

AU

AGENDA URBANA



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

PARA A EXECUÇÃO DE 6 OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA
DE NATUREZA SISTEMÁTICA, NO CONCELHO DE AGUIAR DA BEIRA

Dezembro de 2025



O presente Relatório corresponde à 3ª Fase dos trabalhos de **criação de 32 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)**, incluindo o alargamento da ARU da Vila de Aguiar da Beira, e a elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza Simples (26) ou Sistemática (6), no Concelho de Aguiar da Beira, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda.

Dezembro de 2025

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Contexto Geral	1
1.2. Enquadramento Legal	2
1.3. Síntese Metodológica	4
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	6
2.1. Caracterização Territorial	6
2.2. Contexto Socioeconómico	9
2.3. Dinâmicas Urbanas	13
3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS ..	18
3.1. Enquadramento das Operações	18
3.2. Objetivos Gerais e Específicos	18
3.3. Identificação e Localização das ORU Sistemáticas	22
4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS	24
4.1. ORU da Vila de Aguiar da Beira	24
4.2. ORU de Carapito	43
4.3. ORU de Moreira	60
4.4. ORU de Dornelas	75
4.5. ORU de Penaverde	89
4.6. ORU de Mosteiro	105
5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO	120
5.1. Prazo de Execução das ORU.....	120
5.2. Estimativa Global de Investimento nas ORU.....	120
5.3. Programa de Financiamento	121
6. MODELO DE GOVERNAÇÃO	131
6.1. Modelo de Gestão e Organização	131
6.2. Instrumentos de Execução	132
6.3. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	134

7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	137
7.1. Benefícios Fiscais	137
7.2. Incentivos Municipais.....	140
7.3. Apoios Financeiros e Outros.....	141
Índice de Quadros	149
Índice de Gráficos	150
Índice de Figuras.....	151
Equipa Técnica.....	152
ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	153

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contexto Geral

O presente documento corresponde à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas (ORU), no concelho de Aguiar da Beira.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. No caso em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas, as ORU que se propõem são de natureza Sistemática, estando por isso associadas a um programa de investimento público dirigido à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

A definição deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana dá sequência aos esforços recentemente desenvolvidos pelo município na criação de 32 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), incluindo o alargamento da ARU da Vila de Aguiar da Beira. Pretende-se, assim, prosseguir com uma estratégia integrada de reabilitação e revitalização urbana que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Com a elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o município de Aguiar da Beira ficará dotado de uma nova ferramenta que irá permitir:

- Definir uma visão de futuro e uma estratégia própria para as ARU existentes que permita dotar esta área de boas condições urbanísticas e ambientais, contribuindo para a sua progressiva valorização e afirmação;
- Valorizar o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que estimulem o desenvolvimento económico e social e a criação de emprego, bem como a melhoria das condições socioeconómicas, habitacionais, urbanísticas e ambientais na área de intervenção;
- Estimular o envolvimento direto dos agentes públicos e privados relevantes nas intervenções de reabilitação urbana e uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a Autarquia.

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.2. Enquadramento Legal

A elaboração do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução de 6 Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Sistemática, teve em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) por forma a poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma dessas ORU.

De acordo com o disposto no RJRU (Art.8.º), uma ORU Sistemática é uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*, que articule e alavanque o investimento privado associado.

Após aprovada, uma ORU Sistemática passa a constituir *“uma causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão”* (Art. 32.º). Assim, através da definição de uma ORU Sistemática, serão conferidos poderes acrescidos ao Município, como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade, podendo ser criados programas, complementares, que promovam a reabilitação e reabilitação do edificado.

Acompanhando o preconizado no RJRU, as 6 ORU sistemáticas do Concelho de Aguiar da Beira terão como instrumento de suporte o Programa Estratégico que se apresenta e que, de acordo com o Art. 33.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização das áreas de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução das operações de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer os programas das operações de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão das áreas de reabilitação urbana e de execução das respetivas operações de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

- Descrever os programas de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são necessárias ao desenvolvimento de cada operação;
- Definir o programa de financiamento de cada operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração dos planos de pormenor das áreas reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através dos mesmos.

1.3. Síntese Metodológica

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento das 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas no Concelho de Aguiar da Beira, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o município de Aguiar da Beira, quer ao nível do Executivo Municipal, quer com o seu Corpo Técnico, garantindo um processo de concertação que envolve os agentes mais relevantes e interessados numa boa articulação e coordenação, de forma a assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A metodologia adotada apoia-se numa abordagem integrada baseada, em primeiro lugar, na análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (Plano Diretor Municipal, Estratégia Local de Habitação, entre outros), depois, na auscultação dos agentes internos ao Município e, por fim, na visita ao território de intervenção “in loco”. Desta forma, assegura-se uma efetiva capacidade de análise de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Em síntese, apresentam-se no quadro seguinte as principais etapas e conteúdos do processo metodológico de elaboração das 6 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática para as respetivas ARU do Concelho de Aguiar da Beira, que se integram na Fase 3.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
<p>FASE 1</p> <p>Criação de 32 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), incluindo o alargamento da ARU da Vila de Aguiar da Beira</p>	<p>1.1. Elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;</p> <p>1.2. Elaboração da Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida;</p> <p>1.3. Definição do Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT).</p>

FASE 2

Elaboração das propostas de Estratégia de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Simples

- 2.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção
- 2.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial
- 2.3. Programa de Ação da Operação de Reabilitação Urbana
- 2.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução
- 2.5. Quadro de Apoios e Incentivos

FASE 3

Elaboração das propostas de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Sistemática

- 3.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção
- 3.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial
- 3.3. Programa de Ação da Operação de Reabilitação Urbana
- 3.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução
- 3.5. Quadro de Apoios e Incentivos
- 3.6. Programa de Investimento Público e de Financiamento

FASE 4

Discussão Pública e validação das Propostas Finais

- 4.1. Realização de sessão de trabalho e/ou esclarecimento para auscultação e recolha de contributos para a elaboração das propostas finais de ORU
 - 4.2. Ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração da versão final das Estratégias e dos Programas de Reabilitação Urbana para a execução das ORU de natureza Simples ou Sistemática
-

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irão desenvolver as 6 Operações de Reabilitação Urbana, é seguidamente apresentada uma breve caracterização territorial do concelho de Aguiar da Beira centrada nos seguintes pontos:

- (i) Enquadramento Histórico
- (ii) Envolverte Territorial,
- (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

O Concelho de Aguiar da Beira surge associado à existência de povoamentos muito antigos que remontam a épocas pré-históricas, pelo menos até ao IV milénio a.C., e que deixaram no território um importante legado constituído por vários castros, dólmens, sarcófagos e sepulturas antropomórficas. Entre estes são de destacar o Castro de São Pedro dos Matos, o Castro de Carapito, o Castro das Abelhas e o Dólmene de Carapito do Neolítico (monumento nacional).

No território encontram-se vestígios da presença romana, bem como das invasões bárbaras de Suevos e Visigodos, da ocupação islâmica e das guerras da reconquista.

Durante a Idade Média, o povoamento foi-se consolidando e desenvolvendo sócio e economicamente, sendo o reconhecimento desse progresso visível na concessão de Cartas de Foral a Aguiar da Beira e a Pena Verde, no século XIII (1258). Em inícios do século XVI também Carapito será elevado ao estatuto de Concelho, através de Carta de Foral, atribuída por D. Manuel.

Já no século XIV (1308) a concessão de Carta de Feira a Aguiar da Beira por D. Dinis, evidencia a importância que o aglomerado assumia em termos da sua dinâmica comercial.

O território que atualmente circunscreve o Concelho de Aguiar da Beira esteve dividido entre os antigos Concelhos de Aguiar, Carapito e Pena Verde até à reforma administrativa de 1836, altura em que Carapito e Pena Verde são incorporados no Concelho de Aguiar da Beira.

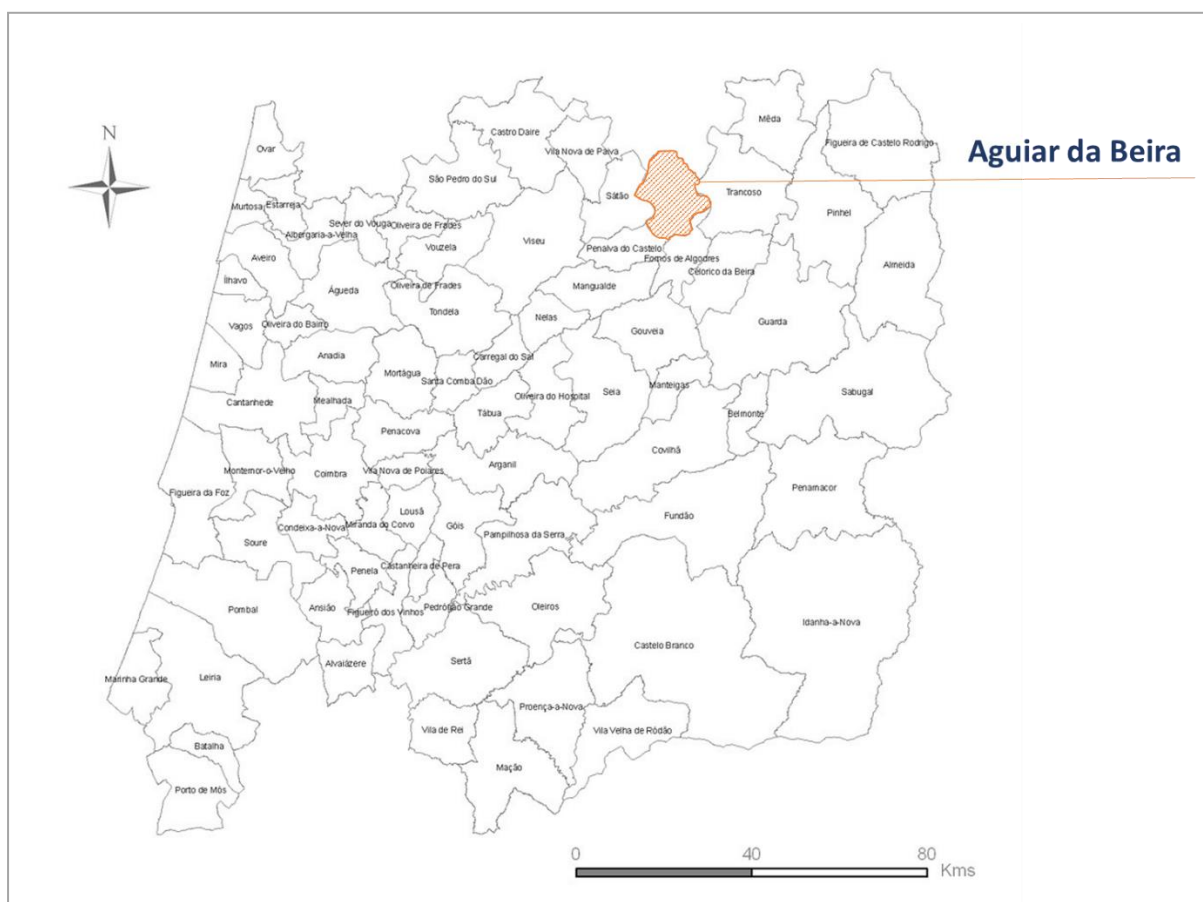
Desde então, Aguiar da Beira intensifica a sua atividade económica e a sua vida política, aumentando a sua representatividade e influência na região, beneficiando da sua posição privilegiada na região e do seu potencial cultural, patrimonial e turístico.

Envolvente Territorial

O Concelho de Aguiar da Beira pertence à Região Centro (NUT II) e à comunidade intermunicipal da Região Viseu Dão-Lafões (NUT III), situando-se a aproximadamente 40 km de Viseu e a cerca de 70 Km da Guarda, sua capital de distrito.

Em termos geográficos, o Concelho faz fronteira com cinco municípios, sendo limitado a norte pelo município de Sernancelhe, a leste por Trancoso, a sudeste por Fornos de Algodres, a sudoeste por Penalva do Castelo e a oeste por Sátão (ver Figura 1).

Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Aguiar da Beira



Em termos de acessibilidades, o Concelho de Aguiar da Beira estabelece as suas ligações rápidas com os principais centros urbanos portugueses, bem como com a Europa através da A25 e da EN229. A A24 e o IP2 são também vias muito importantes para estabelecer ligações entre o concelho e o exterior.

O território do Município de Aguiar da Beira estende-se por uma larga área com cerca de 206,64 km² que, após a reorganização administrativa do país, ocorrida em 2013, pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, se encontra administrativamente dividido em dez freguesias: Carapito, Cortiçada, Dornelas, Eirado, Forninhos, Pena Verde, Pinheiro, União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, União das Freguesias de Sequeiros e Gradiz e União das Freguesias de Souto de Aguiar da Beira e Valverde.

De referir que as freguesias do Município de Aguiar da Beira têm um cariz predominantemente rural, mais marcante nas freguesias localizadas no interior do Concelho e com fracas acessibilidades.

Em termos de principais aglomerados urbanos, somente Aguiar da Beira, sede do Concelho, tem estatuto de Vila, sendo os restantes aldeias.

A Vila de Aguiar da Beira constitui uma âncora com grande relevância social e económica na região, desempenhando uma função essencial na fixação de população e na resistência perante a tendência de desertificação que ameaça este território do interior do País.

Estrutura Morfológica e Património Natural

O Concelho de Aguiar da Beira localiza-se na Região Mediterrânica, Sub-região Mediterrânica Ocidental, Superprovíncia Mediterrânica Ibero-Atlântica e estende-se por um vasto território em planalto, possuindo uma altitude superior aos 700 m entre a Serra da Estrela e a Região do Douro, o que lhe permite usufruir de paisagens e recursos naturais ímpares.

No território afloram essencialmente rochas graníticas, que pertencem a um extenso maciço que se estende às regiões das Beiras e Noroeste de Portugal. São numerosos os filões de rochas básicas e de quartzo, estando também presentes alguns depósitos aluvionares recentes nos principais cursos de água.

Em termos de recursos hídricos são de salientar as nascentes dos Rios Dão e Vouga, a presença do Rio Távora e da Albufeira da Fumadinha, bem como da Ribeira de Coja e da Ribeira de Coruche, pertencentes à bacia do Rio Dão. A estrutura hídrica assenta da bacia hidrográfica do Mondego, na sub-bacia do Dão.

No Concelho de Aguiar da Beira os usos de água predominantes são a rega e o abastecimento doméstico, tendo a água origem essencialmente subterrânea.

No território predominam as plantações florestais de pinheiro-bravo, carvalhos (carvalho-negral) e castanheiros, consistindo as explorações agrícolas fundamentalmente em pequenas extensões de culturas cerealíferas, hortas e prados de pastagem.

Dadas as características atuais dos habitats existentes, importa preservar algumas espécies com interesse conservacionista, entre estas destacam-se: o açor, o gavião, a

galinhola, a rôlacomum, a cotovia-pequena, a felosa-do-mato, o corvo, o tritão-marmorado, o sapo-parteiro, o sapocorredor, a cobra-de-ferradura, o musaranho-anão, o toirão e o gato-bravo.

Figura 2 – Enquadramento paisagístico do Concelho de Aguiar da Beira



Fonte: Blog - A terceira dimensão

2.2. Contexto Socioeconómico

É seguidamente apresentada uma breve caracterização socioeconómica do concelho de Aguiar da Beira, abordando, em particular, os elementos mais relevantes em termos demográficos e as características preponderantes da sua estrutura económica. Esta caracterização incide sobre os anos de 2001, 2011 e 2021 e inclui também algumas informações relativas à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, sede do concelho.

A compreensão das principais tendências socioeconómicas do concelho irá contribuir para se perspetivarem as estratégias de desenvolvimento preconizadas para a operação de reabilitação urbana.

Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2021, a população residente no Concelho de Aguiar da Beira é de 5.231 habitantes, e a população residente na União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche é de 1.785 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 25,31 hab./Km² no concelho e de 41,17 hab./Km² na freguesia sede do concelho. Note-se que o Concelho de Aguiar da Beira tem uma densidade populacional bastante mais baixa do que a média nacional (112,2 hab./km²) e do que as médias das regiões Norte (168,6 hab./km²) e Centro (79,3 hab./km²). A densidade da União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, sede do concelho, é superior à média do concelho, como seria de esperar, dado tratar-se de um território predominantemente urbano, mas, mesmo assim, inferior às médias anteriormente referidas..

Da observação dos dados demográficos do Quadro 2, constata-se que no intervalo de tempo entre os dois últimos censos, se verificou uma perda de população no concelho (-4,42%) e um crescimento assinalável de população na União das freguesias de Aguiar da Beira e Coruche (9,44%), o que evidencia a capacidade de atração da sede do concelho.

Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2021) (hab./Km ²)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km ²	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Aguiar da Beira (concelho)	206,64	6.247	5.473	5.231	-242	-4,42	25,31
União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche	43,36	1.686	1.631	1.785	154	9,44	41,17

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Com efeito, enquanto no concelho se assistiu a uma redução da população residente, passando-se de 5.473 habitantes para 5.231 habitantes, ou seja, perderam-se 242 habitantes (-4,42% da população) no espaço de 10 anos, já no que respeita à freguesia à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, assistiu-se a um significativo aumento no mesmo período, passando-se de 1.631 habitantes para 1.785 habitantes, ou seja, verificou-se um aumento de 154 habitantes (9,44% da população).

Em resultado desta dinâmica demográfica, a União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche aumentou o seu peso relativo no concelho, representando em 2021 cerca de 34,1% da população total (quando, em 2001, o seu peso era de 29,8%).

Importa ainda destacar, como explicam vários instrumentos de gestão territorial do Município, nomeadamente os documentos do Plano Diretor Municipal, que o Concelho de Aguiar da Beira, tal como toda a região onde se integra, tem vindo a perder alguma população nas duas últimas décadas, sobretudo nas freguesias menos urbanas.

No que respeita à população por grupos etários, como se constata no Quadro 3, no Concelho de Aguiar da Beira verificaram-se as seguintes variações entre 2011 e 2021: -40,5% (0-14 anos); -26,6% (15-24 anos); -10,9% (25-64 anos) e +22,8% (65 ou mais anos). No que se refere à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, as variações foram as seguintes: -13,2% (0-14 anos); -9,8% (15-24 anos); -4,9% (25-64 anos) e +37,5% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no Concelho, quer na União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, registou-se uma diminuição da população nos três primeiros grupos etários, sendo a mais significativa no grupo etário dos 0-14 anos, e um forte crescimento no grupo etário correspondente aos mais idosos (65 ou mais anos).

Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021

Unidade Territorial	0-14 anos		Variação (%)	15-24 anos		Variação (%)	25-64 anos		Variação (%)	65 ou mais anos		Variação (%)
	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021
Aguiar da Beira (concelho)	611	435	-40,5	564	414	-26,6	2.659	2.370	-10,9	1.639	2.012	+22,8
União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche	235	204	-13,2	163	147	-9,8	829	788	-4,9	404	646	+37,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento (menos intensa na sede do concelho) provocada pela diminuição da base da pirâmide etária (decréscimo da população jovem) e pelo aumento do topo (crescimento da população de idosos). De referir que o Índice de Envelhecimento concelho é preocupante, tendo passado de 268,25, em 2011, para 462,53, em 2021.

Caso não sejam tomadas medidas, esta tendência para o envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, já que, os dados referentes a 2023, mostram que a Taxa Bruta de Mortalidade (26,3‰) continua muito superior à Taxa Bruta de Natalidade (4,7‰) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

É de realçar que, entre 2011 e 2021, o número famílias clássicas em alojamentos clássicos aumentou muito ligeiramente no Concelho (0,2%), passando-se de 2.105 famílias, em 2011, para 2.109, em 2021. Este facto aconteceu associado à redução da dimensão média das famílias e ao aumento das famílias monoparentais e unipessoais, devido entre outras

razões ao crescimento da dissolução de uniões e ao aumento da longevidade da população. Repare-se que, em 2011, as famílias em alojamentos clássicos constituídas por 1 ou 2 pessoas representavam 21,6% e 36,7% do total, respetivamente, e em 2021 esses valores subiram para 25,2% e 41,8%. Existe assim uma tendência no mercado para o aumento da procura por fogos de menores dimensões.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2011 e 2021, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição no Município de Aguiar da Beira, passando 14,95% para 9,58%, sendo, no entanto, bastante superior à média nacional (3,08%). A taxa é mais elevada entre a população mais idosa, sendo maior no sexo feminino (11,22%) do que no sexo masculino (7,71%).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Aguiar da Beira, no ano 2021, 59,7% possuía o ensino básico (3.124 habitantes), 14,1% o ensino secundário (735 habitantes), 0,4% o pós-secundário (24 habitantes) e 7,6% era detentora de um curso de ensino superior (400 habitantes).

Estrutura Económica

Segundo os Censos de 2021, o Concelho de Aguiar da Beira tem uma população ativa de 1.817 pessoas e uma população total empregada de 1.704 pessoas. Estes valores permitem constatar que Aguiar da Beira regista uma taxa de atividade de 34,74%, consideravelmente inferior à média do País (46,58%).

No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verifica-se que, em 2021, 157 trabalhadores (9,2%) estão ligados ao sector Primário, 421 trabalhadores (24,7%) exercem atividade no sector Secundário e 1.126 trabalhadores (66,0%) estão empregados no sector Terciário - no Terciário Social 585 (34,3%) e no Terciário Económico 541 (31,7%).

Estes dados evidenciam que na atualidade o sector Terciário é claramente dominante em termos de emprego, sendo que o sector Primário tem vindo a perder muita relevância no Município, à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

Assim, em termos de população empregada destacam-se no Concelho de Aguiar da Beira, as empresas relacionadas com as Atividades de Saúde Humana e Apoio Social (299), o Comércio por Grosso e a Retalho, a Reparação de Veículos Automóveis e Motociclos (268), Indústrias Transformadoras (202), a Construção (191), a Administração Pública e Defesa; a Segurança Social Obrigatória (164) e a Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (157).

De sublinhar que, entre 2011 e 2021, não se verificaram grandes alterações em termos da distribuição da população ativa pelos setores das atividades económicas no Concelho, no entanto, foi no sector Terciário que se criaram mais empregos, sobretudo na sede de Concelho, aumentando assim o número de trabalhadores no sector em termos relativos.

A taxa de desemprego no Concelho de Aguiar da Beira registou, em 2021, um valor de 6,22%, correspondendo a 113 trabalhadores (no País, a taxa de desemprego situou-se em 8,13%), significativamente menor que a taxa de 8,91% verificada em 2011 (174 trabalhadores). O desemprego é ligeiramente maior no sexo masculino (61 homens, 6,37%, e 52 mulheres, 6,05%, estavam desempregados em 2021).

2.3. Dinâmicas Urbanas

Parque Edificado

Como se observa no Quadro 4, entre 2011 e 2021, assistiu-se no Concelho ao aumento de cerca de 2,6% do número de edifícios (120 edifícios) e de 3,2% do número de alojamentos (158 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 4.824 edifícios a que correspondiam 5.032 alojamentos familiares clássicos.

No que respeita à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, o aumento foi de cerca de 2,8% do número de edifícios (32 edifícios) e de 4,2% do número de alojamentos (55 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 1.173 edifícios a que correspondiam 1.360 alojamentos familiares clássicos.

Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021

Local de Residência	Edifícios		Variação 2011-2021 (%)	Alojamentos Familiares		Variação 2011-2021 (%)
	2011	2021		2011	2021	
Aguiar da Beira (concelho)	4.704	4.824	2,6	4.874	5.032	3,2
União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche	1.141	1.173	2,8	1.305	1.360	4,2

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

É de realçar que no Concelho foi ligeiramente superior o aumento do número de alojamentos familiares clássicos (3,2%), relativamente ao aumento do número de famílias registado em igual período (0,2%).

Foi igualmente realizada outra análise da situação habitacional do Concelho de Aguiar da Beira, tendo em consideração a evolução do número de fogos concluídos e licenciados, em construções novas, para habitação familiar. Esta análise é uma importante ajuda para a compreensão da dinâmica construtiva do Município de Aguiar da Beira, possibilitando prospetivar as tendências para os próximos anos das dinâmicas do parque habitacional. Assim sendo e pela observação do Quadro 5, pode-se constatar que, de modo geral, desde 2001 se verificou uma tendência clara para a redução do número de fogos concluídos e licenciados anualmente.

Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021

Concelho	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Licenciados	Concluídos
2001	23	25
2002	40	45
2003	29	25
2004	50	38
2005	43	28
2006	35	31
2007	34	41
2008	28	30
2009	28	30
2010	30	24
2011	22	28
2012	15	20
2013	14	9
2014	16	10
2015	10	12
2016	16	6
2017	13	5
2018	8	12
2019	7	11
2020	12	6
2021	11	9

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Repare-se que os dados das Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, em 2021, no concelho foram concluídos apenas 9 fogos e licenciados 11 fogos, valores manifestamente baixos quando comparados com os números do início do século.

Entendem-se, assim, como fundamentais os esforços realizados atualmente pela autarquia com o objetivo de recuperação da dinâmica habitacional, designadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração da Estratégia Local de Habitação e deste documento relativo à execução de 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemática no Concelho de Vila de Aguiar da Beira.

Edificado com Valor Patrimonial

O Município de Aguiar da Beira possui um vasto património edificado de elevado valor, repartido pela Vila e pelas distintas Freguesias do Concelho. A existência deste património traduz um passado rico em acontecimentos históricos e sociais, os quais constituem o legado do que é hoje a matriz cultural do Concelho.

De facto, existe no Concelho de Aguiar da Beira diverso património edificado classificado na lista elaborada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), como Monumento Nacional (MN) ou Imóvel de Interesse Público (IIP).

Figura 3 - Torre Ameada (Relógio), Fonte Ameada e Pelourinho de Aguiar da Beira



Fonte: <https://www.cm-aguiardabeira.pt/>

Entre este património são de salientar, particularmente, o Pelourinho de Aguiar da Beira (MN), a Fonte Ameada (MN), a Torre Ameada (MN), o Dólmen de Carapito I (MN), o Pelourinho de Carapito (IIP), o Pelourinho de Pena Verde (IIP), a Ponte do Candal (IIP) e o Santuário de Nossa Senhora dos Verdes (IIP), os quais constituem peças notáveis de história e de arquitetura, fundamentais para a identidade e cultura dos Aguiarenses.

De realçar ainda que existem também nas várias freguesias do Concelho alguns edifícios com considerável valor arquitetónico (igrejas e capelas, casas senhoriais ou monumentos), que fazem parte da história e do património de Aguiar da Beira, os quais representam elementos importantes para o desenvolvimento cultural e a atração turística.

Acessibilidades e Transportes

No seguimento do que foi referido anteriormente, o Concelho de Aguiar da Beira estrutura as suas acessibilidades com base essencialmente na A25, na A24, no IP2 e na EN229, vias que permitem as ligações com os concelhos vizinhos, bem como as conexões com os principais centros urbanos portugueses e europeus.

Assim, em termos dos principais eixos rodoviários são de destacar:

- A25 – A Autoestrada das Beiras Litoral e Alta que estabelece a conexão entre Gafanha da Nazaré (Aveiro) a fronteira de Vilar Formoso, atravessando transversalmente o País. Passa nos municípios a sul de Aguiar da Beira, sendo a ligação com o Concelho realizada através da EN229, da EN229-2 e da EN330;
- A24 – A Autoestrada do Interior Norte que liga a cidade de Viseu com a fronteira espanhola através da cidade de Chaves, tendo orientação norte-sul. A A24 serve toda a sub-região Viseu Dão-Lafões, sendo seu percurso realizado a oeste do Município de Aguiar da Beira;
- IP2 – O Itinerário Principal n.º 2 que estabelece a conexão entre o norte e o sul percorrendo o interior do País, entre Bragança e Faro. Apesar de infelizmente ainda não estar concluído, o IP2 facilita o acesso a Aguiar da Beira através de este, sobretudo via Trancoso;
- EN229 – A Estrada Nacional 229 liga a cidade de Viseu à EN222 em Vilarouco (município de São João da Pesqueira), permitindo unir Aguiar da Beira à A25, bem como aos municípios localizados a nordeste como Sernancelhe e Penedono.

No que concerne às vias que possibilitam quer as conexões intra-concelhias e locais, quer as conexões de Aguiar da Beira com os concelhos vizinhos, são ainda de destacar a EN330, que liga Aguiar da Beira a Fornes de Algodres (A25), a EN226 que liga o concelho a Trancoso e a Moimenta da Beira, e a EM584-2 que pelo interior do Concelho liga também a Moimenta da Beira.

Importar também realçar que Aguiar da Beira dispõe de uma rede de transportes públicos que permite a conectividade das diversas freguesias à sede de Concelho, cujos serviços estão concessionados à empresa União de Sátão, sendo que os percursos e horários oferecidos cumprem as regras estabelecidas para os transportes escolares concelhios, excetuando nos períodos das pausas letivas.

Para complementar esta oferta, o Município desenvolveu, em articulação com a Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões, um Plano Intermunicipal de Transportes que visa estruturar as redes de transportes ao nível da região, definindo ofertas alternativas às tradicionais e melhorando nomeadamente as ligações de Aguiar da Beira a outros centros urbanos do País.

Ao nível das acessibilidades, a autarquia decidiu ainda apostar fortemente na mobilidade sustentável, promovendo comportamentos saudáveis e uma melhor qualidade de vida de todos os Aguiarenses.

Com este objetivo, o Município tem vindo a criar uma rede de percursos pedestres, incluindo passadiços, que possibilitam apreciar a beleza natural e patrimonial do Concelho estabelecendo rotas temáticas que valorizam elementos ímpares do território. Neste âmbito, têm já projeção de nível internacional os eventos de “Orientação” que trazem periodicamente a Aguiar da Beira milhares de atletas e visitantes para praticar desporto e aventura de forma sustentável e que contribuem para a afirmação da identidade e valorização turística e económica do Concelho e da região.

3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS

3.1. Enquadramento das Operações

De acordo com o que foi antes referido, o Município de Aguiar da Beira tem vindo a dedicar um particular cuidado à temática da reabilitação urbana, como forma de promover melhores condições urbanas e ambientais, que originem um território com uma identidade reforçada, mais coeso, mais sustentável, mais inclusivo e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

De salientar que sendo uma realidade a carência de habitações e a existência de edifícios devolutos e degradados, é por esta via que a política de gestão urbanística e de promoção da habitação deve seguir.

Importa recordar que, desde maio de 2021, está em vigor, a ARU da Vila de Aguiar da Beira, constituindo uma segunda alteração a outra delimitação entretanto caducada, ao não ser aprovada a respetiva ORU no prazo de 3 anos após a publicação da aprovação da mesma (ver Aviso n.º 10124/2021 - Diário da República n.º 104/2021, Série II de 2021-05-28). Através do Aviso n.º 18275/2024/2 - Diário da República n.º 162/2024, Série II de 2024-08-22, foi esta ARU alterada nos seus limites, situação que veio a ocorrer, novamente, em Julho de 2025; em ambos os casos o propósito foi integrar na delimitação da ARU mais território e assim disponibilizar mais ferramentas que levasse à concretização de obras de reabilitação em mais edificado da sede do Concelho.

Para além da ARU da Vila de Aguiar da Beira, a Câmara Municipal decidiu criar mais 31 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) nos principais aglomerados urbanos do concelho, incluindo a elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza Simples (26) ou Sistemática (6), evidenciando uma nova ambição que se consubstancia na definição e desenvolvimento de intervenções integradas de reabilitação urbana nos principais centros urbanos e outras centralidades existentes no território de Aguiar da Beira.

No presente Relatório vem tratar-se do desenvolvimento das 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas

3.2. Objetivos Gerais e Específicos

Num primeiro momento, importa relembrar e reiterar os principais objetivos gerais que presidiram à delimitação das ARU no Concelho de Aguiar da Beira, tarefa que antecedeu o desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana.

Desde logo, foi e é objetivo das ARU concentrar esforços no incentivo à vivência do espaço público com incidência na reabilitação do espaço privado, numa interligação

urbanisticamente qualificada e reabilitada apostando em critérios que privilegiem a mobilização de parcerias ativas e no envolvimento e investimento privado. Isto, com ação direta nas Operações de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática e, de forma indireta mais induzida, nas Operações de Reabilitação Urbana de Natureza Simples.

Por esta via, pretende-se que os espaços públicos reforcem a sua qualificação e funcionamento e que sejam potenciadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração social, sendo centrado nas pessoas, incentivando a sua interligação e envolvimento, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte e inclusiva.

As ARU das áreas centrais das freguesias fundamentam-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre os concidadãos. Mais ainda, fundamentam-se também como intervenções indutoras das ações dos proprietários privados sobre os seus edifícios.

Estes centros devem ser locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores de funções e urbanisticamente reabilitados. Para isso, é proposto a requalificação dos espaços públicos existentes, tendo como principal objetivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o incentivo às intervenções de reabilitação e requalificação do edificado envolvente, incluindo património e espaço privado.

Também, e com especial intervenção, o domínio das infraestruturas requiere atenção neste contexto. Pretende-se conseguir uma articulação equilibrada entre a função viária, a urbana, a pedonal e a estrutura verde, que resulte em espaços que reúnam características que convidem à sua utilização e fruição. Para isso, é fundamental apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados, privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização entre veículos, peões e os novos modos de mobilidade suave. A requalificação do espaço de percurso e estadia pedonais poderá sublinhar a multiplicidade entre o edificado e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das atividades. A requalificação ambiental dos espaços é também uma prioridade municipal e de intervenção dentro das ARU do concelho. As redes de infraestruturas e a sua modernização, integram-se nestas ações.

De igual modo e tratando-se de Operações de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática em cumprimento da legislação aplicável, considera-se fundamental a intervenção no parque edificado para dotar o tecido urbano de condições mais modernas e eficientes, para melhorar a relação custo-qualidade da habitação e para incrementar a oferta do mercado de arrendamento. Isto pode concretizar-se através da reabilitação do edificado, da ampliação de alguns edifícios ou até, complementarmente, pela realização de novas construções como complemento de edifícios já existentes. Não obstante a prioridade dada à reabilitação e requalificação do edificado, também a nova construção ou reconstrução de edifícios em ruína pode ser parte estruturante de um processo de reabilitação urbana, pelo que, com condições, é de admitir esta alternativa.

A requalificação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica, envolve desde a execução de pequenas obras em alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações, tudo isto num espírito

de reabilitação e revitalização urbana. Neste âmbito, são muito relevantes a melhoria das condições de conforto, nomeadamente ao nível do isolamento térmico e acústico, e da eficiência energética das habitações, sobretudo no que respeita ao desempenho de vãos e coberturas.

Entende-se como muito importante que a execução das obras de reabilitação abranja um número significativo de edifícios ou frações degradadas, cabendo aos privados um papel essencial para que intervenções sobre o edificado sejam uma realidade, particularmente no edificado destinado a uso habitacional, próprio ou dirigido ao mercado de arrendamento, até como forma de completo aos rendimentos familiares.

A reabilitação do edificado ou eventual nova construção no âmbito da reabilitação urbana, constitui, para além da promoção de habitação, o momento oportuno para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

De sublinhar que o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros que se estabelecem ou vigoram nas ARU poderão ser um poderoso instrumento para a mobilização da vontade e do investimento privado que importa incentivar permanentemente numa lógica de grande proximidade a proprietários e investidores.

Em suma, com as ARU e respetivas ORU pretende-se melhorar a qualidade de vida dos cidadãos Aguiarenses, tornando simultaneamente estas áreas mais competitivas e atrativas para os que habitam, trabalham ou visitam o concelho.

Assim sendo, nas 6 ARU do Concelho de Aguiar da Beira impõe-se alcançar, através da realização de Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, os seguintes 15 objetivos específicos que agora se definem:

1. Requalificar os espaços nucleares da Vila de Aguiar da Beira, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, bem como novos níveis de socialização da comunidade;
2. Requalificar os espaços centrais da rede de Lugares principais do Concelho de Aguiar da Beira, requalificando-os e gerando neles espaços dinamizadores da vida destes aglomerados;
3. Modernizar e assegurar o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas;
4. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, e em especial para cidadãos com mobilidade condicionada;
5. Incentivar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, promovendo as vias cicláveis e os percursos pedonais;

6. Requalificar os espaços verdes;
7. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados de acordo com os princípios da construção sustentável e o aumento da eficiência energética;
8. Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
9. Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural Aguiarense e promover a sua utilização e valorização;
10. Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
11. Potenciar a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica do Concelho de Aguiar da Beira;
12. Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade territorial;
13. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural no tecido urbano existente;
14. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas ao comércio e à atividade turística e de lazer
15. Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos.

3.3. Identificação e Localização das ORU Sistemáticas

Foi tendo em consideração todo o processo de capacitação associado ao desenvolvimento de ARU realizado pela Câmara Municipal de Aguiar da Beira, bem como atendendo aos objetivos gerais e específicos mencionados no ponto anterior, que foram definidas as 6 Operações de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática seguidamente apresentadas no Quadro seguinte.

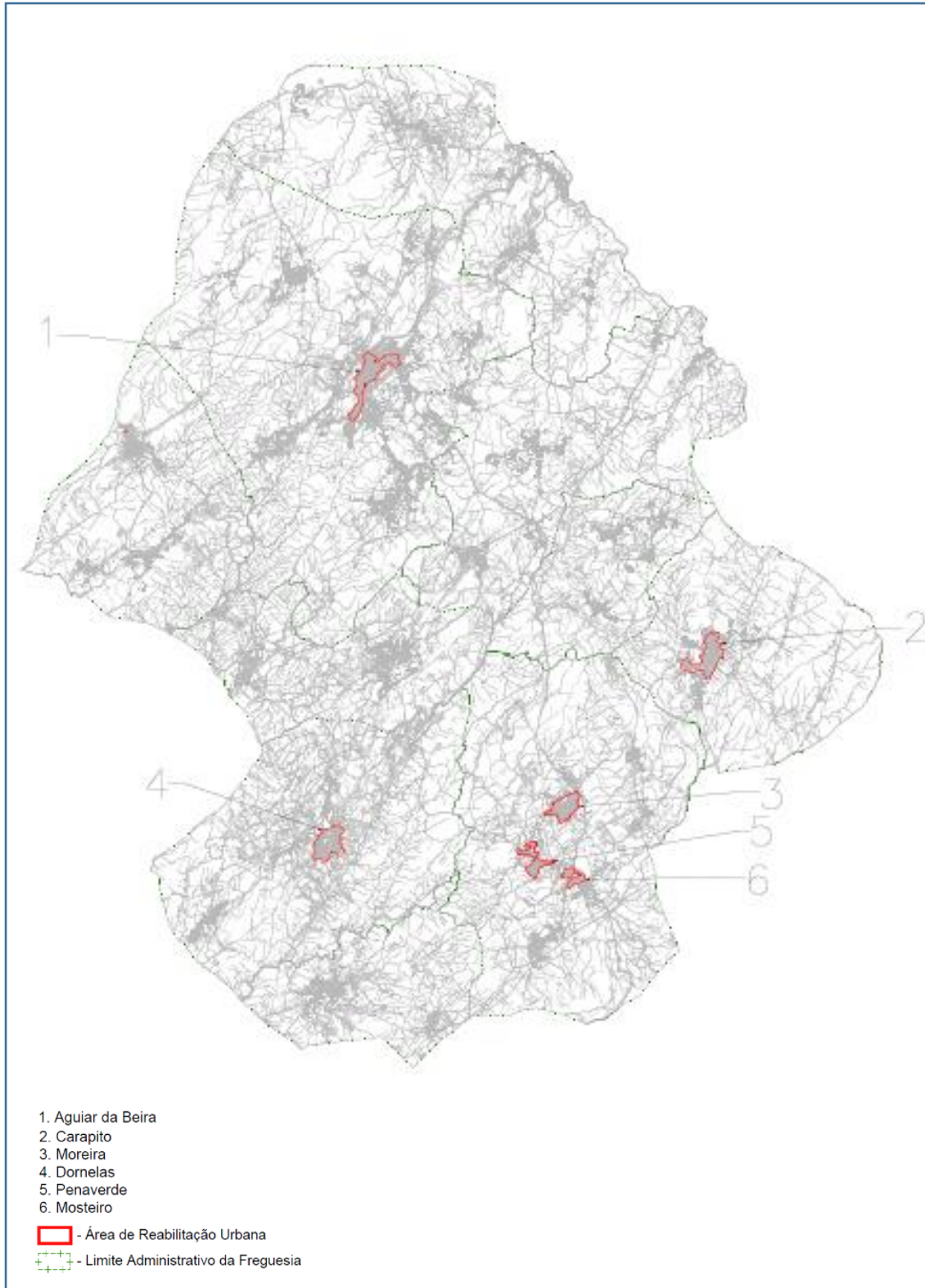
Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas

Nº	Designação da ORU Sistemática
1	ARU da Vila de Aguiar da Beira
2	ARU de Carapito
3	ARU de Moreira
4	ARU de Dornelas
5	ARU de Penaverde
6	ARU de Mosteiro

Por sua vez, na figura seguinte, é possível observar a localização geográfica das 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas no Concelho de Aguiar da Beira.

No próximo capítulo, e de acordo com o consagrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), são desenvolvidas as estratégias de reabilitação urbana para cada uma das 6 novas Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática agora elencadas.

Figura 4 – Localização das 6 novas ORU Sistemáticas no Concelho de Aguiar da Beira



4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS

4.1. ORU DA VILA DE AGUIAR DA BEIRA

4.1.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Vila de Aguiar da Beira insere-se no espaço territorial da União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

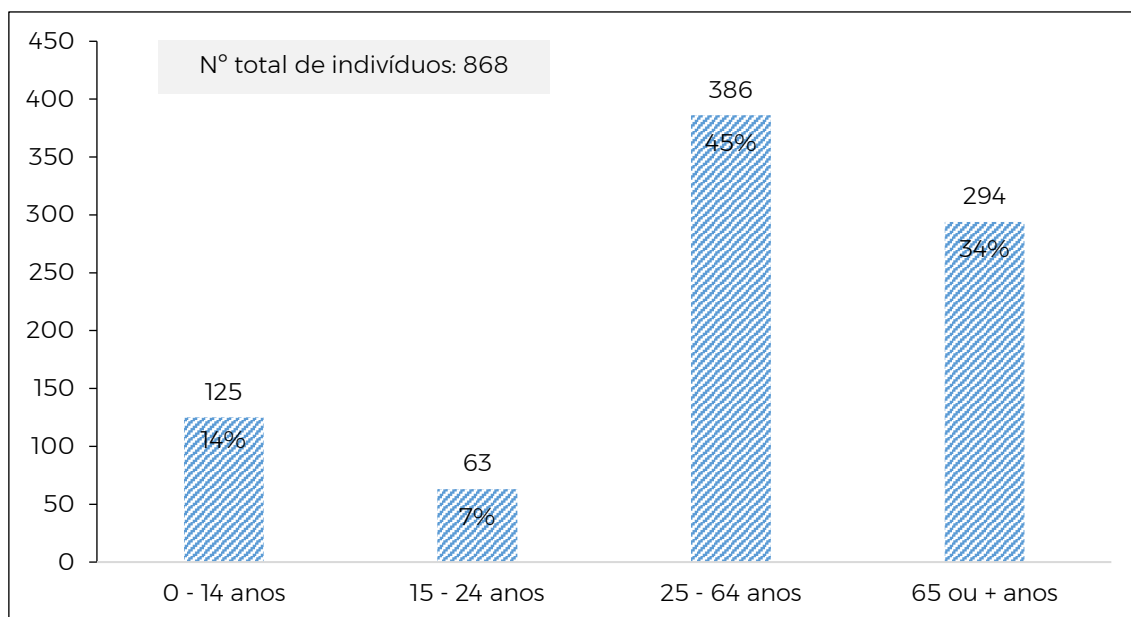
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.631	1.785	154	9,4	↑
Densidade Populacional (h/Km ²)	37,62	41,17	3,55	-	↑
Alojamentos Familiares Clássicos	1.305	1.360	55	4,2	↑
Nº de Edifícios	1.141	1.173	32	2,8	↑
Sem necessidade de reparação	851	821	-30	-3,5	↓
Com necessidade de reparação	290	352	62	21,4	↓
Reparações ligeiras	168	247	79	47,0	↓
Reparações médias	80	88	8	10,0	↓
Reparações profundas	42	17	-25	-59,5	↓
Taxa de Desemprego	9,51	5,67	-3,84	-	↑
Taxa de Analfabetismo	14,22	10,39	-3,83	-	↑
População Empregada	609	616	7	1,1	↑
Primário	33	38	5	15,2	↑
Secundário	121	127	6	5,0	↑
Terciário Social	214	252	38	17,8	↑
Terciário Económico	241	199	-42	-17,4	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU da Vila de Aguiar da Beira é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como as anteriores delimitações da ARU que aqui existiam. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU da Vila de Aguiar da Beira.

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Vila de Aguiar da Beira





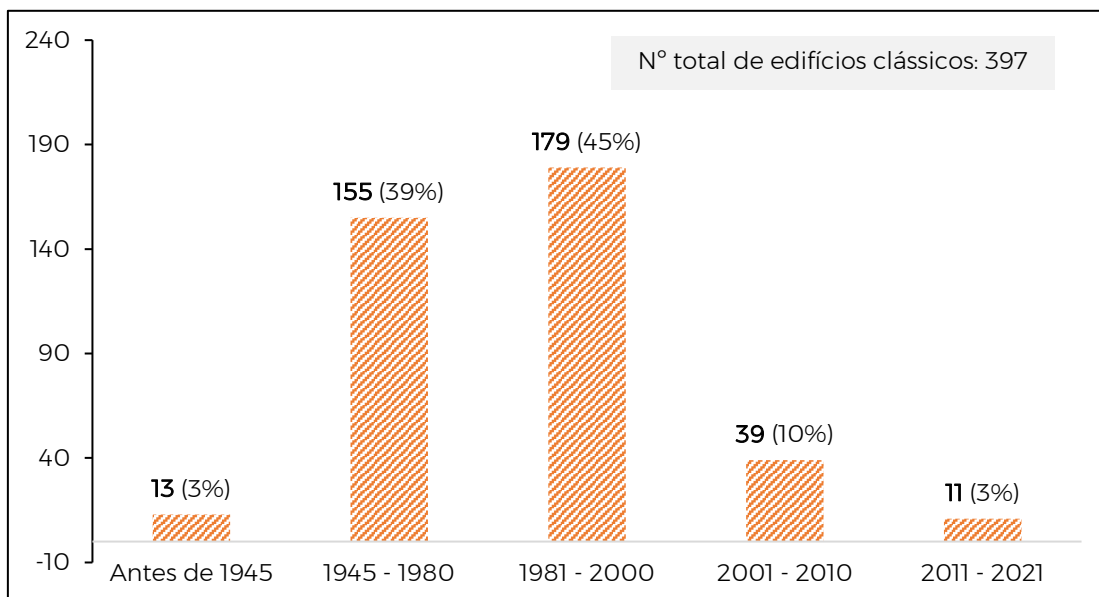
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU da Vila de Aguiar da Beira			309
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	192	(62,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	117	(37,9%)

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Vila de Aguiar da Beira



Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU da Vila de Aguiar da Beira

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	397	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	297	74,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	100	25,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	76	19,1
Nº de Alojamentos Total	527	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	523	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	309	59,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	214	40,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	71	23,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	169	54,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	183	59,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	101	32,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Vila de Aguiar da Beira, na sua nova delimitação, conta com uma dimensão territorial de 37,70 ha.

Figura 5 - Delimitação da ARU da Vila de Aguiar da Beira

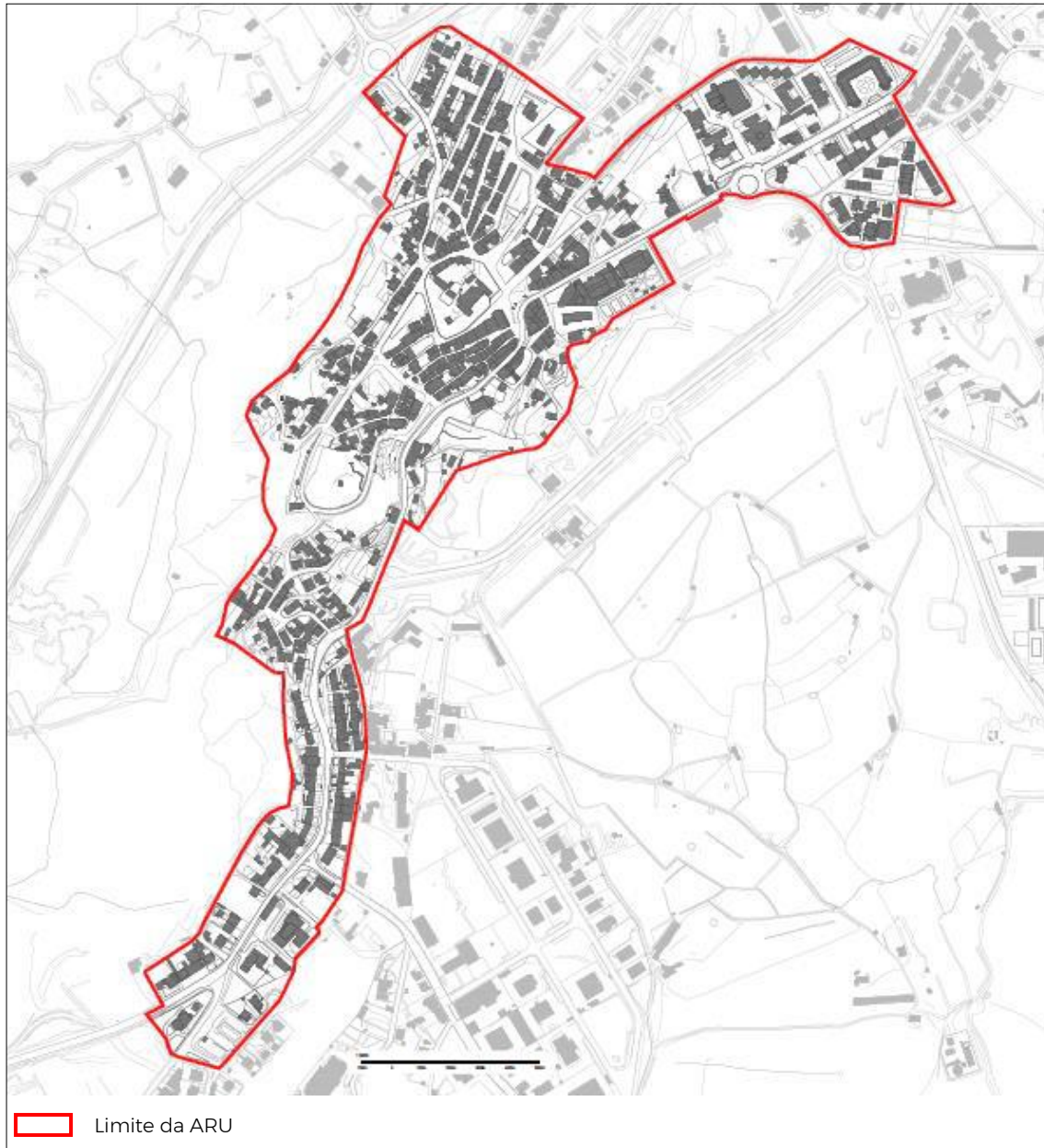
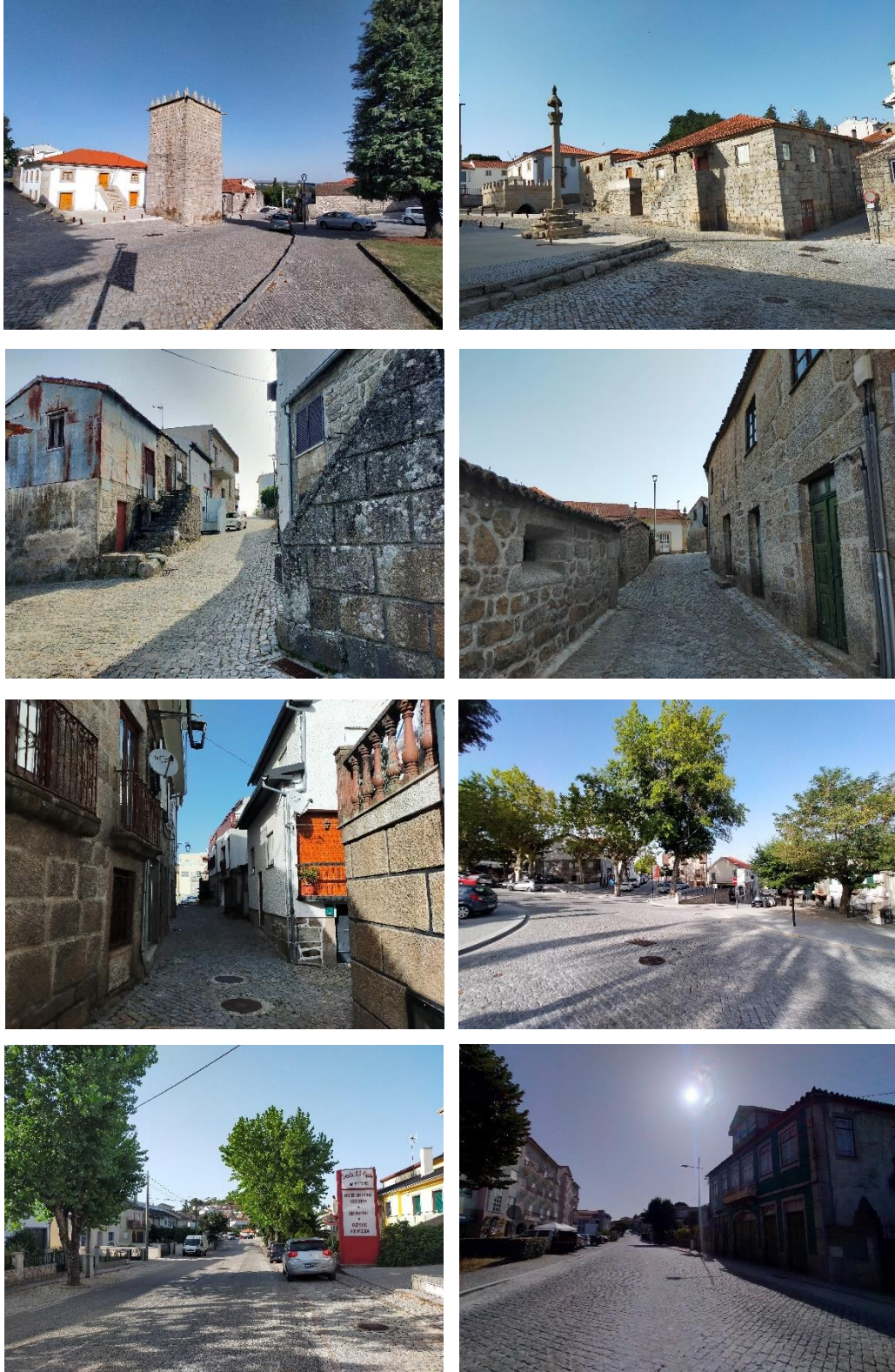


Figura 6 - Mosaico de imagens da ARU da Vila de Aguiar da Beira





4.1.2. Diagnóstico Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU da Vila de Aguiar da Beira possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Na área da ARU concentra a maioria dos serviços e equipamentos de utilização coletiva do Concelho, bem como alguns dos mais relevantes espaços públicos de lazer e de convívio inter-geracional e até de identidade local. Concentra, igualmente, uma importante parte do edificado habitacional, havendo algum em processo de degradação que carece de cuidados de reabilitação para poder ser reutilizado. É também na área da ARU que se encontra uma parte significativa da atividade comercial do quotidiano e dos serviços de apoio à vida das famílias de Aguiar da Beira.

Trata-se, pois, do núcleo central do Concelho, de grande importância para a organização e funcionamento de toda a região.

Na ARU da Vila de Aguiar da Beira a morfologia do edificado é caracterizada pela existência de espaços habitacionais de tipologia mista e de espaços dedicados ao comércio e aos serviços. Os edifícios encontram-se algo envelhecidos e, nalguns casos, até devolutos, sobretudo no centro histórico.

Na zona nordeste da ARU, estruturada pela Avenida dos Combatentes do Ultramar, existe um território onde prevalecem com grandes edifícios e serviços, a Biblioteca, os Paços do Concelho, a Santa Casa da Misericórdia, com o Hospital e o Centro de Idosos, e o antigo Mercado em situação de quase abandono quando é um ativo com enorme potencial de revitalização própria e da sua envolvente.

É uma área de importante concentração de atividades comerciais, que se articulam com habitação, coexistindo tipologias de habitação unifamiliar e de habitação multifamiliar, sendo predominante esta última.

De destacar que na Avenida da Liberdade existe um bom edifício de tipologia habitacional, do início do século XX, em processo de degradação e sem uso, que pode também ser um foco de contágio de requalificação, se for reabilitado, modernizado e ocupado.

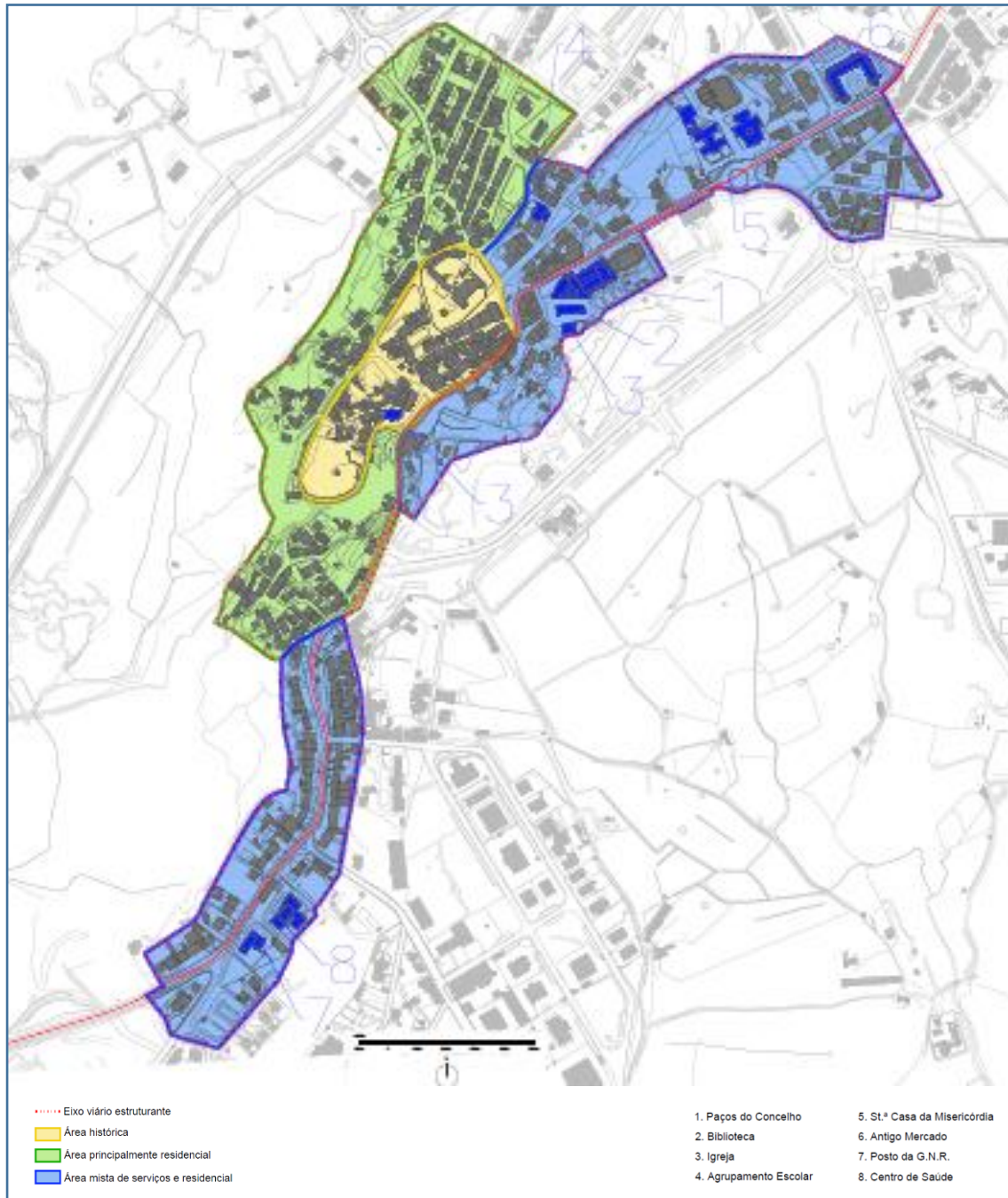
Não despendendo num processo de reabilitação urbana da área central do Vila, mesmo que não por recuperação de edificado, mas através de construção nova, é de salientar a parcela de terreno desocupada, um vazio urbano, existente entre o Hospital da Misericórdia e o edifício comentado acima.

Também a zona que envolve o arranque da Rua da Lapa, a qual tem uma morfologia e estrutura ainda muito rurais, e edificado de imagem vernacular, algo degradado e a contrastar com uma imagem mais urbana que se pretende para a Vila.

Na zona sul da ARU encontra-se predominantemente habitação, num misto de tipologia unifamiliar com tipologia multifamiliar, de ocupação dos meados do século XX, onde existem, de forma marcante, o Posto da GNR e o Centro de Saúde. É um território algo descaracterizado em termos da sua identidade urbana onde os

arruamentos têm ainda imagem de estrada o que em termos infraestruturais e de ambiente urbano, não é o ideal.

Figura 7 – Diagnóstico Territorial da ARU da Vila de Aguiar da Beira



Como já referido a delimitação da ARU da Vila de Aguiar da Beira teve já alterações ao longo dos últimos tempos, sempre na perspetiva de incluir território e edificado que, não tendo características patrimoniais ou históricas, é, no entanto, espaço da vivência quotidiana da área central do aglomerado e espaço de residência de muitas famílias que carecem de melhor conforto. Numa primeira fase, a ARU inicialmente delimitada expandiu-se para sudeste, sul e noroeste, essencialmente ao longo das Av.^a dos Combatentes e Av.^a da Liberdade, e na segunda alteração à delimitação incluiu a área territorial do Barreiro.

São em todas as situações espaços urbanos residenciais, e nos dois primeiros eixos, também áreas de atividade comercial e de existência de equipamentos, o que assim, com esta alavanca de dinamização da reabilitação urbana, consolidam o centro da Vila, o verdadeiro centro do Concelho.

Com isso garante-se maior qualidade de vida aos já residentes que apostem nos benefícios que a ARU disponibiliza, gera-se modernização no edificado mais antigo e muitas vezes devoluto, e traz-se para o mercado um processo claro de reabilitação deste território, desenvolvendo potenciais frentes de arrendamento habitacional.

Na ARU considera-se necessário melhorar a qualidade dos materiais construtivos, o nível de conforto e de eficiência energética, bem como a imagem global do edificado. Esta situação pode ser potenciada ao abrigo dos incentivos da reabilitação urbana, repondo-se em uso o edificado devoluto, suprimindo-se parte das carências habitacionais locais e, desta forma, melhorando-se as condições da vida dos residentes.

De igual modo, as redes de infraestruturas e o ambiente urbano em geral podem ser requalificados, valorizando-se a área central da Vila como um espaço essencial para a vida da comunidade. Esses são também os propósitos da ORU, que, para além da ação sobre o edificado, permite ainda apoiar a intervenção no domínio público.

Com esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira, a Estratégia Local de Habitação e as anteriores delimitação da ARU da Vila de Aguiar da Beira, foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU de natureza sistemática da Vila de Aguiar da Beira.

Quadro 9 - Análise SWOT da ARU da Vila de Aguiar da Beira

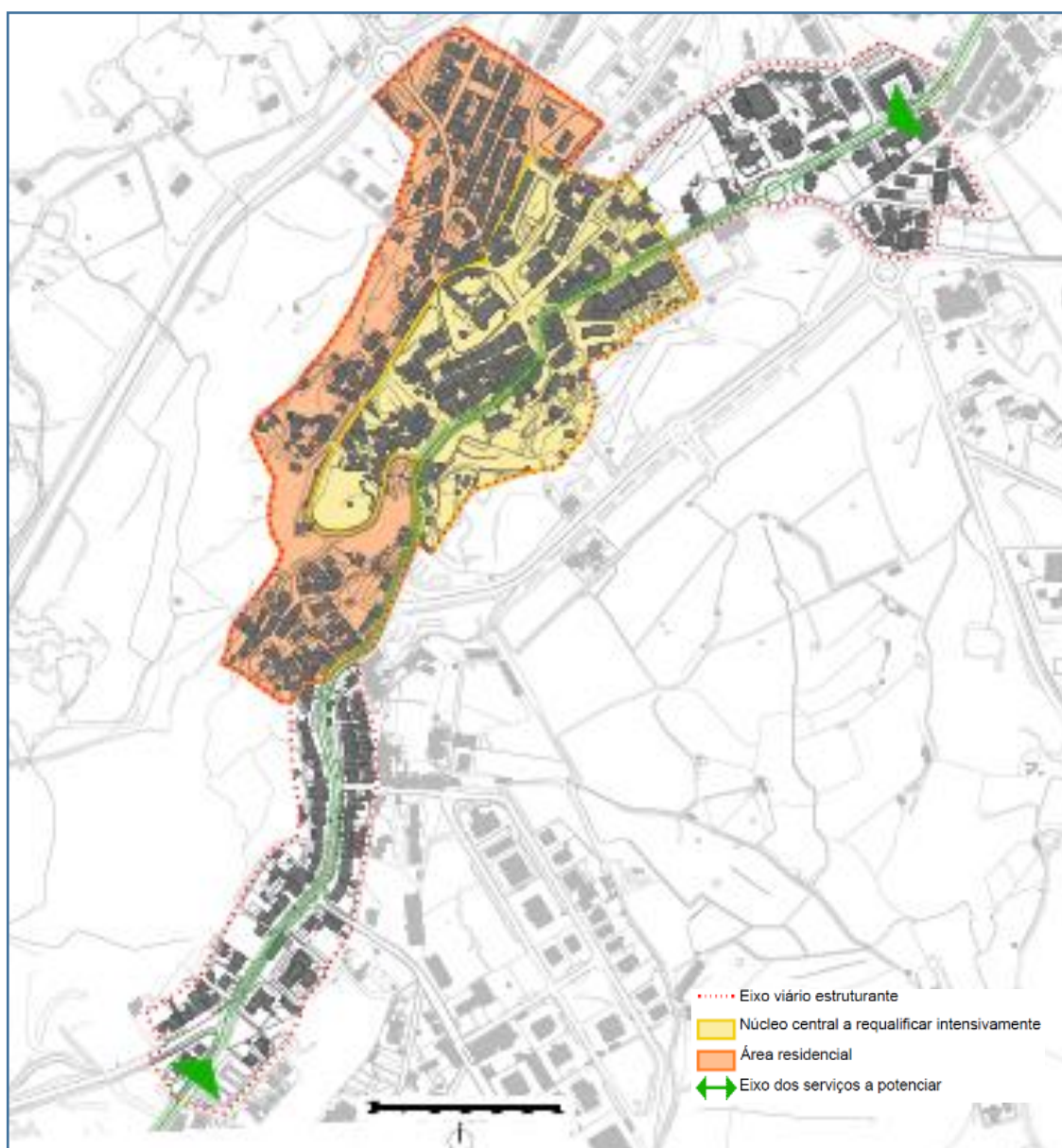
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Localização geoestratégica no Concelho • Dinamismo económico e social acima da média concelhia • Identidade e alguma centralidade física • Património com valor arquitetónico • Existência de um conjunto significativo de equipamentos de uso público • Local de residência de muitas famílias 	<ul style="list-style-type: none"> • Envelhecimento e pouca qualidade construtiva de muito do edificado existente • Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens • Tendência de construir novo, sem reutilização dos edifícios mais antigos e devolutos
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Potencial de atração/fixação de população • Capacidade económica e comercial à escala do Concelho • Existência de imóveis devolutos • Reforço da diversidade do tecido económico • Aposta na requalificação do ambiente urbano 	<ul style="list-style-type: none"> • Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado • Aposta na nova construção, em localizações menos centrais, em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Vila de Aguiar da Beira.

4.1.3. Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU da Vila de Aguiar da Beira e a análise realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 8 – Modelo Territorial da ARU da Vila de Aguiar da Beira



Este Modelo Territorial, baseia-se numa aposta clara de dar importância, pela sua centralidade, à área mais histórica da vila, e reforçar as axialidades que deste irradiam, para nascente e para poente, de dinâmicas económicas e sociais mais pujantes, garantindo coesão territorial a todo este território, como já referido, de características habitacionais e de zona de serviços.

Prevê ainda uma requalificação evidente no eixo longitudinal de suporte do sistema, pontuando-o, com uma atitude patrimonialmente diferenciadora na área histórica, cujo tratamento físico e funcional deve ter alguma diferenciação. É um eixo estruturante e importante em termos do funcionamento rodoviário na Vila, mas terá de ser também o eixo da mobilidade suave e do cidadão, assim se garantindo bons espaços de pedonalização que aumentem a sociabilidade e favoreçam o percurso e assim o acesso ao comércio e aos equipamentos de utilização coletiva.

Este é um Modelo Territorial em tudo adaptado à realidade local, não impactante, onde apenas se pretende aportar intervenções que diferenciem e robusteçam cada uma das dinâmicas pré-existentes, mantendo a estrutura e qualificando o seu funcionamento.

4.1.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU da Vila de Aguiar da Beira é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Apostar na reabilitação o edificado adaptando-o às novas exigências e formas de uso;
- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Regular a ocupação do solo;
- Gerar espaço público de amarração do território;
- Contribuir para o desenvolvimento dos espaços públicos com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e espaços verdes.

Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico III são os seguintes:

- Criar condições para qualificar a estrutura viária, promovendo assim a organização do território físico e funcional e a circulação;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico IV são os seguintes:

- Apostar na melhoria ambiental aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;
- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

4.1.5. Programa de Ação

4.1.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Vila de Aguiar da Beira materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando de acrescentar novos projetos e novas iniciativas ao processo que contribua para a reabilitação urbana da área central da Vila.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas identifica igualmente projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU da Vila de Aguiar da Beira.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu, isto sem nunca descuidar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana. O domínio da habitação, destinado à venda ou arrendamento acessível, tem também prioridade nestes aspetos.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU da Vila de Aguiar da Beira é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos (2026/35), se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos (até 2040).

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila de Aguiar da Beira.

4.1.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB;
2. Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios da área histórica;
3. Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU;
4. Desenvolver um Plano de Alinhamentos e Volumes para a área histórica e para a área territorial do Barreiro;
5. Qualificação da eficiência energética do Edifício dos Paços do Concelho;
6. Requalificação e modernização da Escola Básica e Secundária Padre José Augusto da Fonseca;
7. Reabilitação Centro de Saúde;
8. Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU.

**Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade
do Ambiente Urbano**

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

9. Valorização Paisagística das encostas do Castelo;
10. Requalificação e manutenção do espaço público da área histórica -
pavimentações e mobiliário urbano;
11. Remodelação das Infraestruturas do Bairro de Santo António - Av Sá Carneiro -
3ª fase;

**Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar
a Mobilidade Sustentável e Segura**

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

12. Desenvolver um Plano de Tráfego, de Mobilidade Pedonal e de Estacionamento para
a ARU.

4.1.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 10 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Vila de Aguiar da Beira

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO		ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2026/35	2036 /40	
Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no edificado				
Projeto 1	Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB	•	•	280.000,00 €
Projeto 2	Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios da área histórica	•	•	2.100.000,00 €
Projeto 3	Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU	•	•	700.000,00 €
Projeto 4	Desenvolver um Plano de Alinhamentos e Volumes para a área histórica e para a área territorial do Barreiro	•		15.000,00
Projeto 5	Qualificação da eficiência energética do Edifício dos Paços do Concelho	•		1.050.000,00
Projeto 6	Requalificação e modernização da Escola Básica e Secundária Padre José Augusto da Fonseca	•		5.000.000,00
Projeto 7	Reabilitação Centro de Saúde	•		850.000,00
Projeto 8	Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU	•	•	1.050.000,00
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano				
Projeto 9	Valorização Paisagística das encostas do Castelo	•		1.275.000,00 €
Projeto 10	Requalificação e manutenção do espaço público da área histórica - pavimentações e mobiliário urbano	•		500.000,00 €
Projeto 11	Remodelação das Infraestruturas do Bairro de Santo António – Av.ª Sá Carneiro – 3ª fase	•		2.750.000,00 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura				

Projeto 12	Desenvolver um Plano de Tráfego, de Mobilidade Pedonal e de Estacionamento para a ARU	•	75.000,00 €
-------------------	---	---	-------------

TOTAL DE INVESTIMENTO	15.645.000,00 €
------------------------------	------------------------

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que a Vila de Aguiar da Beira possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Vila de Aguiar da Beira de cerca de 78.225.000,00€ (setenta e oito milhões duzentos e vinte e cinco mil euros) nos próximos 15 anos.

4.2. ORU DE CARAPITO

4.2.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Carapito insere-se no espaço territorial da freguesia de Carapito, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

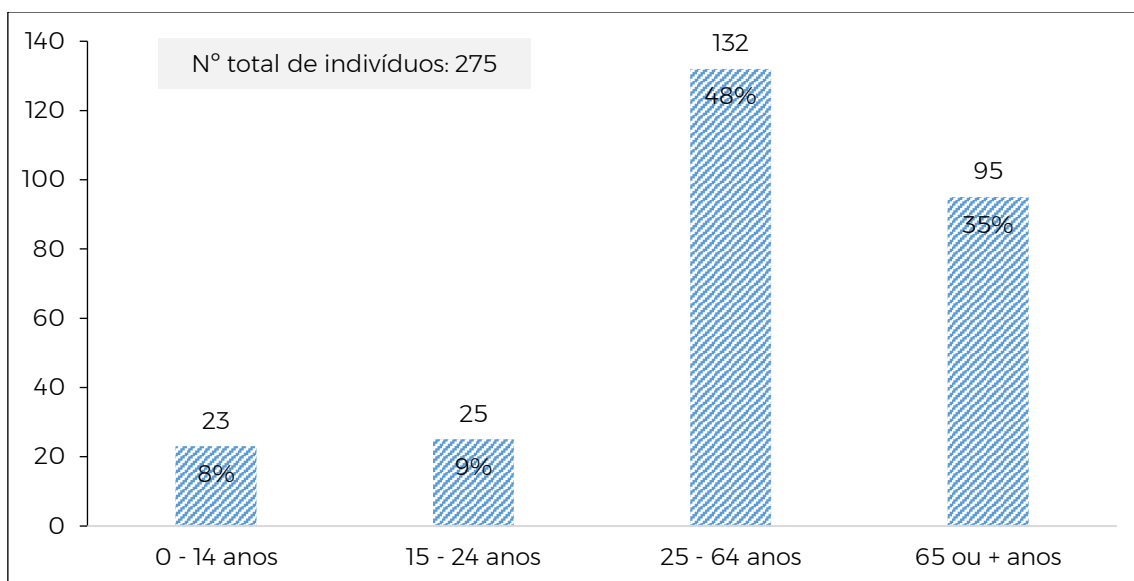
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Carapito

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	442	423	-19	-4,3	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	25,61	24,51	-1,1	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	320	356	36	11,3	↑
Nº de Edifícios	319	353	34	10,7	↑
Sem necessidade de reparação	208	338	130	62,5	↑
Com necessidade de reparação	111	15	-96	-86,5	↑
Reparações ligeiras	72	7	-65	-90,3	↑
Reparações médias	24	4	-20	-83,3	↑
Reparações profundas	15	4	-11	-73,3	↑
Taxa de Desemprego	12,23	8,43	-3,8	-	↑
Taxa de Analfabetismo	10,24	5,74	-4,5	-	↑
População Empregada	122	152	30	24,6	↑
Primário	17	14	-3	-17,6	↓
Secundário	48	52	4	8,3	↑
Terciário Social	25	38	13	52,0	↑
Terciário Económico	32	48	16	50,0	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Carapito é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Carapito.

Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Carapito





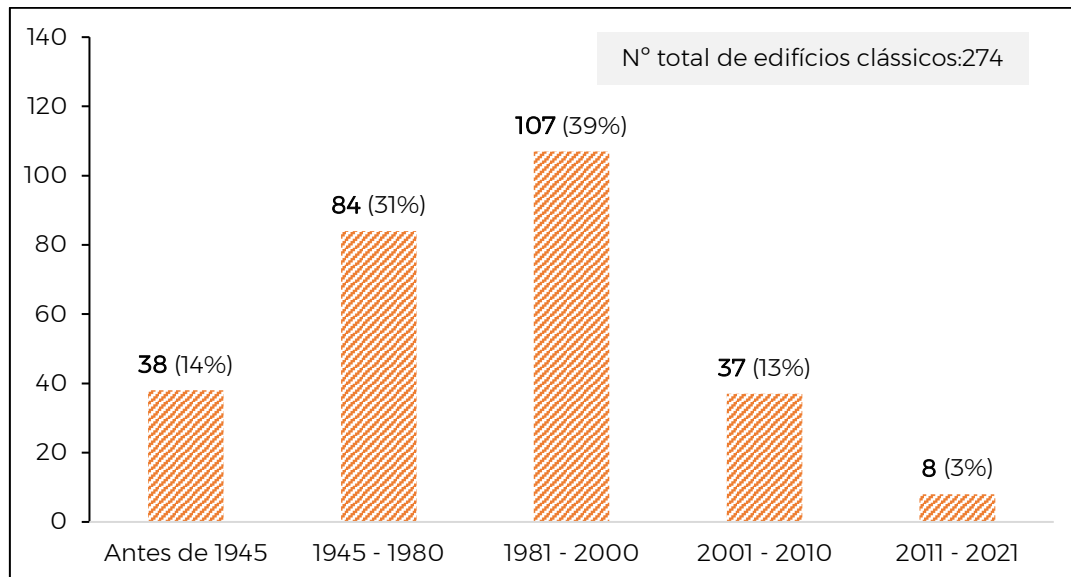
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Carapito			122
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	77	(63,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	45	(36,9%)

Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Carapito



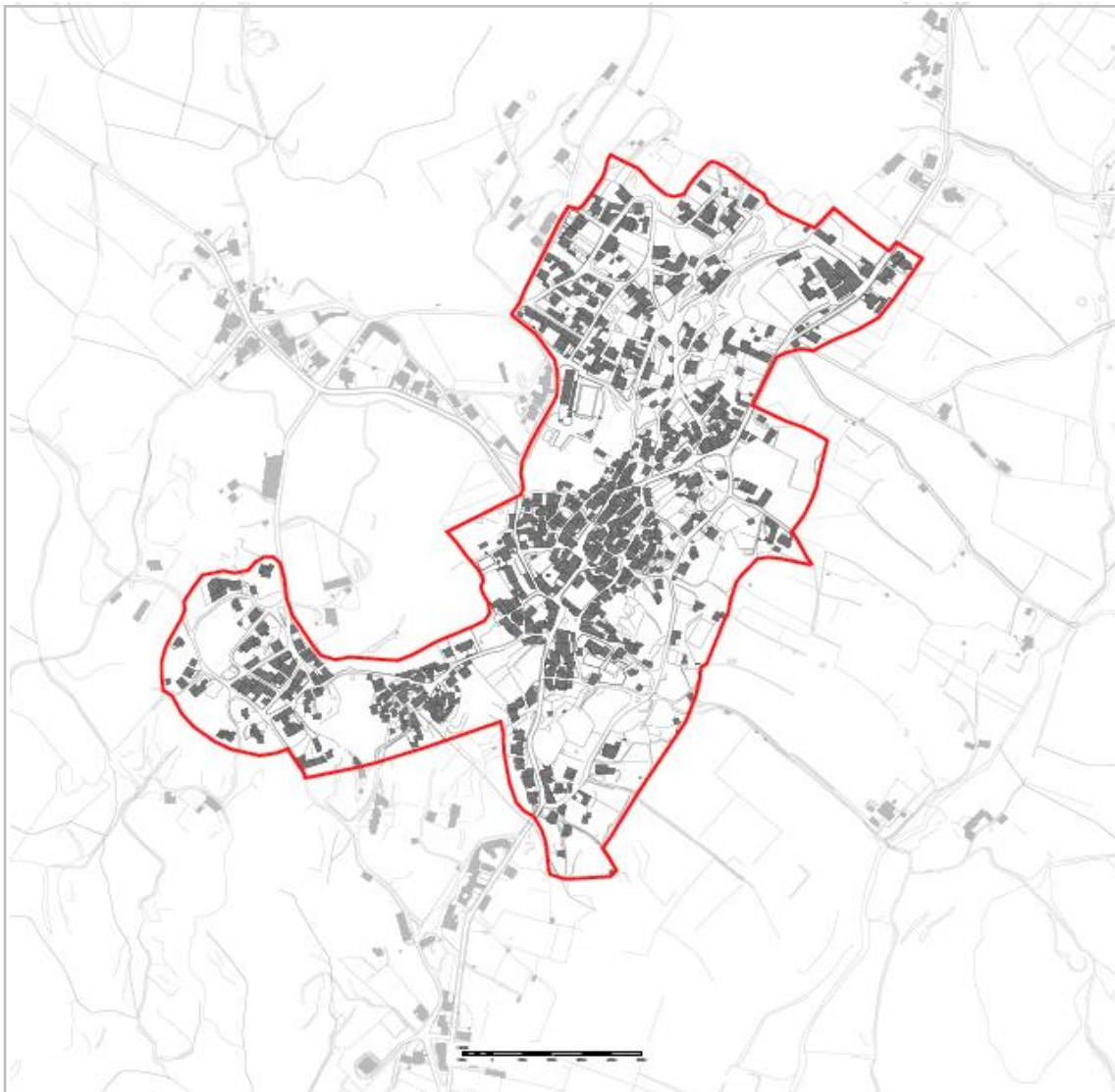
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Carapito

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	274	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	269	98,2
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	5	1,8
Nº de edifícios com necessidades de reparação	12	4,4
Nº de Alojamentos Total	275	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	275	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	122	44,4
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	153	55,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	40	32,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	84	68,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	113	92,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	5	4,1

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Carapito conta com uma dimensão territorial de 36,61 ha.

Figura 9 – Delimitação da ARU de Carapito



O lugar de Carapito foi e é ainda, lugar central na rede de aglomerados do concelho de Aguiar da Beira; já na época medieval assim era. O património construído existente no lugar é testemunho desse papel, designadamente o Pelourinho do século XVI, a Igreja Matriz do século XVII e os diversos edifícios de arquitetura civil e senhorial.

O espaço delimitado da ARU é algo mais alargado que o lugar central do aglomerado, mas, facto é, que a identidade, a coesão e o perfil funcional de Carapito levaram à criação de uma ARU com maior dimensão. Pese embora tudo isto, reconhece-se que alguns

dos contextos territoriais da ARU são de génese mais recente e que o estado de conservação e de ocupação do edificado não está em condições tão preocupantes quanto outros aglomerados do concelho.

Na verdade, a dinâmica de Carapito espelha-se também neste mix de antiguidade com alguma contemporaneidade.

O Largo da Praça, com o Pelourinho e a Igreja, é o centro evidente de todo o lugar. Daí emanam as vias que, desde sempre, organizaram a malha urbana. A Rua Abade Melo e Sá, a Rua da Carreira de Cima, a Rua da Igreja, a Rua do Rego e a Rua das Adegas formatam a trama.

É também nestas artérias, e sempre com grande ligação e proximidade ao Largo da Praça, que se encontram o edifício da Junta de Freguesia, a Capela de N.^a Sr.^a do Rosário, a Casa da Mina que funciona como Alojamento Local, uma outra habitação setecentista que funciona também como Alojamento Local no encontro da Rua da Carreira de Cima com a Rua dos Ferreiros, o posto de CTT, a Igreja e a Escola, tudo serviços e equipamentos que se implantam na proximidade de alguns espaços comerciais que servem o local. Assim se formata o centro de Carapito e da ARU.

Um pouco mais afastados, mais funcionando como outras polaridades, o Centro Cultural e Recreativo e o Jardim de Infância marcam a relevância da área do Calvário, de urbanização mais recente, em modelo de loteamento, onde surgem diversas habitações unifamiliares.

No quadrante oposto, a poente do Largo da Praça, e para lá da localização da Escola, dois núcleos pontuam o território, menos densos e estruturados que os anteriormente identificados, mas claramente ligados ao centro.

Alguns vazios, se bem que não muitos nem de grande dimensão, existem ainda na ARU, situações que podem, se e quando urbanizados também, dar-lhe ainda maior coesão.

Quanto à qualidade do edificado é de referir que tem valor de conjunto para além de alguns elementos que, por si só, são muito interessantes. O estado de conservação não sendo crítico, no geral, aponta já para a necessidade de recuperação e requalificação de muitos edifícios; casos há também de urgência de intervenção em ruínas ou em edifícios que se encontram muito degradados. Muito do edificado percebe-se estar devoluto.

Uma aposta decisiva que haverá que fazer, centra-se na melhoria da eficiência energética do edificado e na qualificação do conforto dos edifícios, situação que é ainda generalizada a todo o concelho e a todas as ARU.

Em situação algo mais crítica, também numa análise generalizada, encontra-se o espaço público onde a qualidade não acompanha a qualidade do edificado. Falta desenho e qualificação em termos de pavimentações da malha central. Falta executar obra de estruturação do domínio público e criar até espaços de estar e lazer em áreas um pouco mais periféricas.

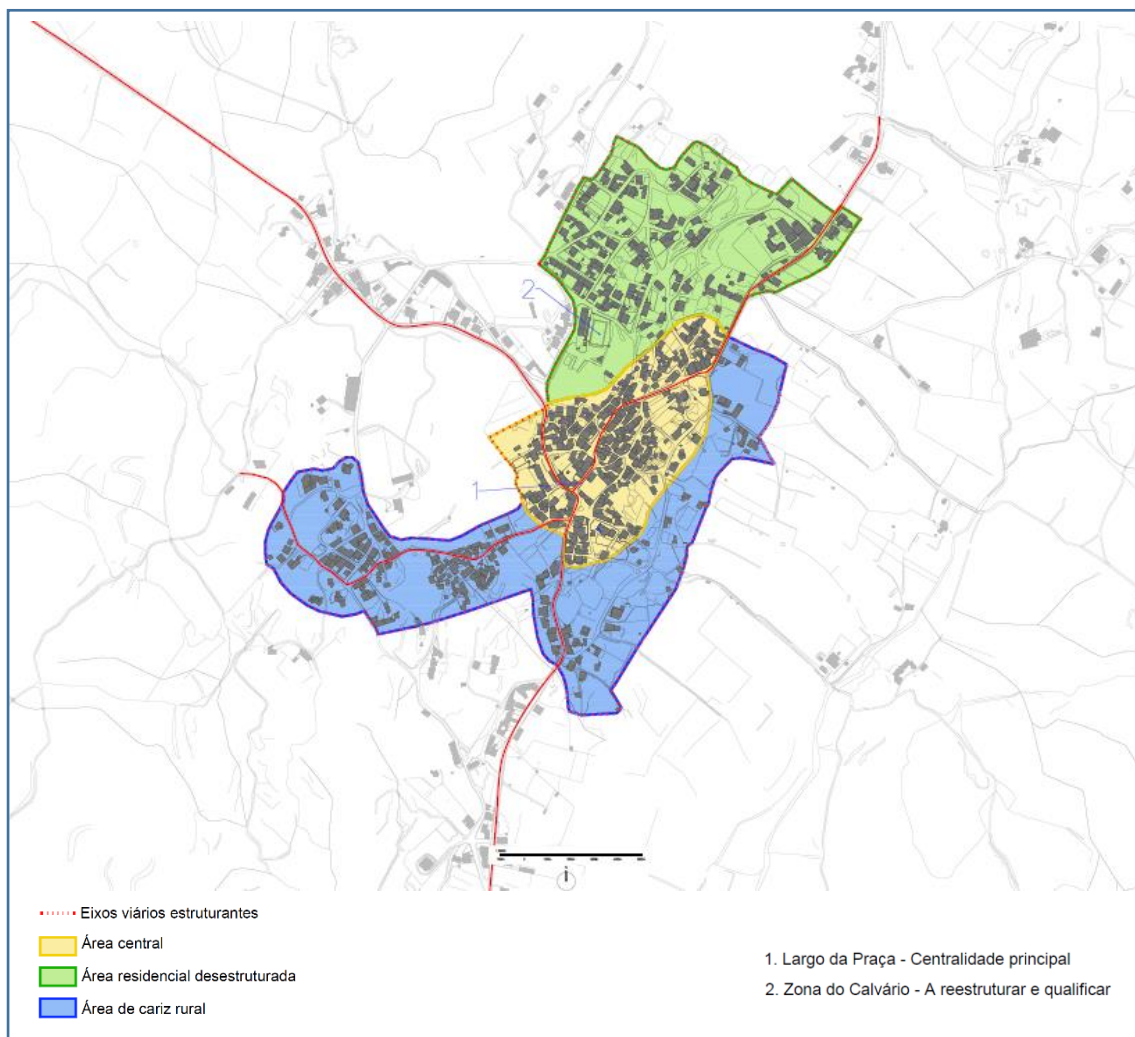
Figura 10 – Mosaico de imagens da ARU de Carapito



4.2.2. Diagnóstico Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Carapito possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 11 – Diagnóstico Territorial da ARU de Carapito



Carapito surge assim com um aglomerado que se centra no Largo da Praça, e é em volta deste que se encontra a principal oferta de serviços. Serviços públicos, os poucos que existem e serviços provados, desenham assim em articulação com o espaço público, a centralidade funcional do Lugar.

Esta centralidade representa ainda a história de Carapito e apresenta uma malha antiga de ruas e largos, uns maiores e outros de mais pequena dimensão, que conferem o seu cariz.

Para nordeste surge um território rústico que vem sendo ocupado, a par e passo, com edificações algo mais recentes face à idade média do aglomerado; é um espaço em consolidação onde, de qualquer modo, o espaço público não confere coesão ao território.

Para sudoeste os dois núcleos existentes, em volta do Largo das Laiginhas e junto à Quinta da Trindade são territórios antigos a ocupação antiga e rústica já se enquadra com novas edificações, mas sem que haja malha urbana que dê coesão à área e onde o espaço público não cumpre a sua função de organizador da malha edificada; é um território descaracterizado.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira e a Estratégia Local de Habitação, foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU de natureza sistemática de Carapito.

Quadro 13 - Análise SWOT da ARU de Carapito

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Identidade na zona central • Património com valor arquitetónico • Existência de alguns equipamentos de uso público e atividades comerciais 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensão e dispersão do tecido urbano, com falta de articulação a partir do centro • Espaço público com grande necessidade de qualificação
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Potencial de atração/fixação de população • Capacidade económica e comercial • Existência de imóveis devolutos 	<ul style="list-style-type: none"> • Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com consequente abandono e degradação do edificado • Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação

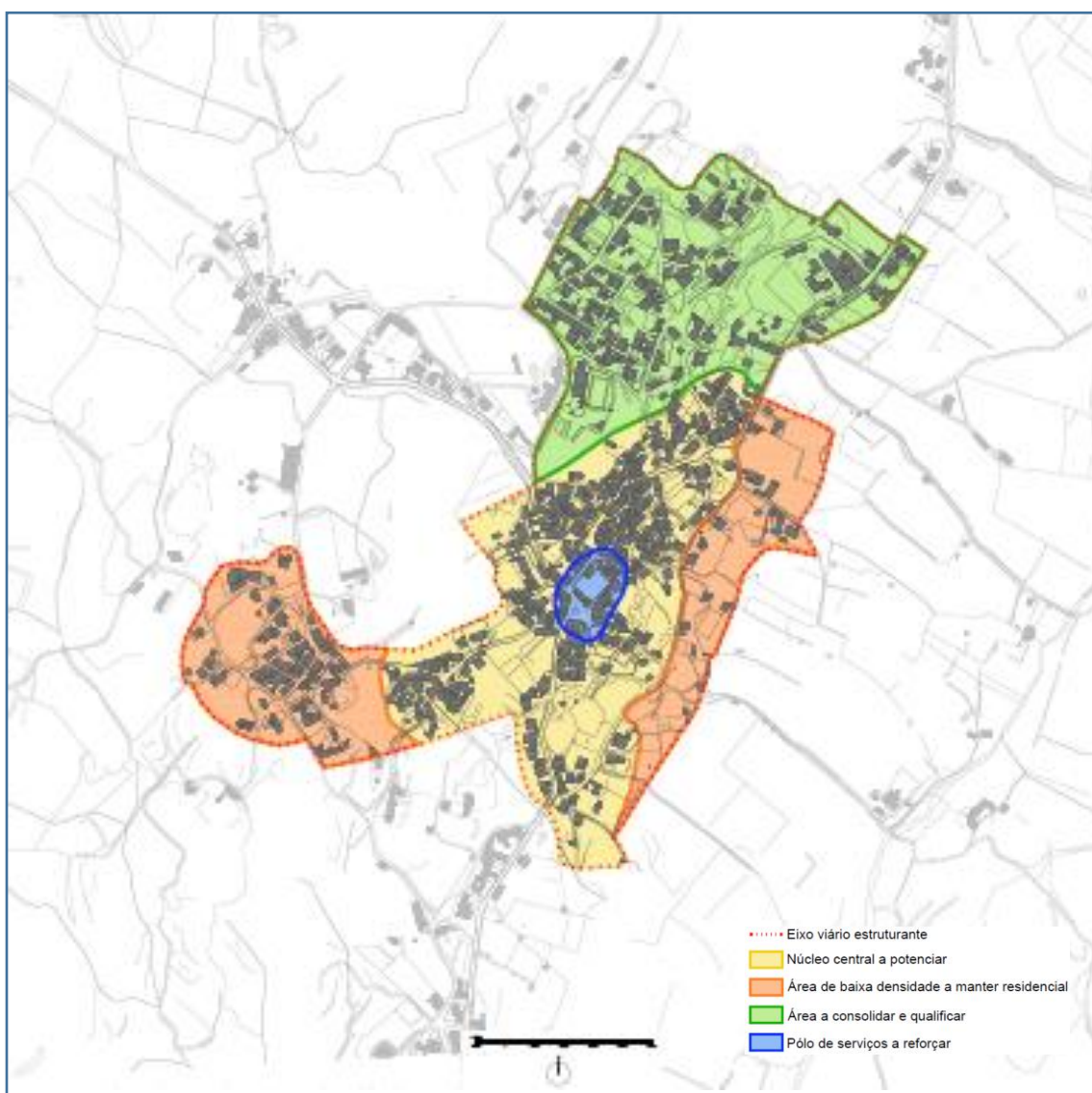
- Promoção de projetos de requalificação do edificado entre investimento público e privado
 - Reforço da diversidade do tecido económico e no reforço da oferta de alojamento turístico
 - Aposta na requalificação do ambiente urbano
 - Falta de pujança económica
-

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU de Carapito.

4.2.3. Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU de Carapito e a análise realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 12 – Modelo Territorial da ARU de Carapito



O Modelo Territorial que se preconiza para o Lugar de Carapito, baseia-se num claro reforço da qualidade física, do espaço público, e, por consequência, funcional da área central do aglomerado, isto em volta do Largo da Praça, num propósito de reforçar o papel desta malha, organizando, a partir desta as três outras polaridades locais

Os três polos principais da restante parte do aglomerado, poderão reforçar o seu papel completar do centro, a partir de uma rede viária de hierarquia superior e estruturante que ligue todo o território.

É de apostar ainda na qualificação de uma rede de pequenos largos existentes, e desde logo o Calvário, mas também outros espaços mais pequenos ao longo de todo o aglomerado provocando uma continuidade de situações que sustentem a vida social e económica local.

Estamos, pois, perante um Modelo Territorial centrípeto com uma rede secundária de malhas em sua volta, cuja qualificação do espaço público garantirá coesão ao sistema.

4.2.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Carapito é consubstanciado através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Apostar na reabilitação do edificado adaptando-o às novas exigências e formas de uso e melhorando-o em termos da sua eficiência energética;
- Incentivar uma maior oferta de habitação;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Apostar na reorganização e requalificação territorial a partir do desenho e qualificação dos espaços públicos em localizações estratégicas;
- Qualificar a estrutura viária, promovendo assim a organização do território físico e funcional;
- Criar áreas de circulação pedonal e incentivar a mobilidade suave;
- Requalificar e aumentar a oferta de espaços verdes.

4.2.5. Programa de Ação

4.2.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Carapito materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Carapito.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, preferencialmente, a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado existente.

O Programa de Ação a executar nos próximos 10 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu, isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana. O domínio da habitação, destinado à venda ou arrendamento acessível, tem também prioridade nestes aspetos.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Carapito é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 5 anos (2026/30), se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 10 anos (até 2035), nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Carapito.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Carapito.

4.2.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB;
2. Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios da área central em volta do Largo da Praça;
3. Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU;
4. Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU;
5. Instalação do centro de interpretação do património cultural e contruído de Carapito, principalmente o Dólmen I do Carapito, hoje Mamoia de Carapito.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

6. Requalificação do espaço público compreendido entre o Largo da Praça e o Largo do Terreiro;
7. Desenvolvimento de um Projeto de Desenho Urbano ordenador de qualificação do espaço público, com definição de ruas e tratamento de pequenas áreas sobrantes em cruzamentos e entroncamentos e outros pequenos espaços urbanos vazios na zona do Calvário;
8. Valorização dos espaços públicos da área do Calvário;
9. Requalificação global das vias da ARU.

4.2.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 14 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Carapito

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO		ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2026/30	2031 /35	
Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no edificado				
Projeto 1	Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB	•	•	45.000,00 €
Projeto 2	Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios da área central em volta do Largo da Praça	•	•	675.000,00 €
Projeto 3	Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU	•	•	337.500,00 €
Projeto 4	Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU	•	•	450.000,00 €
Projeto 5	Instalação do centro de interpretação do património cultural e contruído de Carapito, principalmente o Dólmen I do Carapito, hoje Mamoa de Carapito		•	300.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade				
Projeto 6	Requalificação do espaço público compreendido entre o Largo da Praça e o Largo do Terreiro	•		200.000,00 €
Projeto 7	Desenvolvimento de um Projeto de Execução de Desenho Urbano ordenador de qualificação do espaço público, com definição de ruas e tratamento de pequenas áreas sobranes em cruzamentos e entroncamentos e outros pequenos espaços urbanos vazios na zona do Calvário	•		75.000,00
Projeto 8	Valorização dos espaços públicos da área do Calvário		•	150.000,00 €

Projeto 9	Requalificação global das vias da ARU	•	•	1.350.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				3.582.500,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Carapito possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 2,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 2,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Carapito de cerca de €8.956.250,00 (oito milhões novecentos e cinquenta e seis mil duzentos e cinquenta euros) nos próximos 10 anos.

4.3. ORU DE MOREIRA

4.3.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Moreira insere-se no espaço territorial da freguesia de Penaverde, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

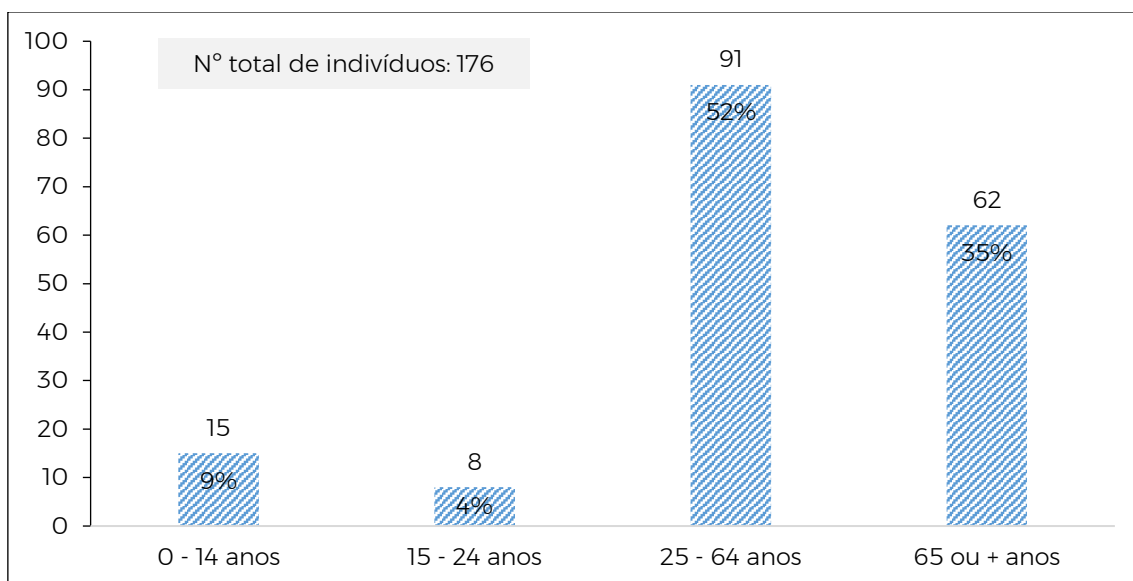
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Penaverde

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	813	715	-98	-12,1	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	27,65	24,32	-3,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	575	616	41	7,1	↑
Nº de Edifícios	573	612	39	6,8	↑
Sem necessidade de reparação	461	521	60	13,0	↑
Com necessidade de reparação	112	91	-21	-18,8	↑
Reparações ligeiras	73	36	-37	-50,7	↑
Reparações médias	14	38	24	171,4	↓
Reparações profundas	25	17	-8	-32,0	↑
Taxa de Desemprego	9,64	7,75	-1,89	-	↑
Taxa de Analfabetismo	15,97	12,02	-3,95	-	↑
População Empregada	253	250	-3	-1,2	↓
Primário	54	31	-23	-42,6	↓
Secundário	75	72	-3	-4,0	↓
Terciário Social	47	62	15	31,9	↑
Terciário Económico	77	85	8	10,4	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Moreira é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Moreira.

Gráfico 5 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Moreira





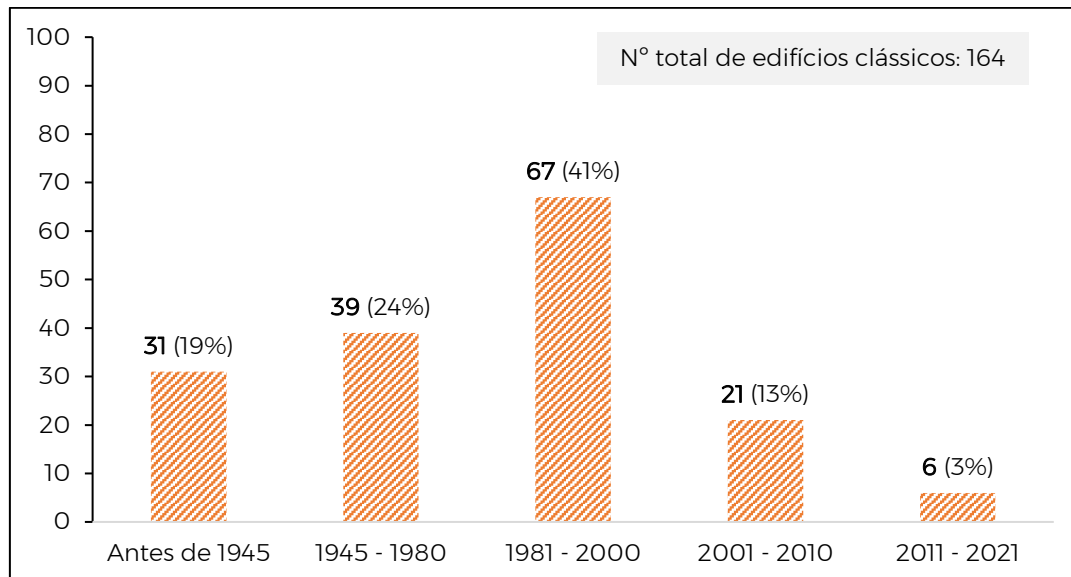
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Moreira			75
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	49	(65,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	26	(34,7%)

Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Moreira



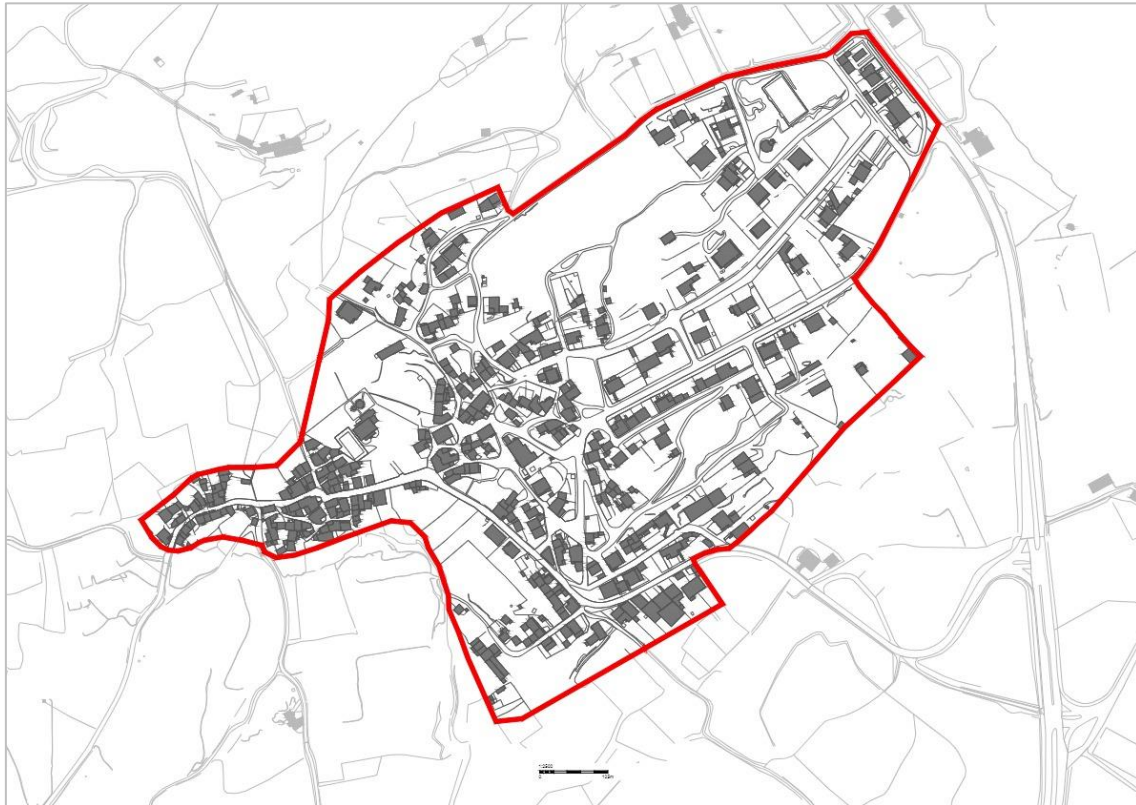
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Moreira

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	164	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	133	81,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	31	18,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	38	23,2
Nº de Alojamentos Total	166	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	166	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	75	45,2
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	91	54,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	21	28,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	48	64,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	68	90,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	2	2,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Moreira conta com uma dimensão territorial de 22,40 ha.

Figura 13 - Delimitação da ARU de Moreira



A ARU de Moreira desenvolve-se no sentido nascente/poente, da EN330 até ao núcleo mais antigo e embrionário do Lugar.

Tem alguma dimensão, com duas evidentes identidades, o já referido núcleo de fundação e a extensão mais recente entre aquele e a estrada de acesso à sede do Concelho.

As malhas que organizam estes dois núcleos são bem distintas, a primeira mais densa, orgânica e de perfil transversal reduzido, e a segunda, mais desenhada, mais retilínea, com perfil generoso. Devido a estas duas realidades, o edificado do núcleo mais antigo está implantado em continuidade, e o do núcleo mais recente, de expansão, já numa morfologia mais dispersa, em que os edifícios têm, por norma, quatro frentes.

Entre estes dois núcleos mais característicos do lugar, existe um espaço de transição, onde as parcelas são rodeadas pelos espaços de circulação informal.

Há, dentro dos limites da ARU, algum espaço livre servido por vias de circulação que pode potenciar uma densificação da ocupação do solo que contrarie alguma tendência de dispersão para fora do aglomerado, e pode, funcionalmente, ser o garante de novas funções em Moreira que complementem a quase monofuncionalidade residencial –

trata-se, em especial, do setor norte da ARU que poderá ser alvo de uma ação de planeamento territorial com o objetivo de elevar o carácter urbano do lugar.

Quanto a o edificado, no qual existem muitas unidades devolutas, dir-se-ia que as características dos três núcleos acima referidos estão em linha com o diferente estado de conservação e de ocupação, ou seja, o núcleo mais antigo mais degradado, mesmo com ruínas e menos ocupado, o núcleo de expansão em melhores condições de conservação e mais ocupado e a zona intersticial com um misto de edifícios em bom ou mau estado e com uma ocupação média.

Uma aposta decisiva que haverá que fazer, centra-se na melhoria da eficiência energética do edificado e na qualificação do conforto dos edifícios, situação que é ainda generalizada a todo o concelho e a todas as ARU.

Numa perspetiva de reabilitação e revitalização urbana, para além daquilo que possa surgir, como referido, como novas urbanizações, haverá que apostar bastante na requalificação do espaço público. Desde logo do largo frente à Capela, onde existe um palco e onde se realizam as festas, que tendo potencial, não tem organização espacial nem oferece conforto para servir de ponto de encontro mais quotidiano.

A ARU é influenciada por um contexto formado pelo triângulo Moreira, Penaverde, Mosteiro, o qual deve ser tido em conta enquanto sistema a planear e potenciar, num âmbito de complementaridades estratégicas.

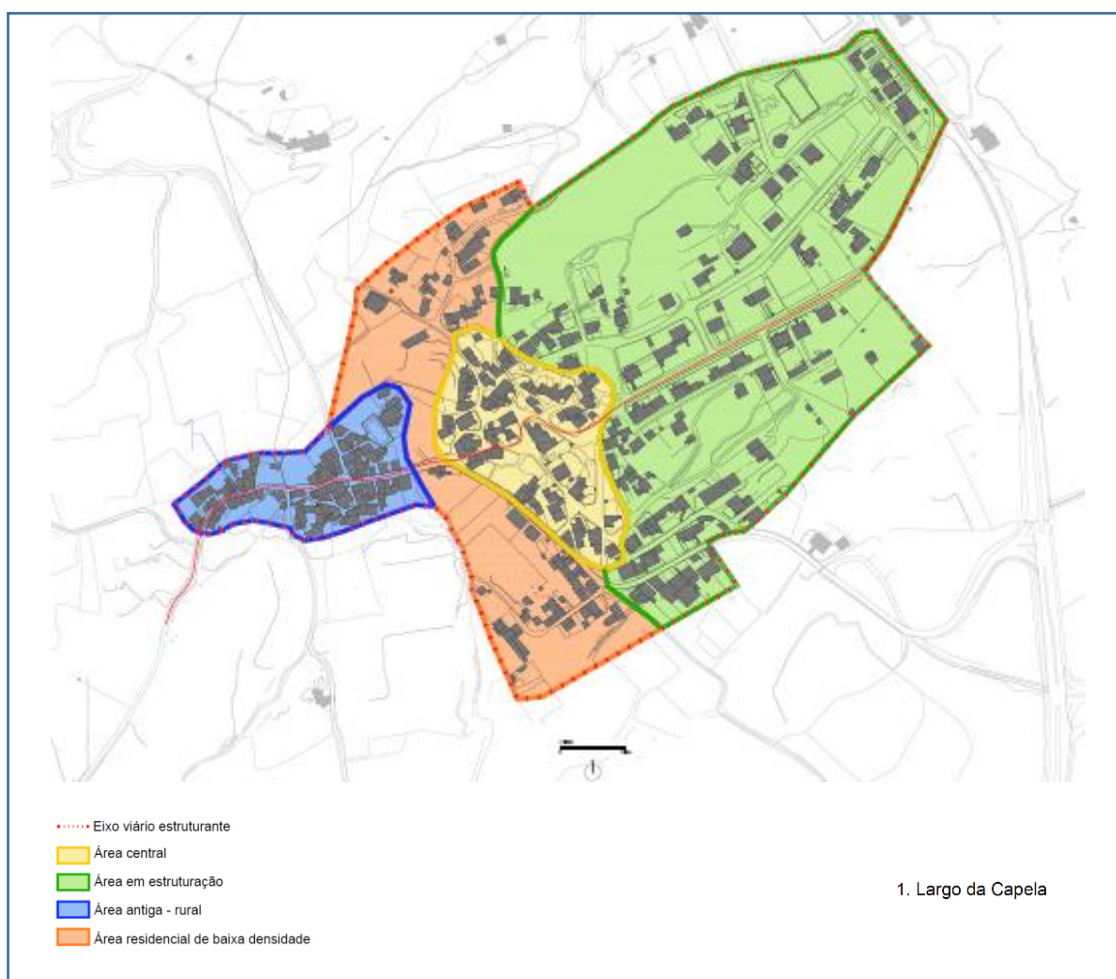
Figura 14 – Mosaico de imagens da ARU de Moreira



4.3.2. Diagnóstico Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Moreira possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 15 – Diagnóstico Territorial da ARU de Moreira



De facto, o território da ARU de Moreira, é bem claro na sua interpretação bipolar, com o núcleo embrionário a poente e a área de ocupação mais recente a nascente, na ligação à estrada de acesso, a EN 330.

A malha mais antiga, em volta e na proximidade do Largo da Capela, é claramente um núcleo a requalificar para gerar melhores condições de vivência a quem ali reside, e a quem possa vir a apostar na reabilitação do edificado degradado e devoluto.

No âmbito da área de ocupação mais recente surge uma oportunidade de fazer território urbano, passando isto por uma ação de desenho urbano e dos territórios ainda vazios, o que é uma oportunidade de coesão do aglomerado e de gerar uma centralidade de que este não dispõe.

A Avenida do Povo, por um lado, no seu desenvolvimento até à Rua do Outeiro, e os novos arruamentos do setor nascente, são, sem continuidade evidente, o ligante destes sistemas.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira e a Estratégia Local de Habitação, foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU de natureza sistemática de Moreira.

Quadro 17 - Análise SWOT da ARU de Moreira

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Complementaridade e articulação possível com Mosteiro e Penaverde • Existência de património vernacular com valor • Espaços disponíveis para gerar um noca centralidade 	<ul style="list-style-type: none"> • Dicotomia do tecido urbano • Falta de qualidade e de conforto no espaço público
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Potencial de atração/fixação de população • Existência de imóveis devolutos • Aposta na requalificação do ambiente urbano 	<ul style="list-style-type: none"> • Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com conseqüente abandono e degradação do edificado • Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação

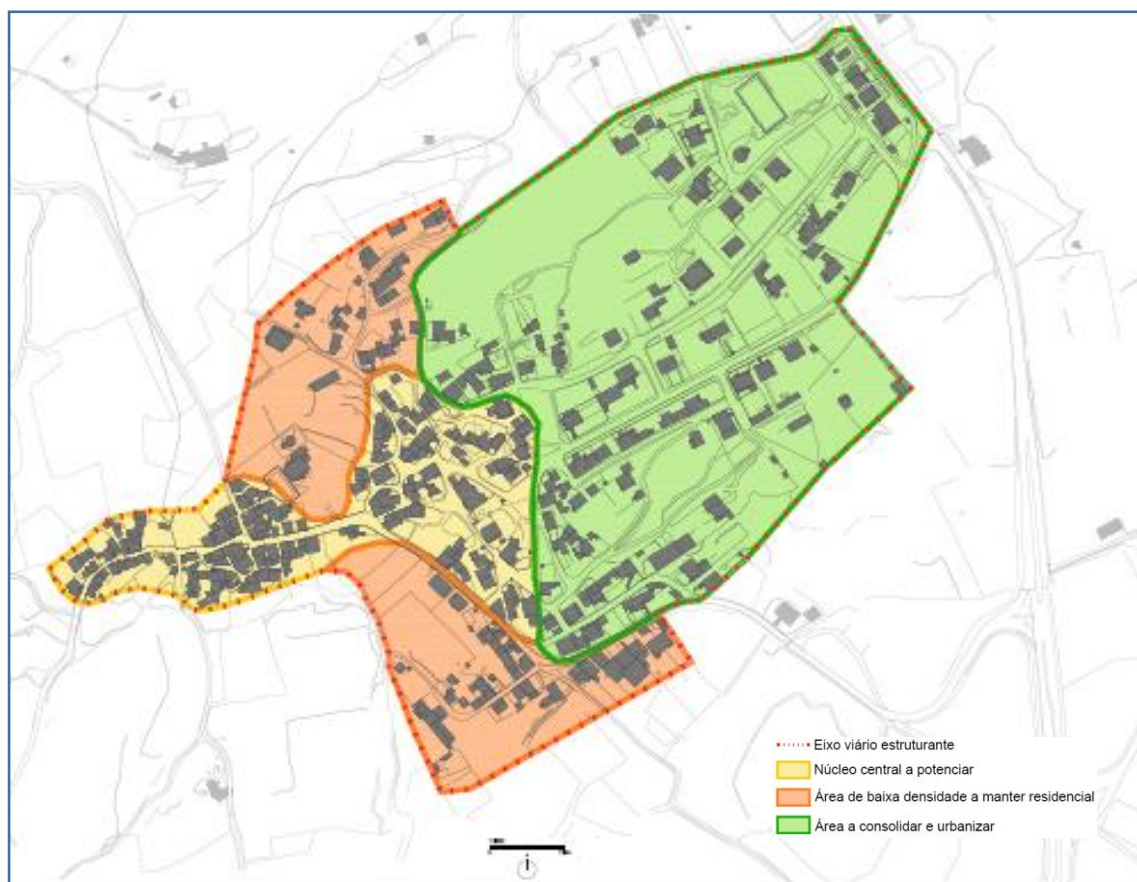
- Possibilidade de criar um centro contemporâneo que alavanque a reabilitação urbana do aglomerado
 - entre investimento público e privado
 - Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana
-

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU de Moreira.

4.3.3. Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU de Moreira e a análise realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 16 – Modelo Territorial da ARU de Moreira



O Modelo Territorial de Moreira assenta numa aposta de aceitar as diferenças de organização e de coesão do aglomerado e aproveitar as idiossincrasias de cada polo. Desde logo respeitar e requalificar o núcleo mais antigo e consolidar a área de ocupação mais recente, para reabilitar a partir de uma nova centralidade a criar para servir o global do Lugar.

4.3.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Moreira é consubstanciado através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Apostar na reabilitação do edificado adaptando-o às novas exigências e formas de uso e melhorando-o em termos da sua eficiência energética;
- Incentivar uma maior oferta de habitação, até a partir de nova construção inserida na dinâmica da reabilitação urbana;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica;
- Criar um núcleo centralizado que possa concentrar serviços e atividade comerciais.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Apostar na organização territorial a partir do desenho de espaço público e de ocupação edificado no topo norte da ARU;
- Qualificar o espaço público, antigo e de urbanização recente;
- Criar áreas de circulação pedonal e incentivar a mobilidade suave entre os polos do aglomerado;
- Gerar oferta de espaços verdes.

4.3.5. Programa de Ação

4.3.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Moreira materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Moreira.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, preferencialmente, a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado existente, mas também, se necessário como é o caso, apostando na urbanização de áreas que impulsionem a reabilitação urbana.

O Programa de Ação a executar nos próximos 10 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu, isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana. O domínio da habitação, destinado à venda ou arrendamento acessível, tem também prioridade nestes aspetos.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Moreira é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 5 anos (2026/30), se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 10 anos (até 2035), nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Moreira.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Moreira.

4.3.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB;
2. Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios do núcleo embrionário do Lugar;
3. Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU;
4. Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

5. Requalificação do espaço público do Largo da Capela;
6. Efetuar um plano de mobilidade pedonal, incluindo mobilidade condicionada, de tráfego automóvel e estacionamento;
7. Desenvolvimento de um Projeto de Desenho Urbano ordenador de qualificação do espaço público, e da urbanização do setor de ocupação mais recente da ARU;
8. Requalificação global das vias da ARU.

4.3.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 18 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Moreira

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO	CALENDÁRIO		ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO	
	2026/30	2031 /35		
Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no edificado				
Projeto 1	Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB	•	•	27.000,00 €
Projeto 2	Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios do núcleo embrionário do Lugar	•	•	225.000,00 €
Projeto 3	Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU	•	•	112.500,00 €
Projeto 4	Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU	•	•	90.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade				
Projeto 5	Requalificação do espaço público do Largo da Capela	•		200.000,00 €
Projeto 6	Efetuar um plano de mobilidade pedonal, incluindo mobilidade condicionada, de tráfego automóvel e estacionamento	•		75.000,00 €
Projeto 7	Desenvolvimento de um Projeto de Desenho Urbano ordenador de qualificação do espaço público, e da urbanização do setor de ocupação mais recente da ARU	•	•	75.000,00 €
Projeto 8	Requalificação global das vias da ARU	•	•	150.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				954.500,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Moreira possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 2,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 2,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Moreira de cerca de €2.386.250,00 (dois milhões trezentos e oitenta e seis mil duzentos e cinquenta euros) nos próximos 10 anos.

4.4. ORU DE DORNELAS

4.4.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Dornelas insere-se no espaço territorial da freguesia de Dornelas, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

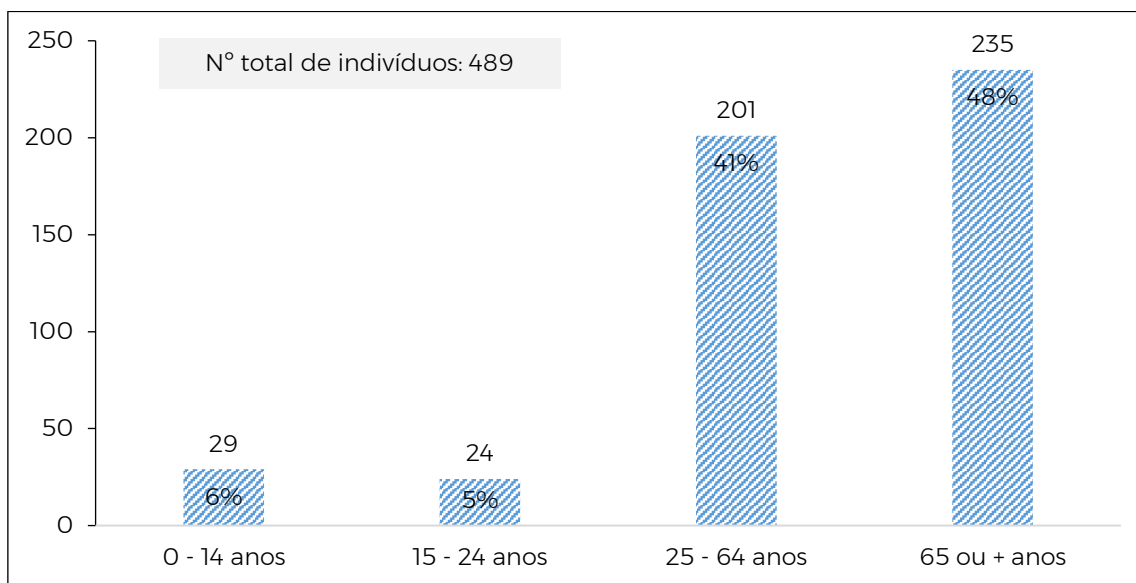
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Dornelas

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	690	666	-24	-3,5	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	29,05	28,04	-1,01	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	573	556	-17	-3,0	↓
Nº de Edifícios	574	558	-16	-2,8	↓
Sem necessidade de reparação	454	339	-115	-25,3	↓
Com necessidade de reparação	120	219	99	82,5	↓
Reparações ligeiras	55	120	65	118,2	↓
Reparações médias	34	58	24	70,6	↓
Reparações profundas	31	41	10	32,3	↓
Taxa de Desemprego	5,08	5,52	0,44	-	↓
Taxa de Analfabetismo	20,67	13,62	-7,05	-	↑
População Empregada	224	171	-53	-23,7	↓
Primário	45	16	-29	-64,4	↓
Secundário	47	39	-8	-17,0	↓
Terciário Social	88	83	-5	-5,7	↓
Terciário Económico	44	33	-11	-25,0	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Dornelas é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Dornelas.

Gráfico 7 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Dornelas





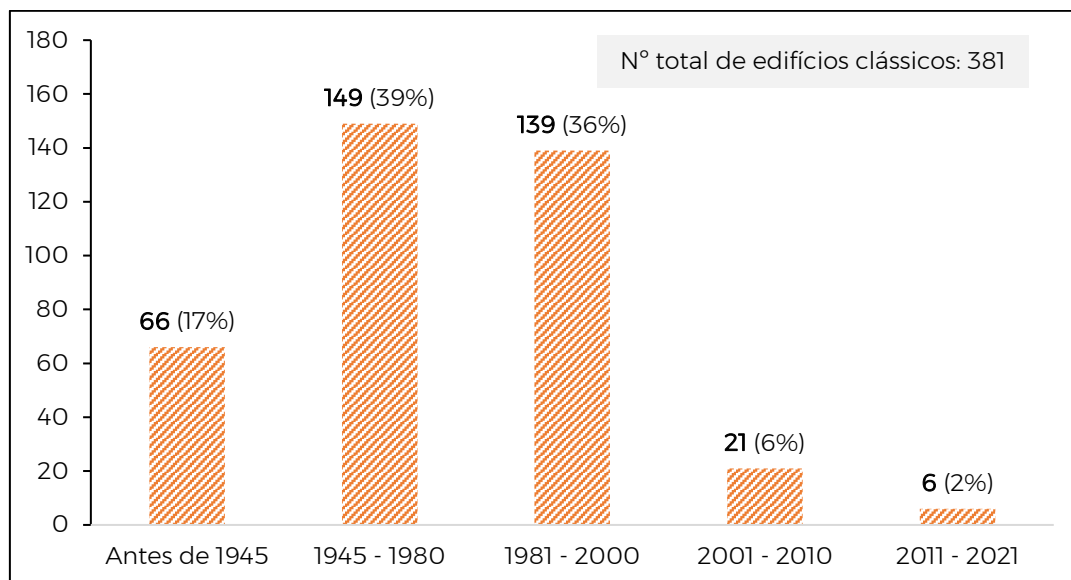
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Dornelas			152
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	107	(70,4%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	45	(29,6%)

Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Dornelas



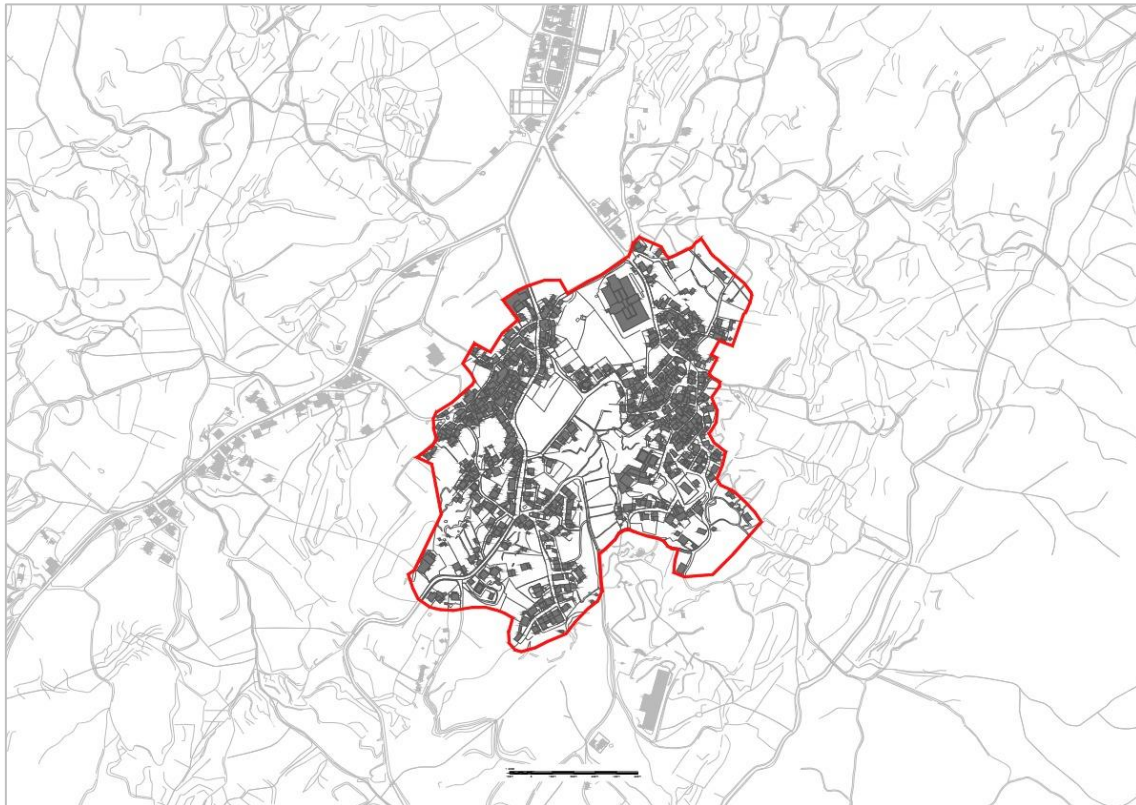
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Dornelas

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	381	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	338	88,7
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	43	11,3
Nº de edifícios com necessidades de reparação	160	42,0
Nº de Alojamentos Total	381	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	379	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	152	40,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	227	59,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	22	14,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	94	61,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	143	94,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	2	1,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Dornelas conta com uma dimensão territorial de 30,69 ha.

Figura 17 – Delimitação da ARU de Dornelas



Dornelas apresenta um núcleo central com coesão e estrutura, apesar de dentro deste haver ainda um grande vazio – este é o território que foi delimitado como ARU. Porém, percebe-se bem, que em redor deste referido núcleo existe já uma dinâmica de ocupação de novos solos antes rústicos, em dispersão e sem grandes ligações ao núcleo central.

Se, por um lado, apostar na reabilitação, requalificação e revitalização do núcleo é crucial, por outro lado é admissível que o grande vazio urbano existente induza uma ação de urbanização que permite consolidar todo este espaço. Mais ainda, esta ação de urbanização poderá alavancar o reforço da instalação de serviços de apoio ao quotidiano da população atual e de outra que possa ser motivada a aí se fixar, em novos fogos que possam vir a ser construídos.

O vazio referido, tal como se encontra, fomenta uma separação entre as duas áreas muito ocupadas, a poente na envolvente da Igreja Matriz, datada da época barroca, e da Junta de Freguesia, e a nascente na envolvente do Lar e do Centro de Atividades Ocupacionais, Centro de Dia e Espaço da Comunidade de Inserção. A Avenida Principal corresponde ao eixo que, de algum modo, mais organiza esta estrutura.

Havendo alguns equipamentos sociais importantes, pela dimensão e pelo serviço que prestam, não se encontra muita dinâmica económica e comercial em Dornelas, sendo a ARU um espaço preferencialmente residencial.

Esta função residencial desenvolve-se em muitos edifícios em bom estado, mas também em outros com fracas condições de habitabilidade que confinam com alguns edifícios em ruínas. A ocupação dos edifícios habitáveis também não é plena, havendo muitos edifícios devolutos.

Uma aposta decisiva que haverá que fazer, centra-se na melhoria da eficiência energética do edificado e na qualificação do conforto dos edifícios, situação que é ainda generalizada a todo o concelho e a todas as ARU.

Por outro lado, as condições do espaço público carecem de forte requalificação, faltando espaços de estar e de convívio, desenho urbano e pavimentações mais dignas; o espaço público é apenas um conjunto de artérias de circulação automóvel ou pedonal, sem que haja qualquer segregação de fluxos ou de usos.

Esta situação, para além da oportunidade de cerzir o espaço vazio central, suscita uma atenção de cariz urbanístico, de planeamento territorial, para a ARU de Dornelas.

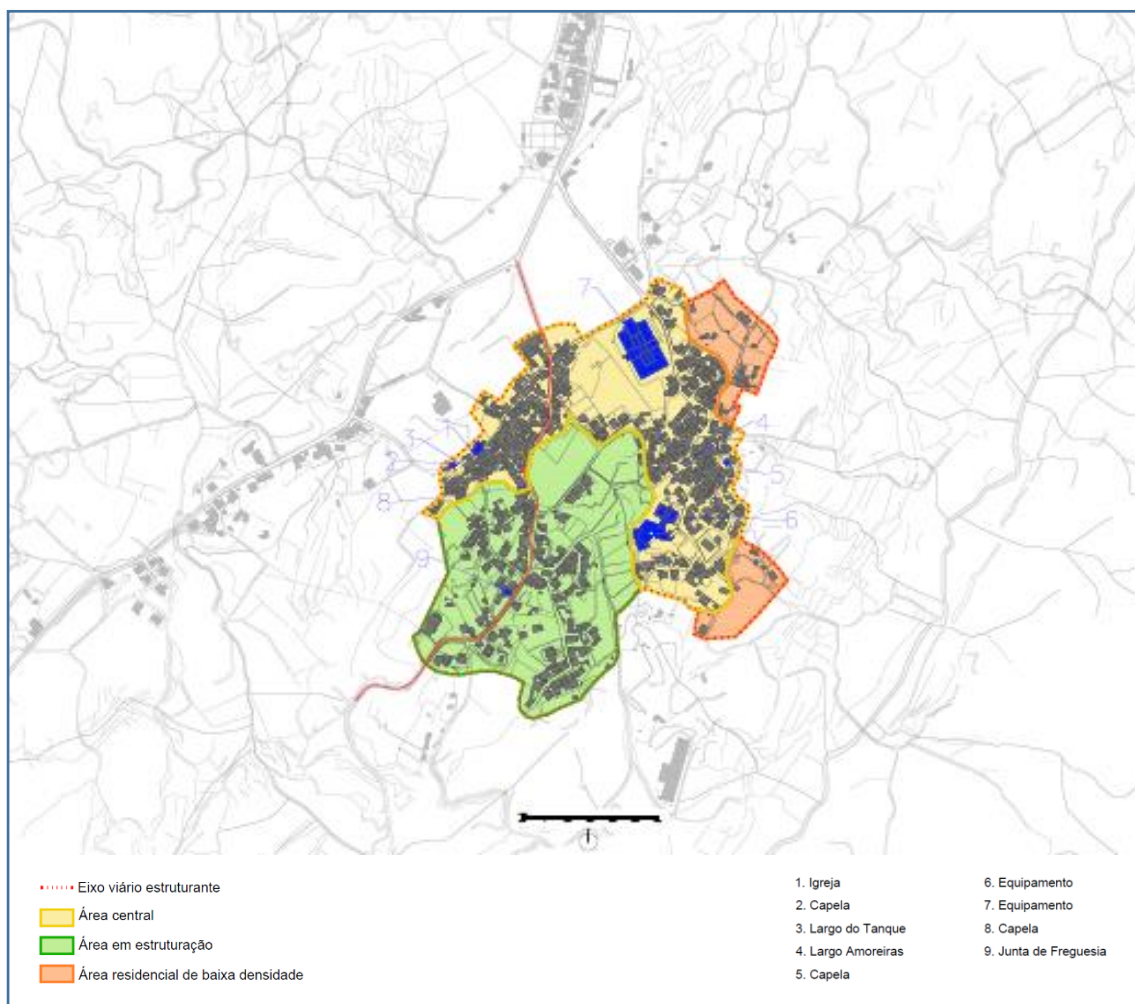
Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Dornelas



4.4.2 Diagnóstico Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Dornelas possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 19 – Diagnóstico Territorial da ARU de Dornelas



Pela análise do território percebe-se um aglomerado sustentado em dois espaços com algum desfasamento entre si, dois polos, um a nascente e outro a poente.

O eixo da Av.^a Principal, Rua da Sobreira, Largo das Amoreiras, Rua de Sto. António e Rua Prof^a Alexandrina Ferreira podem formatar o grande elo de ligação entre estes territórios, e fomentar a urbanização do grande vazio existente entre os dois polos, de onde pode vir a surgir uma importante centralidade. Com isso podem vir a surgir as atividades que

complementem os serviços já existentes e assim se dê uma maior robustez ao processo de reabilitação urbana.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira e a Estratégia Local de Habitação, foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU de natureza sistemática de Dornelas.

Quadro 21 - Análise SWOT da ARU de Dornelas

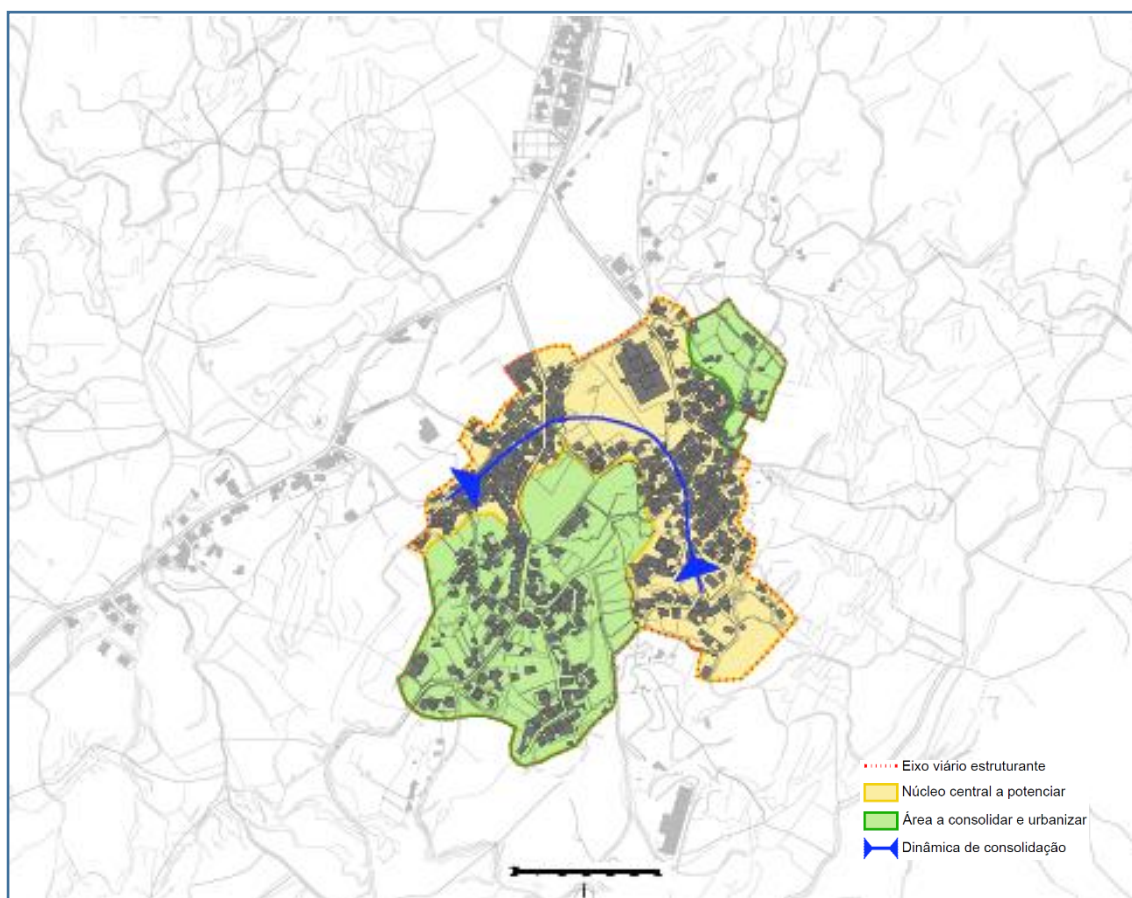
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Dinamismo económico e social • Existência de um conjunto significativo de equipamentos de uso público 	<ul style="list-style-type: none"> • Polarização e dispersão do tecido urbano • Falta de atividades socio-económicas
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Aposta na requalificação do ambiente urbano • Possibilidade de gerar uma centralidade • Reforço da diversidade do tecido económico 	<ul style="list-style-type: none"> • Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com conseqüente abandono e degradação do edificado • Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana • Esvaziamento do centro

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU de Dornelas.

4.4.3 Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU de Dornelas e a análise realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 20 – Modelo Territorial da ARU de Dornelas



O Modelo Territorial para Dornelas, deverá assentar na coesão do território, cerzindo-o com nova urbanização, que gere espaços públicos e oferta de áreas para atividade económica.

Uma forte aposta de requalificação do eixo da Av.^a Principal, Rua da Sobreira, Largo das Amoreiras, Rua de Sto. António e Rua Prof^a Alexandrina Ferreira será um ponto de partida, requalificando este espaço público no geral, e, em especial, o Largo das Amoreiras enquanto polo intermédio do sistema.

4.4.4 Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Dornelas é consubstanciado através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Apostar na reabilitação do edificado adaptando-o às novas exigências e formas de uso e melhorando-o em termos da sua eficiência energética;
- Incentivar uma maior oferta de habitação e de espaços para atividades económicas inseridos na dinâmica da reabilitação urbana de um novo núcleo central;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Apostar na organização territorial a partir do desenho e requalificação do espaço público;
- Criar áreas de circulação pedonal e incentivar a mobilidade suave entre os polos do aglomerado;
- Gerar oferta de espaços verdes.

4.4.5 Programa de Ação

4.4.5.1 Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Dornelas materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Dornelas.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, preferencialmente, a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado existente, mas também, se necessário como é o caso, apostando na urbanização de áreas que impulsionem a reabilitação urbana.

O Programa de Ação a executar nos próximos 10 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu, isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana. O domínio da habitação, destinado à venda ou arrendamento acessível, tem também prioridade nestes aspetos.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Dornelas é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 5 anos (2026/30), se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 10 anos (até 2035), nesta fase apenas

pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Dornelas.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Dornelas.

4.4.5.2 Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB;
2. Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios do Lugar;
3. Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU;
4. Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

5. Requalificação do Largo do Tanque;
6. Efetuar um plano de mobilidade pedonal, incluindo mobilidade condicionada, de tráfego automóvel e estacionamento;
7. Desenvolvimento de um Projeto de Desenho Urbano ordenador de qualificação do espaço público, e da urbanização do vazio urbano central da ARU;
8. Requalificação global das vias da ARU.

4.4.5.3 Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 22 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Dornelas

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO		ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2026/30	2031 /35	
Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no edificado				
Projeto 1	Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB	•	•	27.000,00 €
Projeto 2	Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios do Lugar	•	•	450.000,00 €
Projeto 3	Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU	•	•	225.000,00 €
Projeto 4	Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU	•	•	225.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade				
Projeto 5	Requalificação do Largo do Tanque	•		225.000,00 €
Projeto 6	Efetuar um plano de mobilidade pedonal, incluindo mobilidade condicionada, de tráfego automóvel e estacionamento	•		75.000,00 €
Projeto 7	Desenvolvimento de um Projeto de Desenho Urbano ordenador de qualificação do espaço público, e da urbanização do vazio urbano central da ARU	•	•	75.000,00 €
Projeto 8	Requalificação global das vias da ARU	•	•	200.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				1.502.000,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Dornelas possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação

e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 2,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 2,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Dornelas de cerca de €3.755.000,00 (três milhões setecentos e cinquenta e cinco mil euros) nos próximos 10 anos.

4.5. ORU DE PENAVERDE

4.5.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Penaverde insere-se no espaço territorial da freguesia de Penaverde, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

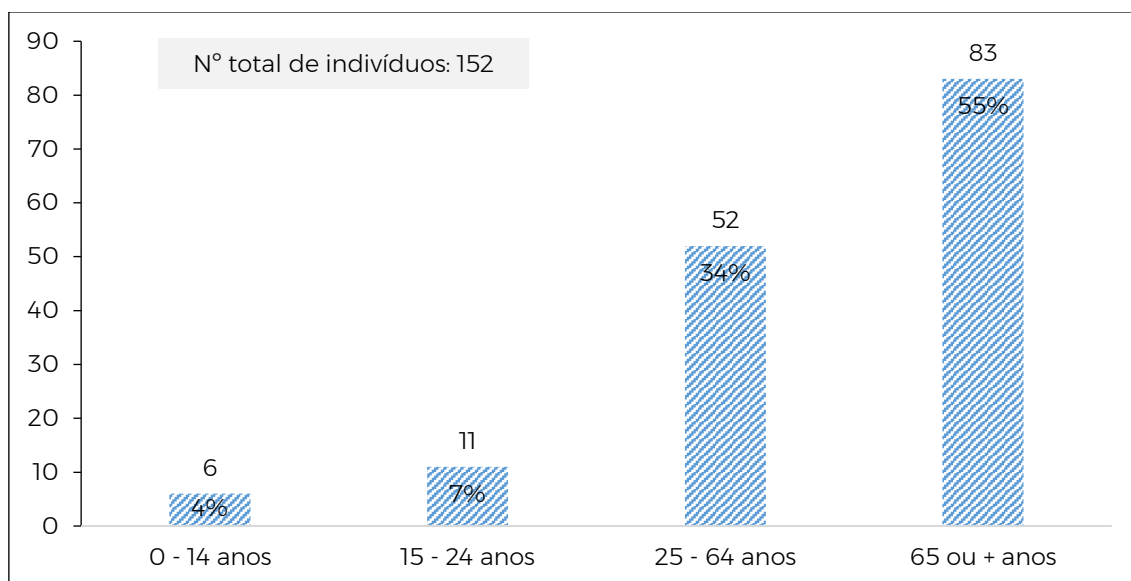
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Penaverde

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	813	715	-98	-12,1	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	27,65	24,32	-3,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	575	616	41	7,1	↑
Nº de Edifícios	573	612	39	6,8	↑
Sem necessidade de reparação	461	521	60	13,0	↑
Com necessidade de reparação	112	91	-21	-18,8	↑
Reparações ligeiras	73	36	-37	-50,7	↑
Reparações médias	14	38	24	171,4	↓
Reparações profundas	25	17	-8	-32,0	↑
Taxa de Desemprego	9,64	7,75	-1,89	-	↑
Taxa de Analfabetismo	15,97	12,02	-3,95	-	↑
População Empregada	253	250	-3	-1,2	↓
Primário	54	31	-23	-42,6	↓
Secundário	75	72	-3	-4,0	↓
Terciário Social	47	62	15	31,9	↑
Terciário Económico	77	85	8	10,4	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Penaverde é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Penaverde.

Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Penaverde





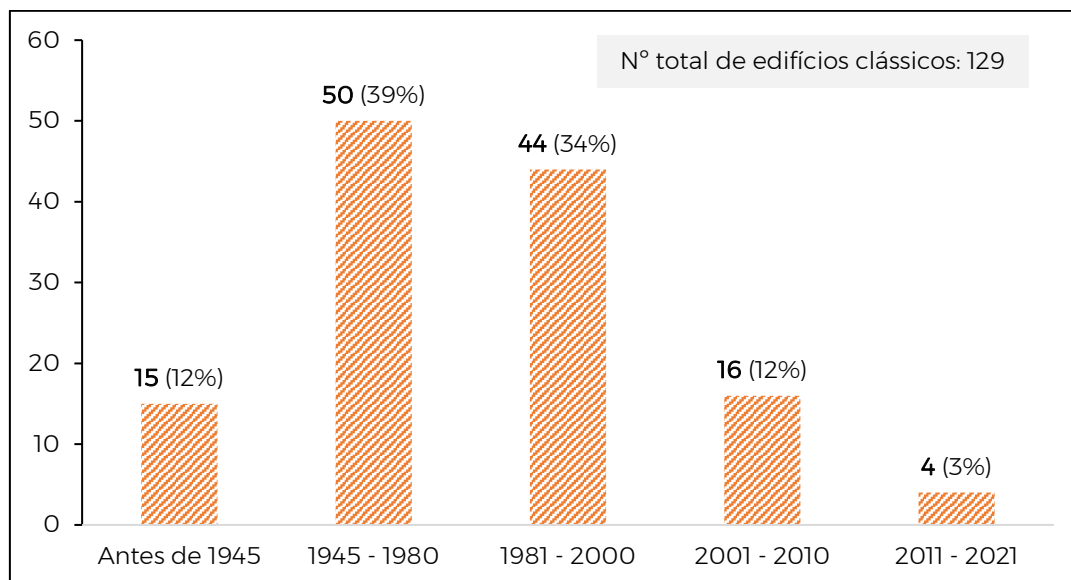
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Penaverde			62
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	48	(77,4%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	14	(22,6%)

Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Penaverde



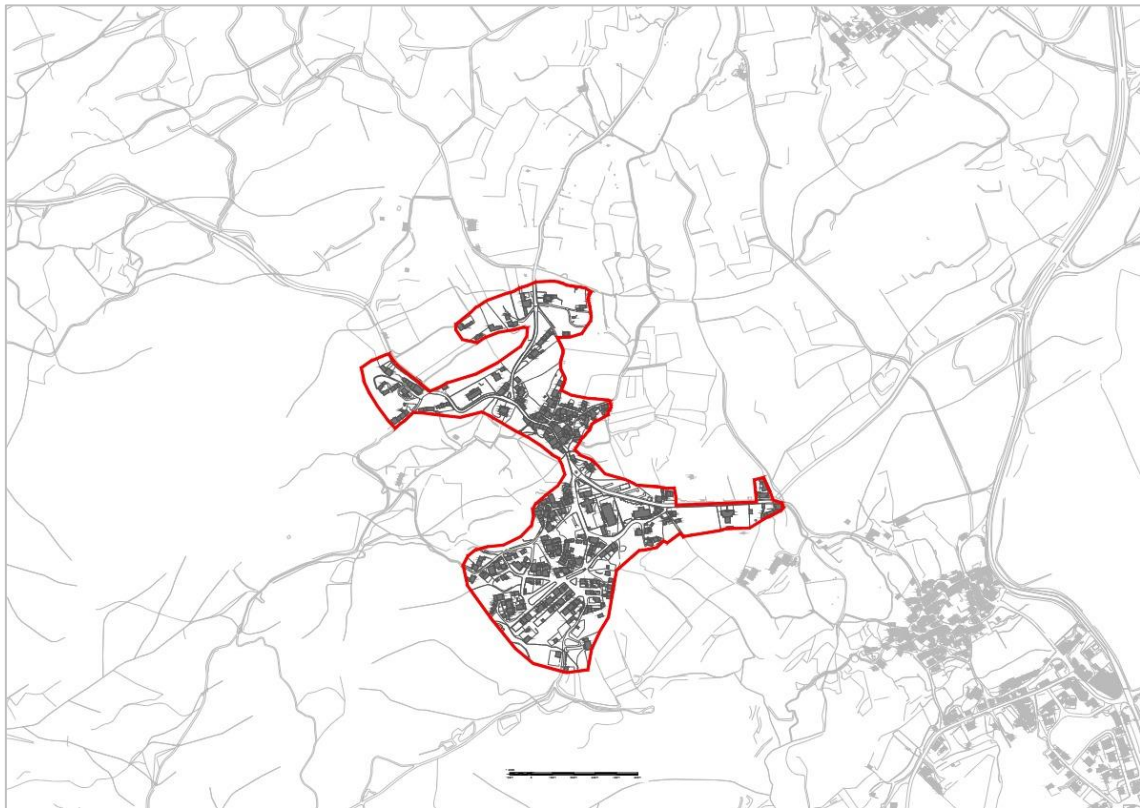
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Penaverde

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	129	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	112	86,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	17	13,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	14	10,9
Nº de Alojamentos Total	131	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	130	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	62	47,7
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	68	52,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	12	19,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	35	56,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	61	98,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Penaverde conta com uma dimensão territorial de 15,97 ha.

Figura 21 - Delimitação da ARU de Penaverde



Penaverde, hoje freguesia, foi concelho, em tempos idos e até 1836, tendo tido foral concedido por D. Sancho II em 1240, foral este renovado por D. Dinis em 1278 e por D. Manuel I em 1514. Nessa época era o maior arciprestado da importante diocese de Viseu.

O Pelourinho do século XV que é Imóvel de Interesse Público, a Cadeia Eclesiástica que existiu junto daquele e a Igreja Matriz do século XVIII, atestam esta importância secular.

A ARU delimitada integra uma boa parte do aglomerado, designadamente o mais coeso, e a sua envolvente próxima.

De alguma forma estrutura-se, de poente para nascente, através da Rua Direita / Pelourinho / Largo do Adro / Praça Nova, sendo que a estrada M570 tem também grande relevância, até porque é uma importante ligação com o exterior do perímetro urbano e articula com a EN330 que é um eixo viário fundamental do Concelho.

Morfologicamente, o núcleo definido pela Rua Direita, pela Rua António Rainha, pela Rua do Fundo do Povo e pela Rua de Baixo é o mais antigo, com interessantes valores arquitetónicos, mais eruditos ou mais vernaculares, de conjunto ou isolados, com maior

densidade, mas também onde muito do edificado está em estado de ruína ou em elevada degradação.

O Pelourinho faz a articulação desse núcleo com um outro que se consegue subdividir segundo duas lógicas morfológicas. Uma na proximidade da Igreja Matriz, com características idênticas ao anterior, mas menor importância patrimonial, outra, mais a sul e poente, já com edificado por norma mais recente e que se implanta em relação com a Praça Nova.

Importante é ainda a área de localização dos equipamentos – Igreja, Junta de Freguesia e Centro Social – com escala que a destaca da ocupação envolvente e com edifícios também de bem maior dimensão.

O edificado, como já referido, está maioritariamente mais deteriorado e desqualificado no núcleo da Rua Direita, apesar de estruturalmente mais interessante, e mais habitável no núcleo da Praça Nova. Mas, em ambas as situações, como globais necessidades de reabilitação e de requalificação.

Uma aposta decisiva que haverá que fazer, centra-se na melhoria da eficiência energética do edificado e na qualificação do conforto dos edifícios, situação que é ainda generalizada a todo o concelho e a todas as ARU.

A dinâmica comercial em Penaverde é praticamente inexistente.

Dada a relevância histórica e patrimonial da ARU de Penaverde, excluindo algumas situações um pouco mais bem tratadas do ponto de vista do espaço público, a ARU em geral exige uma intervenção determinada no quadro da qualificação dos espaços públicos e arruamentos.

Com isto, apostando-se na malha do núcleo a norte junto à Rua Direita consegue valorizar-se também o edificado de maior valor e, por outro lado, intervindo no Largo do Adro pode também permitir-se um reforço da centralidade já criada na proximidade, pela envolvente à Igreja, Junta de Freguesia e Centro Social. Também o Pelourinho parece exigir melhor localização que ser ignorado no eixo de uma via.

A ARU é influenciada por um contexto formado pelo triângulo Moreira, Penaverde, Mosteiro, o qual deve ser tido em conta enquanto sistema a planear e potenciar, num âmbito de complementaridades estratégicas.

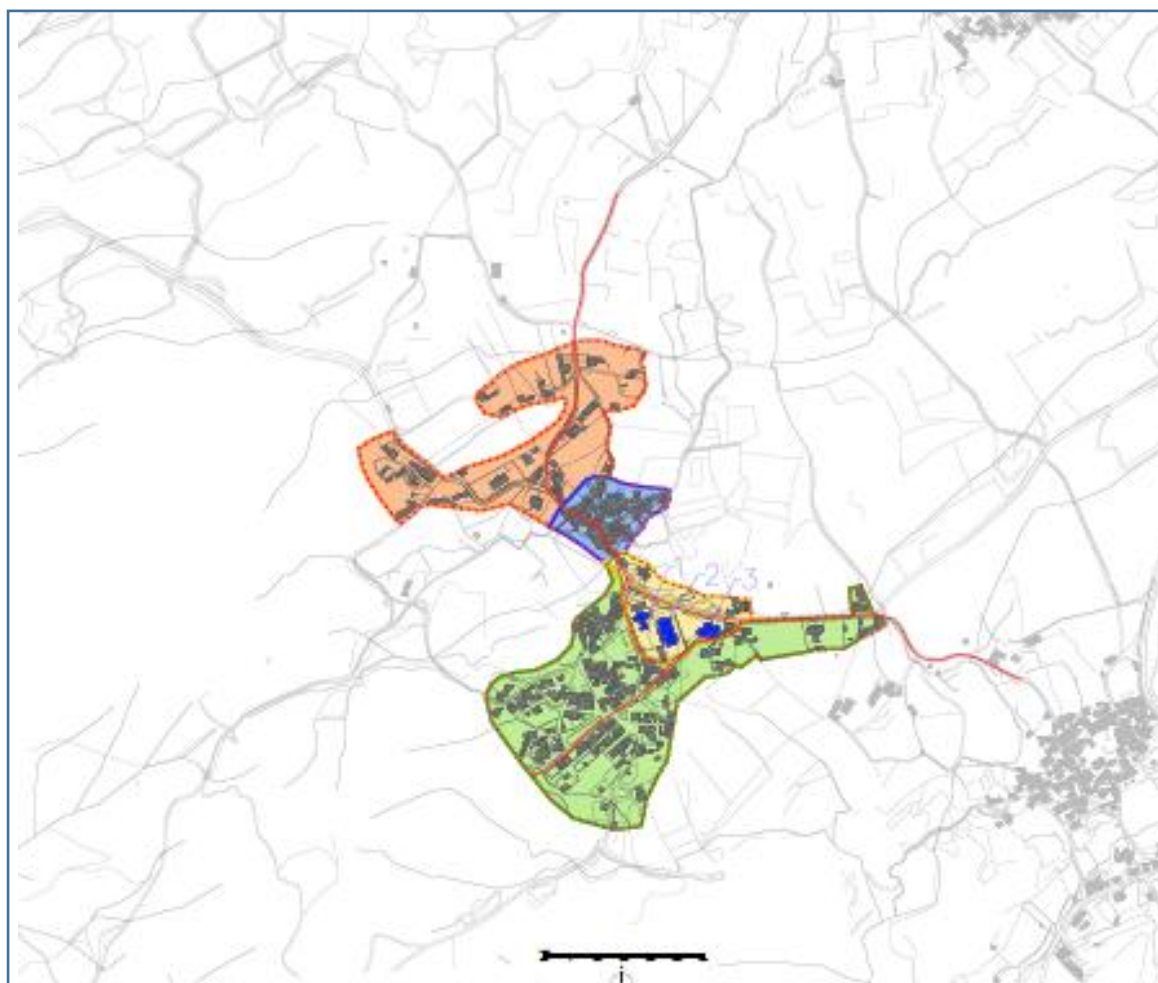
Figura 22 – Mosaico de imagens da ARU de Penaverde



4.5.2 Diagnóstico Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Penaverde possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 23 – Diagnóstico Territorial da ARU de Penaverde



- Eixo viários estruturantes
- Área central
- Área em estruturação
- Área antiga
- Área residencial de baixa densidade

1. Igreja
2. Equipamento
3. Junta de Freguesia

Bem patente é o sistema tripolar da ARU, com a área mais histórica, o polo dos equipamentos e a área de mais recente urbanização, onde pontua a Praça Nova.

Não havendo dinâmica económica, Penaverde divide a sua funcionalidade entre o domínio residencial, apesar de tudo deixando devolutas muitas edificações mais antigas, e uma forte e importante concentração de equipamentos de utilização coletiva.

A presença da área mais histórica, não tendo esta grande dimensão, é muito marcante no aglomerado, pela sua estrutura e organização, bem como pela qualidade do edificado.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira e a Estratégia Local de Habitação, foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU de natureza sistemática de Penaverde.

Quadro 25 - Análise SWOT da ARU de Penaverde

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Complementaridade e articulação possível com Moreira e Mosteiro • Património com valor arquitetónico • Identidade • Existência de um conjunto significativo de equipamentos de uso público • Qualidade ambiental do polo dos equipamentos 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensão e dispersão do tecido urbano • Degradação e falta de uso do edificado da área mais histórica
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Potencial de atração/fixação de população • Existência de imóveis devolutos 	<ul style="list-style-type: none"> • Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com consequente abandono e degradação do edificado • Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e

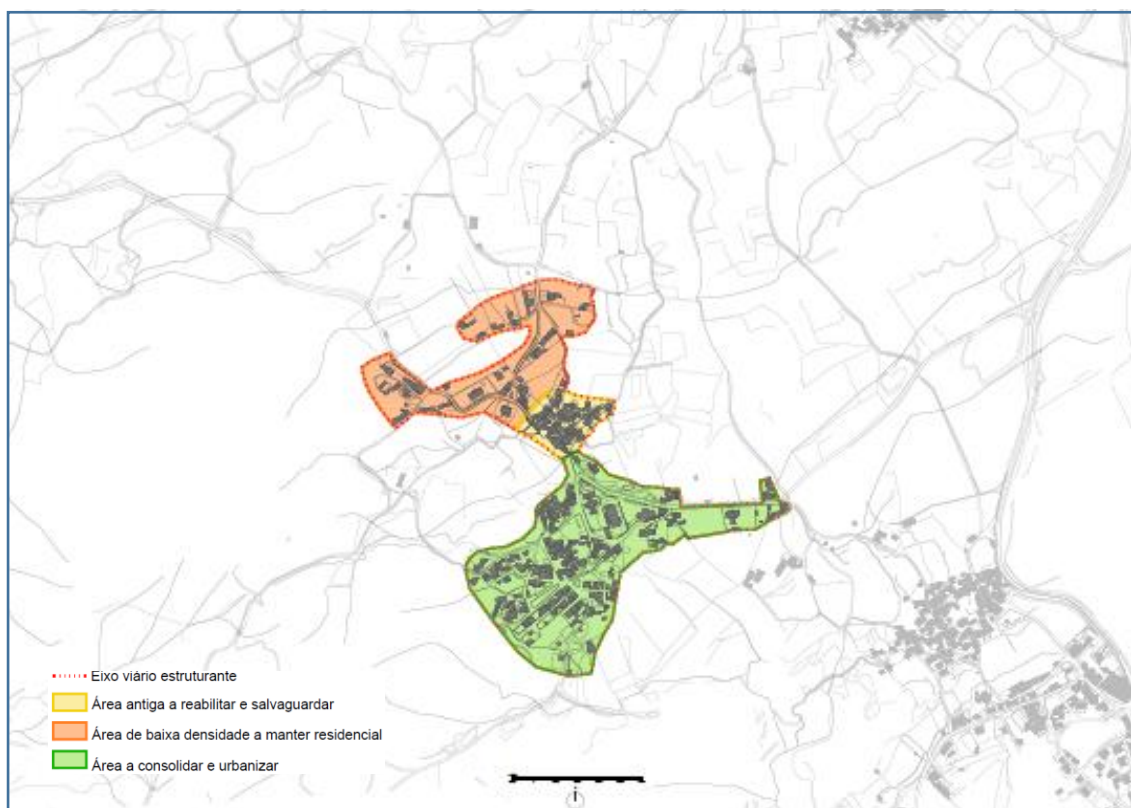
- Promoção de projetos de requalificação do edificado/núcleo da área mais histórica
 - Reforço da diversidade do tecido económico
 - Expandir para a Praça Nova a qualificação do ambiente urbano
- reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana
-

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU de Penaverde.

4.5.3 Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU de Penaverde e a análise realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 24 – Modelo Territorial da ARU de Penaverde



O Modelo Territorial para Penaverde induz o reforço das três polaridades – área mais histórica, área de equipamentos e área de crescimento mais recente –, reforçando os seus perfis e requalificando as suas condições no que se refere ao edificado e ao espaço público, designadamente nos polos área mais histórica e área de crescimento mais recente.

Isto com uma forte aposta na Rua Direita, Largo do Adro e Praça Nova, enquanto suportes dos três polos já mencionados. Com lógicas adaptadas às distintas realidades, este eixo deverá conseguir acolher uma boa mobilidade automóvel, mas essencialmente, uma boa oferta de serviço aos peões, designadamente aos de mobilidade condicionada, e aos modos de transporte suaves.

4.5.4 Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Dornelas é consubstanciado através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Apostar na reabilitação do edificado, designadamente daquele implantado na área mais histórica, adaptando-o às novas exigências e formas de uso e melhorando-o em termos da sua eficiência energética, mas salvaguardando as suas características e identidade;
- Incentivar uma maior oferta de habitação na área mais histórica;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Apostar na organização territorial a partir do desenho e requalificação do espaço público, designadamente do eixo Rua Direita, Largo do Adro e Praça Nova;
- Criar áreas de circulação pedonal e incentivar a mobilidade suave entre os polos do aglomerado;
- Requalificar as áreas públicas da envolvente da Praça Nova – Largo do Adro/Largo do Calvário, Largo do Outeiro e Praça da Lameira.

4.5.5 Programa de Ação

4.5.5.1 Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Penaverde materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Penaverde.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, preferencialmente, a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado existente.

O Programa de Ação a executar nos próximos 10 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu, isto sem nunca descuidar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana. O domínio da habitação, destinado à venda ou arrendamento acessível, tem também prioridade nestes aspetos.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Penaverde é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 5 anos (2026/30), se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 10 anos (até 2035), nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Penaverde.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Penaverde.

4.5.5.2 Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB;
2. Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios da área mais histórica;
3. Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU;
4. Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

5. Criar um eixo de qualidade para circulação viária, em modos suaves e pedonal, entre a Rua Direita, Largo do Adro e Praça Nova;
6. Qualificar as áreas públicas da envolvente da Praça Nova – Largo do Adro/Largo do Calvário, Largo do Outeiro e Praça da Lameira;
7. Requalificação global das vias da ARU.

4.5.5.3 Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 26 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Penaverde

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO		ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2026/30	2031 /35	
Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no edificado				
Projeto 1	Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB	•	•	27.000,00 €
Projeto 2	Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios do Lugar	•	•	225.000,00 €
Projeto 3	Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU	•	•	112.500,00 €
Projeto 4	Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU	•	•	90.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade				
Projeto 5	Criar um eixo de qualidade para circulação viária, em modos suaves e pedonal, entre a Rua Direita, Largo do Adro e Praça Nova	•		225.000,00 €
Projeto 6	Qualificar as áreas públicas da envolvente da Praça Nova - Largo do Adro/Largo do Calvário, Largo do Outeiro e Praça da Lameira	•	•	300.000,00 €
Projeto 7	Requalificação global das vias da ARU	•	•	360.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				1.339.500,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Penaverde possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 2,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 2,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Penaverde de cerca de €3.348.750,00 (três milhões trezentos e quarenta e oito mil setecentos e cinquenta euros) nos próximos 10 anos.

4.6. ORU DE MOSTEIRO

4.6.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Mosteiro insere-se no espaço territorial da freguesia de Penaverde, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

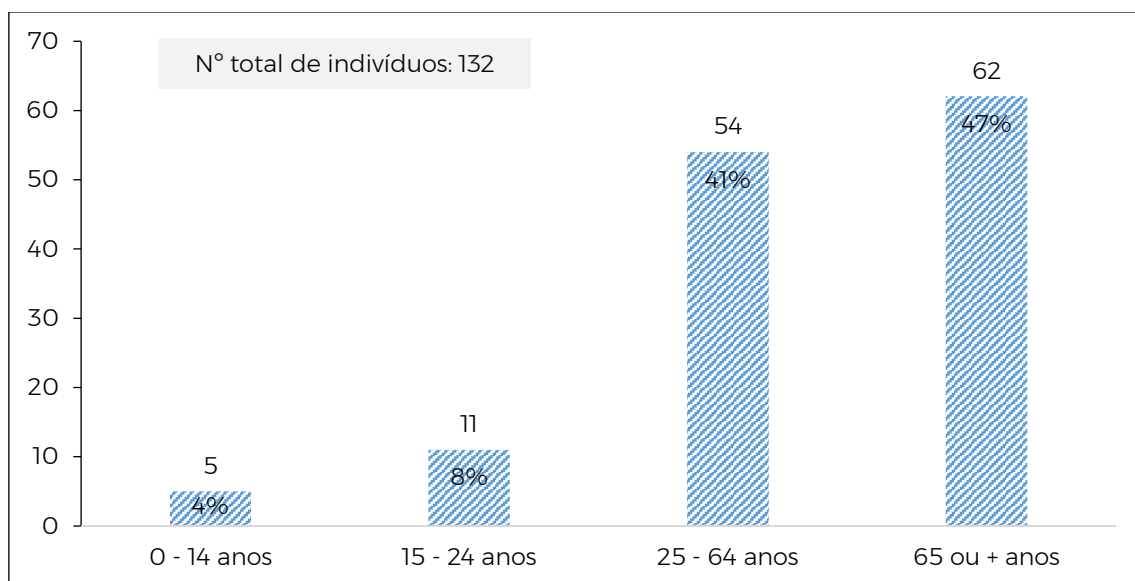
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Penaverde

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	813	715	-98	-12,1	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	27,65	24,32	-3,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	575	616	41	7,1	↑
Nº de Edifícios	573	612	39	6,8	↑
Sem necessidade de reparação	461	521	60	13,0	↑
Com necessidade de reparação	112	91	-21	-18,8	↑
Reparações ligeiras	73	36	-37	-50,7	↑
Reparações médias	14	38	24	171,4	↓
Reparações profundas	25	17	-8	-32,0	↑
Taxa de Desemprego	9,64	7,75	-1,89	-	↑
Taxa de Analfabetismo	15,97	12,02	-3,95	-	↑
População Empregada	253	250	-3	-1,2	↓
Primário	54	31	-23	-42,6	↓
Secundário	75	72	-3	-4,0	↓
Terciário Social	47	62	15	31,9	↑
Terciário Económico	77	85	8	10,4	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Mosteiro é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Mosteiro.

Gráfico 11 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Mosteiro





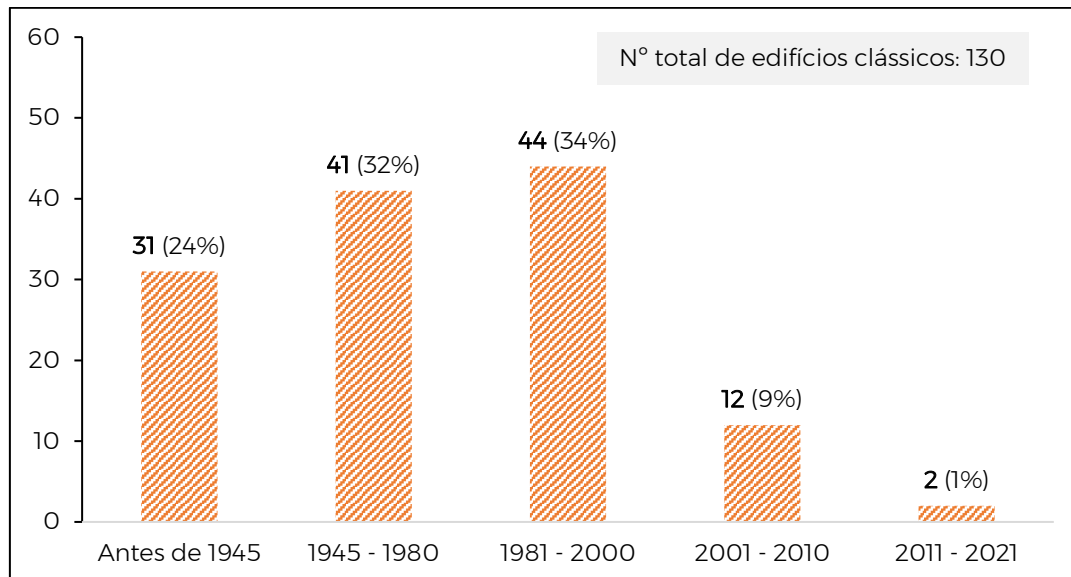
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Mosteiro			61
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	44	(72,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	17	(27,9%)

Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Mosteiro



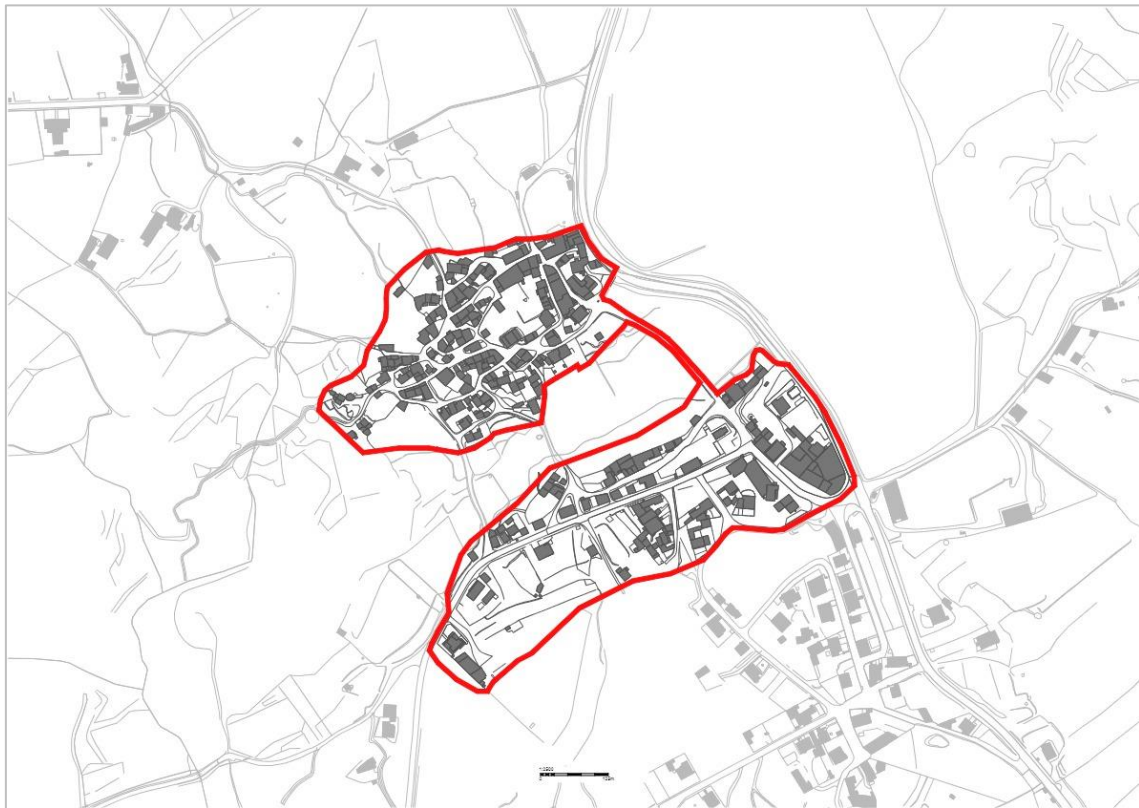
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Mosteiro

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	130	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	112	86,2
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	18	13,8
Nº de edifícios com necessidades de reparação	17	13,1
Nº de Alojamentos Total	130	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	130	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	61	46,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	69	53,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	21	34,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	37	60,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	57	93,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	3	4,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Mosteiro conta com uma dimensão territorial de 8,86 ha.

Figura 25 - Delimitação da ARU de Mosteiro



ARU de Mosteiro define, com clareza, duas áreas que espelham também duas realidades muito próprias. Uma área patrimonial mais evidente a norte e, mais a sul, uma outra área, claramente de expansão do núcleo embrionário, esta induzida pela estrada, a M587-4.

No núcleo a norte é perceptivelmente uma ocupação urbana antiga, de raízes medievais, densa, com edificado de bom valor patrimonial, todo ele implantado em redor do antigo Mosteiro, que foi recentemente intervencionado em termos da sua reconstrução e reabilitação. É ainda bem legível a cerca do Mosteiro e todo o seu terreno de produção agrícola.

Este núcleo estrutura-se por uma malha orgânica de ruas e veredas, numa sinuosidade muito interessante, e nestas vias surgem edifícios, mais antigos onde a antiguidade se alia à menor qualificação, por vezes até a sinais de ruína, e outros, em menor quantidade, mais recentes, mais conservados, ainda assim também muitas vezes necessitados de intervenção.

O núcleo em torno da M587-4 é onde surge o grande espaço público do lugar, a Rua da Capela de São Sebastião e adro da própria Capela, e, frente a este, o espaço que envolve o Mercado de construção recente.

Neste núcleo a organização é mais dispersa e mais empírica e aleatória, com conjuntos de edifícios construídos sem grande regra, ora expandindo mais antigas construções ora implantando-se de forma confinado com outros já existentes.

Uma aposta decisiva que haverá que fazer, centra-se na melhoria da eficiência energética do edificado e na qualificação do conforto dos edifícios, situação que é ainda generalizada a todo o concelho e a todas as ARU.

Não há malha estruturada no núcleo, sendo que as atividades económicas do lugar e da ARU de Mosteiro, surgem neste núcleo a sul da estrada.

A ARU é influenciada por um contexto formado pelo triângulo Moreira, Penaverde, Mosteiro, o qual deve ser tido em conta enquanto sistema a planear e potenciar, num âmbito de complementaridades estratégicas.

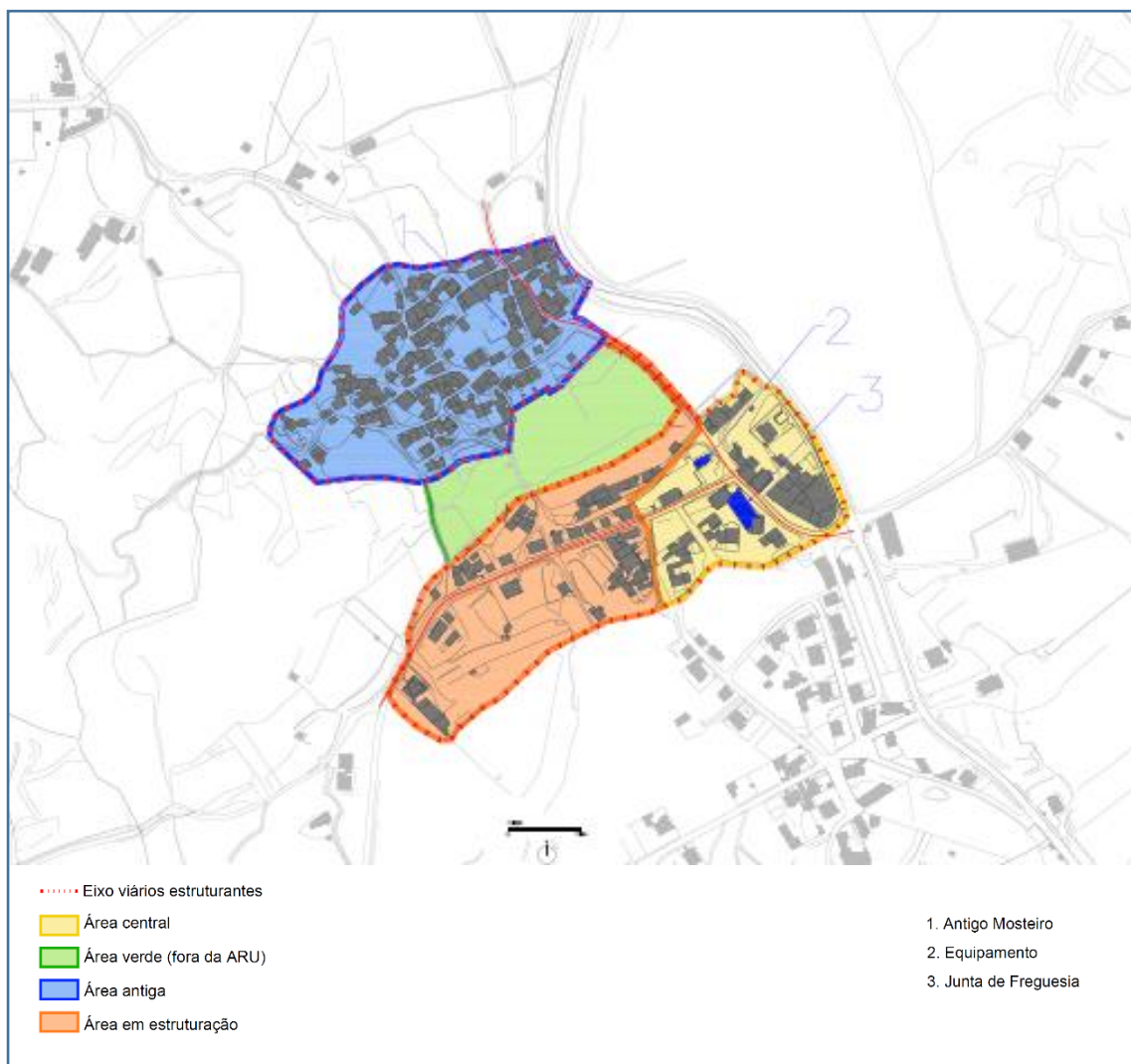
Figura 26 – Mosaico de imagens da ARU de Mosteiro



4.6.2. Diagnóstico Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Mosteiro possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 27 – Diagnóstico Territorial da ARU de Mosteiro



A ARU de Mosteiro, estrutura-se, de facto, segundo dois polos, um mais antigo e de potencial patrimonial, e outro, mais recente, junto à estrada, com potencial económico, mas onde se torna necessário cerzir e qualificar o território, dando orientações para uma melhor urbanização no futuro do Lugar.

Entre um e o outro polo, a mancha naturalizada do território tem características que levam à sua manutenção, mas também organização para uma utilização mais pública e de integração com as malhas mais urbanas a norte e sul.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira e a Estratégia Local de Habitação, foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU de natureza sistemática de Mosteiro.

Quadro 29 - Análise SWOT da ARU de Mosteiro

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Complementaridade e articulação possível com Penaverde e Moreira • Dinamismo económico e social • Identidade • Património com valor arquitetónico • Disponibilidade de organizar de áreas de crescimento • Área natural com potencial de aproximação dos polos urbanos • Dinâmica económica 	<ul style="list-style-type: none"> • Situação negativa derivada ao tráfego de atravessamento • Existência de edifícios de valor histórico devolutos • Inexistente atividade económica na área mais histórica
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Capacidade económica e comercial • Existência de imóveis devolutos 	<ul style="list-style-type: none"> • Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com consequente abandono e degradação do edificado

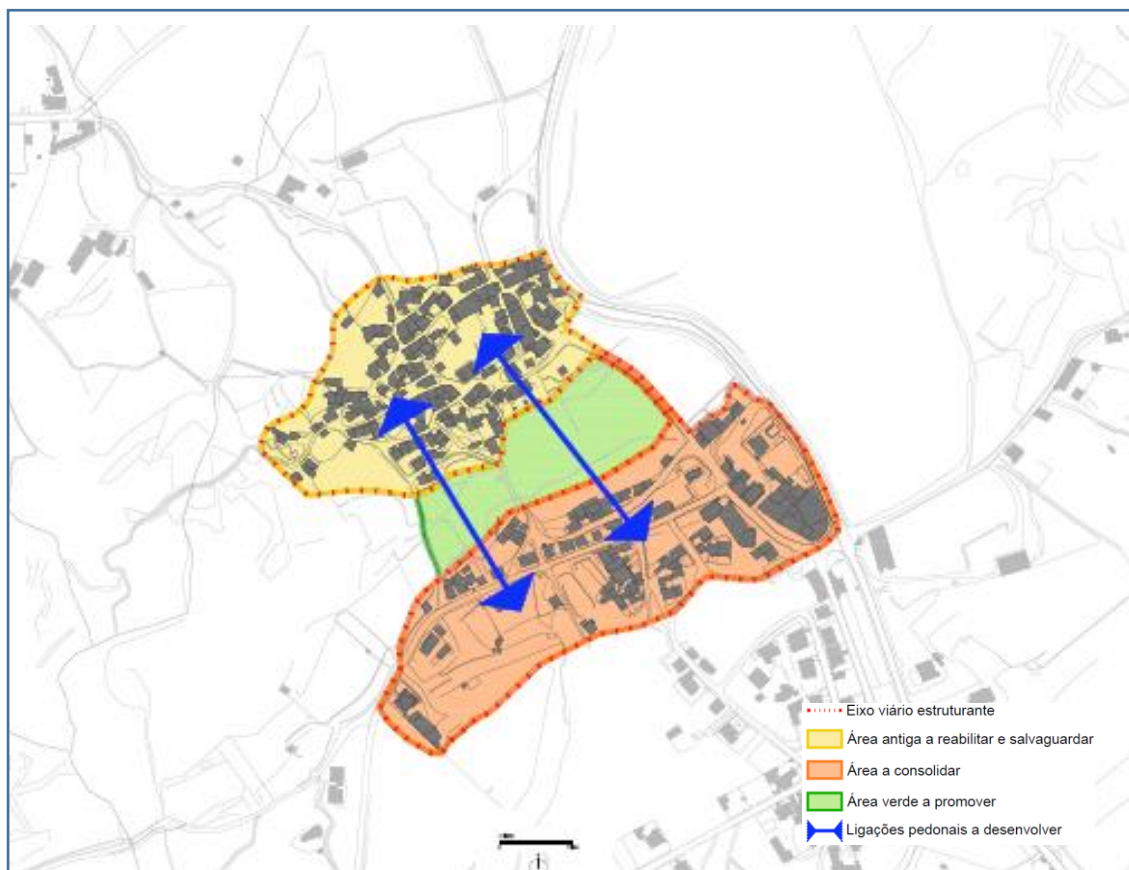
- Promoção de projetos de requalificação do edificado
 - Reforço da diversidade do tecido económico
 - Aposta na requalificação do ambiente urbano
 - Aposta na nova construção e em novas localizações mais bem servidas por estrada em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente de valor histórico
-

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU de Mosteiro.

4.6.3. Modelo Territorial

Tendo em consideração a perceção do território da ARU de Mosteiro e a análise realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 28 – Modelo Territorial da ARU de Mosteiro



O Modelo Territorial para Mosteiro evidencia as diferentes lógicas dos três polos identificados na área delimitada da ARU, sugerindo uma aposta de reabilitação e reabilitação intensa, mas com princípios de salvaguarda patrimonial, na área mais histórica, de organização urbanística na área de expansão atual, e de caráter naturalizado na mancha verde intermédia.

Por outro lado, um maior condicionamento à circulação automóvel na EM 587-4, poderá permitir criar um centro cívico mais qualificado, em aproveitamento das dinâmicas da Capela e do edifício de serviços e mercado.

4.6.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Mosteiro é consubstanciado através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Apostar na reabilitação do edificado, designadamente daquele implantado na área mais histórica, adaptando-o às novas exigências e formas de uso e melhorando-o em termos da sua eficiência energética, mas salvaguardando as suas características e identidade;
- Incentivar uma maior oferta de habitação na área mais histórica;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Promover um grande espaço verde na macha naturalizada existente entre os polos urbanos da ARU;
- Valorizar o espaço público pedonal da área mais histórica em complemento do edificado existente;
- Apostar na organização territorial a partir do desenho e requalificação do espaço público, na área de expansão;
- Requalificar a função da EM 587-4 criando um cariz de espaço de partilha, com maior pendor pedonal e de utilização lúdica.

4.6.5. Programa de Ação

4.6.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Mosteiro materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Mosteiro.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, preferencialmente, a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado existente.

O Programa de Ação a executar nos próximos 10 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu, isto sem nunca descuidar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana. O domínio da habitação, destinado à venda ou arrendamento acessível, tem também prioridade nestes aspetos.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Mosteiro é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 5 anos (2026/30), se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 10 anos (até 2035), nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Mosteiro.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são, de facto, a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Mosteiro.

4.6.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

1. Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB;
2. Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios da área mais histórica;
3. Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU;
4. Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU.

Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público, Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade

PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO

5. Elaborar um plano de mobilidade pedonal, de tráfego automóvel e estacionamentos para a área central e de expansão e para a EM 587-4;
6. Requalificar os arruamentos da área mais histórica;
7. Qualificar e reordenar o Espaço da Feira Quinzenal;
8. Requalificação global das vias da ARU.

4.6.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 30 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Mosteiro

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO	CALENDÁRIO		ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO	
	2026/30	2031 /35		
Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no edificado				
Projeto 1	Implementação dos incentivos à preservação do património cultural e arquitetónico nos termos do previsto no art.º 28.º do RMUEAB	•	•	18.000,00 €
Projeto 2	Criação do Programa de Apoio à Reabilitação de Fachadas e Coberturas dos Edifícios do Lugar	•	•	225.000,00 €
Projeto 3	Criação do Programa Municipal de Apoio à Melhoria da Eficiência Energética do Edificado da ARU	•	•	112.500,00 €
Projeto 4	Criação de Programa de Apoio à Instalação e/ou Requalificação de Comércio Tradicional e Alojamentos Turísticos na ARU	•	•	90.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano e assegurar a Acessibilidade e Mobilidade				
Projeto 5	Elaborar um plano de mobilidade pedonal, de tráfego automóvel e estacionamento para a área central e de expansão e para a EM 587-4	•		30.000,00 €
Projeto 6	Requalificar os arruamentos da área mais histórica	•		225.000,00 €
Projeto 7	Qualificar e reordenar o Espaço da Feira Quinzenal	•		250.000,00 €
Projeto 8	Requalificação global das vias da ARU	•	•	270.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				1.220.500,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Mosteiro possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 2,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 2,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Mosteiro de cerca de €3.051.250,00 (três milhões cinquenta e um mil e duzentos e cinquenta euros) nos próximos 10 anos.

5 PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

5.1 Prazo de Execução das ORU

As 6 Operações de Reabilitação Urbana do Concelho de Aguiar da Beira deverão ser executadas no prazo de 15 anos no que se refere à ORU da Vila de Aguiar da Beira e de 10 anos no que se refere às ORU de Carapito, Moreira, Dornelas, Penaverde e Mosteiro, a contar da data das suas respetivas aprovações, desenvolvendo-se assim as intervenções propostas entre 2026 e 2040 e 2026 e 2035, respetivamente.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral das ORU, deverão ser promovidas as respetivas avaliações intercalares, nos anos de 2030/31 e 2035/36, esta no caso da ORU da Vila de Aguiar da Beira, designadamente do grau de desenvolvimento dos programas de ação definidos, nos termos previstos no RJRU.

5.2 Estimativa Global de Investimento nas ORU

Perante toda a listagem de ações acima identificada e os cálculos de investimento estimados que se realizaram para os períodos de implementação das mesmas, o investimento nas ARU do Concelho de Aguiar da Beira poderá atingir cerca de 123 milhões de euros, sendo cerca de 20% investimento público a realizar pelo Município e cerca de 80% a realizar por privados motivados pela intervenção municipal.

Considerando apenas o investimento privado pode gerar-se em sede de IVA, mantendo-se a taxa reduzida de 6%, um valor a integrar os cofres do Estado de cerca de 6 milhões de euros.

Quadro 31 – Estimativa Global de Investimento nas ARU do Concelho de Aguiar da Beira

ARU	PÚBLICO	PRIVADO	INVESTIMENTO TOTAL
ARU da Vila de Aguiar da Beira	15.645.000,00 €	78.225.000,00 €	93.870.000,00 €
ARU de Carapito	3.582.500,00 €	8.956.250,00 €	12.538.750,00 €
ARU de Moreira	954.500,00 €	2.386.250,00 €	3.340.750,00 €
ARU de Dornelas	1.502.000,00 €	3.755.000,00 €	5.257.000,00 €
ARU de Penaverde	1.339.500,00 €	3.348.750,00 €	4.688.250,00 €
ARU de Mosteiro	1.220.500,00 €	3.051.250,00 €	4.271.750,00 €
TOTAL	24.244.000,00 €	99.722.500,00 €	123.966.500,00 €

5.3 Programa de Financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento das 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas das ARU do Concelho de Aguiar da Beira tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos estruturantes com dimensões físicas e financeiras distintas.

A execução do Programa de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis que permitam garantir a materialização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos delineados.

Na figura seguinte apresentamos, esquematicamente, as principais oportunidades de financiamento dos projetos e ações preconizados no presente PERU, as quais serão desenvolvidas com mais detalhe nos parágrafos seguintes.

Figura 29 – Fontes de Financiamento do PERU do Concelho de Aguiar da Beira



Assim sendo, o programa traçado no Programa de investimentos será concretizado, em parte, através de financiamento próprio do Município, assim como do novo quadro financeiro plurianual e da estratégia “Portugal 2030”, que vigora até 2027, podendo prolongar-se, pelo menos, por mais 2 anos. No entanto, importa salientar outras importantes fontes de financiamento às quais o Município poderá ainda recorrer para implementar as ações definidas, designadamente, por via da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, de iniciativa governamental e, também, do Plano de Recuperação e Resiliência que vai vigor até ao final de 2026 e que se reveste de enorme importância, quer para atenuar os impactos sociais negativos da Pandemia, como também constituirá uma poderosa alavanca para a recuperação económica que o nosso País tanto necessita.

Orçamento Municipal

O Município de Aguiar da Beira deverá sempre considerar o financiamento próprio dos projetos aqui considerados, através dos seus orçamentos anuais e do quadro de investimentos plurianuais, independentemente do seu co-financiamento através de fontes alternativas.

Recorde-se que, no momento presente de elaboração deste PERU, ainda existem alguns graus de incerteza relativamente a essas fontes e ao valor que, previsivelmente, se poderá obter através de financiamento complementares, para mais por um período de 15 anos que é o prazo de vigência destas ORU.

Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030, aprovada em outubro de 2020, consubstancia a visão do nosso país para a presente década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como sejam o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030):

VISÃO DA ESTRATÉGIA PORTUGAL 2030

Recuperar a economia e proteger o emprego, e fazer da próxima década um período de recuperação e convergência de Portugal com a União Europeia, assegurando maior resiliência e coesão, social e territorial.

A Estratégia Portugal 2030 está estruturada em torno de quatro agendas temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal no horizonte de 2030:

AGENDA 1

As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade

Coloca as pessoas no centro das preocupações e pretende promover uma sociedade mais inclusiva e menos desigual, respondendo ainda aos desafios da transição demográfica e do envelhecimento. Estes desafios são tanto mais necessários face às consequências socioeconómicas desencadeadas pelo surgimento do COVID-19 com reflexos no agudizar dessas desigualdades nos públicos-alvo da presente agenda.

AGENDA 2

Digitalização, Inovação e Qualificações como motores de desenvolvimento

Enfrenta os bloqueios das qualificações e da competitividade e transformação estrutural do tecido produtivo, respondendo também aos novos desafios tecnológicos e sociais associados à transição digital e à indústria 4.0; às novas dinâmicas de crescimento setorial pós-COVID; à necessidade de contribuir para a autonomização e resiliência geoestratégica da União Europeia; e ao mesmo tempo garantir a capacitação e modernização do Estado para promover a resposta a estes desafios.

AGENDA 3

Transição climática e sustentabilidade de recursos

Está focada na transição climática e na sustentabilidade e uso eficiente de recursos, promovendo a economia circular e respondendo ao desafio da transição energética e à resiliência do território.

AGENDA 4

Um país competitivo externamente e coesa internamente

Focada na coesão territorial, visa promover um desenvolvimento harmonioso do conjunto do território nacional e, em especial, contribuir para reduzir a disparidade entre os níveis de desenvolvimento das diversas regiões, em particular das regiões mais desfavorecidas, num contexto de promoção de transições ecológicas e digitais com forte incidência territorial e de superação dos impactos da pandemia e da crise económica nos territórios mais afetados, em particular nos mais desfavorecidos.

Em particular, esta quarta agenda temática tem por objetivo promover o desenvolvimento harmonioso do território nacional, assegurando que todas as regiões NUTS II convergem em PIB per capita com a média europeia.

Neste contexto, sublinha-se a importância do Programa Regional do Centro (Centro 2030) para o próximo período de programação 2021-2027. Através deste Programa, a região Centro dispõe de 2,2 mil milhões de euros de fundos europeus para financiar investimentos na região.

O Programa Centro 2030 destina-se a promover a competitividade da economia, a sustentabilidade ambiental e a valorização do território e das pessoas na região, no quadro da Política de Coesão da União Europeia. Através deste programa pretende-se operacionalizar a estratégia de desenvolvimento da região e as estratégias sub-regionais das Comunidades Intermunicipais.

O Centro 2030, alinhado com as prioridades da União Europeia, estrutura-se em cinco objetivos estratégicos:

- Centro + Competitivo - Investindo na inovação, na digitalização, na competitividade das empresas, nas competências para a especialização inteligente e no empreendedorismo;
- Centro + Verde - Investindo na sustentabilidade, na economia circular, na transição energética e na mobilidade urbana sustentável;
- Centro + Conectado - Através de intervenções de modernização, requalificação e reforço de troços da rede ferroviária regional;
- Centro + coeso e + próximo dos cidadãos - Através do apoio a estratégias de desenvolvimento territorial e de desenvolvimento urbano sustentável;
- Centro + Social e Inclusivo - Pilar Europeu dos Direitos Sociais), apoiando o emprego de qualidade, a educação, as competências, a inclusão social e a igualdade de acesso aos cuidados de saúde.

Plano de Recuperação e Resiliência

O PRR constitui um dos instrumentos mais relevantes para a implementação da Estratégia Portugal 2030, plasmando o quadro orientador para a promoção do desenvolvimento económico, social e territorial de Portugal no horizonte de 2030.

A Estratégia Portugal 2030 estabelece uma trajetória de médio-prazo para o desenvolvimento económico, social e ambiental do país no horizonte de uma década, preconizando opções para ultrapassar o conjunto de bloqueios estruturais que se lhe têm colocado e que, em muitos casos, foram aprofundados pela crise pandémica.

O PRR foi organizado em 20 Componentes que integram, por sua vez, um total de 37 Reformas e de 83 Investimentos. No total, as reformas e os investimentos, absorvem 16.644 milhões de euros de financiamentos do PRR, distribuídos por 13.944 milhões de euros de subvenções (84% do total) e 2.700 milhões de empréstimos (16%).

O recurso à componente de apoios sob a forma de empréstimos poderá ser aumentado num valor adicional de 2,3 mil M€.

As vinte componentes e as respetivas reformas e investimentos estão agrupadas no PRR em torno de três dimensões estruturantes: a Resiliência, a Transição Climática e a Transição Digital. As transições gémeas relativas ao clima e ao digital representam uma absorção de financiamentos de 33% do total do programa, enquanto a dimensão Resiliência, que engloba a vertente das vulnerabilidades sociais, a resiliência económica e a resiliência territorial, absorve 2/3 dos recursos do PRR.

Unidade: Milhões de Euros

RESILIÊNCIA	11.125
C1. Serviço Nacional de Saúde	1.383
C2. Habitação	2.733
C3. Respostas Sociais	833
C4. Cultura	243
C5. Capacitação e Inovação Empresarial	2.914
C6. Qualificação e Competências	1.324
C7. Infraestruturas	690
C8. Florestas	615
C9. Gestão Hídrica	390

Unidade: Milhões de Euros

TRANSIÇÃO CLIMÁTICA	3.059
C10. Mar	252
C11. Descarbonização da Indústria	715
C12. Bioeconomia Sustentável	145
C13. Eficiência Energética dos Edifícios	610
C14. Hidrogénio e Renováveis	370
C15. Mobilidade Sustentável	967

Unidade: Milhões de Euros

TRANSIÇÃO DIGITAL	2.460
C16. Empresas 4.0	650

C17. Qualidade das Finanças Públicas	406
C18. Justiça Económica e Ambiente de Negócios	267
C19. Administração Pública mais Eficiente	578
C20. Escola Digital	559

Em suma, durante a presente década, estes instrumentos de financiamentos farão fluir meios numa dimensão sem precedentes para a modernização e o desenvolvimento económico e social do nosso país, sobretudo concentrados nos primeiros cinco anos.

Esta é, de facto, uma oportunidade única que o Município de Aguiar da Beira não pode perder. Mas, para isso, é fundamental que a Câmara Municipal consiga mobilizar toda a expertise necessária para a identificação e elaboração de projetos competitivos, inovadores e sustentáveis, capazes de, no momento oportuno, estarem em condições de obter o financiamento dos fundos estruturais, principalmente, no domínio da reabilitação urbana e da valorização do território.

Novas Políticas de Habitação

A Habitação e a Reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e essenciais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a configurar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A Habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente ao nível da resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais, os múltiplos desafios que se colocam à política de Habitação e Reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em Outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação” e com a missão de:

- a. 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;
- b. 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.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e de subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

Assim, e de entre os vários instrumentos de política consagrados no âmbito da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, salientam-se os seguintes:

❖ 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este programa visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta 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 preços acessíveis ao universo dos destinatários.

❖ **Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente**

Este programa visa dar uma resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

❖ **Programa de Arrendamento Acessível**

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.

❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**

Este instrumento consiste num fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

❖ **Programa Porta 65 Jovem**

Este programa, porventura um dos mais conhecidos no âmbito das políticas públicas de habitação, foi revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de

Arrendamento Acessível, visando conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens.

❖ **Programa Reabilitar para Arrendar**

Este programa foi, igualmente, revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, e que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional;

❖ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)**

Este instrumento apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

❖ **Casa Eficiente 2020**

Este programa envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.

❖ **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética**

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.

❖ **Da Habitação ao Habitat**

Este programa visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede

Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.

❖ Programa Porta ao Lado

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.

É pois, neste contexto, que o papel dos Municípios Portugueses é de grande importância para a concretização das Políticas de Habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva Política Municipal de Habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Neste caso concreto, o Município de Aguiar da Beira saberá, seguramente, encontrar as respostas adequadas aos requisitos e aos desafios que a “Nova Geração de Políticas de Habitação” coloca, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

6 MODELO DE GOVERNAÇÃO

6.1 Modelo de Gestão e Organização

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, podendo esta assumir dois tipos distintos: uma Empresa do Sector Empresarial Local ou o próprio Município.

No presente caso, será o município de Aguiar da Beira a assumir diretamente as funções de entidade gestora das presentes ORU, na modalidade de execução direta, nos termos constantes respetivamente da alínea b) do n.º 1 e da alínea a) do n.º 3, ambas do Artigo 11.º do mencionado diploma legal.

Não obstante a assunção desta modalidade, o município de Aguiar da Beira deverá atuar em sintonia com a sociedade, isto é, assumindo-se como facilitador das intervenções de reabilitação urbana, por via da reabilitação do edificado ou da construção nova em parcelas integradas nas ARU. Assim sendo, o município de Aguiar da Beira deverá procurar criar e potenciar sinergias com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como com os investidores, podendo colaborar com estes na resolução de dificuldades ou na promoção das intervenções, alavancando, deste modo, as dinâmicas de reabilitação.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso das ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da presente ARU.

Será, por isso, importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de distinto tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

É neste âmbito que o Modelo de Governação das ORU deve privilegiar o envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento do município, com particular enfoque nas questões ligadas ao desenvolvimento urbano.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um Modelo de Governação que seja capaz de:

- Estimular a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas;
- Promover abordagens integradas como mecanismos de resposta aos desafios locais que decorram de alterações estruturais;
- Alavancar as dinâmicas locais de inovação e de empreendedorismo, melhorando a resiliência do território;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições;

- Garantir a coerência e a articulação das intervenções na área de intervenção com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal e intermunicipal.

O Modelo de Governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Estratégica
- Gestão Operacional

O nível da Gestão Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as operações no quadro da ORU com outras intervenções públicas ou privadas relacionadas, por exemplo, com a mobilidade urbana e regeneração física, económica e social, bem como com a sociedade em geral. Também relevante será garantir a articulação institucional com outros municípios no âmbito da CIM Viseu Dão-Lafões, assim como com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro e com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Centro para o atual período de programação, enquanto entidades responsáveis por intervenções no quadro regional. Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize as diferentes instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município.

Por sua vez, o nível da Gestão Operacional deverá incorporar, de forma transversal, todos os departamentos e/ou divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação das ações propostas e deverá assumir um papel fundamental na informação, a todo o momento, para uma decisão política devidamente instruída, para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

Assim, como ligante de todo o sistema e para assegurar o nível de Gestão Operacional, seria desejável designar-se uma estrutura técnica da Câmara Municipal, uma equipa de gestão que seja capaz de assumir a liderança da implementação destas políticas, que modere o relacionamento com as divisões municipais e que interaja com o nível político autárquico, deste dependendo diretamente.

6.2 Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o município de Aguiar da Beira assumirá as funções de Entidade Gestora das 6 ORU de natureza Sistemática, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Desde logo, é importante sublinhar que, nos termos do artigo 32º do RJRU, *“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”*.

Assim, e para efeitos de execução das ORU, o Município de Aguiar da Beira poder-se-á considerar investido dos seguintes poderes previstos no nº 1 do artigo 44º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, nos termos do artigo 45º do RJRU;
- Inspeções e vistorias, nos termos do artigo 46º do RJRU;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do artigo 47º do RJRU;
- Cobrança de taxas e receção das cedências ou compensações devidas, nos termos do artigo 48º do RJRU.

O Município de Aguiar da Beira poderá, também, usar os Instrumentos de Execução de Política Urbanística que estão previstos no nº 1 do artigo 54º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção, nomeadamente:

- Imposição de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;
- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU;
- Servidões, nos termos do artigo 60º do RJRU;
- Expropriação, nos termos do artigo 61º do RJRU;
- Venda forçada, nos termos do artigo 62º e 63º do RJRU;
- Reestruturação da propriedade, nos termos do artigo 64º do RJRU.

De igual modo, o Município de Aguiar da Beira poderá usar Outros Instrumentos que estão previstos no RJRU, nomeadamente:

- Determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, nos termos do artigo 65º do RJRU;

- Identificação de prédios ou frações devolutas, nos termos do artigo 66º do RJRU;
- Taxas municipais e compensações, nos termos do artigo 67º do RJRU.

6.3 Mecanismos de acompanhamento e avaliação

O sucesso da implementação de cada uma das ORU depende, para além da coerência estratégica e dos objetivos estabelecidos, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto do plano.

Figura 30 – Modelo de Governação



A mobilização dos atores interessados no desenvolvimento urbano do Concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam, logo de início, os objetivos e mecanismos de reabilitação urbana e, mais tarde, os progressos obtidos com a execução das ORU. A participação de atores de diferentes esferas (económicas, sociais, culturais, entre outras) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na área de intervenção das ARU;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Elaborar pareceres técnicos;
- Manter atualizados os resultados da implementação das ações.

Com este nível de Gestão Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos Serviços Técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo Executivo Municipal um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.

7 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

7.1 Benefícios Fiscais

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

Assim, nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, mais concretamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

De facto, o artigo 14º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de ARU acarreta quer para os municípios, quer para os proprietários: se, por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*, por outro lado, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

Por sua vez, e com o objetivo de travar o processo de degradação das zonas mais antigas das cidades, muitas delas históricas e que constituem o seu património cultural, a partir da Lei do Orçamento de 2008 (Lei 67-A/2007, de 31/12), tem vindo a ser dada uma atenção especial à reabilitação urbana como forma de regenerar o tecido urbano, designadamente através da concessão de um conjunto de incentivos de natureza fiscal e financeira que se encontram consagrados nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e na lista I anexa ao Código do IVA, tendo em atenção as alterações introduzidas nesta matéria pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro.

Nesta medida, decorre para o Município de Aguiar da Beira, enquanto entidade gestora, a necessidade de estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados às ARU existentes.

Assim, e no contexto do presente documento, identifica-se o conjunto de benefícios fiscais associados que respeitem o estabelecido pelas leis e regimes jurídicos aplicáveis.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

- Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

- Isenção nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê início às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);
- Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)

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

TAXAS

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, apenas se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom” (alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.23);
- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território ARU, nos termos definidos (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.27).

A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de duas condições: (1) que a empreitada se situe numa área de reabilitação definida pelo município (2) que a empreitada se qualifique como de reabilitação certificada pela autarquia.

Para efeitos de aplicação dos benefícios referidos neste ponto, haverá que atentar no disposto no n.º 23 do artigo 71.º do EBF, nomeadamente nas seguintes definições:

- (a) **“Ações de reabilitação”**: as 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 dois 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.
- (b) **“Área de reabilitação urbana”**: a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Neste contexto, prescreve a nova redação do n.º 24 do art.º 71.º do EBF que a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior;
- (c) **“Estado de conservação”**: o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

Importa ainda ter em conta o disposto no n.º 4 do artigo 45.º do EBF, que estabelece que o reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação dos incentivos deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças competente.

O comprovativo do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. No presente caso, a Câmara Municipal de Aguiar da Beira é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

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

7.2 Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal de Aguiar da Beira atribui os seguintes benefícios, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas:

- Redução de 50% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de “ações de reabilitação” estabelecida no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais;
- Redução durante 3 anos de 50% do valor das taxas relativas à ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;
- Redução de 50% das taxas relativas à utilização e ocupação de espaços de domínio público municipal para apoio às obras de reabilitação de edifícios, pelo espaço e tempo estritamente necessários;
- Taxa de Licenciamento / autorização / admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas: isenção total em operações urbanísticas respeitantes a obras de reconstrução, alteração e conservação efetuadas dentro dos limites das ARU, bem como relativamente a obras de recuperação, alteração e conservação de edifícios legalmente classificados como de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Aguiar da Beira, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

7.3 Apoios Financeiros e Outros

As políticas públicas para a área da reabilitação urbana têm registado uma grande dinâmica nos últimos anos. Vejamos alguns exemplos de instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

❖ **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

Legislação Aplicável

- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho**

Aviso de abertura e Guia do Beneficiário disponíveis em <https://ifrru.ihru.pt/>

❖ **Reabilitar para Arrendar**

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

Legislação Aplicável

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha.>

❖ **Casa Eficiente 2020**

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

Legislação Aplicável

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana <https://casaeficiente2020.pt/regulamento/>

❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

Legislação Aplicável

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

❖ 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo 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.

Consiste 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.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Legislação Aplicável

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**
Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**
Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.
- **Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho**
Estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2019. O artigo 184.º procede à alteração do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro**
Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.
- **Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro**
Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Para além dos incentivos que viemos de nos referir, especificamente desenhados para a reabilitação urbana, existem outros a ter em conta e que se relacionam com a temática da reabilitação urbana, designadamente os que foram modificados e/ou introduzidos pela Lei 56/2023 de 6 de outubro (“Mais Habitação”), que importa destacar.

❖ **IVA - Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados**

(verba 2.18 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado)

A verba é reformulada para passar a incluir no âmbito da taxa reduzida não só a construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, mas também a reabilitação de imóveis de habitações económicas ou habitações para arrendamento acessível.

Assim, passam a estar abrangidas por esta verba as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis:

- de habitações económicas;
- habitações de custos controlados;
- habitações para arrendamento acessível.

desde que pelo menos 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores).

❖ **Arrendamento habitacional, para habitação permanente**

(n.º 2 a 5 artigo 72.º do Código do IRS)

A taxa autónoma de IRS passa a ser de 25% (anteriormente, 28%).

A taxa autónoma pode ser objeto das seguintes reduções em função da duração do contrato de arrendamento:

- Igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10%, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2%, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10%;
- Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15%;
- Igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20%.

As reduções na taxa autónoma não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do disposto nos n.ºs 3 a 5, é aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

❖ **Isenção de IMI de prédios urbanos habitacionais destinados à habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação**

(n.º 5 artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

A isenção continua a ser atribuída por 3 anos e aos imóveis cujo VPT não exceda 125.000€, mas passa a ser prorrogável por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.

❖ **Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 45º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

1. Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais em que:

- pelo menos, 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento desde que certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores);
- o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

2. Isenção de IMI por 3 anos (podendo ser renovado por mais 5 anos) e IMT em relação a prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

3. Isenção de IMT e IMI em relação a imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

❖ **Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Benefícios fiscais aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis:

- Tributação das mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação à taxa de 10%;
- Isenção de IRS e IRC, dependente de reconhecimento pelo Ministro das Finanças, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil;
- Isenção de IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação.

❖ **Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Isenção de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, resultantes da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local.

Apenas beneficiam da isenção os rendimentos do estabelecimento de alojamento local que tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022 e a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Esta isenção é aplicável aos respetivos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

❖ **Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional**

(Artigo 11.º-B do Código do IMI)

Isenção de IMI passa a ser aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional nas seguintes condições:

- Terrenos para construção: o procedimento de controlo prévio para obras de construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento;

- Prédios destinados a uso habitacional: o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

Estas isenções têm por objetivo impedir que atrasos administrativos prejudiquem a atribuição de isenção de IMI aos proprietários.

❖ **Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística**

(n.º 1 e 3 artigo 112.º-B Código do IMI)

Agravamento das taxas de IMI para prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística: a taxa dos prédios urbanos é elevada ao décuplo (anteriormente, sêxtuplo) e o agravamento tem como limite máximo 20 vezes essa taxa (anteriormente, 12 vezes), sendo que este agravamento pode ainda ser aumentado mediante deliberação da assembleia municipal (para o dobro das percentagens anteriormente previstas).

❖ **Exclusão de AIMI de prédios no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 135.º-B do Código do IMI)

Os prédios urbanos classificados como “habitacionais” enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento são excluídos da incidência do AIMI.

Índice de Quadros

Quadro 1 - Fases e conteúdos da metodologia adotada	4
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	10
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	11
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021	13
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021	14
Quadro 6 - Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas	22
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche	24
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU da Vila de Aguiar da Beira	26
Quadro 9 - Análise SWOT da ARU da Vila de Aguiar da Beira	33
Quadro 10 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Vila de Aguiar da Beira	41
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Carapito	43
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Carapito	45
Quadro 13 - Análise SWOT da ARU de Carapito	50
Quadro 14 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Carapito	58
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Penaverde	60
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Moreira	62
Quadro 17 - Análise SWOT da ARU de Moreira	66
Quadro 18 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Moreira	73
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Dornelas	75
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Dornelas	77
Quadro 21 - Análise SWOT da ARU de Dornelas	81
Quadro 22 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Dornelas	87
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Penaverde	89
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Penaverde	91
Quadro 25 - Análise SWOT da ARU de Penaverde	96
Quadro 26 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Penaverde	103
Quadro 27 -- Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Penaverde	105
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Mosteiro	107
Quadro 29 - Análise SWOT da ARU de Mosteiro	111
Quadro 30 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Mosteiro	118
Quadro 31 - Estimativa Global de Investimento nas ARU do Concelho de Aguiar da Beira	120

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Vila de Aguiar da Beira	25
Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Vila de Aguiar da Beira	26
Gráfico 3 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Carapito	44
Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Carapito.....	45
Gráfico 5 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Moreira	61
Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Moreira	62
Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Dornelas	76
Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Dornelas	77
Gráfico 9 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Penaverde	90
Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Penaverde.....	91
Gráfico 11 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Mosteiro	106
Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Mosteiro	107

Índice de Figuras

Figura 1 - Localização Regional do Concelho de Aguiar da Beira	7
Figura 2 - Enquadramento paisagístico do Concelho de Aguiar da Beira	9
Figura 3 - Torre Ameada (Relógio), a Fonte Ameada e o Pelourinho de Aguiar da Beira	15
Figura 4 - Localização das 6 novas ORU Sistemáticas no Concelho de Aguiar da Beira	23
Figura 5 - Delimitação da ARU da Vila de Aguiar da Beira	27
Figura 6 - Mosaico de imagens da ARU da Vila de Aguiar da Beira	28
Figura 7 - Diagnóstico Territorial da ARU da Vila de Aguiar da Beira	31
Figura 8 - Modelo Territorial da ARU da Vila de Aguiar da Beira	34
Figura 9 - Delimitação da ARU de Carapito	46
Figura 10 - Mosaico de imagens da ARU de Carapito	48
Figura 11 - Diagnóstico Territorial da ARU de Carapito	49
Figura 12 - Modelo Territorial da ARU de Carapito	52
Figura 13 - Delimitação da ARU de Moreira	63
Figura 14 - Mosaico de imagens da ARU de Moreira	64
Figura 15 - Diagnóstico Territorial da ARU de Moreira	65
Figura 16 - Modelo Territorial da ARU de Moreira	68
Figura 17 - Delimitação da ARU de Dornelas	78
Figura 18 - Mosaico de imagens da ARU de Dornelas	79
Figura 19 - Diagnóstico Territorial da ARU de Dornelas	80
Figura 20 - Modelo Territorial da ARU de Dornelas	82
Figura 21 - Delimitação da ARU de Penaverde	92
Figura 22 - Mosaico de imagens da ARU de Penaverde	94
Figura 23 - Diagnóstico Territorial da ARU de Penaverde	95
Figura 24 - Modelo Territorial da ARU de Penaverde	98
Figura 25 - Delimitação da ARU de Mosteiro	108
Figura 26 - Mosaico de imagens da ARU de Mosteiro	109
Figura 27 - Diagnóstico Territorial da ARU de Mosteiro	110
Figura 28 - Modelo Territorial da ARU de Mosteiro	113
Figura 29 - Fontes de Financiamento do PERU do Concelho de Aguiar da Beira	121
Figura 30 - Modelo de Governação	134

Equipa de Acompanhamento Interna



Arq.º Hugo Lopes (Coordenação)

Equipa Técnica Externa



Arq.º Paulo Valença (Coordenação)
Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira
Dr. Alexandre Barroso Freitas
Arq.º Martim Guimarães Costa
Arq.º Fábio Sousa

ANEXO

Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais
atualmente em vigor

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

IMPOSTO	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
CONDICIONANTES	<ul style="list-style-type: none"> – A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Municipal, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º); – A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; – A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de utilização / ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); – O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

IMPOSTO	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
PRESSUPOSTOS	<p>A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
CONDICIONANTES	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

IMPOSTO	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
PRESSUPOSTOS	<p>A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
CONDICIONANTES	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

IMPOSTO	Taxas
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
RECONHECIMENTO	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. A primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos da Câmara Municipal, antes do início da obra de reabilitação, havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com MAEC). Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º

IMPOSTO	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
BENEFÍCIO FISCAL	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de: (a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou (b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
CONDICIONANTES	Ações de reabilitação são as 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 dois 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. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra. Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
RECONHECIMENTO	Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU, sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.23)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definida em diploma específico; 2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público; 3. Localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
RECONHECIMENTO	<p>A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.</p> <p>Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.</p>
ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.24)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	<p>Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam:</p> <p>(a) Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);</p> <p>(b) Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIMI	
IMPOSTO	IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	112.º, n.º 6.
BENEFÍCIO FISCAL	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"> Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
CONDICIONANTES	<p>Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.</p> <p>Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.</p> <p>Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.</p>
RECONHECIMENTO	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
para a execução de 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemática
no Concelho de Aguiar da Beira

