município
Vila Nova
de Paiva
Capital Ecológica

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ALHAIS

Proposta de Delimitação e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Janeiro de 2025

Ficha Técnica do Documento

Título:	Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alhais – Proposta de Delimitação e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.
Descrição:	Documento que consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alhais e de operacionalização da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).
Data de produção:	28 de março de 2024
Data da última atualização:	17 de janeiro de 2025
Versão:	02
Desenvolvimento e produção:	Planum – Assessorias e Projetos, Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra
Equipa técnica:	Liliana Sousa Paula Pereira Rosa Silva
Código de documento:	041
Estado do documento:	Com a integração dos contributos da discussão pública.
Código do Projeto:	051182202
Nome do ficheiro digital:	ARU_PERU_Alhais_V02

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO 9

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALHAIS 12

2.1 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO 15

2.2 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALHAIS 16

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO 17

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 17

3.2 SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO 18

Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU 19

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade 20

Estado de Conservação do Edificado 23

Condições de Circulação e Mobilidade 29

Espaço Público e Zonas Verdes 36

Rede de Equipamentos 37

4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA 39

4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU 39

4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 40

4.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL 41

5. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA 43

5.1 EDIFÍCIOS 44

5.2 EQUIPAMENTOS 45

5.3 ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA 46

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA 49

6.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL 49

Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais 52

Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais 54

6.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA 55

6.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA 57

6.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL 62

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU 64

7.1 TIPOLOGIA 64

7.2 MODELO DE GESTÃO 65

7.3 MODELO DE EXECUÇÃO 70

7.4 PRAZO DE EXECUÇÃO 72
7.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU 73
7.6 SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU 77
8. BIBLIOGRAFIA 78
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 78
PÁGINAS DE INTERNET 78
DOCUMENTOS LEGAIS 78
ANEXO 80

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU de Alhais, freguesia e concelho 19

Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU de Alhais, freguesia e concelho 19

Quadro 3. Disponibilidade de estacionamento e acessibilidades dos alojamentos clássicos de residência habitual – ARU de Alhais, freguesia e concelho 20

Quadro 4. Dinâmica de arrendamento dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual – ARU de Alhais, freguesia e concelho 21

Quadro 5. Época de construção dos edifícios – ARU de Alhais 23

Quadro 6. Ações de reabilitação do edificado na ARU de Alhais 44

Quadro 7. Ações sobre equipamentos na ARU de Alhais 45

Quadro 8. Ações a realizar sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Alhais 47

Quadro 9. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal 52

Quadro 10. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC 53

Quadro 11. Modelo de governação e execução da ORU 68

Quadro 12. Investimento global e por eixo temático, previstos para a ORU de Alhais 73

Quadro 13. Programa de investimento e financiamento (público) da ORU de Alhais 74

Quadro 14. Cronograma das intervenções previstas para a ORU de Alhais, por Eixo Temático 76

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Tramitação para aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada por instrumento próprio - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana 13

Figura 2. Processo de Reabilitação Urbana 14

Figura 3. Exemplificação de edifícios degradados – Avenida de Santo António 25

Figura 4. Exemplificação de edifícios degradados – Rua do Granjeiro (acima) e Rua do Outeiro (abaixo) 26

Figura 5. Exemplificação de edifício muito degradado – Rua da Barreira de Peva 27

Figura 6. Exemplificação de edifícios muito degradados – Rua da Fandanga 27

Figura 7. Exemplificação de edifício em ruína – Rua do Outeiro 28

Figura 8. Exemplificação de edifício em ruína – Rua da Escorregadela 28

Figura 9. Exemplificação da inexistência de passeios em arruamentos da ARU de Alhais – Avenida Praça (acima) e Rua do Outeiro (abaixo) 32

Figura 10. Exemplificação da inexistência de passeios em arruamentos da ARU de Alhais – Rua da Escorregadela (acima) e Rua da Bica (abaixo) 33

Figura 11. Exemplificação de piso degradado na ARU de Alhais – Avenida de Santo António 34

Figura 12. Exemplificação da intervenção na rede rodoviária – EN 323 34

Figura 13. Exemplificação de estacionamento na berma da estrada, na ARU de Alhais – Avenida Cónego Manuel Fonseca Gama 35

Figura 14. Exemplificação de estacionamento na berma da estrada, na ARU de Alhais – Rua do Cruzeiro ... 35

Figura 15. Praça envolvente à Capela de Santo António 36

Figura 16. Largo do Cruzeiro 37

Figura 17. Tipologias possíveis de ORU 64

Figura 18. Dimensões a considerar no modelo de gestão e execução da ORU 65

Figura 19. Organograma da Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva 68

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Alhais 21

Gráfico 2. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Alhais 22

Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU de Alhais 22

Gráfico 4. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Alhais 23

Gráfico 5. Local de trabalho e estudo da população residente na UF de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas 29

Gráfico 6. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na UF de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas 30

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Alhais 16

Mapa 2. Enquadramento geográfico da ARU de Alhais 17

Mapa 3. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU de Alhais 18

Mapa 4. Proporção de edifícios com necessidades de reparação na ARU de Alhais 24

Mapa 5. Rede rodoviária da ARU de Alhais 31

Mapa 6. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU de Alhais 38

Mapa 7. Ações a realizar na ARU de Alhais 43

Mapa 8. Ações sobre equipamentos na ARU de Alhais 46

Mapa 9. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Alhais 48

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BEI	Banco Europeu de Investimento
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CEB	Council of Europe Development Bank
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CIMI	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
CIMVDL	Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EM	Estrada Municipal
EN	Estrada Nacional
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
IMI	Imposto Municipal Sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDCT	Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PT2020	Portugal 2020
PT2030	Portugal 2030
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, estabelece que a **reabilitação urbana** deve contribuir, de forma articulada, para, nomeadamente, assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados, modernizar as infraestruturas urbanas e requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva.

No contexto legal descrito, a reabilitação urbana apresenta-se como opção estratégica para reavivar a atividade económico-social do meio urbano, face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana que se observou ao longo das últimas décadas.

A reabilitação urbana constitui, assim, uma "*componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem com os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e garantia, para todos, de uma habitação condigna*" (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Com efeito, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a resolução de problemas resultantes da degradação física e socioeconómica, com o intuito de revitalizar os tecidos urbanos, de melhorar as condições de habitabilidade e funcionais do parque edificado, de garantir a proteção e valorização do património cultural, de modernizar infraestruturas e, ainda, de promover a sustentabilidade ambiental dos espaços urbanos. Desta forma, a delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e a execução da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) pressupõe uma política de incentivo à regeneração do espaço urbano público e/ou privado, bem como, de envolvimento dos diversos agentes do território, sejam eles coletivos ou individuais.

Seja no domínio público ou no espaço privado, a reabilitação urbana é portadora de um potencial que integra dimensões económicas, sociais e culturais, determinantes para a consolidação dos fatores de sustentabilidade e de identidade que são referências da qualidade de vida dos núcleos urbanos.

O processo de delimitação de áreas de reabilitação urbana tem enquadramento no Artigo 13º do RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

Nesse processo incumbe designadamente às autarquias locais assegurar, no quadro do RJRU e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

A delimitação de uma ARU determina, assim, a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. A aprovação de tal delimitação, por sua vez, obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana (IHRU, 2013).

De acordo com o preconizado no supracitado regime, e decorrente da republicação em 2012 do diploma legal, a "*reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.*". No seu artigo 7.º, é ainda indicada a possibilidade de os municípios optarem por uma tramitação simultânea ou faseada, nomeadamente no que concerne à aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana e da correspondente operação de reabilitação urbana.

No caso da tramitação faseada, a delimitação da ARU ocorre numa primeira fase e, num limite de três anos após a sua aprovação, terá de acontecer a sua operacionalização pela transposição numa ORU. Em contrapartida, no caso da tramitação simultânea, seguem-se os procedimentos estabelecidos para a aprovação da ORU, enquadrada por instrumento de programação próprio (ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana ou PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), anexando a planta com a delimitação da ARU proposta.

É no suprarreferido procedimento simultâneo que se enquadra a presente proposta de delimitação da ARU de Alhais. Não obstante, da presente proposta de delimitação da ARU de Alhais, de acordo com o estabelecido no RJRU, fazem parte os seguintes elementos:

- A **memória descritiva e justificativa**, que compreende as motivações e os critérios inerentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A **planta** com a delimitação da área definida;
- O **quadro dos benefícios fiscais** associados à reabilitação urbana em áreas abrangidas por ARU.

Os conteúdos previstos no RJRU (artigo 33.º) são incorporados no presente documento, com uma organização compartimentada em seis capítulos, que se encontram discriminados de seguida:

- No **capítulo 2** são apresentados os pressupostos de base e os critérios técnicos implícitos ao processo de delimitação da ARU, assim como a correspondente proposta de delimitação;
- No **capítulo 3** é estabelecido o enquadramento territorial da área delimitada e exposto o diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da

ARU (breve análise da população, do parque edificado e o respetivo estado de conservação, da acessibilidade e mobilidade dos residentes e das características do espaço público e das infraestruturas e equipamentos urbanos);

- No **capítulo 4** são enunciadas genericamente as linhas estratégicas de reabilitação urbana para a ARU, pensando-se numa análise prospetiva no contexto daquilo que se projeta para o futuro (visão de médio / longo prazo), aferindo-se, ainda, sobre a compatibilidade com as opções de desenvolvimento urbano municipal;
- O **capítulo 5** descreve as ações propostas no âmbito deste processo de reabilitação urbana, organizadas por setores de atuação e alinhadas com diretrizes regionais e nacionais;
- No **capítulo 6** são esquematizados os benefícios fiscais enquadrados no processo de delimitação da ARU, incluindo a elucidação das condições de acesso e procedimentos obrigatórios para que os proprietários usufruam de tais vantagens.
- Por fim, são apresentados no **capítulo 7** os modelos de gestão e execução da ORU, com referência à sua validade temporal e ao cronograma de implementação das ações delineadas.

Refira-se, ainda, que a planta com a delimitação proposta para a ARU de Alhais é apresentada em anexo ao presente relatório.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALHAIS

A valorização do património histórico, a qualidade do espaço público e a regeneração urbana são pressupostos que emanam da atual política de ordenamento do território, que aposta, cada vez mais, num paradigma de cidades com sistemas mais coerentes e democráticos onde a salubridade na habitação deve ser transversal e o património existente valorizado.

Em consonância com o exposto, o RJRU define como **reabilitação urbana** a "*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*" (artigo 2º, alínea j).

Por sua vez, nos termos da alínea b) do artigo 2.º do mesmo regime, uma **área de reabilitação urbana** corresponde a uma "*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*".

Atualmente, a habitação e a reabilitação assumem um papel central na melhoria da qualidade de vida das populações, na revitalização e competitividade das cidades, na coesão social e territorial (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho). Esta importância é igualmente reconhecida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), onde a habitação e a reabilitação são mencionadas como "*domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinergéticos para a intervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações*". O mesmo diploma legal preconiza que a habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. Ademais, estabelece como uma das missões da NGPH "*criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas*".

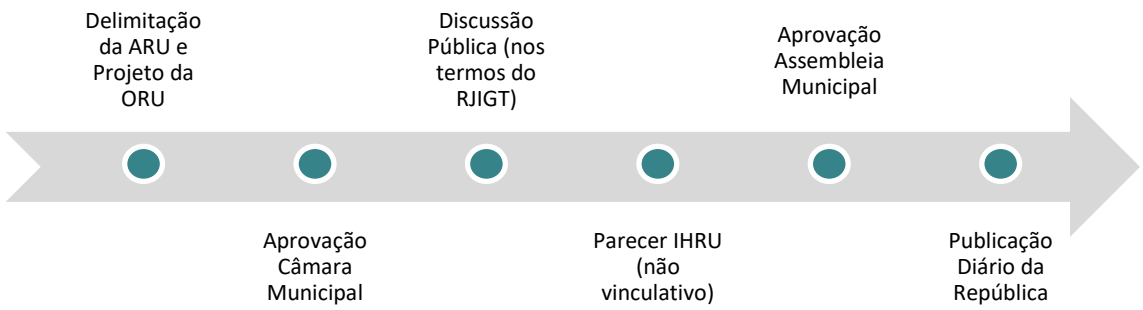
Gerou-se, deste modo, a nível nacional, um contexto político fortemente promotor da reabilitação urbana, em relação sinergética com a prioridade de garantir o acesso a uma habitação adequada e condigna.

Ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Conforme estabelecido no RJRU, e já mencionado anteriormente neste documento, a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 2 e 3 do artigo 7º). No caso da ARU de Alhais, é intenção do Município de Vila Nova de Paiva adotar um processo simultâneo de aprovação da ARU e da correspondente ORU.

Num procedimento deste tipo, o RJRU preconiza que deverão ser seguidos os procedimentos estabelecidos para a aprovação da ORU, anexando a planta com a delimitação da ARU proposta. A aprovação do referido instrumento, em consonância com os requisitos legais, caberá à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal (artigo 17.º, Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), conforme tramitação esquematizada na Figura 1.

Figura 1. Tramitação para aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada por instrumento próprio - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



A aprovação do instrumento implica os seguintes trâmites processuais:

- 1) Aprovação em reunião de Câmara Municipal;
- 2) Discussão Pública (nos termos do RJIGT) - 20 dias (anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, mediante aviso no DR);
- 3) Parecer do IHRU (não vinculativo) - 15 dias (em paralelo com o passo 2);
- 4) Aprovação em Assembleia Municipal;
- 5) Publicação em Diário da República.

O processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana, seguindo os ditames do RJRU, orienta as intervenções com base nas duas conceções referidas: Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana. Segundo a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação da ARU pode acontecer em simultâneo ou preceder a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana. Não podem, contudo, acontecer uma sem a outra, dado que "*a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana*" (ponto 4, artigo 7º, capítulo I da referida Lei).

Dependendo do propósito de atuação no processo de reabilitação urbana, os municípios têm a liberdade de escolher uma Operação de Reabilitação Urbana do tipo Simples ou Sistemático. O RJRU indica as diferenças entre ambas as tipologias, bem como os instrumentos de programação que as enquadram (Figura 2).

Figura 2. Processo de Reabilitação Urbana



Apesar de caber ao município (ou entidade gestora) a escolha do tipo de ORU a empreender, definindo os objetivos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, o dever de reabilitação impende sobre os proprietários e titulares de edifícios ou frações compreendidas na ARU, estando a sua atuação orientada pelos pressupostos regulamentados no processo de reabilitação urbana.

No presente processo, entendeu o Município optar por uma ORU do tipo sistemático para a ARU de Alhais, enquadrada, em termos de instrumento de programação, por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

2.1 Pressupostos de Base e Critérios Técnicos Subjacentes ao Processo de Delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Alhais visa a implementação de uma estratégia de revitalização integrada, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre o espaço público e privado, estimulando a reabilitação e dando nova vida ao tecido urbano em processo de degradação.

A requalificação do espaço público pressupõe como premissa fundamental a captação de particulares e entidades privadas para o processo de reabilitação urbana, daí que o propósito do Município de Vila Nova de Paiva enquadre, por um lado, a intervenção nos espaços públicos e, por outro, a reabilitação do conjunto edificado envolvente com afirmação dos valores patrimoniais existentes.

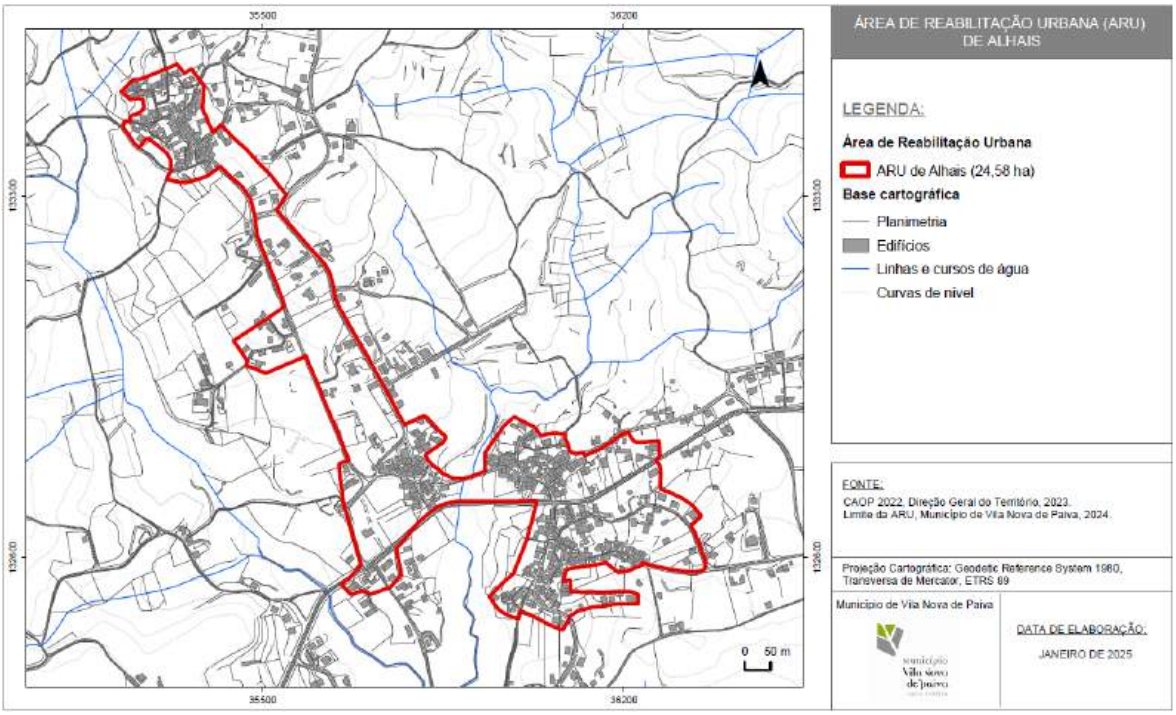
Considerando o exposto, as principais motivações para avançar com este processo e os critérios base que catalisaram este processo são os que seguidamente se enumeram:

- **Reforçar a atratividade local**, valorizando o núcleo antigo, de grande relevância patrimonial;
- **Abarcar** o maior número de **edifícios degradados ou em processo de degradação**, bem como de património com necessidades de intervenção;
- **Abranger projetos públicos não habitacionais** relevantes para a estratégia de desenvolvimento do núcleo urbano (intervenções em espaço público, equipamentos e/ou edificado de propriedade municipal), como meio de alavancagem da atividade económica e da regeneração urbana;
- **Dinamizar e criar estímulos para a iniciativa privada** no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos, bem como eventual acesso a mecanismos de financiamento a entidades privadas/ proprietários);
- **Viabilizar o acesso do município a programas de financiamento** no domínio da reabilitação urbana (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado);
- **Alcançar um equilíbrio** entre a promoção de oportunidades de apoio ao financiamento de projetos privados, a eventual perda de receita municipal associada aos impostos sobre o património (IMI e IMT) e a dinâmica e impulso económico que deste processo pode resultar;
- **Respeitar**, sempre que possível**, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes**, privilegiando a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via ou outros elementos físicos estruturantes;
- **Delimitar**, quando adequado, **a área territorial correspondente à subsecção estatística** da Base Geográfica de Referenciação da Informação dos Censos 2021 (BGRI 2021), de modo a coadjuvar a análise e a caracterização da ARU.

2.2 Proposta de Delimitação da ARU de Alhais

Estabelecidos os pressupostos de base e critérios de delimitação, e decorrente da devida e respetiva ponderação, procedeu-se à delimitação da ARU de Alhais, integrada na União das freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas (Mapa 1).

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana de Alhais



O projeto de delimitação abrange o núcleo antigo de Alhais, de importância patrimonial, situado nas proximidades da igreja matriz e cujo povoamento foi feito ao longo dos tempos em torno de um largo central, onde se situa o cruzeiro e os edifícios de feição mais erudita, abrangendo ainda, em continuidade para noroeste, o aglomerado populacional de Alhais de Cima. Com uma dimensão aproximada de 245.811 m^2 (24,58 ha), a área delimitada, de feições marcadamente rurais, caracteriza-se pela existência de ruas estreitas e casario de caráter tradicional, sobre as quais importa, fundamentalmente, inverter tendências de degradação, que colocam em causa a sua imagem, atratividade e qualidade de vida da população.

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

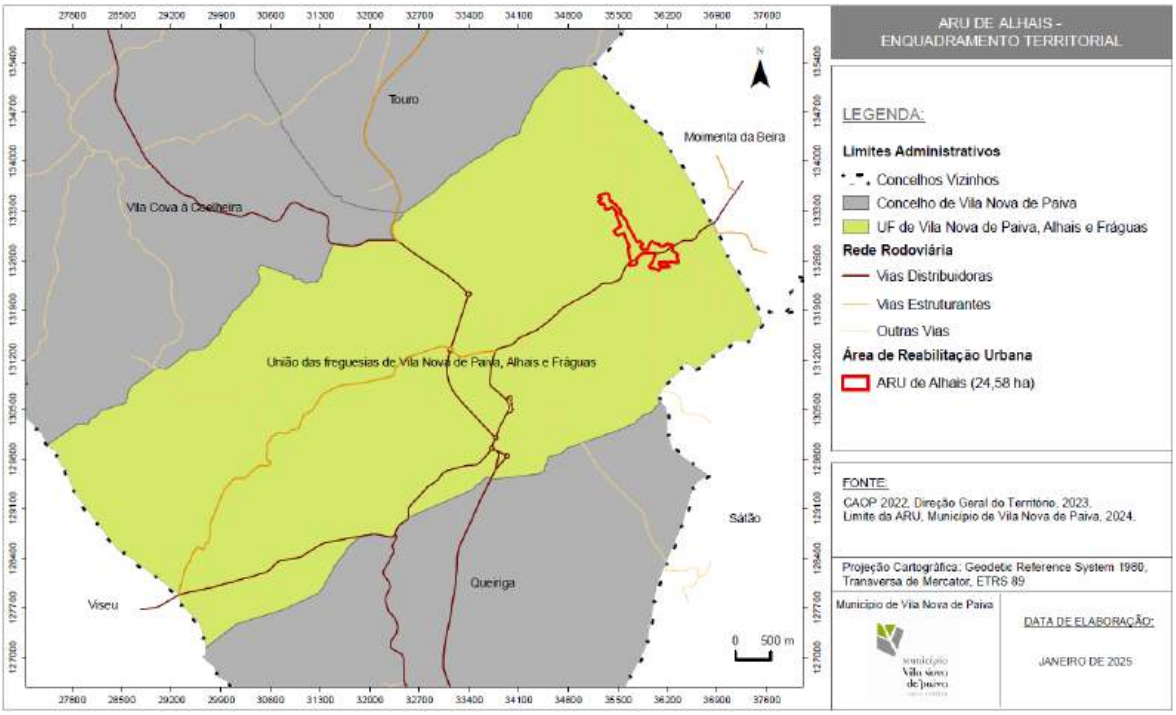
Com o intento de caracterizar a área de intervenção, procede-se, no presente capítulo, a um enquadramento da área delimitada, seguindo-se um diagnóstico conciso, mas integrado da mesma, contemplando: indicadores socioeconómicos da população residente; parque edificado e condições de habitabilidade; estado de conservação do edificado; condições de circulação e mobilidade; espaço público e zonas verdes; e rede de equipamentos.

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A rede urbana do concelho de Vila Nova de Paiva é composta por diversos aglomerados urbanos, de diferentes níveis hierárquicos, distribuídos pelo território concelhio, em especial junto dos principais cursos de água e nas áreas de menor altitude e declive e, consequentemente, junto das principais vias de comunicação do concelho.

A ARU de Alhais localiza-se em Alhais, uma antiga freguesia, a mais pequena do concelho de Vila Nova de Paiva, que passou a integrar a União das freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas, após a reorganização administrativa ocorrida em 2013 (Mapa 2). Os lugares principais de Alhais correspondem a Alhais de Cima, Alhais de Baixo e Vila Garcia. É cingida por dois córregos que descem da nave formando dois vales e foi sede de concelho até 1836.

Mapa 2. Enquadramento geográfico da ARU de Alhais



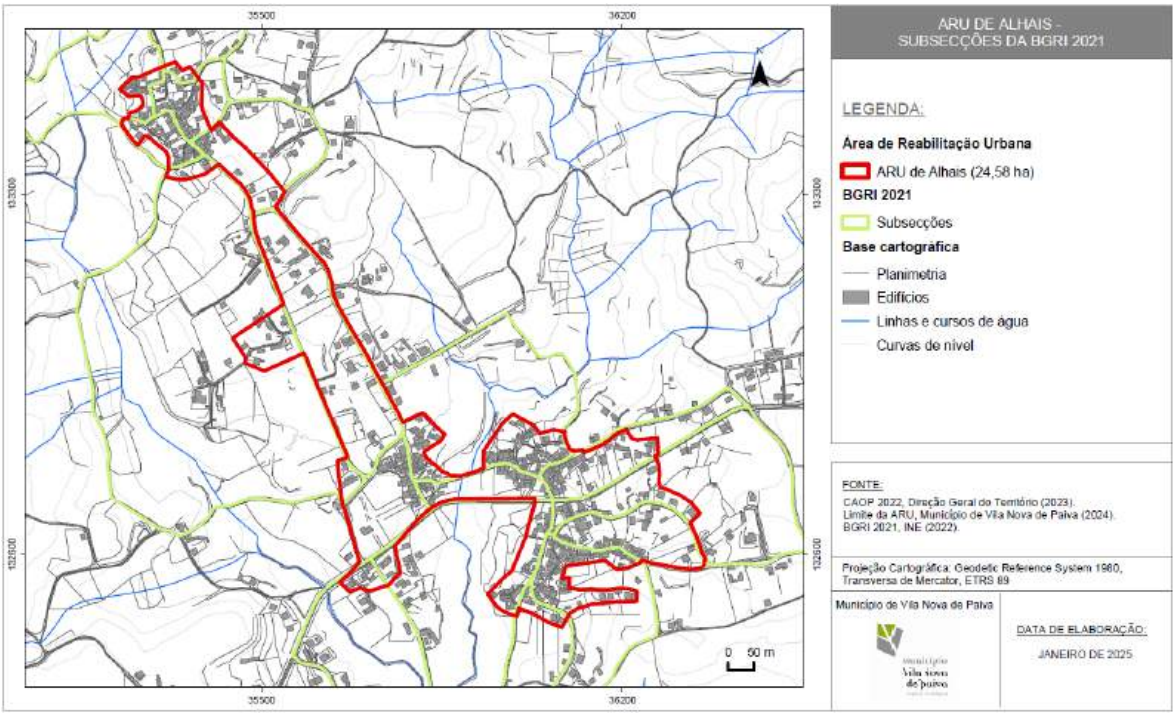
Em termos de estrutura urbana, à escala concelhia, note-se que Vila Nova de Paiva e Alhais são considerados como um único centro urbano, pela sua proximidade e consequente definição do perímetro urbano, a quem cabe o papel polarizador de todo o funcionamento municipal.

3.2 Síntese da Caracterização e Diagnóstico

Com o propósito de estabelecer uma visão global da realidade observada na ARU de Alhais, ao nível da população residente, do parque edificado, da mobilidade e acessibilidades, recorreu-se à informação oficial do INE, proveniente do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação, à escala da subsecção estatística – Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI) de 2021.

Com efeito, no Mapa 3 representam-se as subsecções estatísticas enquadradas na área delimitada, num total de dezassete subsecções.

Mapa 3. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU de Alhais



Ressalve-se, todavia, que a ARU não abrange todas as subsecções por inteiro, conforme é possível constatar na representação anterior, pelo que foi realizada uma ponderação de correspondência dos dados, de modo a que as informações apresentadas ilustrem o mais próximo possível a realidade do território em estudo.

Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU

No ano censitário de 2021, residiam na área delimitada cerca de 173 indivíduos, o correspondente a 9,17% da **população residente** na União das freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas e a 3,71% da população total do território concelhio.

Perscrutando a **estrutura etária da população** residente na ARU de Alhais, é possível constatar que, no mesmo ano, mais de metade (50,87%) correspondia a população idosa, com 65 ou mais anos, sendo este o grupo etário mais representativo. Esta proporção é substancialmente superior à aferida na freguesia (28,09%) e no concelho (32,82%), sendo evidência de uma tendência mais acentuada de envelhecimento demográfico na área delimitada.

O grupo etário dos adultos (25 aos 64 anos), por sua vez, era o mais significativo na União das freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas (49,44%) e no território concelhio (47,70%). Na ARU de Alhais, este grupo etário arrecadava representatividade inferior, fixando-se nos 34,68%.

Finalmente, os residentes mais jovens assumiam uma representatividade mais diminuta, com proporções de 4,62% e 9,83%, respetivamente, nos grupos etários das crianças (dos 0 aos 14 anos) e dos jovens (dos 15 aos 24 anos). Na freguesia e no concelho verificava-se tendência semelhante de menor representatividade dos grupos etários abaixo dos 25 anos (Quadro 1).

Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU de Alhais, freguesia e concelho

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Crianças (0-14 anos)	4,62%	11,29%	10,02%
Jovens (15-24 anos)	9,83%	11,18%	9,46%
Adultos (25-64 anos)	34,68%	49,44%	47,70%
Idosos (65 ou mais anos)	50,87%	28,09%	32,82%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No mesmo ano, os efetivos residentes na ARU encontravam-se distribuídos por 78 **agregados domésticos privados**, compostos, em média, por 2,3 pessoas. Destes, 75,64% correspondiam a agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas (59 agregados), enquanto os agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas assumiam uma significância de 24,36% (19 agregados). Na globalidade da freguesia e do concelho, os agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas, assumiam, igualmente, maiores pesos percentuais, embora abaixo da proporção estimada na ARU de Alhais (Quadro 2).

Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU de Alhais, freguesia e concelho

COMPOSIÇÃO DOS AGREGADOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	75,64%	60,50%	63,84%

COMPOSIÇÃO DOS AGREGADOS	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	24,36%	39,50%	36,16%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto aos **núcleos familiares**, eram contabilizados 48 na área delimitada, sendo que 31,25% destes (15 núcleos) correspondiam a núcleos familiares com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos. Na União das freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas e no território concelhio estas proporções eram significativamente superiores, ascendendo a 46,18% e 39,42%, respetivamente.

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

Na ARU de Alhais, em 2021, contabilizavam-se cerca de 201 edifícios clássicos, o equivalente a 13,36% do **parque edificado** na freguesia e a 4,59% do total concelhio. Tais edifícios albergam, no total, também 201 alojamentos, perfazendo 11,55% dos alojamentos localizados na União das freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas e 4,32% dos alojamentos existentes no concelho de Vila Nova de Paiva.

Do total de **alojamentos** localizados na área delimitada, mais de metade (60,70%) eram alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária. Denote-se que também mais de metade dos alojamentos da freguesia (56,06%) e do concelho (58,62%) se encontravam nesta condição.

Relativamente à **disponibilidade de estacionamento e acessibilidades** dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na ARU, a maioria dispunha de estacionamento (57,69%), num total de 45 alojamentos nestas circunstâncias, face aos 33 que não possuíam estacionamento (42,31%). Por outro lado, apenas 25,64% (20 alojamentos), eram, no mesmo ano, acessíveis a cadeiras de rodas, percentagem abaixo da apurada, quer na freguesia (28,25%), quer no concelho (31,60%), conforme exposto no Quadro 3.

Quadro 3. Disponibilidade de estacionamento e acessibilidades dos alojamentos clássicos de residência habitual – ARU de Alhais, freguesia e concelho

ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	57,69%	62,02%	65,33%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento	42,31%	37,98%	34,67%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	25,64%	28,25%	31,60%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Incidindo a análise em indicadores de **dinâmica de arrendamento** dos alojamentos clássicos de residência habitual (Quadro 4), na ARU de Alhais, a maioria dos alojamentos (92,31%) eram ocupados pelos proprietários, em 2021. Em contrapartida, era apenas um o alojamento em situação de arrendamento

(1,28%), proporção substancialmente inferior à estimada quer na freguesia (17,08%), quer no concelho de Vila Nova de Paiva (7,25%).

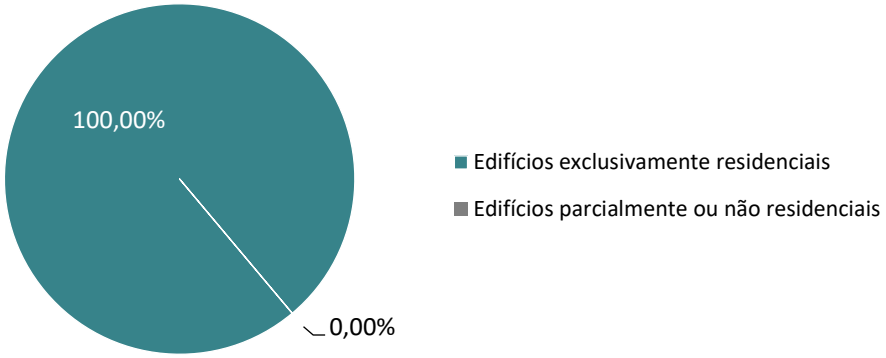
Quadro 4. Dinâmica de arrendamento dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual – ARU de Alhais, freguesia e concelho

ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	92,31%	75,69%	86,50%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	1,28%	17,08%	7,25%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

À mesma data, e em termos de **estrutura funcional do parque edificado**, verificava-se que todos os edifícios do parque edificado da ARU de Alhais correspondiam a edifícios exclusivamente residenciais, conforme representado pelo Gráfico 1. No conjunto concelhio, observava-se a clara prevalência destes edifícios (99,98%), assim como na União das freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas (99,93%).

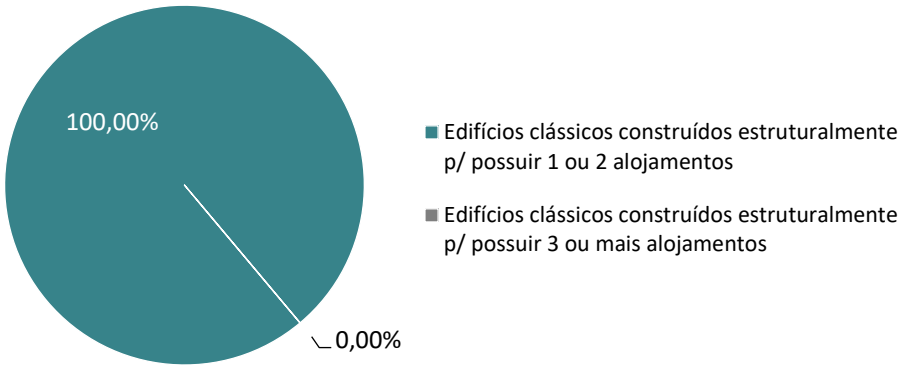
Gráfico 1. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU de Alhais



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto à sua tipologia (Gráfico 2), todos os edifícios clássicos localizados na ARU de Alhais foram construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos, representando cerca de 13,74% dos edifícios desta tipologia na freguesia e a 4,62% a nível concelhio.

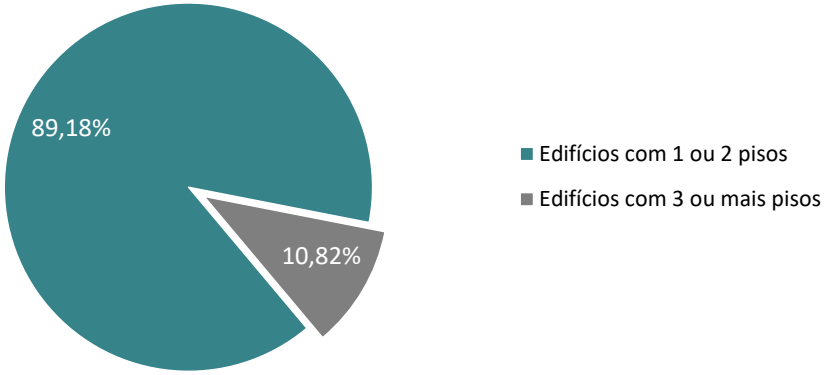
Gráfico 2. Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Alhais



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto ao **número de pisos**, 89,18% dos edifícios existentes na ARU de Alhais dispunham de 1 ou 2 pisos e 10,82% possuíam 3 ou mais pisos (Gráfico 3). No mesmo ano, os edifícios com 1 ou 2 pisos assumiam proporções inferiores na freguesia e no concelho com, respetivamente, 70,95% e 79,98%.

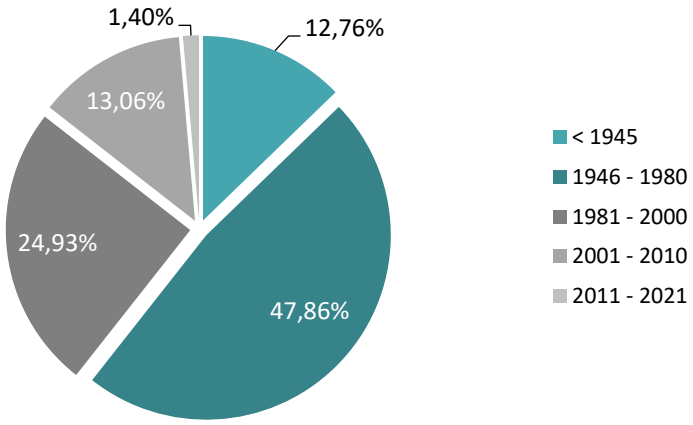
Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU de Alhais



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Observando a **época de construção** dos edifícios situados na ARU de Alhais, através do Gráfico 4 é possível observar que cerca de 12,76% dos edifícios tem construção anterior a 1945 (26 edifícios), os quais perfazem o edificado mais antigo da área delimitada. Para além destes, quase metade dos edifícios (47,86%) foram construídos entre 1946 e 1980. Entre 1981 e 2000 foram elevados 24,93% dos edifícios (50 edifícios) e entre 2001 e 2010 foi construído 13,06% do parque edificado (26 edifícios) na área delimitada. Na última década em análise (2011-2021) foram construídos somente 3 edifícios (1,40%).

Gráfico 4. Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Alhais



Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Comparando a época de construção do parque edificado da ARU de Alhais, da freguesia sede e do concelho de Vila Nova de Paiva, denotam-se, na ARU, proporções superiores de edifícios construídos nos horizontes temporais mais antigos (entre 1945 e 1980), o que indicia um parque edificado mais envelhecido (potencialmente, mais degradado e com maiores necessidades de intervenção do ponto de vista da reabilitação urbana) (Quadro 5).

Quadro 5. Época de construção dos edifícios – ARU de Alhais

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO	ARU	FREGUESIA	CONCELHO
Edifícios construídos antes de 1945	12,76%	5,60%	8,75%
Edifícios construídos entre 1946 e 1980	47,86%	38,84%	41,19%
Edifícios construídos entre 1981 e 2000	24,93%	37,38%	33,99%
Edifícios construídos entre 2001 e 2010	13,06%	14,72%	11,36%
Edifícios construídos entre 2011 e 2021	1,40%	3,46%	4,71%

Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

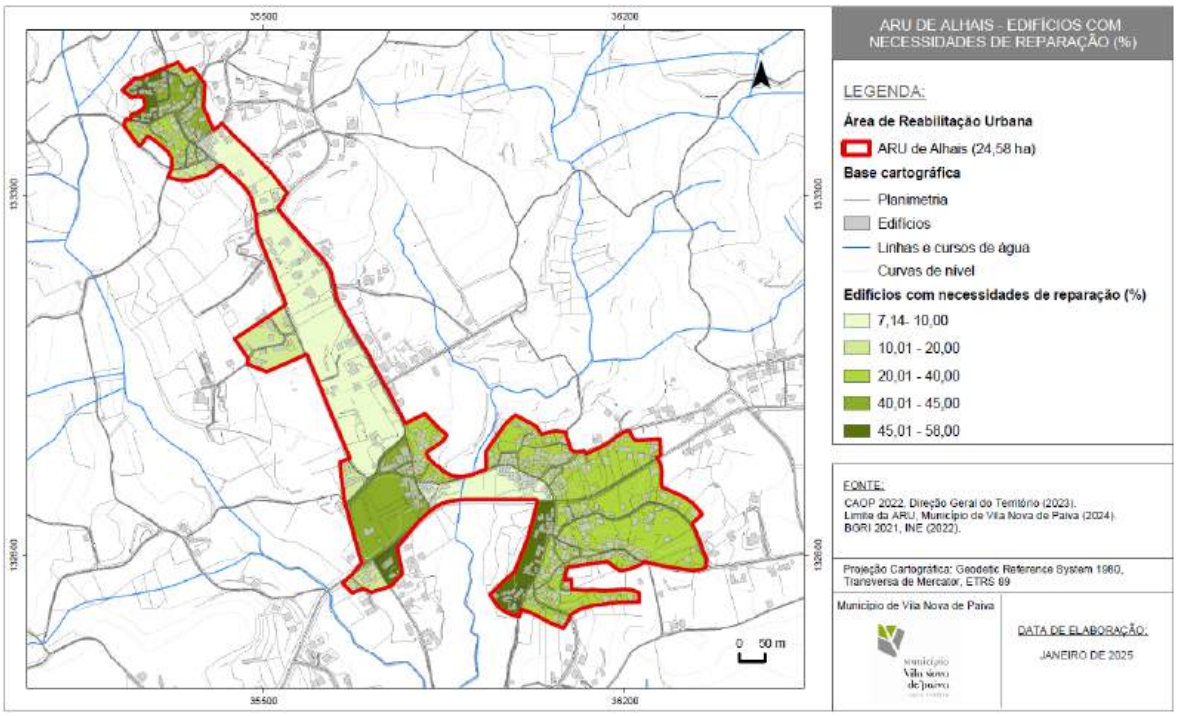
Estado de Conservação do Edificado

A caracterização do estado de conservação do parque edificado da ARU de Alhais constitui um indicador relevante neste contexto, pelo facto de permitir percecionar a proporção de edifícios a necessitar de intervenção neste território e, consequentemente, que poderão beneficiar diretamente do quadro de apoios e incentivos à reabilitação que decorre do processo de delimitação da ARU. Para obter tal informação, atendeu-se aos dados do VI Recenseamento Geral da Habitação por subseção estatística, complementados com a análise e recolha de imagens do *Google Earth*.

De acordo com tais dados, no ano de 2021, contabilizavam-se 63 edifícios na ARU de Alhais com necessidades de reparação, representando 31,21% do parque edificado na área delimitada. Refira-se que estes edifícios correspondiam a 6,49% dos edifícios do território concelhio com carências de intervenção e a 18,14% do total de edifícios com o mesmo tipo de carências na freguesia sede.

A preponderância dos **edifícios com necessidade de reparação** na ARU de Alhais, por subsecção estatística, encontra-se representada espacialmente no Mapa 4, onde se constata que é tendencialmente na extremidade oeste da área delimitada onde se concentram as maiores proporções de edifícios com necessidades de reparação (superiores a 45%).

Mapa 4. Proporção de edifícios com necessidades de reparação na ARU de Alhais



Note-se que os edifícios com necessidades de intervenção contabilizados na ARU se encontram dispersos pelas diversas subsecções abrangidas.

Complementando os dados estatísticos, e como foram de comprovar e ilustrar os mesmos, cruzou-se a análise anterior com o recurso ao Google Earth, tendo sido possível identificar edifícios em estado avançado de degradação (ou em ruína) na área delimitada, de que constituem exemplos os constantes na Figura 3 à Figura 12.

Figura 3. Exemplificação de edifícios degradados – Avenida de Santo António



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Figura 4. Exemplificação de edifícios degradados – Rua do Granjeiro (acima) e Rua do Outeiro (abaixo)



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Figura 5. Exemplificação de edifício muito degradado – Rua da Barreira de Peva



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Figura 6. Exemplificação de edifícios muito degradados – Rua da Fandanga



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Figura 7. Exemplificação de edifício em ruína – Rua do Outeiro



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Figura 8. Exemplificação de edifício em ruína – Rua da Escorregadela



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Embora sejam a título exemplificativo, os edifícios anteriormente expostos, assim como a análise realizada, indiciam uma necessidade de intervenção de requalificação no parque edificado, tendo em vista qualificação e harmonia da paisagem urbanística da área em estudo.

Condições de Circulação e Mobilidade

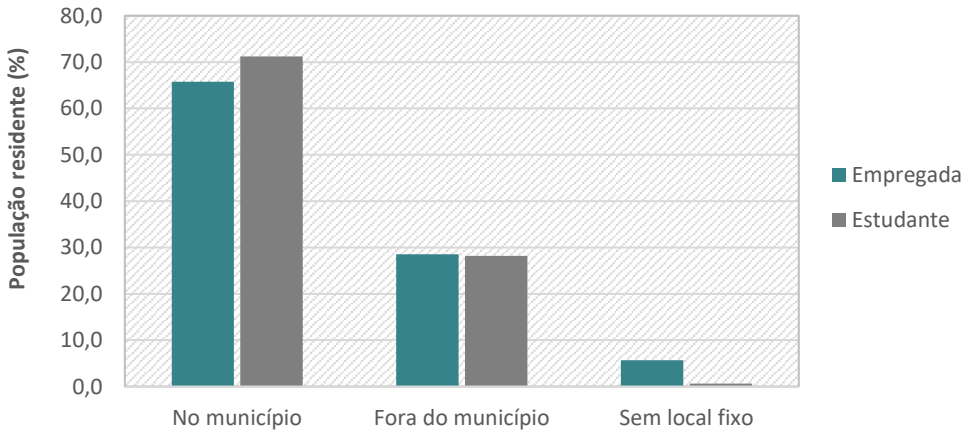
As relações intermunicipais baseiam-se na capacidade que cada território concelhio apresenta para exercer alguma atração sobre municípios vizinhos, além de se bastar a si próprio em determinados setores. Neste sentido, estabelecem-se polos de atracão, movimentos pendulares (de trabalhadores e estudantes) e de abastecimento de bens e serviços.

Os **movimentos pendulares** são definidos pelo INE como correspondendo às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma elevada importância, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Para a análise desta temática, recorreu-se à informação estatística do INE, proveniente dos censos de 2021, tendo sido apenas possível obter a informação ao nível da União das Freguesias de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas.

No que se refere ao local de trabalho e estudo da população residente na freguesia (Gráfico 5), em 2021, refira-se que 65,8% dos efetivos trabalhavam no município, enquanto 28,6% deslocavam-se para fora do concelho e, ainda, 5,7% não dispunham de um local de trabalho fixo.

Gráfico 5. Local de trabalho e estudo da população residente na UF de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas



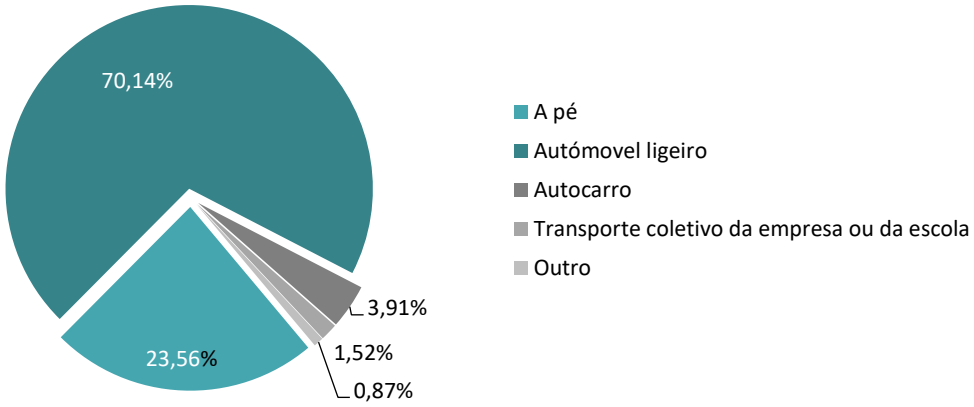
Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2023).

Quanto à população estudante, a tendência de exercício da atividade no município mantinha-se (71,2%). Por sua vez, a proporção de efetivos que estudavam fora do território concelhio ascendia aos 28,2%, e 0,6% não tinham um local de estudo fixo.

No que se refere ao tempo gasto nos movimentos pendulares, os residentes em Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas, no ano de 2021, despendiam cerca de 15 minutos para se deslocarem desde a sua residência ao respetivo local de trabalho/estudo.

Em complemento, conforme patenteado no Gráfico 6, importa mencionar que o **meio de transporte mais utilizado** era o automóvel ligeiro, escolha de 70,14% dos residentes empregados ou estudantes. Em termos de representatividade, seguiam-se as deslocações a pé (23,56%), o autocarro (3,91%) e o transporte coletivo da empresa ou da escola (1,52%).

Gráfico 6. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na UF de Vila Nova de Paiva, Alhais e Fráguas



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2023).

Relativamente a **acessibilidades**, importa denotar que o concelho de Vila Nova de Paiva dispõe de um conjunto de acessos, com ligação aos concelhos limítrofes. Em concreto, a rede viária concelhia é constituída pelos seguintes troços:

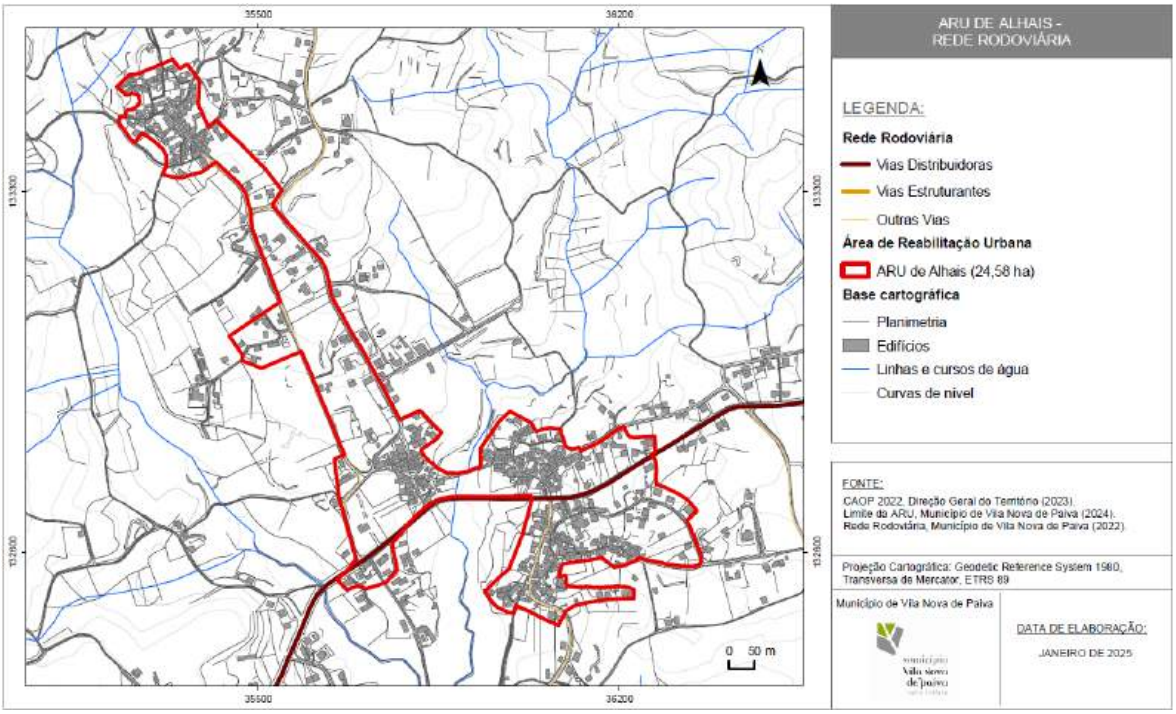
- <u>Rede Rodoviária Nacional (RRN) sob jurisdição da IP</u>
  - Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais)
    - EN 329, que liga Vila Nova de Paiva (entroncamento da antiga EN 323) a Queiriga – Sátão – Penalva do Castelo e por consequente à A25/IP5.
- <u>Rede Rodoviária Nacional (RRN) sob jurisdição do Município</u>
  - Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais -EN)
    - EN 323, que liga Vila Nova de Paiva (entroncamento da EN 329) ao concelho de Moimenta da Beira (entroncamento da EN 222);

- Estradas Regionais (ER) sob gestão do Município
  - ER 225, que liga Vila Nova de Paiva (entroncamento da ER 329) a Castro Daire e cumulativamente ao IP3/A24;
  - ER 329, que liga Vila Nova de Paiva (entroncamento com a EN323) à ER 225.

Integradas na rede rodoviária municipal, encontramos um conjunto de estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação rodoviária e dos transportes. Dentro desta rede, destaca-se a variante à EN 329 que circunda a sede de concelho, assim como o troço da EN 329 que Vila Nova de Paiva a São João de Tarouca, que integrou o domínio municipal por força da aplicação do Plano Rodoviário Nacional (PRN), assim como o troço da EN 323 entre Vila Nova de Paiva e o concelho de Viseu.

No que se refere, concretamente, à estrutura e circulação viária da ARU de Alhais, importa salientar que a área é atravessada pela antiga EN 323, que estabelece a ligação à sede do concelho de Vila Nova de Paiva (Mapa 5). Destaque, ainda, para um Caminho Municipal (CM 1391-1) que entronca com a EN 323 na área delimitada, e através do qual é estabelecida a ligação com o concelho vizinho de Sátão.

Mapa 5. Rede rodoviária da ARU de Alhais



Para além das vias supracitadas, a ARU é ainda servida por uma rede complementar de arruamentos que permitem a acessibilidade e circulação entre a malha urbana. É, sobretudo, nestes arruamentos que se levantam algumas questões de fragilidade, nomeadamente com a frequente partilha desprotegida das vias pelos peões e automóveis (ausência de passeios), conforme exemplificado na Figura 9 e Figura 10.

Constituindo a circulação pedonal umas das principais formas de circulação, a mesma é dificultada nos arruamentos da ARU de Alhais, em geral, pela falta de passeios ou faixas de circulação delimitadas para peões que permitam uma convivência com segurança entre peões e automóveis e da sinalização (passagens para peões). Contudo, estas fragilidades, observam-se maioritariamente em vias mais estreitas, características deste pequeno núcleo urbano, pelo que a sua resolução se afigura de maior complexidade. Ainda assim, e sempre que a largura da via o permitir, revela-se oportuna a criação de passeios ou faixas de circulação pedonal, de modo a melhorar a fluidez das circulações pedonais.

Figura 9. Exemplificação da inexistência de passeios em arruamentos da ARU de Alhais – Avenida Praça (acima) e Rua do Outeiro (abaixo)



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Figura 10. Exemplificação da inexistência de passeios em arruamentos da ARU de Alhais – Rua da Escorregadela (acima) e Rua da Bica (abaixo)



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Por outro lado, no que concerne ao **estado atual da rede rodoviária**, verifica-se que grande parte dos arruamentos da ARU estabelece-se em pavimento com cubos de granito, em geral, em bom ou razoável estado de conservação. Ainda assim, em arruamentos mais periféricos identificaram-se situações de piso bastante degradado, com fissuras, desníveis e desgaste assinalável, de que constitui exemplo a situação ilustrada na Figura 11.

Figura 11. Exemplificação de piso degradado na ARU de Alhais – Avenida de Santo António



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de novembro de 2021)

Também ao longo da EN 323, que atravessa a área delimitada, foram observadas evidências de desgaste e fissuras no pavimento, embora esta via se encontre, à data do presente diagnóstico, a ser intervencionada, conforme ilustrado na Figura 12.

Figura 12. Exemplificação da intervenção na rede rodoviária – EN 323



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Finalmente, no que respeita à **disponibilidade de estacionamento**, importa recordar que parte substancial dos alojamentos existentes na ARU não dispõem de estacionamento, o que poderá implicar uma pressão acrescida sobre a gestão do estacionamento em espaço público, nomeadamente nos arruamentos mais periféricos. Com efeito, e embora não muito frequentes, foram identificadas algumas situações de estrangulamento da circulação em determinadas vias devido ao estacionamento de veículos na berma da faixa de rodagem (Figura 13 e Figura 14), motivadas pela ausência de espaços especificamente destinados a esse efeito.

Figura 13. Exemplificação de estacionamento na berma da estrada, na ARU de Alhais – Avenida Cónego Manuel Fonseca Gama



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Figura 14. Exemplificação de estacionamento na berma da estrada, na ARU de Alhais – Rua do Cruzeiro



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Espaço Público e Zonas Verdes

No que subjaz ao **espaço público** da ARU de Alhais, importa mencionar a praça envolvente à Capela de Santo António, pequeno espaço de encontro, fruição e lazer, onde se encontra instalado o parque infantil de Alhais (Figura 15).

Figura 15. Praça envolvente à Capela de Santo António



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Para além do referido espaço, merece ainda menção o Largo do Cruzeiro, espaço dotado de centralidade, em torno do qual se desenvolveu o núcleo antigo de Alhais. Neste largo situa-se o cruzeiro e alguns edifícios de feição mais erudita (Figura 16).

Figura 16. Largo do Cruzeiro

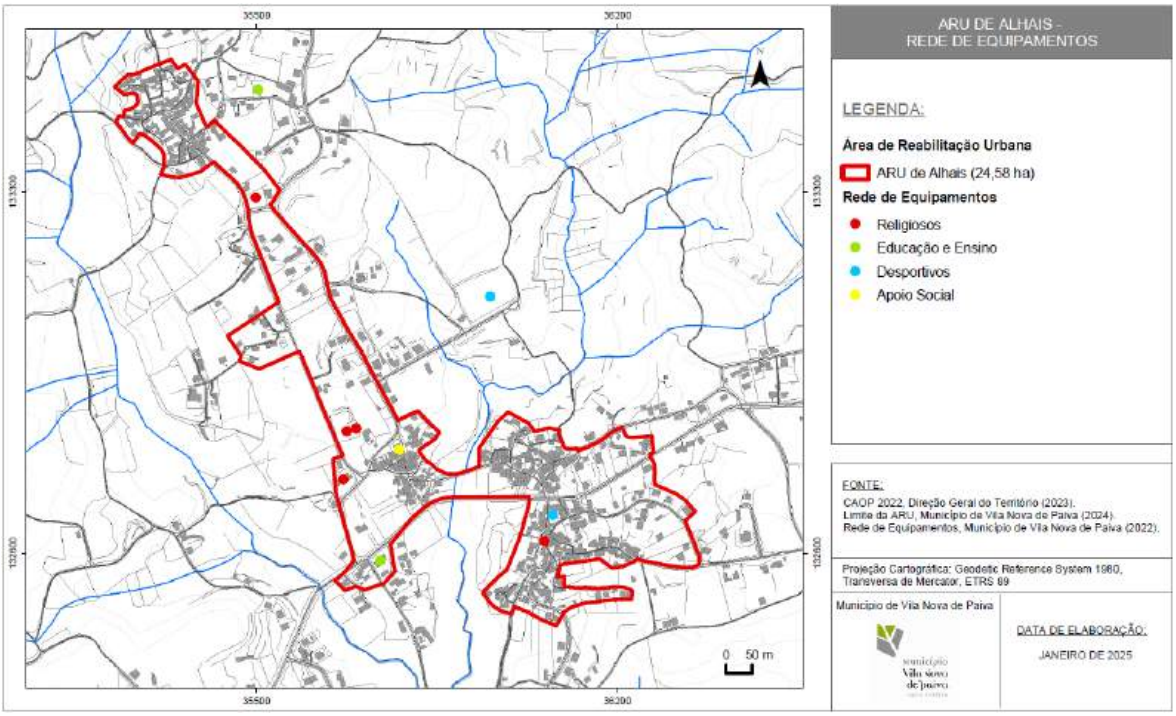


Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de julho de 2023)

Rede de Equipamentos

Quanto à existência de **equipamentos de utilização coletiva**, localizam-se na ARU de Alhais oito equipamentos, designadamente cinco religiosos (Capela de Nossa Senhora da Graça, Capela de Santo António, a Igreja Matriz de Alhais, Cemitério de Alhais e capela), um de cariz social (Centro Social Paroquial de Alhais), um desportivo (Parque Infantil de Alhais) e um de educação e ensino (antiga Escola Primária de Alhais de Baixo, atualmente desativada) cuja distribuição geográfica consta representada no Mapa 6.

Mapa 6. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU de Alhais



Para além destes, na área imediatamente adjacente à ARU encontram-se ainda outros equipamentos, de tipologias distintas, nomeadamente: um desportivo (Campo de Futebol de Alhais) e um de educação e ensino (antiga Escola Primária de Alhais de Cima, atualmente desativada).

4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (RJRU) indica que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deve, entre outras informações, apresentar não só as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana, como também enquadrar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana com as opções de desenvolvimento do município, atestando o alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

Partindo da reflexão acerca das motivações e critérios que originaram o processo de delimitação da ARU, apresentam-se, neste capítulo, as linhas estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU de Alhais que suportarão a operacionalização da ORU. As estratégias alinham-se com a visão do que se pretende para o espaço da ARU a médio/longo prazo, integrando as orientações de planeamento de nível superior e capacitando cada vez mais este local pelo reforço da sua atratividade.

4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

A delimitação da ARU de Alhais de prevê, primeiramente, uma intervenção no plano urbanístico, de modo integrado e obedecendo aos critérios de reabilitação (adicionando valor ao construído), de harmonia (no respeito pela natureza) e de democratização (promovendo um espaço marcado pela integração funcional e social).

Privilegiar-se-á a qualidade urbanística da área delimitada, promovendo a reabilitação dos edifícios, em particular dos que apresentam um avançado estado de degradação, requalificando as infraestruturas e o espaço público, de forma a proporcionar uma nova imagem urbana, e aumentar a sua competitividade.

Constitui principal prioridade o combate aos sinais de insuficiência e degradação física do edificado, associado à beneficiação das infraestruturas e espaço público, mediante a realização de investimentos públicos de requalificação urbana e a criação de condições de incentivo à intervenção dos particulares. Assim, e para além das motivações já apresentadas, o processo de delimitação da ARU permitirá operacionalizar um conjunto de projetos a submeter, por entidades públicas / privadas e pessoas singulares, ao novo quadro comunitário (Portugal 2030), a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português.

O propósito passa pela criação de um espaço atrativo e competitivo marcado pela promoção da qualidade de vida e coesão social, pela valorização do património arquitetónico e histórico que fortemente caracterizam a área delimitada e pela aposta na mobilidade e acessibilidade.

Cada objetivo estratégico deverá concorrer para a implementação de um conceito mais vasto de espaço urbano que se pretende instaurar não apenas no espaço delimitado pela ARU, mas estendendo-se à escala concelhia. Por conseguinte, os desafios estratégicos a prosseguir na ARU de Alhais deverão, em linhas com as premissas anteriores, refletir uma visão integrada de médio / longo prazo para o território.

4.2 Objetivos Estratégicos de Reabilitação Urbana a Prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana

Alinhados com os pressupostos estabelecidos no RJRU, os objetivos estratégicos do Município no desenvolvimento e operacionalização da ORU de Alhais são os que se enumeram de seguida:

- Reforçar a coesão territorial do núcleo antigo de Alhais, preservando e valorizando o seu património arquitetónico, enquanto fator de identidade cultural e de diferenciação urbana, e contrariando alguma tendência para a dispersão e para a descaracterização do aglomerado urbano;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, promovendo o seu potencial de atração de novas funções inovadoras e competitivas;
- Requalificar os espaços degradados ou sem definição, conferindo-lhes nova roupagem e convertendo-os em espaço público de qualidade;
- Consolidar uma nova imagem urbana, atrativa, portadora de modernidade, ainda que assente na tradição e na realidade local;
- Apostar em padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano cada vez mais plural, acessível e inclusivo;
- Promover as parcerias privadas e associativas na estratégia de reabilitação, bem como na respetiva concretização, através da definição de um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, que possibilite o acesso dos proprietários a fontes de financiamento para a reabilitação urbana.

Para efeitos de consecução destes objetivos, considerar-se sempre as caraterísticas identitárias do território, bem como a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural do tecido urbano já existente, sendo importante a definição de um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação e promotor do envolvimento de parceiros públicos, privados e associativos.

4.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

A reabilitação urbana é reconhecida, desde há vários anos, como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração.

A atenção dada a este tema é cada vez mais notória, já que os mais variados instrumentos procuram concretizar tais políticas, nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT). A estrutura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa total e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes. Desta conceção resulta, por um lado, que cada instrumento de planeamento possua sempre uma reservada margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tenha obrigatoriamente, desde que se verifique a referida compatibilidade, de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas.

Considerando as premissas anteriormente expressas, importa compatibilizar a visão estratégica definida para a ARU de Alhais com as opções de desenvolvimento urbano municipal com incidência na área de intervenção vertida nos vários IGT do município. Neste âmbito, são de destacar o **Plano Diretor Municipal** (PDM) e a **Estratégia Local de Habitação** (ELH).

No Relatório do **Plano Diretor Municipal** de Vila Nova de Paiva (em vigor) são elencados os objetivos estratégicos de desenvolvimento para o concelho. Inseridos no objetivo estratégico *"4. Proteger e valorizar os valores estratégicos, culturais e ambientais, como recursos naturais do município"*. incluem-se os seguintes objetivos específicos, coadunados com a visão estratégica de desenvolvimento urbano, designadamente:

- *"Construção de uma nova imagem urbana, especialmente nas áreas paisagisticamente mais sensíveis, tendo em vista assegurar uma elevada qualidade paisagística para os espaços urbanos existentes e para os novos espaços a criar";*
- *"Articulação das ações de apoio à cultura e recreio com as ações de proteção, salvaguarda e reabilitação de edifícios, e reanimação das áreas urbanas que constituem, o património arquitetónico, cultural e recreativo mais significativo do concelho".*

Considerando que, à data de elaboração do presente documento, se encontra em curso a 1.ª revisão do PDM de Vila Nova de Paiva (deliberada pelo Aviso n.º 18134/2020, de 9 de novembro), importa denotar que também as opções estratégicas para o território concelhio preconizadas no processo em curso mantêm coerência com a estratégia preconizada para a ARU que aqui se delimita, nomeadamente reconhecendo como desígnio a consolidação e qualificação do sistema urbano e do parque habitacional.

Por sua vez, o desenvolvimento da **Estratégia Local de Habitação** de Vila Nova de Paiva (ELH-VNP) assumiu o objetivo de resolver situações de famílias que vivem em condições de indignidade habitacional, recorrendo ao financiamento do Programa 1.º Direito. Este instrumento possibilita planear, programar e implementar intervenções orientadas para colmatar necessidades concretas.

A ELH-VNP é composta por um diagnóstico atualizado das carências habitacionais, o quadro de soluções que se pretendem ver desenvolvidas para suprir as necessidades identificadas e a respetiva programação das soluções até ao período de vigência do programa de financiamento. Neste contexto, foi fundamental a concertação de uma estratégia de habitação devidamente articulada que confira prioridade à reabilitação, ao acesso ao mercado habitacional para diferentes famílias e à integração das comunidades socioeconomicamente vulneráveis.

A ELH-VNP, além de procurar responder adequadamente às situações diagnosticadas, estabelece um referencial amplo a considerar numa estratégia mais alargada. Com efeito, reconhece o papel imprescindível que a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) oferece, através de vários programas, instrumentos e medidas que viabilizam o acesso a habitação digna e adequada, para consubstanciar uma política municipal de habitação. A NGPH, por sua vez, estabelece como objetivo nuclear "*criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano*", razão pela qual é evidente a compatibilidade da estratégia subjacente à presente delimitação da ARU com aquela preconizada pela ELH do município.

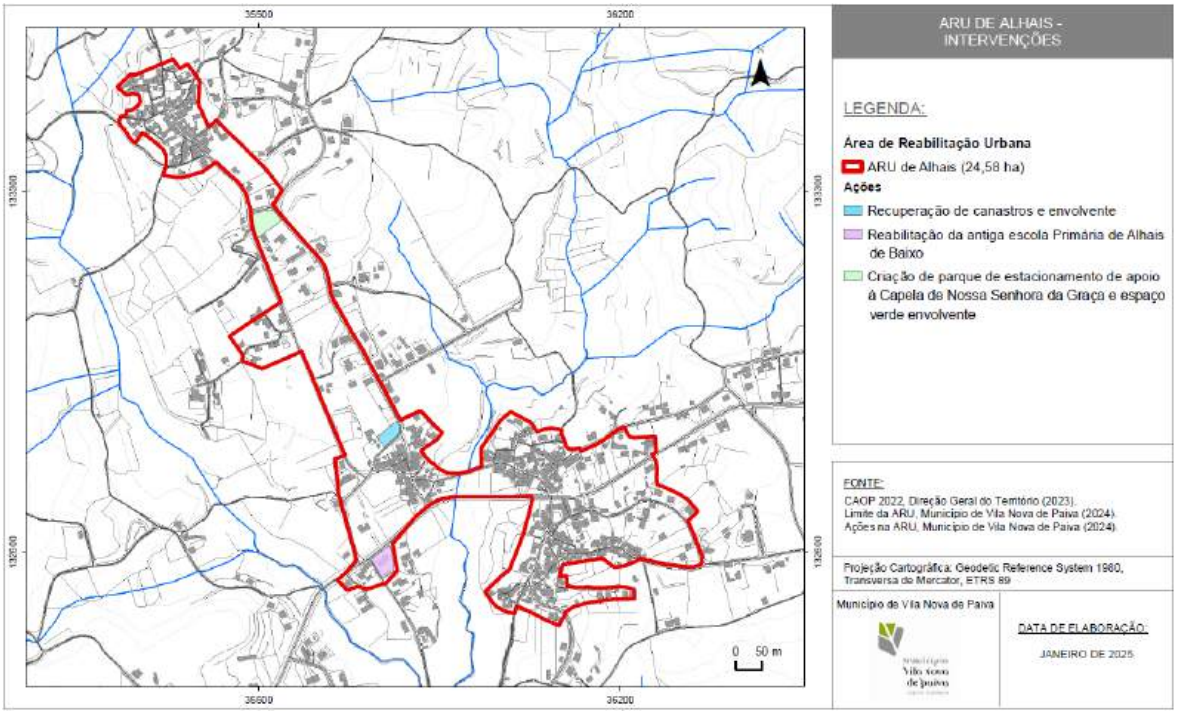
5. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

Procurando contribuir para o aumento da atratividade do território e, consequentemente, para a criação de um contexto propício à fixação de pessoas e atividades económicas, a construção de um ambiente urbano de excelência constitui-se como um dos propósitos centrais da ação para a regeneração urbana no concelho de Vila Nova de Paiva.

As intervenções preconizadas para a ARU de Alhais confluem para o propósito supracitado, visando, em articulação e complementaridade, a qualificação e reabilitação urbana da área delimitada.

Dando primazia à promoção de espaço público convidativo e renovado, como garante de uma vila cada vez mais modernizada, qualificada e acolhedora, as duas ações estruturantes a implementar no âmbito da ORU constituem uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se, concretamente, à reabilitação do edificado (privado) e à qualificação dos equipamentos de utilização coletiva (Mapa 7). Não se preveem, portanto, na programação da ORU de Alhais, intervenções incidentes nas infraestruturas, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e atividades económicas.

Mapa 7. Ações a realizar na ARU de Alhais [1]



Denote-se que as ações a executar na ARU de Alhais foram divididas por setores temáticos, de acordo com a tipologia do objeto principal a intervir e obedecendo à separação estabelecida no artigo 33.º do RJRU.

[1] Parte das ações programadas nesta ORU não se encontram representadas no cartograma por não ser possível determinar a sua localização exata à data de elaboração deste instrumento.

5.1 EDIFÍCIOS

A reabilitação e salvaguarda do património arquitetónico e das tipologias construtivas de cariz histórico são dos focos principais da reabilitação urbana. A par disso, a dinamização e intervenção no património edificado surge como estratégia de inversão de uma realidade urbana pautada por algumas estruturas obsoletas ou degradadas. Surge, ainda, à luz das mais recentes orientações políticas nacionais, como forma de dar reposta às carências habitacionais de um determinado território, em particular em áreas sobre maior pressão do ponto de vista da procura, bem como naquelas com grande potencial de reabilitação e reconversão, em virtude da existência de uma significativa concentração de edifícios com necessidades de reparação ou de edifícios devolutos.

Como linha central das políticas públicas, a reabilitação urbana tem nas entidades privadas um parceiro vital para o seu sucesso, pelo que objetiva envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana, alavancando o investimento privado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

Na área da ARU de Alhais, as intervenções de reabilitação urbana sobre edifícios incidem, quer em ações de iniciativa privada, quer de iniciativa pública (Quadro 6).

Quadro 6. Ações de reabilitação do edificado na ARU de Alhais

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Reabilitação do Edificado Privado da ARU de Alhais	Reabilitação da estrutura edificada de cariz privado. Pretende dotar os espaços de melhores condições, quer ao nível das fachadas, coberturas e caixilharias, quer ao nível do conforto e eficiência energética. **Objetivos:** · Qualificação urbana; · Regeneração do edificado; · Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Particulares e Entidades Privadas
Aquisição de edifício devoluto (de interesse histórico ou patrimonial) e instalação de museu da história do Lugar de Alhais (aldeia, gentes e tradições)	Aquisição de edifício em estado devoluto (de interesse histórico ou patrimonial), no centro de Alhais, para criação de um museu, integrado na rede municipal, sobre a história da aldeia, das suas gentes e das suas tradições. **Objetivos:** · Qualificação urbana; · Regeneração do edificado; · Criar condições de atratividade para o território; · Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Município de Vila Nova de Paiva

Relativamente ao investimento privado, este está associado à reabilitação do edificado privado localizado em ARU, esperando-se que o mesmo suceda em resultado do esforço do Município na dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada. Quanto ao investimento público, prevê-se a aquisição de um

edifício devoluto, no centro de Alhais, com interesse histórico ou patrimonial, de forma a que possa ser requalificado e reconvertido num museu, integrado na rede municipal, sobre a história da aldeia, das suas gentes e das suas tradições.

5.2 EQUIPAMENTOS

Com um efeito determinante nas dinâmicas urbanas, os equipamentos de utilização coletiva são muitas vezes percussores de novas centralidades, da revitalização de espaços ou do recrudescimento de novas dinâmicas. O artigo 3.º do RJRU reconhece, aliás, como um dos objetivos a prosseguir no âmbito da reabilitação urbana, o de "*requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva*".

A operação de reabilitação urbana a levar a cabo na ARU de Alhais inclui duas intervenções sobre equipamentos: um equipamento de utilização coletiva, atualmente desativado, com vista à sua reconversão em prol da utilização pela comunidade; e a recuperação de um conjunto de canastros e área envolvente, convertendo num espaço convidativo à visita (Quadro 7).

Quadro 7. Ações sobre equipamentos na ARU de Alhais

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Reabilitação da antiga escola primária de Alhais de Baixo	Requalificação da antiga escola primária de Alhais de Baixo, atualmente sem uso, num moderno espaço de *coworking* (trabalho colaborativo). **Objetivos:** · Qualificação urbana; · Melhoria dos equipamentos de utilização coletiva e dos serviços prestados à comunidade; · Criar condições de atratividade para o território; · Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Município de Vila Nova de Paiva / Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões (CIMVDL)
Recuperação de canastros e respetiva envolvente	Recuperação de canastros (espigueiros) antigos, localizados no cruzamento da Rua da Eira com a Avenida Cónego Manuel Fonseca da Gama, dotando-os das condições infraestruturais, bem como dos equipamentos necessários para que se tornem um espaço de visita, dinamização e promoção turística, como elementos patrimoniais e testemunhos das práticas locais. Também a zona envolvente deverá ser alvo de um arranjo paisagístico. **Objetivos:** · Qualificação urbana; · Valorização do património edificado; · Promoção da atratividade e atividade turística no território; · Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Município de Vila Nova de Paiva

No âmbito primeira intervenção, o Município de Vila Nova de Paiva, numa parceria com a Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões (CIMVDL), vai dar uma nova vida à antiga Escola Primária de Alhais de

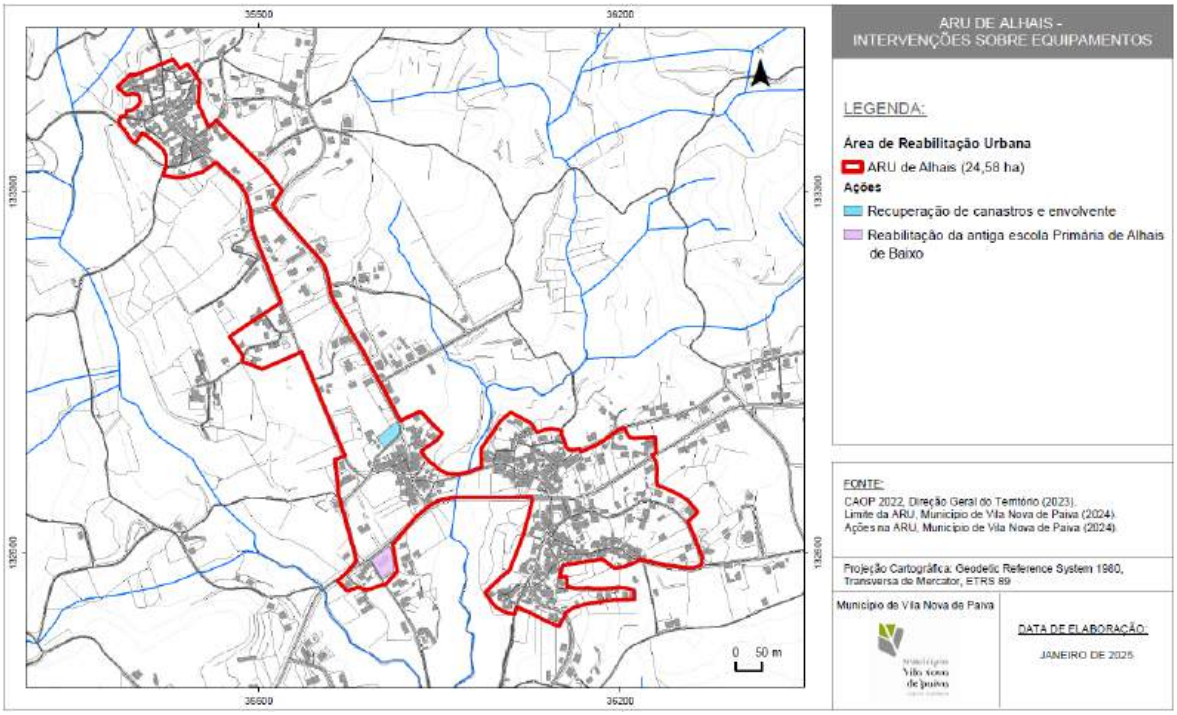
Baixo, através de um projeto que transformará o edifício, atualmente sem uso, num moderno espaço de *coworking* (trabalho colaborativo).

O projeto é resultado de uma candidatura conjunta da CIM Viseu Dão Lafões e do Município de Vila Nova de Paiva ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), tendo como propósito a promoção do teletrabalho, mediante a adaptação e conversão de edifício existente. O objetivo é criar em Vila Nova de Paiva uma incubadora de empresas moderna e flexível, oferecendo todos os equipamentos e as condições tecnológicas necessárias a empresários, empreendedores, *startups* e todos os trabalhadores que optam pelo teletrabalho neste território.

A segunda intervenção, por sua vez, permitirá a reabilitação de um conjunto de elementos patrimoniais, testemunhos das práticas locais de Alhais, reconvertendo para fins de visitação e turismo, dotando o espaço das adequadas condições infraestruturais, dos necessários equipamentos e harmonia paisagística.

Contribuir para a criação de condições de atratividade para o território, seja ao nível da atração de investimento ou de pessoas, constitui intento final das ações a levar a cabo, as quais se encontram espacializadas no Mapa 8.

Mapa 8. Ações sobre equipamentos na ARU de Alhais



5.3 Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva

Um espaço urbano mais harmonioso, atrativo e convidativo, portador de modernidade, mas assente na tradição e na realidade local, constitui um dos desígnios estratégicos desta ORU, a par com a requalificação

dos espaços degradados ou sem definição, conferindo-lhes nova roupagem e convertendo-os em espaço público de qualidade. Para a consecução de tal propósito concorre, em forte medida, a intervenção nos espaços de utilização coletiva, enquanto locais privilegiados de vivência e fruição urbana pela população.

Alinhados com tais premissas, as ações de reabilitação urbana a levar a cabo visam, em suma, a requalificação e revitalização do núcleo urbano, promovendo a sua identidade e centralidade e reforçando o seu papel polarizador e dinamizador sem lhe obliterar a matriz rural.

Confluindo para esses desígnios, identificam-se, no Quadro 8, as duas ações territoriais estruturantes a realizar sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Alhais.

Quadro 8. Ações a realizar sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Alhais

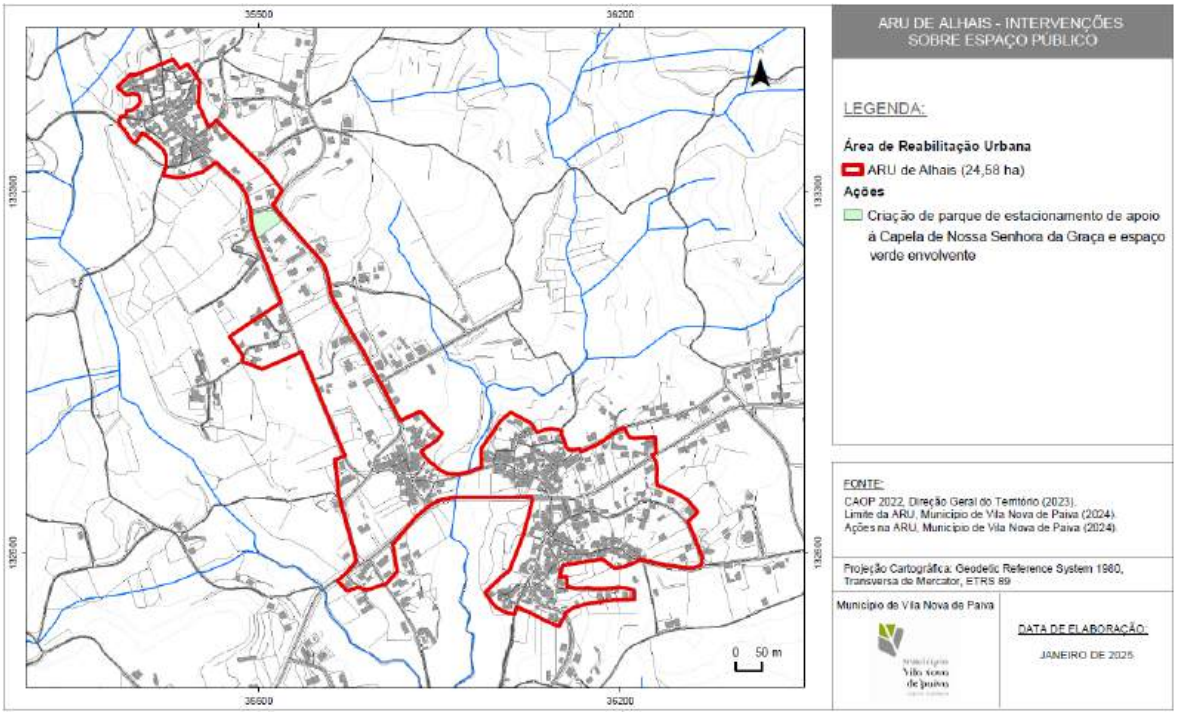
DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
Criação de parque de estacionamento de apoio à Capela de Nossa Senhora da Graça e espaço verde envolvente	Construção de um parque de estacionamento de apoio à capela de Nossa Senhora da Graça (que serve de casa mortuária), num terreno situado no gaveto da Rua dos Quarenta Fidalgos e das Avenidas de Nossa Senhora da Graça e Cónego Manuel Fonseca da Gama. Prevê-se a respetiva pavimentação, dotação com sinalização, arborização e iluminação, para além da reabilitação e restauro das alminhas existentes no limite do terreno. Também o espaço envolvente deverá ser alvo de intervenção, com possibilidade de criação de um pequeno ajardinamento (de frente para a capela) e de um painel de azulejo com imagem simbólica. **Objetivos:** ▪ Qualificação urbana; ▪ Requalificação do espaço público; ▪ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Município de Vila Nova de Paiva
Criação de sinalética turística informativa	Colocação de sinalização turística e/ou interpretativa em alguns locais específicos de Alhais, de cariz patrimonial e com interesse turístico (ex. capelas, fonte, pelourinho, cruzeiros, museu, canastros, espaço de *coworking*), incluindo aqueles que se preveem criar ou beneficiar no âmbito da ORU. Complementar das outras ações programadas, esta intervenção potenciará a dinamização e promoção turística de Alhais. **Objetivos:** ▪ Qualificação urbana; ▪ Promoção da atratividade e atividade turística no território; ▪ Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Município de Vila Nova de Paiva

A criação do parque de estacionamento de apoio à Capela de Nossa Senhora da Graça e espaço verde envolvente, mediante a reabilitação de um gaveto abandonado nesta área da ARU de Alhais, culminará na transformação de um espaço mais convidativo, renovado e moderno, para além do aumento da capacidade de estacionamento junto da casa mortuária, em espaço especificamente definido para a função (Mapa 9).

Finalmente, e de natureza complementar às demais ações de reabilitação programadas na ORU de Alhais, a criação de sinalética turística informativa, em alguns locais específicos de Alhais, com interesse patrimonial

e turístico, permitirá a melhoria da informação prestada ao visitante / turista, promovendo a história e cultura da aldeia e, por esta via, potenciando a dinamização e promoção turística de Alhais.

Mapa 9. Ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na ARU de Alhais



6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Enquanto estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foi definido um quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (RJRU).

Assim, na operacionalização do programa de intervenção, compete ao sector público a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um conjunto de ações de natureza material ou imaterial que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

Este capítulo sistematiza alguns mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a ARU de Alhais. Apresenta, ainda, o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana decorrentes da legislação vigente e com aplicabilidade no território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, tais como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

6.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

Nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana "*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*".

Deste modo, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU de Alhais, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Vila Nova de Paiva.

A aprovação da ARU de Alhais habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os

sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF, que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Efetivamente, o artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU.

Considerando assim o anteriormente exposto, importa clarificar o conceito de "*ações de reabilitação*" que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a "*intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*

ii. *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente*.

Como resultado da aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação, passam a usufruir dos benefícios fiscais que a seguir se elencam:

IMI

- Os prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana são passíveis de isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para a habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMT

- São passíveis de isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).
- São passíveis de isenção na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data da aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IRS

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF).

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, em particular em conformidade com o artigo 18.º do CIVA (e verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados, o incentivo seguinte:

IVA

- Será aplicada a **taxa reduzida de 6%** em empreitadas de:
  - Construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos fins e certificadas pelo IHRU, I. P.
  - Reabilitação de edifícios e de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Os Municípios têm ainda a possibilidade de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), e por outro penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede de imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas

específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína (Quadro 9).

Quadro 9. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	**Elevar ao triplo** a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 6)	**Minoração até 30%** da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
		Majoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	**Redução até 20%** da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	**Majorar até 30%** a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados

Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Tais majorações e reduções em sede de IMI serão efetivadas apenas após aprovação em sede de Assembleia Municipal. Importa ainda que as deliberações da Assembleia Municipal onde constem as respetivas decisões sejam comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.

Nos subpontos seguintes serão explicitados as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto beneficiar dos benefícios fiscais agora apresentados.

Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais

O conceito de "áreas de reabilitação" inscrito no EBF, anteriormente enunciado, permite percecionar que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 23 do artigo 71.º do EBF, o "*estado de conservação*" de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação, apresentados no Quadro 10 e preconizados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Quadro 10. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

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

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O artigo 3.º do referido diploma define ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (a Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva) optar entre as duas alternativas seguintes:

a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);

b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio da *internet* do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa ainda referir o artigo 7.º do mesmo diploma, que considera a possibilidade de o Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Os trâmites processais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros.

Refere-se ainda que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais

Em concordância com o que foi anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Estes processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

6.2 Instrumentos de Natureza Regulamentar e Administrativa

Em 2017, iniciava-se o projeto Reabilitar como Regra (RcR) que teve como principal objetivo apresentar uma proposta de "*revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação*", conciliando os "*atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato*" (Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro).

Neste âmbito, surge o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que vem estabelecer o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, definindo três princípios fundamentais, designadamente: o princípio da proteção e valorização do existente; o princípio da sustentabilidade ambiental; e o princípio da melhoria proporcional e progressiva.

O **princípio da proteção e valorização do existente** defende que a "*atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação*", a "*proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores (artísticos ou estéticos; científicos ou tecnológicos; e socioculturais)*", e por fim, que os valores "*assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade*" (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O **princípio da sustentabilidade ambiental** preconiza que a "*atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos*", a "*reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis*" e, por último, que "*no fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva*" (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O **princípio da melhoria proporcional e progressiva** indica que "*a melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção*" e ainda que "*as intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas*", nomeadamente: i) Curto e longo prazo; ii) Financeira, social e cultural; iii) Individual e coletiva; iv) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.

O novo regime propõe alterações regulamentares no domínio do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), da segurança contra incêndios, do comportamento térmico e eficiência energética, do comportamento acústico, das acessibilidades e instalações. Faz ainda a articulação com o domínio da segurança estrutural, incluindo a segurança sísmica, revogando inclusivamente os regulamentos nacionais de Estruturas que serão substituídos pelos Eurocódigos. Nestes termos, para a regulamentação destes domínios, o artigo 17.º prevê a publicação de seis portarias, respetivamente:

- Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro, que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, que define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Portaria n.º 297/2019, de 9 de setembro, que procede à quarta alteração da Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados do SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção;
- Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro, que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro, que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;
- Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

O regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, esclarece ainda o entendimento de:

- a) «***Operações de reabilitação***» como as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:

  i) Obras de alteração;

  ii) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável.

- b) «***Total ou predominantemente afetos ao uso habitacional***», os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Com a criação deste regime regra, deixou de ser necessária a existência de um regime excecional e temporário e, como tal, foi revogado o anterior Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

6.3 Instrumentos de Natureza Financeira

Atendendo à complexidade que o processo de reabilitação urbana se reveste, torna-se vital a sua dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

O Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de Operações de Reabilitação Urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

Serão de seguida explanados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU de Alhais.

I - Programas de apoio ao investimento público no âmbito do Quadro de Apoio Comunitário

Desde o período de programação 2007-2013, com a iniciativa JESSICA, até ao período de programação 2014-2020, com o IFRRU, que as iniciativas de reabilitação do edificado têm vindo a ser apoiadas através de instrumentos financeiros.

No Período de Programação 2014-2020, o Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2020 – contemplou, no respetivo Eixo 4 "*Reforço da Competitividade do Território*", diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

No referido enquadramento estratégico, em fase de conclusão da execução física e financeira, tiveram relevância para o âmbito do presente programa as Prioridades de Investimento 4.5 - *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*; 6.5 - *Adoção de 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*; e 9.8 - *Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*.

Ainda com relação ao supracitado período de programação dos fundos da UE, à escala regional da NUT III – Viseu Dão Lafões, a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT), e o subsequente Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial (PDCT) de Viseu Dão Lafões, referentes ao horizonte 2020, preconizava como um dos domínios estratégicos o "*Sistema Urbano e Qualidade de Vida*", onde se enquadravam objetivos estratégicos, como: o OE3. "*Desenvolver na sub-região um sistema urbano policêntrico que contribua para a competitividade e para a coesão regional*"; o OE4. "*Garantir a qualificação das áreas urbanas através da regeneração e valorização urbanística e de uma maior eficiência energética em prole da qualidade de vida*"; e o OE5. "*Articular as Redes de Acessibilidades e Organizar os Sistemas de Transportes em torno da Mobilidade Sustentável*".

No atual Período de Programação 2021-2027, o novo Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2030 – inclui o Objetivo Estratégico 5 (OP5) "*Portugal Territorialmente mais Coeso e Próximo dos Cidadãos*", que prevê, entre outras áreas, as intervenções das entidades municipais, intermunicipais e metropolitanas para a "*reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética; autoconsumo e comunidades de energia renovável (OP2)".*

O Portugal 2030 será implementado através de 12 programas: quatro de âmbito temático; cinco Regionais; dois das Regiões Autónomas; e um de Assistência Técnica. Entre tais programas, os Programas Regionais, referentes a cada uma das NUTS II do Continente, mobilizam a generalidade dos Objetivos Estratégicos, com particular destaque para aqueles focados na dimensão territorial das políticas públicas/territorialização das políticas públicas, onde se incluí o OP5 supramencionado.

Pelo contexto geográfico da presente ARU, importa destacar o Programa Regional do Centro – **Centro 2030** – cuja programação inclui cinco objetivos estratégicos alinhados com as prioridades da União Europeia,

entre os quais se destacam "*Centro + Verde*" e "*Centro + coeso e + próximo dos cidadãos*", que enquadram, por um lado, investimentos na sustentabilidade, economia circular, transição energética e mobilidade urbana sustentável, e, por outro lado, o apoio a estratégias de desenvolvimento territorial e de desenvolvimento urbano sustentável.

Por fim, e voltando à programação estratégica da NUT III – Viseu Dão Lafões, para o horizonte 2030, importa destacar os respetivos:

- **Eixo Temático Vertical I. "*Sustentabilidade demográfica e coesão social*"**: onde se prevê como linha de ação, entre outras, a "*criação e reabilitação de espaços públicos inclusivos equipados para a prática desportiva e atividades de lazer*";
- **Eixo Transversal Territorial VIII. "*Sistema Urbano Policêntrico*"**: que reconhece como um dos seus domínios prioritários a "regeneração urbana", nele enquadrando, entre outras, intervenções de "*reabilitação do parque edificado, promovendo a eficiência energética, melhorando o acesso à habitação, qualificando o habitat e dinamizando a inclusão social*", de "*regeneração dos ecossistemas, preservando as infraestruturas verdes, qualificando o espaço público, contribuindo para um bem-estar mais saudável, privilegiando o usufruto da paisagem natural, o conforto e a qualidade bioclimática, e os fatores que influenciem positivamente a saúde humana*" e de "*mobilidade sustentável, privilegiando alternativas de mobilidade, mais suaves, seguras e limpas, com soluções multimodais de baixo carbono, sustentadas em energias renováveis e inteligentes com baixo teor de carbono*".

II – Instrumento de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

A NGPH é resultado da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, na qual se estabeleceu o seu sentido estratégico, os seus objetivos e os instrumentos de atuação. Os principais objetivos são garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público e criar condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos disponíveis organizam-se consoante os objetivos preconizados, sendo que relativamente à reabilitação do edificado destaca-se o ***Objetivo 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano***, no âmbito do qual se referem os seguintes instrumentos:

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRUU 2020)** [2]: destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso FEDER e FCoesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional. Este instrumento pretende financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, num alógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

  As intervenções passíveis de apoio pelo IFRRU 2020 referem-se à reabilitação integral dos 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 dois), a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. O instrumento pretende, assim, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

- **Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU)**: incidindo diretamente nas ARU e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado, consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o Município de apoios financeiros a intervenções de regeneração urbana.

- **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética**: apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.

No âmbito do ***Objetivo 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional*** da NGPH, importa destacar o seguinte instrumento de política passível de mobilização para fins de reabilitação:

[2] Disponível em: https://ifrru.ihru.pt/web/guest/ifrru2020#O_QUE_%C3%89 (acedido a 06 de junho de 2023).

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** [3]: passa por garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência. Assentará na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo especificamente no âmbito do presente documento: a reabilitação de prédios ou de frações para habitação; a aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação; e a aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Por fim, refere-se ainda um instrumento de política adotado no âmbito do ***Objetivo 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado*** da NGPH, a saber:

- **FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**[4]: pretende o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

No seguimento da NGPH, o Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026 (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro) veio congregar, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Ao abrigo deste instrumento, foi reforçado e atualizado o quadro de instrumentos passíveis de mobilização, em alinhamento com o conjunto de medidas preconizadas até 2026, destacando-se, pela sua particular sinergia com a reabilitação urbana, o seguinte:

- **IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**: dando continuidade ao IFRRU 2020, visa a promoção de reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e garantia de eficiência energética. Para este instrumento, são assumidas como metas para 2026:
  - Concretizar os projetos ainda em curso, no âmbito do atual instrumento (IFRRU 2020);

[3] Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito (acedido a 06 de junho de 2023).

[4] Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado (acedido a 06 de junho de 2023).

- Aprovar o novo instrumento financeiro IFRRU 2030, com o objetivo de o tornar mais compatível com os objetivos de política pública, avaliando a redefinição das áreas territoriais de incidência, uma maior flexibilidade na atribuição dos apoios, a reavaliação da tipologia dos beneficiários finais, tendo em conta os objetivos do presente diploma, uma maior adequação às especificidades territoriais e uma maior abrangência das fontes de financiamento.

6.4 Medidas de Política Complementares de Iniciativa Municipal

O RJRU define, no seu artigo 67º, a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações ou para "*incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática".*

Considerando as opções estratégicas territoriais do Município de Vila Nova de Paiva para a delimitação da ARU e desenvolvimento da respetiva ORU, e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também consertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio / promoção da reabilitação urbana.

Estas ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana como sendo: a requalificação patrimonial e reforço da identidade do concelho, o aumento da atratividade e a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste seguimento, a definição de um "*Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana*" constitui uma ferramenta relevante ao dispor do Município, assim como a alteração ao regulamento municipal de taxas em vigor referentes à gestão urbanística, aplicando o regime de exceção para as situações de reabilitação urbana com atribuição de isenções e reduções em casos, como é exemplo, a taxa de entrada de pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou emissão de alvará de obras.

Neste contexto, sugerem-se algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à Reabilitação Urbana captando o interesse dos privados para a participação conjunta em todo o processo, nomeadamente:

- Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- Elaboração de um Plano de Comunicação e divulgação da ARU de Alhais;
- Organização e dinamização de fóruns de opinião e debate que permitam alargar o conhecimento e a troca de impressões sobre a ARU de Alhais;

- Criação de um sistema de monitorização do mercado de arrendamento.

Estas linhas vêm reforçar a importância de a política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, neste caso com o IHRU, as empresas concelhias, os privados ou os corpos associativos. Esta atuação, para além de permitir uma atuação mais eficaz, põe em prática os princípios de coordenação de interesses e de contratualização referidos como princípios gerais importantes para a reabilitação urbana (artigo 4.º do RJRU).

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

7.1 TIPOLOGIA

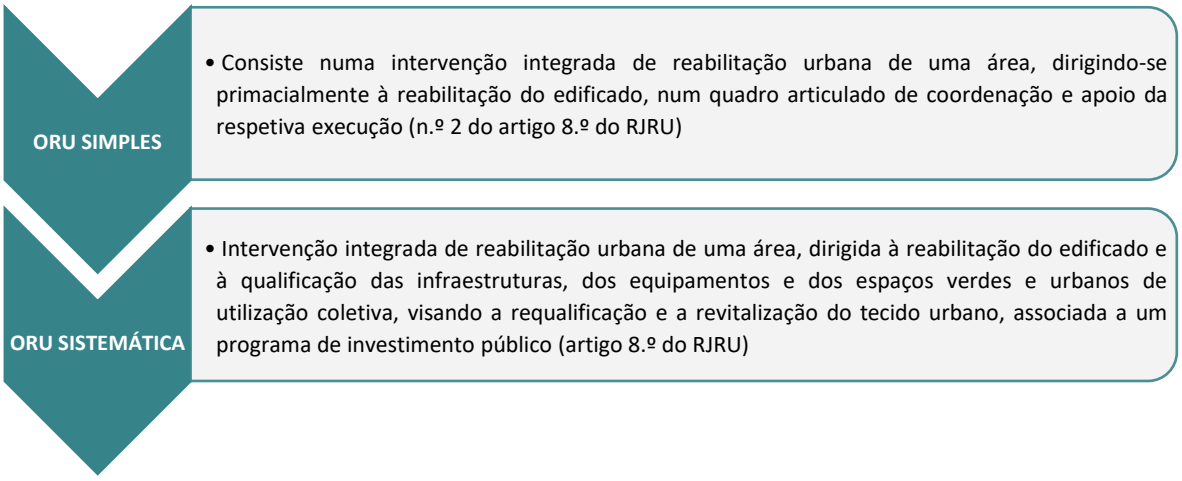
Em concordância com o disposto na alínea j) do artigo 2.º do RJRU, a reabilitação urbana pode ser entendida como uma "*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*". Do mesmo modo, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

Ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Por sua vez, a ORU, que estrutura a atuação na ARU através de instrumento próprio, é definida na alínea h) do artigo 2.º do RJRU, como "*conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*".

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as Operações de Reabilitação Urbana poderão ser simples ou sistemáticas (Figura 17), de acordo com a opção do Município.

Figura 17. Tipologias possíveis de ORU



As operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por instrumentos de programação designados por "*estratégia de reabilitação urbana*", enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por "*programas estratégicos de reabilitação urbana*".

Relativamente à ARU de Alhais optou-se pelo desenvolvimento de uma **ORU do tipo sistemático**, por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial naquele local, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores associada a um programa de investimento público.

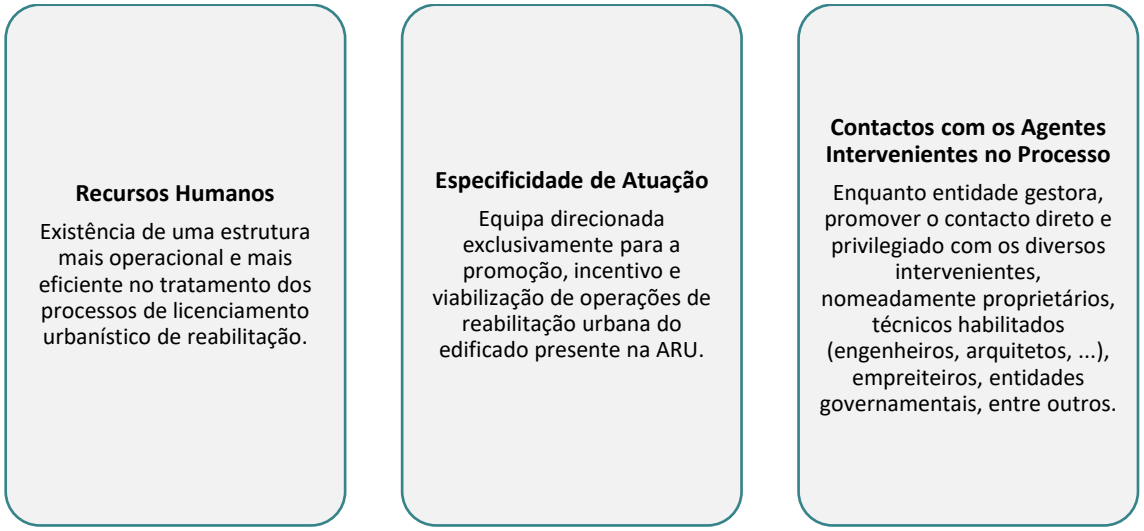
O desenvolvimento deste processo será contínuo e participativo, adotando soluções integradas em que as respostas dadas possam ir de encontro às aspirações não só do Município em si, mas também de todos os munícipes.

Neste contexto, merece ainda referência o artigo 32.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU, ao indicar a aprovação de uma ORU como causa de utilidade pública mais concretamente que "*a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana*".

7.2 Modelo de Gestão

O modelo de gestão e de execução tem como objetivo primordial agilizar todo o processo de reabilitação, nomeadamente ao nível de recursos humanos, especificidade de atuação e contactos com os agentes intervenientes no processo (Figura 18).

Figura 18. Dimensões a considerar no modelo de gestão e execução da ORU



Note-se, ainda, que o modelo de governação a implementar partilha os objetivos com o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027 que inclui, de forma simplificada, e entre outros, os seguintes princípios orientadores:

- **Simplificação**: prosseguir uma estratégia de redução dos custos administrativos associados à gestão e tramitação processual, refletida numa redução e simplificação das interações necessárias dos beneficiários com o sistema;
- **Orientação para resultados**: assegurar que a aplicação do financiamento está centrada nos resultados a atingir, aprofundando os mecanismos de apropriação e responsabilização dos beneficiários;
- **Transparência**: aplicar à gestão de financiamentos boas práticas de informação pública dos apoios a conceder e concedidos e de avaliação dos resultados obtidos;
- **Segregação das funções** de gestão e de prevenção de conflitos de interesse: subordinar o modelo de gestão do financiamento ao primado da separação rigorosa de funções de análise, decisão e controlo;
- **Sinergias entre fontes de financiamento** nacionais e europeias: assegurar, quer na dimensão de programação estratégica e orçamental, quer na vertente de acompanhamento e avaliação, uma visão global dos recursos mobilizados ao serviço da estratégia.

Constituindo a governação uma componente vital para o sucesso da operacionalização da ORU pretende-se que o modelo adotado promova a eficácia e eficiência na gestão financeira e do território, assente num processo ativo, comunicado e proactivo. A boa execução da ORU exige, portanto, um modelo de gestão e governação claro, eficiente, transparente, ágil e flexível, que promova sinergias e complementaridades com outras estratégias, programas e fontes de financiamento e no qual esteja assegurada a parceria com a sociedade civil.

De acordo com o número 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- Município;
- Empresa do setor empresarial local.

Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, estabelece-se o tipo de entidade gestora que é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

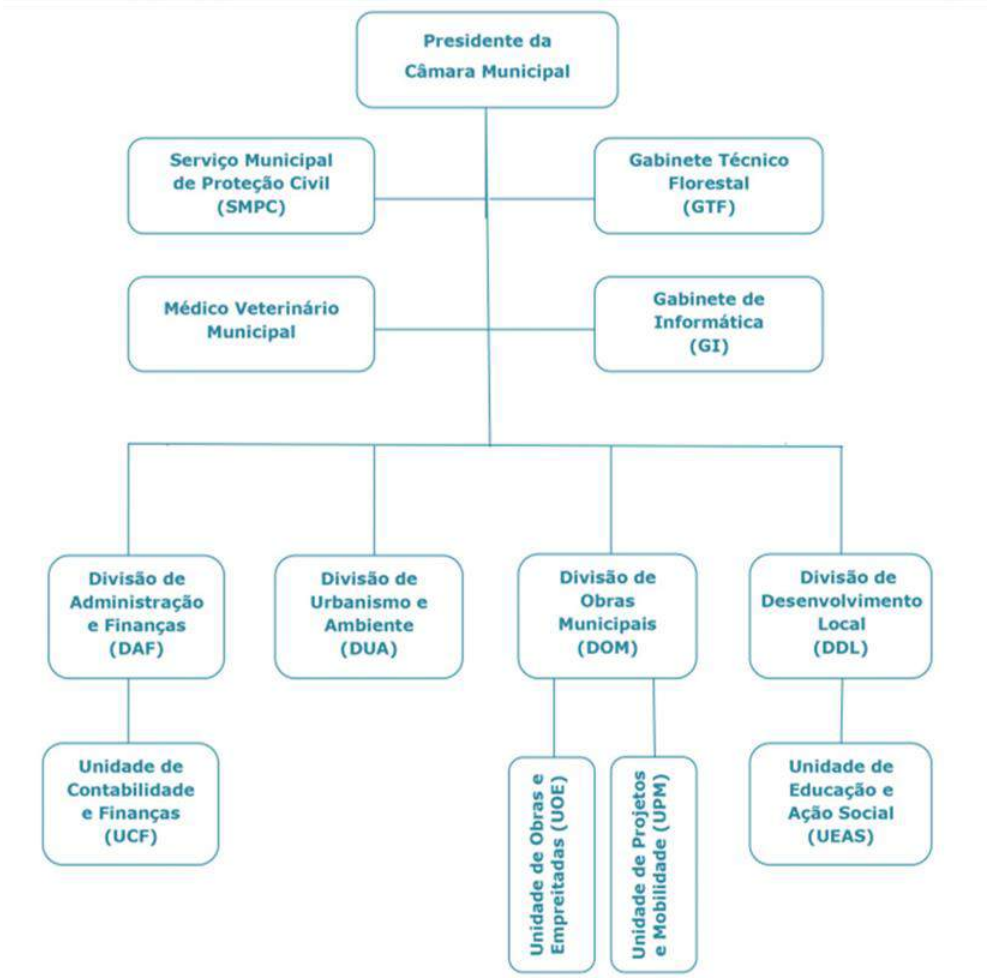
No presente caso, a **Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU de Alhais, garantindo a execução da respetiva ORU, assentando numa estrutura que assegure a adequada segregação de funções e independência no que se refere à seleção das operações.

Ao assegurar-se como entidade gestora de todo o processo, a Câmara Municipal deve garantir:

- Colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados (empresas, associações, residentes, proprietários, etc.);
- Criação de plano de marketing com plano de comunicação e promoção da regeneração urbana, destinado aos públicos interno e externo, para divulgação das intervenções no espaço público e dimensão económico-social;
- Normalização de procedimentos urbanísticos, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território;
- Implementação de métodos de avaliação e monitorização da situação atual e concretização do programa estratégico;
- Alterações normativas dependentes do município, através da aplicação de regulamentos municipais a rever e/ou a elaborar para a área da ARU e outros instrumentos de gestão do território;
- Candidatura a apoios financeiros no quadro comunitário de apoio vigente (período de programação 2021-2027);
- Promoção da utilização de instrumentos de execução de política urbanística, nos casos em que os proprietários não procedam à requalificação;
- Criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana;
- Dinamização e intervenção no património municipal;
- Disponibilização de informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes possam aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano;
- Assegurar a coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e muito especialmente à regeneração das infraestruturas urbanas.

Na Figura 19 expõe-se a organização estrutural e funcional do Município de Vila Nova de Paiva, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem e que são passíveis de mobilização para efeitos de operacionalização do modelo de gestão da ORU.

Figura 19. Organograma da Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva



Fonte: Município de Vila Nova de Paiva (2023).

Alicerçado na referida estrutura organizacional, e balizado pelos princípios orientadores anteriormente elencados, o modelo de governação proposto assenta em dois níveis que incluem os setores de coordenação política e técnica (Quadro 11).

Quadro 11. Modelo de governação e execução da ORU

ESTRUTURA	EXECUÇÃO
Gestão política e estratégica	Presidente da Câmara.
Equipa estratégica – operacional	Equipa (vereador e técnicos).
Coordenador Técnico e operacional do PERU	Vereador.

ESTRUTURA	EXECUÇÃO
Núcleos de Gestão Operacional	Dirigentes/Técnicos das divisões da Câmara Municipal. ▪ Garantirão o apoio técnico nas áreas funcionais dos Núcleos de Gestão Operacional, propondo-se a criação de três unidades: – **Administrativa, jurídica e financeira** – Divisão de Administração e Finanças; – **Análise e seleção, execução e acompanhamento de candidaturas** - Divisão de Obras Municipais e Divisão de Urbanismo e Ambiente; – **Monitorização e avaliação** - Divisão de Obras Municipais e Divisão de Urbanismo e Ambiente.

Como forma de rentabilizar a estrutura já instalada e, respeitando o organigrama do Município, pretende-se utilizar um modelo simples que se enquadre na organização existente evitando complexificação de funções e duplicação de tarefas ou sobrecarga das equipas técnicas.

A estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Vila Nova de Paiva, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU.

O nível da **Gestão Política e Estratégica** será assumido pelo Presidente da Câmara, com possibilidade de ser coadjuvado por vogais (a designar pelo município).

Em articulação com este nível estará a **equipa estratégica e operacional**, a qual será composta por um grupo composto pela vereação e membros da equipa técnica do Município, dirigidos pelo **coordenador técnico e operacional da ORU**, titularidade atribuída ao vereador.

Esta comissão terá como responsabilidades principais: o acompanhamento da implementação do PERU, através da apreciação de relatórios de execução e resultados das operações; a monitorização dos progressos realizados face aos objetivos e metas traçados; e a emissão de recomendações e propostas de melhoria.

Os **Núcleos de Gestão Operacional** serão assumidos pelos dirigentes/ técnicos das divisões da Câmara Municipal que garantirão o apoio técnico nas áreas funcionais que lhes competem. Desta forma, a função administrativa, jurídica e financeira caberá à Divisão de Administração e Finanças; a análise, seleção, execução e acompanhamento de candidaturas ficará sob a alçada da Divisão de Obras Municipais e da Divisão de Urbanismo e Ambiente; e a monitorização e avaliação será da competência, uma vez mais, da Divisão de Obras Municipais e da Divisão de Urbanismo e Ambiente.

A **Comunicação** será assegurada através da disponibilização de informação via *internet* e canais convencionais, com a prestação regular de informação ao público, através da divulgação das ações e iniciativas da ORU, assim como dos progressos da sua realização e dos resultados.

Mais do que criar uma estrutura funcional de resposta à governação e gestão exigidas pela execução da ORU, pretende-se a rentabilização de todo o conhecimento e experiência já instalados no Município, como de toda a sua estrutura organizacional, a qual se afigura capaz de garantir os níveis de competência, autonomia e independência fundamentais para o sucesso da referida operação.

7.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O RJRU estabelece para as Operações de Reabilitação Urbana dois modelos de execução, com primazia das entidades privadas por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos por iniciativa das entidades gestoras.

As intervenções tendentes à execução de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras (artigo 31.º RJRU).

No caso da ORU de Alhais, o modelo de execução da ORU a adotar prevê a execução das ações, preferencialmente, por iniciativa dos particulares, com apoio da entidade gestora, que será o Município de Vila Nova de Paiva.

Pretende-se, deste modo, que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

A inclusão dos particulares em todo o processo de reabilitação urbana reveste-se de crucial importância estando plasmado num dos princípios do RJRU que defende a responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (de acordo com o artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Para além do exposto, considera-se também como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, aqui prevê-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais considerando-se a título excecional que as entidades públicas devem promover unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Nos termos do número 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- 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.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Vila Nova de Paiva poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva ORU:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município de Vila Nova de Paiva pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

2. Empreitada única

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Vila Nova de Paiva terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliada casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de

reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

3. Demolição de edifícios

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;

ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

4. Direito de preferência

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridas em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

5. Arrendamento forçado

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verifiquem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executando as obras necessárias;

ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verifiquem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

7.4 Prazo de Execução

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) estabelece que a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Alhais vigorará por um período de 15 anos, prazo máximo estipulado no Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (artigo 20.º). Correspondendo este período à baliza temporal máxima

estabelecida pela legislação vigente, este prazo não é prorrogável, sem prejuízo de poder vir a ser determinada e aprovada, caso se justifique, uma nova ORU para a mesma área.

7.5 Programa e cronograma de investimento e de financiamento da ORU

A definição do programa de investimento e de financiamento público da ORU é uma das componentes relevantes a constar no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Com efeito, como forma de estruturar o investimento e as ações a realizar no âmbito da ORU de Alhais, é seguidamente apresentada, no Quadro 12, a estimativa dos custos totais da execução da operação (cf. Artigo 33.º do RJRU).

Quadro 12. Investimento global e por eixo temático, previstos para a ORU de Alhais

EIXO TEMÁTICO	INVESTIMENTO
I - Edifícios	*A definir*
II - Infraestruturas	-
III - Equipamentos	137.145,57 €
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	*A definir*
V – Atividades económicas	-
TOTAL	**137.145,57 €**

Note-se que o valor de investimento estimado decorre da consideração daquelas ações para as quais é possível apresentar, à data de elaboração deste PERU, a respetiva estimativa de custos. Assim, existem ações programas nos eixos temáticos I e IV, para as quais não foi possível ainda estimar, de forma sustentada, nomeadamente pela necessidade de desenvolvimento de estudos específicos e/ou trabalhos adicionais, o valor de investimento.

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, embora o mesmo não se encontre aqui quantificado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços. Note-se, a este respeito, que a reabilitação do edificado privado localizado na ARU de Alhais constitui uma das ações de intervenção preconizadas para a ORU.

Apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente exposto, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU de Alhais, no que ao investimento público diz respeito, com referência à estimativa orçamental da intervenção prevista, às entidades envolvidas na sua concretização, o possível enquadramento financeiro, assim como o nível de prioridade (Quadro 13).

Quadro 13. Programa de investimento e financiamento (público) da ORU de Alhais

AÇÃO / PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	ANO DE INÍCIO	FINANCIAMENTO	PRIORIZAÇÃO
I – EDIFÍCIOS					
Aquisição de edifício devoluto (de interesse histórico ou patrimonial) e instalação de museu da história do Lugar de Alhais (aldeia, gentes e tradições)	Município de Vila Nova de Paiva	*A definir*	2025	Orçamento municipal e FEDER / PRR	2
III – EQUIPAMENTOS					
Reabilitação da antiga escola primária de Alhais de Baixo	Município de Vila Nova de Paiva / CIM Viseu Dão Lafões	137.145,57€	2024	Orçamento municipal e PRR	1
Recuperação de canastros e respetiva envolvente	Município de Vila Nova de Paiva	*A definir*	2026	Orçamento municipal e FEDER	2
IV – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA					
Criação de parque de estacionamento de apoio à Capela de Nossa Senhora da Graça e espaço verde envolvente	Município de Vila Nova de Paiva	*A definir*	2026	Orçamento municipal e FEDER	2
Criação de sinalética turística informativa	Município de Vila Nova de Paiva	*A definir*	2026	Orçamento municipal e FEDER	2

Para além da estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas.

O RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos o que obriga a uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar, quer a de promoção pública, quer é de iniciativa privada, tendo em conta ao período de 15 anos considerado para execução da presente ORU (Quadro 14).

Quadro 14. Cronograma das intervenções previstas para a ORU de Alhais, por Eixo Temático

INTERVENÇÕES A REALIZAR	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
I – EDIFÍCIOS															
Reabilitação do edificado privado da ARU de Alhais	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aquisição de edifício devoluto (de interesse histórico ou patrimonial) e instalação de museu da história do Lugar de Alhais (aldeia, gentes e tradições)		■													
III - EQUIPAMENTOS															
Reabilitação da antiga escola primária de Alhais de Baixo	■														
Recuperação de canastros e respetiva envolvente			■	■											
IV - ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA															
Criação de parque de estacionamento de apoio à Capela de Nossa Senhora da Graça e espaço verde envolvente			■	■											
Criação de sinalética turística informativa			■	■											

Legenda:

■ Previsão de execução da ação.

7.6 SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU

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

Seguindo os ditames indicados no artigo 20.º A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a cada cinco anos de vigência da Área de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da Operação de Reabilitação Urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

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

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

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

8. BIBLIOGRAFIA

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2013). *Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana*. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, abril de 2013.

PÁGINAS DE INTERNET

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - https://www.portaldahabitacao.pt/
- Instituto Nacional de Estatística - https://www.ine.pt

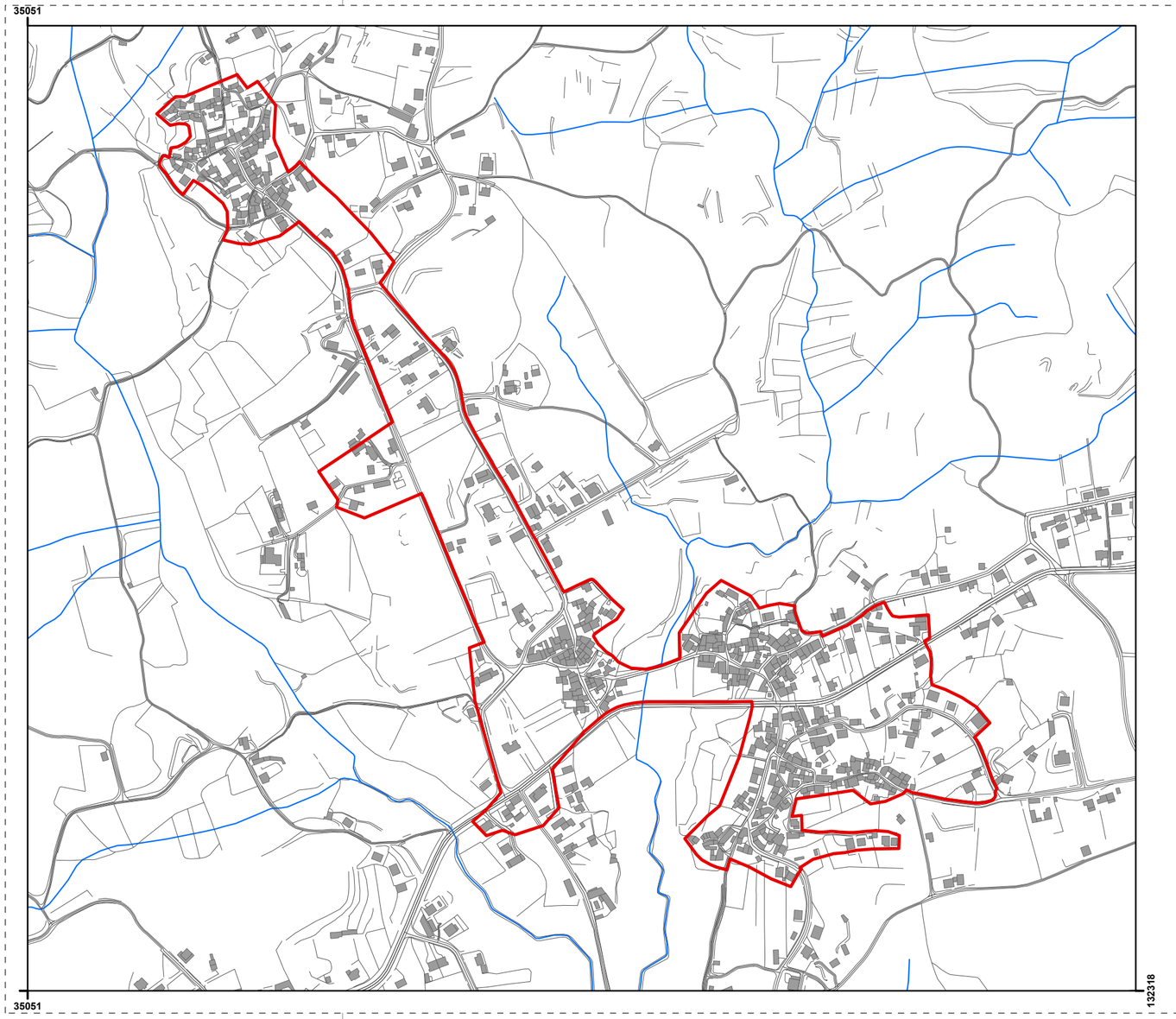
DOCUMENTOS LEGAIS

- Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro [Programa Nacional de Habitação 2022-2026];
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro [Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas];
- Decreto-Lei n.º 5/2023, de 25 de janeiro [Estabelece o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027];
- Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho [Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas];
- Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação];
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio [Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação];
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro [Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra»];
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado].
- Lei n.º 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];
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (na sua redação atual) [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana];

- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009];
- Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) [Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios];
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (na sua redação atual) [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis];
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho (na sua redação atual) [Estatuto dos Benefícios Fiscais].

ANEXO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU



LEGENDA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alhais (24,58 ha)

Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões
Entidade Produtora: Geoglobal, Sistemas de Informação Geográfica, Lda.
Data e Número de Homologação: 2018-03-21, n.º 449
Série Cartográfica Nacional: 10 000
Sistema de Referência e Datum: PT TM06 / ETRS89
Projeção Cartográfica: Transversor de Mercator
Exatidão Posicional Planimétrica: 150 cm
Exatidão Posicional Altimétrica: 170 cm
Exatidão Temática: 95%
Precisão Posicional Nominal da Saída Gráfica: 2,57 m



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE PAIVA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

1:6 000

Datum: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção:Transversa Mercator
Sistema de Referência: GRS80

Planta da Delimitação da ARU de Alhais

DESENHO: P - 01

VERSÃO: 02

Janeiro | 2025