mais-valias	EBF	n.º 5, art.º 71.º	“As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.”
Rendimentos prediais	EBF	n.º 6, art.º 71.º	“Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...) ”.

Redução da taxa de IVA

CIVA

a), n.º 1, art.º 18.º

“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%”.

2.23 da Lista I

“Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71o, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como as frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Tabela 3 - Níveis de estado de conservação

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

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

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

APLICAÇÃO SECUNDÁRIA (de Avaliação Funcional e de Desempenho)

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

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

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

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

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

Tema I – Valorização Territorial

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

Tema II - Valorização Energética e Ambiental

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

Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

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

GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO

RECOMENDAÇÕES PARA O EDIFICADO

Considerando que alguns dos edifícios localizados na ARU merecem especial cuidado, pois para além do seu valor individual, têm valor enquanto conjunto arquitetónico. Alterações na traça primitiva e características do edificado podem resultar na sua descaracterização e iminente perda de significado histórico e cultural. Para estes edifícios especificamente, apresentam-se recomendações particulares que de seguida se apresentam.

COBERTURA E CHAMINÉ

1. A cobertura deve estar alinhada e em conformidade com as que lhe são contíguas, evitando coberturas planas;
2. Na recuperação de telhados deve utilizar-se, sempre que possível, telha igual à pré-existente ou de características semelhantes (cor e forma), evitando chapas metálicas;
3. Não descuidar/negligenciar o aspeto da chaminé, mantendo-a pintada ou caiada;
4. Sempre que possível, manter a chaminé na parte posterior da cobertura.

FACHADA

1. Manter a geometria / harmonia das fachadas, evitando descontinuidades;
2. Não alterar dimensões dos vãos e guarnecimentos;
3. Evitar ocultação de vãos;
4. Não usar revestimentos / cores dissonantes das demais.

OUTROS ELEMENTOS

1. Optar por portadas interiores em vez de portadas exteriores;
2. Optar por caixilharias em madeira ou alumínio lacado em vez de alumínio à cor natural ou anodizado;
3. Não instalar caixas de estores no exterior dos vãos;
4. Não instalar ductos, cabos eléctricos/telecomunicações ou outros elementos nas fachadas principais, integrá-los em calhas técnicas na fachada posterior, ou preferencialmente, pelo solo.
5. Nas fachadas principais na envolvente ou localizadas no centro histórico é de evitar a instalação de elementos dissonantes tais como estendais, palas, toldos e aparelhos AVAC. Estes últimos devem ser fixados nas fachadas posteriores, estando sempre que possível ocultos na cobertura ou em divisão própria;
6. Não pintar nem envernizar cantarias de pedra.

CATALOGAÇÃO DAS PRINCIPAIS PATOLOGIAS E PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

O levantamento das anomalias da construção é um processo que envolve técnicos especializados em diversas áreas e implica a realização de testes e ensaios, o que pode resultar num processo complexo e moroso. O diagnóstico visual é um dos métodos utilizados e permite reconhecer as anomalias bem como as suas causas prováveis. Exposto isto, apresenta-se uma síntese da análise patológica generalizada, identificando os problemas mais frequentes detetados na construção local e propondo a sua solução ou sugerindo a sua ocultação.

1 CAPILARIDADE

Anomalia: Humidade que ascende do solo para as paredes exteriores ou pavimentos. Causa degradação dos revestimentos e torna-os suscetíveis a ataques biológicos na área afetada.

Causa: Presença de água ao nível das fundações, proveniente de lençóis freáticos ou de acumulação de águas pluviais. O incorreto isolamento da laje e das fundações permite que a água se infiltre nas paredes e pavimentos.

Proposta de resolução: Se possível escavar o terreno junto às paredes exteriores, remover o reboco degradado e aplicar reboco com características hidrófugas ou impermeabilizante líquido. O terreno junto às fachadas deve apresentar uma configuração que permita escoar as águas pluviais, de preferência incluindo um sistema de drenagem que garanta o devido afastamento das paredes afetadas pela humidade.

Se o problema persistir, pode optar-se por ocultá-lo construindo paredes em gesso cartonado, ou outro material, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

Se o problema de capilaridade se manifestar também no pavimento, deve retirá-lo, impermeabilizar pelo interior essa área e voltar a aplicá-lo.

2 FLORESCÊNCIAS

Anomalia: Cristalização de sais solúveis presentes nos materiais de construção que se manifestam pelo aparecimento de manchas, normalmente de cor branca (eflorescências) ou pelo descasque e desprendimento de revestimentos, comumente denominado de salitre (criptoflorescências).

Causa: A cristalização dos sais é resultante de reações químicas quando estes estão na presença de água proveniente de infiltrações, de humidades ou das próprias características higroscópicas dos materiais. No caso das eflorescências o fenómeno dá-se à superfície do material, quando os sais entram em contacto com o ar exterior, e no caso das criptoflorescências o mesmo acontece mas no interior do material.

Proposta de resolução: As manchas resultantes das eflorescências são relativamente fáceis de eliminar, contudo o problema continuará até que se elimine pelo menos um dos componentes da reação: os sais ou a água. Se o problema se dever a infiltrações simples de resolver, o afastamento da água solucionará a anomalia. A eliminação dos sais, por sua vez, será mais complexa, visto que seria necessário a remoção do material afetado.

Também neste caso poderá optar por ocultar a anomalia, construindo paredes pelo interior, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

3 INFILTRAÇÕES

Anomalia: Infiltração de água na construção que causa a degradação de revestimentos e elementos estruturais.

Causa: A falta de manutenção resulta muitas vezes na perda de impermeabilidade da construção, que afeta particularmente as estruturas de adobe. Grande parte das infiltrações detetadas são consequência de problemas ao nível da cobertura e degradação dos vãos.

Quando a origem da infiltração está relacionada com a cobertura, a causa pode dever-se a telhas partidas, danificadas ou soltas; ao sistema de escoamento de águas entupido que propicia a acumulação de águas pluviais; à degradação dos elementos de remate da cobertura (muretes, beirado);

Os vãos danificados permitem a infiltração de água devido à degradação das argamassas que seguram a caixilharia, a danos na própria caixilharia ou a vidros partidos.

Proposta de resolução: Se a infiltração for na cobertura, deve proceder-se à substituição de elementos danificados ou em falta nos telhados, no caso dos vãos, à reparação das caixilharias e vidros e reaplicação das argamassas.

Se a infiltração resultou num ataque biológico, deve proceder à sua remoção recorrendo a produtos antifúngicos.

4 ENVELHECIMENTO E DEGRADAÇÃO NATURAL DOS MATERIAIS

Anomalia: Desgaste dos revestimentos e desagregação das argamassas, exposição de aparelhos e materiais. Infiltração. Instalação de ninhos de aves, crescimento de plantas e proliferação de fungos.

Causa: Falta de manutenção e envelhecimento natural dos materiais, exposição aos agentes atmosféricos e raios UV, ataques biológicos, retenção de água nas irregularidades dos materiais, perda de estanquidade à água.

Proposta de resolução: Manter a cobertura e respetivo sistema de drenagem de águas limpo, evitando ataques biológicos e a acumulação de detritos que dificultem o escoamento das águas pluviais, levando à sua infiltração.

Fazer a renovação dos revestimentos como é o caso da tinta ou da cal com a devida frequência, visto que estes cumprem a função de proteger o tosco da parede contra os fatores externos. As estruturas de adobe são particularmente problemáticas se ficarem expostas.

Em caso de reparações nas argamassas e revestimentos optar por técnicas e materiais tradicionais cujo desempenho esteja comprovado.

5 PODRIDÃO DAS MADEIRAS

Anomalia: A utilização de madeira nas construções levantadas é sobretudo em estruturas de coberturas, de pisos intermédios e nas caixilharias dos vãos. As anomalias mais frequentes consistem no aparecimento de manchas brancas ou castanhas, na alteração da consistência da madeira, presença de insetos / fungos e perigo estrutural.

Causa: A madeira apesar de ser um material orgânico de excelência para uso na construção possui duas vulnerabilidades: a sua exposição a água e a ataques biológicos.

As madeiras expostas à humidade podem ser atacadas por bactérias que, apesar de não causarem grandes danos, facilitam o posterior ataque de fungos.

Os fungos alimentam-se da madeira e originam podridões, normalmente detetáveis pelo aparecimento de manchas e pela consistência seca, húmida ou mole, consoante o fungo responsável pelo ataque.

Outro dos responsáveis pelos problemas frequentes da madeira é o ataque de insetos, como as térmitas e os carunchos que causam danos graves, especialmente quando estão em fase de larva. Nos elementos de madeira utilizados no exterior, como é o caso das caixilharias de portas e janelas, a elevada exposição aos raios ultravioletas e a águas pluviais aliadas à falta de manutenção são uma das causas principais das anomalias. O envelhecimento natural de materiais como as tintas de revestimento e as argamassas da guarnição expõem a madeira aos agentes externos.

Proposta de resolução: Tendo em conta que os fungos necessitam de humidade acima dos 20% para se desenvolverem, controlar a humidade pode evitar a sua proliferação.

Para impedir a deterioração da madeira por ataques biológicos deve efetuar-se o tratamento curativo da superfície ou, caso necessário, em profundidade (injetável) dos elementos de madeira. Para efetuar a reparação de caixilharias de madeira deve, em primeiro lugar, proceder-se à substituição dos elementos demasiado degradados, sua reposição e fixação de elementos soltos ou folgados. De seguida, deve lixar-se uniformemente os elementos de madeira de forma a remover restos de tinta e/ou verniz, efetuar o seu tratamento com produtos adequados, garantindo a sua imunização, e por fim proceder à aplicação de tinta ou verniz.

6 INCOMPATIBILIDADE DE MATERIAIS

Anomalia: Empolamento de tintas e queda de rebocos.

Causa: Não permeabilidade dos revestimentos, impedindo que hajam trocas gasosas entre a construção e a atmosfera e reações químicas entre constituintes dos materiais;

Proposta de resolução: Deve proceder-se à remoção dos materiais mais recentes que se revelem incompatíveis e recorrer a técnicas tradicionais de desempenho já testado.

Tendo em conta os principais tipos de estrutura dos edifícios tradicionais do centro histórico, aconselha-se a utilização de argamassa à base de cal para rebocar estruturas de adobe e alvenarias de pedra.

7 CONDENSAÇÃO

Anomalia: Aparecimento de manchas e fixação de fungos e má qualidade do ar interior.

Causa: Deficiente ventilação dos espaços interiores por inexistência ou insuficiência de vãos, não se realizando a renovação de ar necessária no interior dos espaços. Pode também dever-se a um uso desadequado das construções.

Proposta de resolução: Instalar um sistema de ventilação mecânica forçada no caso de não ser possível abrir vãos que assegurem a ventilação natural, ou instalação de grelhas de ventilação nos paramentos exteriores.

MELHORAMENTO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E PREVENÇÃO DE ANOMALIAS

A par das anomalias anteriormente apresentadas e tendo em conta alguns problemas comuns e gerais, acha-se pertinente fazer uma exposição de medidas que devem ser adotadas de forma a melhorar as condições de habitabilidade e conforto.

1 | PERDAS ENERGÉTICAS

Para melhorar as condições de conforto e minimizar as perdas energéticas, deve garantir-se o isolamento térmico e acústico da habitação. É importante ter em conta que o isolamento deve ser contínuo, sempre que possível, evitando pontes térmicas. A maior parte das perdas energéticas é feita pela cobertura, pelo que deve isolar principalmente esta área.

2 | QUALIDADE DO AR

Garantir a ventilação dos espaços interiores evitando a condensação que conduz a problemas de humidade e proliferação de fungos. Em áreas interiores onde não existam vãos ou estes se revelem

insuficientes para efetuar a renovação do ar, deve instalar-se um sistema mecânico de ventilação forçada.

A correta ventilação dos espaços interiores permite também ter um melhor desempenho térmico, sobretudo no Verão, quando existe necessidade de arrefecimento.

3 | MANUTENÇÃO DAS CANTARIAS DE PEDRA

Não limpar as cantarias de pedra com recurso a ácidos ou materiais abrasivos. Deve optar-se pelos métodos mais simples de escovagem ou com jato de água de baixa pressão.

No caso de existirem fissuras nas pedras, estas devem ser preenchidas com pastas existentes no mercado para o efeito, o mesmo é válido para fixar fragmentos soltos.

4 | BENEFICIAÇÃO DAS ESTRUTURAS DE MADEIRA EM COBERTURAS

Se fizer obras ao nível da estrutura em madeira, reforçar as ligações entre os elementos das asnas com ferragens adequadas e no caso de substituição de elementos que liguem com as paredes, garantir o isolamento entre os componentes de madeira e os materiais das alvenarias/aparelhos das paredes.

5 | MELHORAMENTO DO DESEMPENHO DOS VÃOS

Se substituir as caixilharias dos vãos, optar por vidro duplo; Existem também produtos no mercado que permitem instalar uma segunda folha para tornar as janelas duplas, beneficiando das mesmas vantagens.

LEGISLAÇÃO EM VIGOR

REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

A Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

A Lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana.

Cria um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir -lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

REGIME EXCEPCIONAL E TEMPORÁRIO

O Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14 de Setembro procede à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 68-A/2015 de 30 de Abril, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

- 1.º Imóvel em causa tem de se localizar no interior do perímetro da ARU;
- 2.º Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição de Grau de Conservação;
- 3.º Executar a obra de reabilitação por empreitada, com as devidas licenças e alvarás;
- 4.º Após a conclusão da obra, requerer vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel.

Para obtenção da isenção de IMI/IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente (quando aplicável) e requerer os documentos junta da Câmara Municipal para submeter à Autoridade Tributária.

Após a apresentação da intenção do proprietário da realização de obras de reabilitação na área da ARU, os serviços municipais entregam declaração de redução de IVA por empreitada, a ser apresentada pelo proprietário ao prestador de serviços.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal (caso o poder não seja delegado no Executivo da Câmara Municipal), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais.



Maio de 2017