



Sociedade Portuguesa de Inovação



Município de
**CELORICO
DA BEIRA**

LINHARES DA BEIRA

R01. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LINHARES DA BEIRA

MUNICÍPIO DE CELORICO DA BEIRA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e elaboração da
Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática de Linhares da Beira

Julho de 2021 | PR-04965

Informação sobre o documento

Cliente	Município de Celorico da Beira
Designação do Projeto	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática de Linhares da Beira
Referência do Projeto	PR-04965
Designação do entregável	R01. Proposta de delimitação da ARU de Linhares da Beira
Imagem da capa	Aldeias Históricas de Portugal
Referência do ficheiro	R01_proposta_limite_ARU_Linhares da Beira
N.º de páginas	51
Autoria	Equipa Técnica SPI: Augusto Medina, Susana Loureiro, Paula Bernardo, Paulo Carvalho e Daniela Neves
Data	12 de julho 2021 28 de julho de 2021 (versão revista)

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
1.1.	Enquadramento e objetivos	4
1.2.	Metodologia adotada	4
2.	CONTEXTO TERRITORIAL.....	6
2.1.	Enquadramento regional e concelhio de Linhares da Beira	6
2.2.	Enquadramento na Rede Aldeias Históricas de Portugal.....	14
2.3.	Enquadramento histórico e evolução urbana.....	20
2.4.	Elementos estruturantes do território	22
3.	A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LINHARES DA BEIRA.....	25
3.1.	Proposta de delimitação.....	25
3.2.	Critérios subjacentes à delimitação	26
3.3.	Breve caracterização e diagnóstico da ARU.....	28
3.4.	Objetivos a prosseguir	33
4.	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS	36
4.1.	Benefícios fiscais.....	36
4.2.	Critérios de acesso aos benefícios fiscais	41
5.	PRÓXIMOS PASSOS	44
6.	ANEXOS	45
6.1.	Anexo 1. Limite da ARU – elementos de suporte	45
6.2.	Anexo 2. Apoios disponíveis para a reabilitação urbana	46

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Fases de desenvolvimento do trabalho	4
Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Celorico da Beira	6
Figura 3. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Celorico da Beira	7
Figura 4. Sistema urbano e organização do território da região Centro	8
Figura 5. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	9
Figura 6. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	10
Figura 7. Enquadramento territorial das Aldeias Históricas de Portugal	15
Figura 8. Eixos prioritários da EEC AHP 2020	17
Figura 9. Dimensões do Referencial AHP, por nível de avaliação	19
Figura 10. Castelo e vista para a aldeia junto ao castelo	21
Figura 11. Conjunto de Interesse Público e Zona Especial de Proteção	22
Figura 12. Igreja e largo da Misericórdia; Pelourinho; e vista para Igreja Matriz	23
Figura 13. Elementos estruturantes – representação esquemática	24
Figura 14. Proposta de limite de ARU de Linhares da Beira sobre ortofotomapa	25
Figura 15. Proposta de limite de ARU - sobreposição com o solo urbano (PDM) em Linhares da Beira e delimitação do Conjunto de Interesse Público - CIP /Zona geral de proteção	27
Figura 16. ARU de Linhares da Beira e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)	28
Figura 17. Exemplos do estado de conservação dos imóveis na ARU de Linhares da Beira	31
Figura 18. Equipamentos e espaços públicos na ARU de Linhares da Beira	32
Figura 19. Esquema de procedimento	43

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Tarefas enquadradas na Fase 1	5
Tabela 2. Indicadores demográficos do concelho de Celorico da Beira	11
Tabela 3. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011	12
Tabela 4. Estado de conservação dos edifícios, em 2011	13
Tabela 5. Caracterização estatística da ARU de Linhares da Beira, em 2011	29
Tabela 6. População residente, por grupos etários, em 2011	29
Tabela 7. População empregada, por setor de atividade, em 2011	29
Tabela 8. Caracterização de famílias residentes (nº), em 2011	30
Tabela 9. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos (nº), em 2011	30
Tabela 10. Data de construção dos edifícios da ARU de Linhares da Beira, em 2011	31
Tabela 11. Cronograma de trabalhos – ponto de situação	44

SIGLAS E ACRÓNIMOS

AHP	Aldeia Histórica de Portugal
AHP - ADT	Associação de Desenvolvimento Turístico “Aldeias Históricas de Portugal”
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CIVA	Código do Imposto de Valor Acrescentado
DGPC	Direção Geral do Património Cultural
DGT	Direção Geral do Território
DL	Decreto-Lei
DRCC	Direção Regional de Cultura do Centro
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
EEC	Estratégia de eficiência Coletiva
EN	Estrada Nacional
ER	Estrada Regional
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatísticas, I.P.
IRS	Imposto sobre o Rendimento Singular
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PROT-C	Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
PROVERE	Programa de Valorização Económica dos Recursos Endógenos
QREN	Quadro de Referência Estratégico Nacional
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento e objetivos

Com o foco na aldeia de Linhares da Beira, integrada na rede de Aldeias Históricas de Portugal, o presente trabalho visa promover uma abordagem integrada de reabilitação urbana, com a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a consequente elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática através de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O presente relatório é o corolário da Fase 1 relativa à **proposta de delimitação da ARU de Linhares da Beira**, identificando e propondo a área proposta, atendendo às disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹.

O processo de delimitação da ARU teve em consideração as insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência do edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos, assim como as características únicas da malha e tecido urbanos e os seus elementos patrimoniais que, no seu conjunto, justifiquem uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização de espaços urbanos. Estes aspetos foram identificados no âmbito do trabalho de campo realizado no mês de junho de 2021 que possibilitou o reconhecimento preliminar do território, da reunião realizada com a equipa municipal e ainda da análise de documentação disponibilizada pela autarquia.

Este documento corresponde à memória descritiva e justificativa da proposta de limite da ARU de Linhares da Beira, agregando o seu enquadramento territorial e caracterização da área a intervir, explicitando os critérios subjacentes à sua delimitação e objetivos estratégicos a prosseguir.

1.2. Metodologia adotada

A metodologia adotada integra duas fases, conforme apresentado na Figura 1, sendo o presente relatório a conclusão da Fase 1.

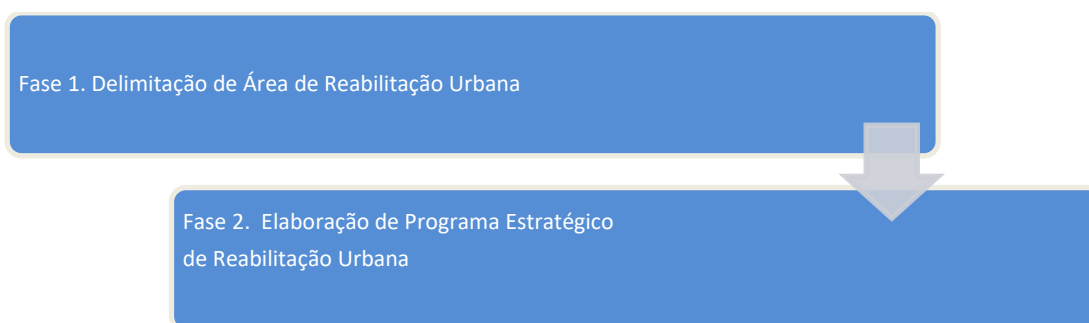


Figura 1. Fases de desenvolvimento do trabalho

¹Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão atual.

A Fase 1 decorreu ao longo um mês tendo sido concretizadas as tarefas previstas, conforme Tabela 1, com a reunião de arranque e o trabalho de campo realizados a 23 de junho e a partilha de informação no dia 05 de julho.

Tabela 1. Tarefas enquadradas na Fase 1

Fase	Tarefas
Fase 1. Delimitação de Área de Reabilitação Urbana	1.1. Reunião de arranque e planeamento detalhado dos trabalhos
	1.2. Recolha e análise de informação
	1.3. Análise territorial e proposta de limite de ARU (critérios e objetivos estratégicos)
	1.4. Reunião de trabalho para análise de proposta de limite e definição de quadro de benefícios e incentivos municipais
	1.5. Entrega e apresentação de Relatório de delimitação da ARU de Linhares da Beira

2. Contexto territorial

2.1. Enquadramento regional e concelho de Linhares da Beira

O concelho de Celorico da Beira situa-se na região Centro e integra a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS² III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Covilhã, Figueira de Castelo Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Pinhel, Sabugal, Seia e Trancoso.

O concelho confina a norte com o concelho de Trancoso, a nordeste com Pinhel, a sudeste com Guarda, a sudoeste com o concelho de Gouveia, a oeste com o concelho de Fornos de Algodres e a sul com Gouveia (Figura 2). Com uma área de 247,2 km² integra 16 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): União das Freguesias (UF) de Açores e Velosa; Baraçal; Carrapichana; Casas do Soeiro; União das Freguesias (UF) de Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego; União das Freguesias (UF) de Cortiçô da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais; Forno Telheiro; Lajeosa do Mondego; Linhares da Beira; Maçal do Chão; Mesquitela; Minhocal; Prados; União das Freguesias (UF) de Rapa e Cadafaz; Ratoeira; e Vale de Azares.

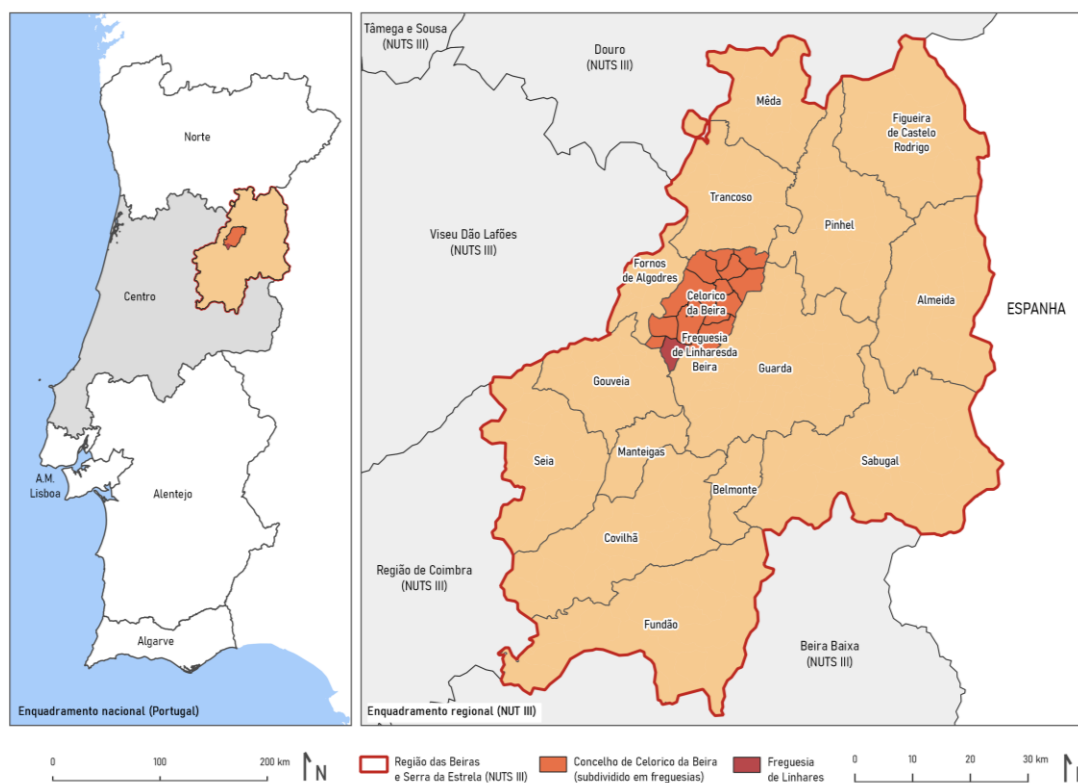


Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Celorico da Beira

² Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

No respeitante às **acessibilidades** destacam-se, em termos rodoviários:

- a A25 que serve diretamente o concelho fazendo a ligação a oeste a Viseu e este a Guarda,
- A EN17/IC7 que assegura a ligação a Seia (42km) e à Região de Coimbra,
- o IP2 que assegura ligação a Trancoso (25km), Meda (50km) e à A4.

Em termos de ferrovia, o serviço é garantido pela Linha da Beira Alta que estabelece as ligações entre o litoral (Pampilhosa - Mealhada) e a fronteira (Vilar Formoso) e que está integrada no Programa de modernização da rede ferroviária nacional (Corredor internacional norte).

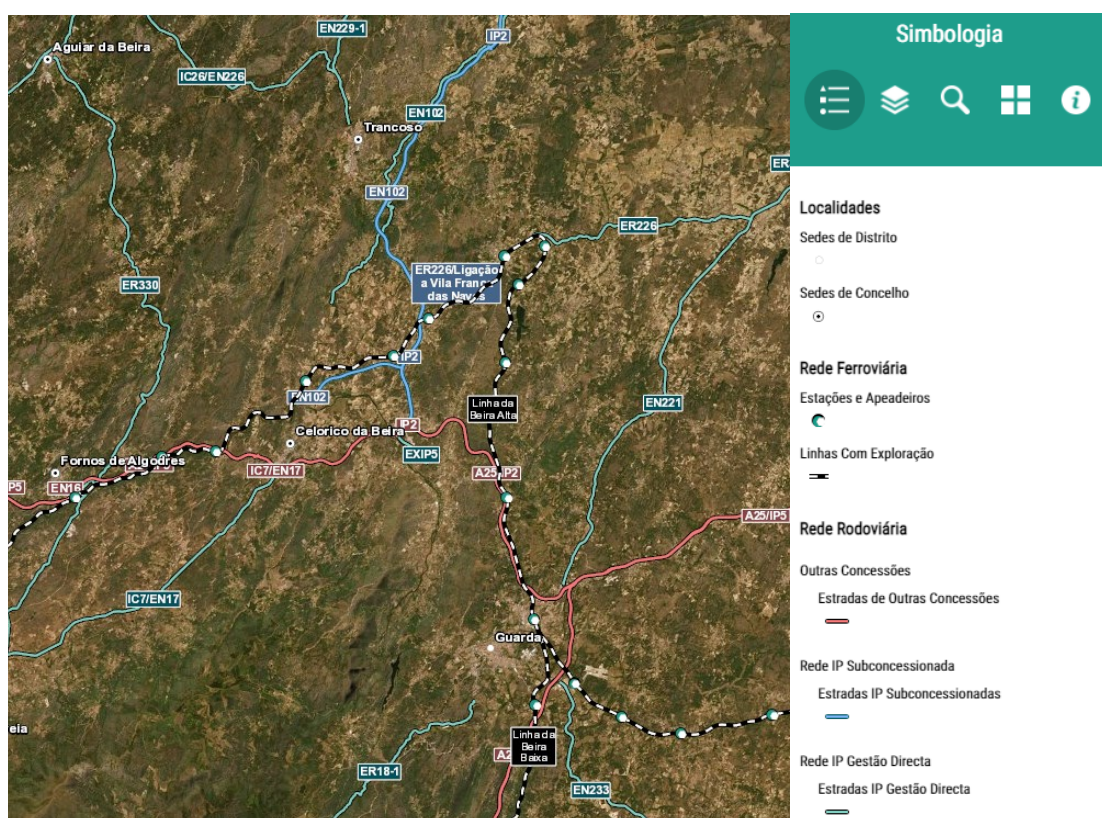


Figura 3. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Celorico da Beira

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede

No que diz respeito à integração na rede urbana regional, o concelho está classificado na proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), como centro urbano complementar, com uma função predominantemente municipal, garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão territorial localizando-se no eixo Viseu-Guarda (Figura 4).

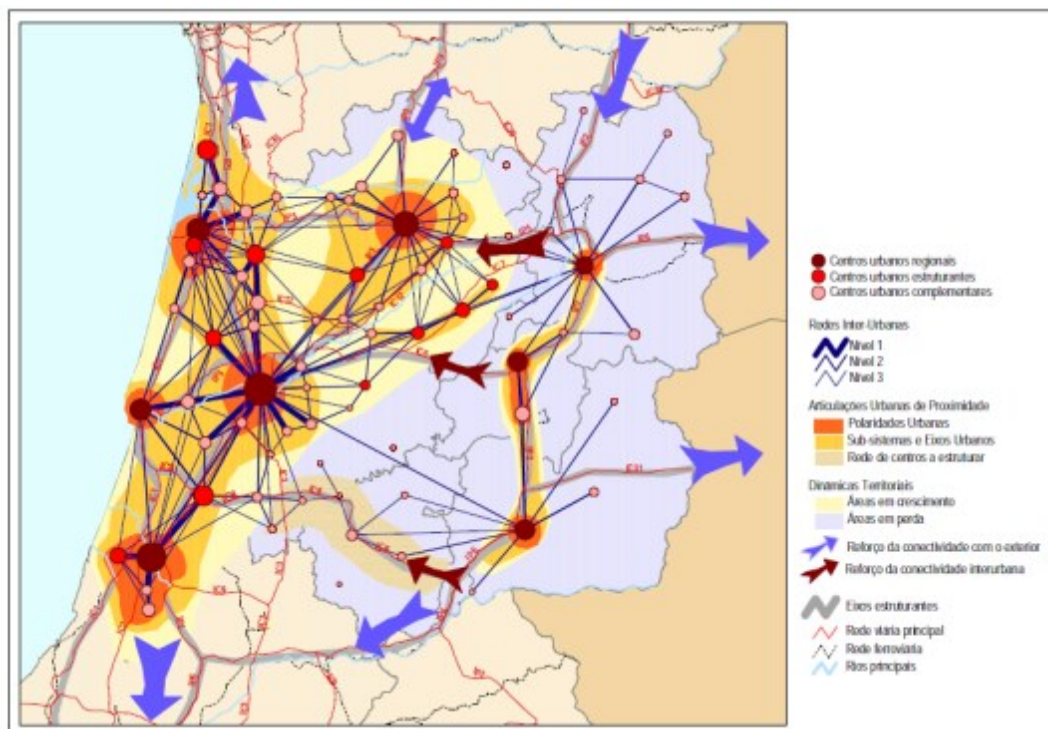


Figura 4. Sistema urbano e organização do território da região Centro

Fonte: CCDR Centro, Proposta de PROT Centro – Modelo urbano e organização do território, 2008

À escala municipal destaca-se como principal instrumento de gestão territorial o Plano Diretor Municipal (PDM) que atualmente está em processo de revisão. No território de Linhares da Beira, delimitado como Unidade Operativa de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo** (ver Figura 5):

- **Espaços urbanos:** Os espaços urbanos são espaços caracterizados por um elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, e onde o solo disponível se destina predominantemente à construção.
 - **Aglomerados centrais:** que integra o conjunto Celorico da Beira/Casas de Soeiro, e os aglomerados de Celorico -Gare, Lajeosa do Mondego e Ratoeira e são os aglomerados onde se tem concentrado o crescimento urbano, por via de apresentarem a maior capacidade de atração de atividades de produção, e que, nessa medida, justificam o maior esforço da intervenção municipal, designadamente no sentido de assegurar a correta organização dos espaços urbanos, uma elevada urbanidade dos espaços públicos, uma cobertura completa por infraestruturas públicas e o fácil acesso a equipamentos coletivos;
 - **Aldeias serranas:** que integra os aglomerados das freguesias de Cadafaz, **Linhares da Beira**, Prados, Rapa, Salgueirais, Vale de Azares e Vide -entre -Vinhais e são aglomerados com particular interesse do ponto de vista paisagístico inseridos no Parque Natural da

Serra da Estrela, e que, nessa medida, podem ser, de par com Celorico da Beira, os pólos do desenvolvimento turístico do concelho.

- **Espaços Rurais:** os espaços rurais são o conjunto formado pelos espaços agrícolas e pelos espaços florestais.
 - **Espaços agrícolas:** os espaços agrícolas são espaços onde o solo está a ser, ou pode economicamente vir a ser, objeto de utilização agrícola e agropecuária, neles se incluindo os terrenos integrados na RAN;
 - **Espaços florestais:** os espaços florestais são espaços onde o solo está a ser, ou pode economicamente vir a ser, mediante ações de reconversão ou recuperação, objeto de utilização florestal e silvopastoril.
- **Espaços Naturais:**
 - **Espaços Naturais 1:** os integrados no PNSE subtraídos dos espaços urbanos definidos no interior da área, conforme delimitados na “Planta de Ordenamento — Zonamento do parque natural da Serra da Estrela” e o aglomerado rural de Assanhas.
 - **Espaços Naturais 2:** São espaços naturais 2 a restante área do município subtraída dos espaços urbanos, urbanizáveis, rurais, industriais, canais e indústrias extrativas, conforme delimitadas na Planta de Ordenamento — Zonamento do parque natural da Serra da Estrela.

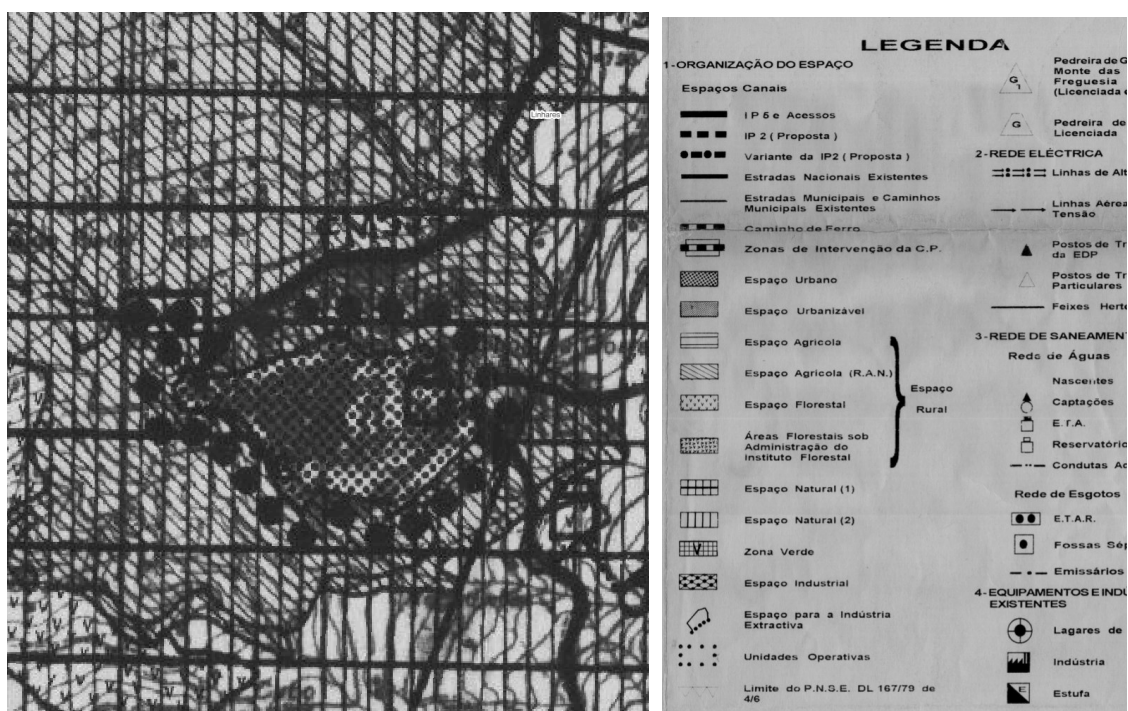


Figura 5. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Câmara Municipal (Planta de 1993)

Do ponto de vista das condicionantes, o aglomerado é rodeado por áreas de RAN e registam-se os seguintes imóveis classificados (ver Figura 6)³:

- Castelo de Linhares da Beira - Monumento Nacional (MN) – Decreto n.º 8 201, DG, I Série, n.º 120, de 17-06-1922;
- Igreja de Linhares da Beira (Igreja de Nossa Senhora da Assunção) - Imóvel de Interesse Público (IIP) – Decreto n.º 41 191, DG, I Série, n.º 162, de 18-07-1957;
- Janela manuelina integrada num prédio situado numa das ruas de acesso ao castelo - Imóvel de Interesse Público (IIP) - Decreto n.º 47 508, DG, I Série, n.º 20, de 24-01-1967;
- Pelourinho de Linhares da Beira - Imóvel de Interesse Público (IIP) - Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933.

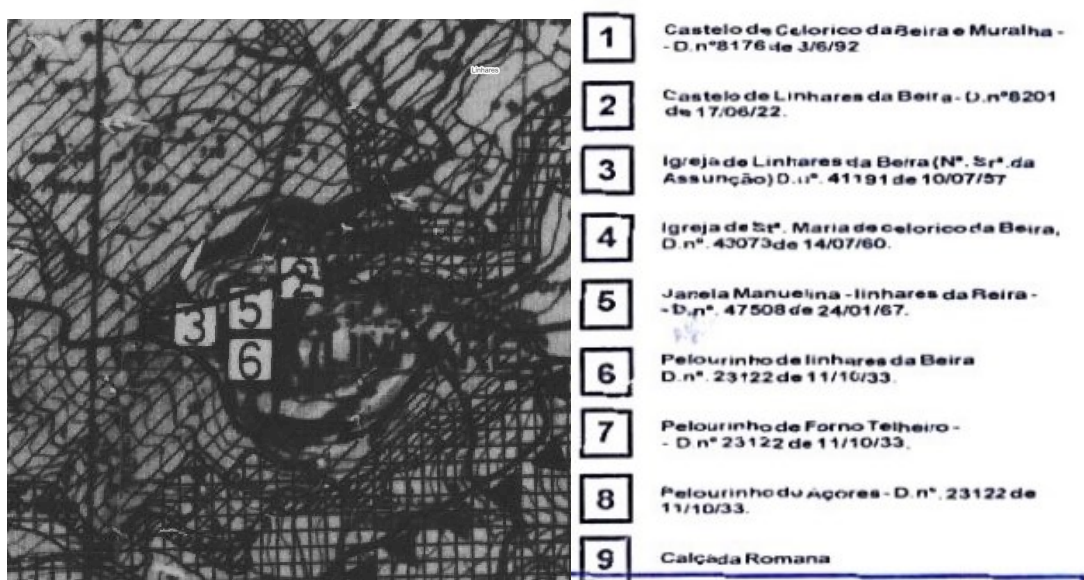


Figura 6. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Câmara Municipal (Planta de 1993)

De relevar o Plano de Pormenor e Recuperação Urbana de Linhares da Beira⁴, que abrange o perímetro da aldeia histórica e o castelo, datado de 1993.

Em termos **populacionais**, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação (Censos), em 2011 residiam 7.693 indivíduos (Tabela 2) no concelho de Celorico da Beira. A cidade de Celorico da Beira polarizava o sistema urbano formado por aglomerados distribuídos pelas 16 freguesias, havendo uma maior concentração de população na União das Freguesias Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego, sede de concelho (2.385 residentes, 31%) e na freguesia de Forno Telheiro (735

³ A "Antiga Vila de Linhares da Beira" classificada como conjunto de Interesse Público foi classificada em 2013 facto pelo qual não consta na plante de condicionantes. Portaria n.º 279/2013, DR, 2.ª série, n.º 91, de 13-05-2013 (com restrições) (ver Portaria)

⁴ Publicado a 13 de janeiro de 1993 (Portaria n.º 52/93).

residentes, 9,6%). No que respeita à variação populacional no último período censitário, todas as freguesias registaram um decréscimo populacional, sendo que os maiores decréscimos ocorreram respetivamente na freguesia de Mesquitela (-22,7%), na União de Freguesias de Cortiçô da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais (-22,4%) e freguesia de Linhares da Beira (-21%).

A freguesia de Linhares da Beira, onde se localiza a ARU, registava, em 2011, 259 habitantes, um quantitativo que revela a continuada perda populacional deste território.

Tabela 2. Indicadores demográficos do concelho de Celorico da Beira

Unidade territorial	Área	População residente			Variação populacional		Densidade populacional		
		N.º			%		Habitantes/km²		
	Km²	2019	2011	2001	2011-2019	2001-2011	2019	2011	2001
Portugal	92.225,6	10.295.909	10.562.178	10.356.117	-2,5	2,0	111,6	114,5	112,4
Região Centro (NUTS II)	28.199,4	2.217.285	2.327.755	2.348.397	-4,7	-0,9	78,6	82,6	83,3
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	6.305,0	211.705	236.023	258.799	-10,3	-8,8	33,6	37,4	41,0
Celorico da Beira	247,2	6.928	7.693	8.875	-9,9	-13,3	28,0	31,1	35,9
UF Açores e Velosa	20,9	n.d.	466	515	n.d.	-9,5	n.d.	22,3	24,6
Baraçal	12,2	n.d.	227	271	n.d.	-16,2	n.d.	18,6	22,2
Carrapichana	5,6	n.d.	216	269	n.d.	-19,7	n.d.	38,6	48,0
Casas do Soeiro	6,0	n.d.	499	501	n.d.	-0,4	n.d.	83,2	83,5
UF Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego	41,1	n.d.	2.385	2.708	n.d.	-11,9	n.d.	58,0	65,9
UF Cortiçô da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais	22,3	n.d.	450	580	n.d.	-22,4	n.d.	20,1	26,0
Forno Telheiro	20,7	n.d.	735	838	n.d.	-12,3	n.d.	35,4	40,4
Lajeosa do Mondego	12,4	n.d.	698	783	n.d.	-10,9	n.d.	56,0	62,8
Linhares da Beira	15,7	n.d.	259	328	n.d.	-21,0	n.d.	16,5	20,9
Maçal do Chão	15,1	n.d.	160	192	n.d.	-16,7	n.d.	10,6	12,7
Mesquitela	17,0	n.d.	238	308	n.d.	-22,7	n.d.	14,0	18,1
Minhocal	10,7	n.d.	175	240	n.d.	-9,5	n.d.	16,3	22,3
Prados	14,2	n.d.	180	222	n.d.	-16,2	n.d.	12,6	15,6
UF Rapa e Cadafaz	16,1	n.d.	302	361	n.d.	-19,7	n.d.	18,7	22,3
Ratoeira	7,7	n.d.	303	292	n.d.	-0,4	n.d.	39,1	37,7
Vale de Azares	9,0	n.d.	400	467	n.d.	-11,9	n.d.	44,2	51,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011 e Estimativas anuais da população residente, 2020

À escala das freguesias (considerando a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, com 30 freguesias), a densidade populacional revela amplas diferenças, com 83,2 habitantes/km² na freguesia de Casas do Soeiro e 10,6 habitantes/km² na freguesia de Maçal do Chão. Linhares da Beira possuía uma densidade de 16,5 habitantes/km² em 2011.

De acordo com as estimativas do INE, em 2019, a população residente no concelho seria de 6.928, o que corresponde a um decréscimo na ordem dos 9,9% em relação a 2011 e, conseqüentemente, a uma diminuição da densidade populacional. Este decréscimo populacional é mais elevado que os verificados a nível nacional (2,5%) e regional (4,7%), sendo ligeiramente menor que a verificada à escala da NUTS III Beiras e Serra da Estrela (10,3%).

No respeitante ao **parque edificado** (Tabela 3) concelhio, entre 2001 e 2011, houve um acréscimo de cerca de 3,7%, sempre inferior ao registado a nível nacional (12,2%), regional (12,1%) e sub-regional (7,4%). Em 2011, existiam 5.870 edifícios no concelho, correspondendo a 6.336 alojamentos familiares. Na União das Freguesias de Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego existiam 22,2% (1.303) do total de edifícios do concelho e em Linhares da Beira existiam 5,4% (318) do total de edifícios.

Ainda, relativamente à freguesia de Linhares da Beira, esta apresentou um decréscimo do número de edifícios e de alojamentos familiares, entre 2001 e 2011, com 22,2% e 23,7%, respetivamente.

Tabela 3. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011

Unidade territorial	Edifícios			Alojamentos familiares		
	N.º		%	N.º		%
	2011	2001	Varição 2001-2011	2011	2001	Varição 2001-2011
Portugal	3.544.389	3.160.043	12,2	5.878.756	5.054.922	16,3
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	992.321	12,1	1.448.644	1.254.701	15,5
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	147.859	137.612	7,4	181.247	166.219	9,0
Celorico da Beira	5.870	5.660	3,7	6.336	6.031	5,1
UF Açores e Velosa	359	356	0,8	360	360	0,0
Baraçal	207	225	-8,0	215	226	-4,9
Carrapichana	219	205	6,8	220	207	6,3
Casas do Soeiro	336	224	50,0	344	238	44,5
UF Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego	1.303	1.255	3,8	1.713	1.549	10,6
UF Cortiço da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais	497	578	-14,0	498	584	-14,7
Forno Telheiro	490	381	28,6	505	391	29,2
Lajeosa do Mondego	426	385	10,6	446	403	10,7
Linhares da Beira	318	409	-22,2	318	417	-23,7
Maçal do Chão	152	158	-3,8	152	163	-6,7
Mesquitela	282	287	-1,7	282	288	-2,1
Minhocal	157	136	15,4	157	139	12,9
Prados	240	242	-0,8	241	242	-0,4
UF Rapa e Cadafaz	305	283	7,8	306	286	7,0
Ratoeira	218	187	16,6	218	189	15,3
Vale de Azares	361	349	3,4	361	349	3,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

Relativamente ao **estado de conservação** dos edifícios na freguesia de Linhares da Beira (Tabela 4), 31,1% dos edifícios existentes em 2011 apresentavam necessidade de obras de conservação, dos quais 20,2% correspondiam a reparações médias e 18,2% a grandes reparações.

Tabela 4. Estado de conservação dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Total	Sem necessidade de reparação		Com necessidade de reparação								Muito degradado	
				Total		Pequenas reparações		Reparações médias		Grandes reparações			
		N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º
Portugal	3.544.389	2.519.452	71,1	965.782	27,2	624.322	64,6	244.303	25,3	97.157	10,1	59.155	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	794.248	71,4	298.357	26,8	189.916	63,7	77.129	25,9	31.312	10,5	19.347	1,7
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	147.859	105.185	71,1	40.360	27,3	24.867	61,6	11.185	27,7	4.308	10,7	2.314	1,6
Celorico da Beira	5.870	4.074	69,4	1.677	28,6	1.020	60,8	475	28,3	182	10,9	119	2,0
UF Açores e Velosa	359	325	90,5	34	9,5	24	70,6	7	20,6	3	8,8	0	0,0
Baraçal	207	173	83,6	31	15,0	18	58,1	8	25,8	5	16,1	3	1,4
Carrapichana	219	164	74,9	53	24,2	36	67,9	16	30,2	1	1,9	2	0,9
Casas do Soeiro	336	237	70,5	77	22,9	46	59,7	23	29,9	8	10,4	22	6,5
UF Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego	1 303	775	59,5	487	37,4	286	58,7	128	26,3	73	15,0	41	3,1
UF Cortiço da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais	497	366	73,6	129	26,0	82	63,6	37	28,7	10	7,8	2	0,4
Forno Telheiro	490	365	74,5	125	25,5	82	65,6	40	32,0	3	2,4	0	0,0
Lajeosa do Mondego	426	370	86,9	55	12,9	45	81,8	7	12,7	3	5,5	1	0,2
Linhares da Beira	318	215	67,6	99	31,1	61	61,6	20	20,2	18	18,2	4	1,3
Maçal do Chão	152	95	62,5	54	35,5	38	70,4	12	22,2	4	7,4	3	2,0
Mesquitela	282	182	64,5	96	34,0	59	61,5	30	31,3	7	7,3	4	1,4
Minhocal	157	115	73,2	42	26,8	22	52,4	15	35,7	5	11,9	0	0,0
Prados	240	187	77,9	53	22,1	32	60,4	21	39,6	0	0,0	0	0,0
UF Rapa e Cadafaz	305	101	33,1	182	59,7	119	65,4	47	25,8	16	8,8	22	7,2
Ratoeira	218	183	83,9	25	11,5	9	36,0	10	40,0	6	24,0	10	4,6
Vale de Azares	361	221	61,2	135	37,4	61	45,2	54	40,0	20	14,8	5	1,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

O trabalho de campo realizado em Linhares da Beira permitiu verificar *in loco* este panorama já evidenciado nos Censos de 2011. Foi possível a identificação de imóveis devolutos (contexto que deverá

estar correlacionado com o decréscimo populacional da última década intercensitária, conforme referido anteriormente) e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento uma abordagem estruturada de reabilitação urbana.

Face ao exposto, a estratégia a prosseguir deverá alavancar um processo de transformação deste território, por via da conjugação de iniciativa pública (autarquia) e iniciativa privada.

2.2. Enquadramento na Rede Aldeias Históricas de Portugal

Linhares da Beira integra a Rede Aldeias Históricas de Portugal, uma Rede constituída por territórios com um conjunto de características que o diferencia e o torna num recurso inimitável, influenciado de forma incontornável pelo contexto biofísico e humano.

Criada em 1995 no âmbito do Programa de Promoção do Potencial de Desenvolvimento Regional (PPDR), a Rede das Aldeias Históricas de Portugal (AHP) surge como iniciativa de intervenção territorial integrada, com o objetivo de contrariar o aumento progressivo do despovoamento no interior do país, nomeadamente através da valorização de um conjunto alargado de elementos notáveis do património histórico e identidade nacional, sempre com base em princípios de coesão territorial e desenvolvimento económico, nomeadamente através de novas oportunidades no domínio do turismo cultural, das necessidades comuns e da criação de uma marca reconhecível. A Rede incluía originalmente dez aldeias que constituem, em número expressivo a linha defensiva do território nacional, outrora palco de conflitos, com importância económico-estratégica na defesa do território e na afirmação da nacionalidade: Almeida e Castelo Mendo (ambas no concelho de Almeida), Piódão (concelho de Arganil), Castelo Novo (concelho do Fundão), Castelo Rodrigo (concelho de Figueira de Castelo Rodrigo), Idanha-a-Velha e Monsanto (ambas no concelho de Idanha-a-Nova), Marialva (concelho de Mêda), Linhares da Beira (concelho de Celorico da Beira) e Sortelha (concelho do Sabugal).

Em 2003 a Rede foi alargada, com a integração dos núcleos urbanos de Belmonte (concelho de Belmonte) e de Trancoso (concelho de Trancoso), passando assim o projeto a integrar um conjunto de doze aglomerados (Almeida, Belmonte, Castelo Mendo, Castelo Novo, Castelo Rodrigo, Idanha-a-Velha, Linhares da Beira, Marialva, Monsanto, Piódão, Sortelha e Trancoso) com recursos comuns que os diferenciam no contexto nacional e internacional.

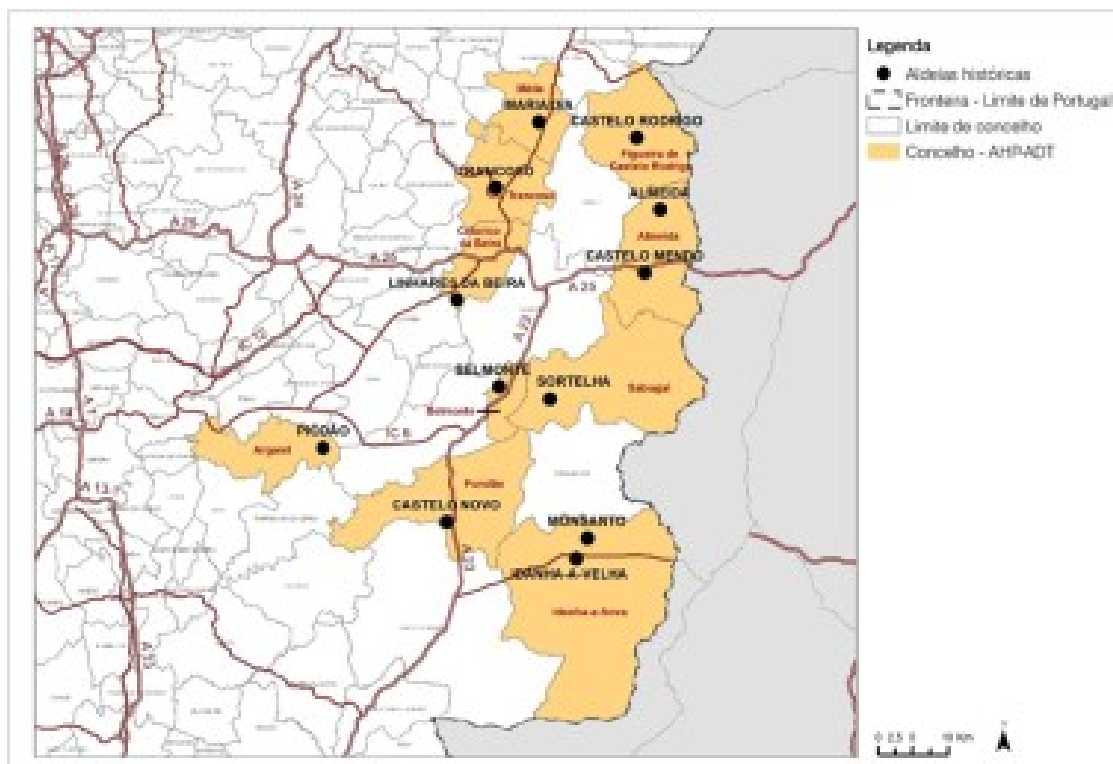


Figura 7. Enquadramento territorial das Aldeias Históricas de Portugal

Fonte: SPI, 2020

Em 2007, visando “promover o desenvolvimento turístico da Rede de aldeias históricas de Portugal”⁵ é formalizada a criação da Associação de Desenvolvimento Turístico “Aldeias Históricas de Portugal” (AHPADT), entidade que tem como principais objetivos e atribuições⁶ :

- Gerir e promover a marca "Aldeias Históricas de Portugal";
- Qualificar o produto turístico das aldeias históricas, através da definição de uma estratégia concertada de atuação e promoção, e do desenvolvimento de produtos turísticos;
- Apoiar o desenvolvimento de uma política de incentivos aos investidores que desejem investir na região e concertá-la com as instituições públicas e privadas que possam estar envolvidas;
- Promover iniciativas de animação cultural e divulgação do património das Aldeias;
- Contribuir para a melhoria da qualidade de vida local e para a diversificação e dinamização da atividade económica, nomeadamente na área do turismo e promover ações de qualificação e divulgação do património cultural, bem como a qualificação dos recursos humanos e outras.

No contexto do QREN 2007-2013, é lançado o Programa de Valorização Económica de Recursos Endógenos (PROVERE), uma das tipologias de Estratégias de Eficiência Coletiva (EEC) que integrou o período de programação financeira em apreço e que, entre outras condições de aprovação, tinha de comprovar “promover a melhoria da competitividade territorial através da valorização económica de

⁵ Anúncio nº 6838/2007 de 11 de outubro, Diário da República 2ª Série

⁶ <https://aldeiahistoricasdeportugal.com/quem-somos/>

recursos endógenos e tendencialmente inimitáveis do território, contribuindo de forma decisiva para o reforço da sua base económica e para o aumento da atratividade do território alvo (fixação e renovação da população, valorização do património natural e cultural, geração de novas atividades com forte incorporação de conhecimento, densificação do tecido empresarial, etc.)” e “fomentarem a cultura e a prática da parceria e do trabalho em rede, que valorizem os recursos singulares do território-alvo, alargando a respetiva base de competências técnico-profissionais, incentivando a implantação local de empresas e instituições e otimizando a afetação de competências e recursos criativos”. Nesta fase é desenvolvido e aprovado o PROVERE “Aldeias Históricas de Portugal”, liderado pela AHP-ADT, com o seguinte objetivo geral de “Reforço da competitividade do território das Aldeias Históricas através do relançamento da Rede das Aldeias Históricas de Portugal em moldes mais comerciais e empresariais” e com quatro objetivos operacionais (i) dinamização de lógicas de organização, distribuição e comercialização da Rede das Aldeias Históricas; (ii) promoção do *Touring* Cultural no território das Aldeias Históricas; (iii) valorização de produtos, artes e ofícios ligados à tradição e à herança cultural; (iv) promoção de um *cluster* de indústrias criativas.

Dando continuidade à estratégia PROVERE definida no período de programação 2007-2013 e tirando partido da experiência adquirida, a AHP-ADT, no período de programação financeira 2014-2020 (Portugal 2020) viu aprovada e reconhecida a Estratégia de Eficiência Coletiva das Aldeias Históricas de Portugal para 2020 (EEC AHP 2020), assumindo a visão de “Afirmar a Rede de Aldeias Históricas de Portugal como território sustentável e inovador assente no conceito de Crescimento Verde, reconhecido como um destino turístico de excelência e sustentado por recursos inimitáveis, com capacidade para potenciar o desenvolvimento local integrado, diferenciando-se como *innovation leader* no âmbito dos territórios de baixa densidade”.

A EEC AHP 2020 assenta em eixos de intervenção (Figura 8) – 3 eixos de especialização inteligente e 3 eixos transversais- alinhados com as prioridades e orientações estratégicas da Estratégia Europa 2020, do Portugal 2020 e do Centro 2020 e respetivas RIS3, de acordo com os desígnios do crescimento verde e desenvolvimento sustentável. Os eixos de especialização inteligente estão focalizados nas áreas de especialização do território das AHP que refletem as potencialidades e oportunidades identificadas neste, particularmente, o turismo (eixo 1), a inovação rural (eixo 2) associada ao desenvolvimento do tecido económico local e a inovação territorial (eixo 3) associada à sustentabilidade dos aglomerados e, em conjunto com os eixos transversais, norteiam os investimentos a realizar no território no período 2014-2020.



Figura 8. Eixos prioritários da EEC AHP 2020

Fonte: AHP-ADT, 2015

Pretende-se que a Estratégia de Eficiência Coletiva das Aldeias Históricas de Portugal para 2020 (EEC AHP 2020) contribua para a coesão e competitividade do território das AHP através da inovação (crescimento inteligente) e promoção do uso eficiente dos recursos apostando na sustentabilidade ambiental, adaptação ao crescimento verde (crescimento sustentável) e na coesão social (crescimento inclusivo), reforçando o desenvolvimento local e o reconhecimento da marca AHP no contexto nacional e internacional.

A EEC AHP 2020 é materializada num Programa de Ação PROVERE composto por uma carteira de projetos âncora pluridimensionais (Projeto de Dinamização, Coordenação e Acompanhamento; Projeto de Animação; Projeto de Comunicação e Marketing; Projeto de Criação de Estruturas de Animação Permanente; Projeto de Inovação; e Projeto de Experimentação), aos quais acrescem projetos complementares e projetos privados que sustentam a estratégia definida e veiculam o trabalho em rede entre os consorciados públicos e privados. Não obstante, considera-se pertinente relevar a interdependência e complementaridade do Programa de Ação PROVERE com outras candidaturas promovidas pela AHP-ADT e que reforçam a aposta no potencial do recurso endógeno “Aldeia Histórica” e na valorização de oportunidades de escala multinível, multissetorial e multifundo, em prol da estratégia assumida.

Decorrido o primeiro triénio de implementação (2016-2018) da EEC AHP 2020, do qual resultou um importante efeito multiplicador no território, encontra-se atualmente em desenvolvimento o segundo triénio (2019-2021), dando continuidade ao Programa de Ação PROVERE implementado no triénio 2016-2018.

A rede AHP possui uma identidade comum atribuída a um conjunto de recursos e património decorrente da sua história e cultura ancestrais, sendo de destacar elementos distintivos como o património natural e

cultural, os produtos de qualidade, as matérias-primas e os saberes tradicionais, numa matriz marcadamente rural. Sujeito a um forte risco de degradação física, o património material e imaterial das Aldeias Históricas de Portugal (AHP) constitui o principal ativo que assegura a sustentabilidade, a longo prazo, do foco temático definido na Estratégia de Eficiência Coletiva AHP 2020. A fragilidade dos recursos endógenos AHP determina, por isso, a necessidade de proteção e valorização, no sentido de dar resposta às atuais ameaças e potenciar o desenvolvimento da rede AHP em todas as suas vertentes – patrimonial, social, económica, cultural/identitária.

Assiste-se, atualmente, a um frágil equilíbrio entre o efeito do despovoamento e abandono resultante dos fenómenos sociodemográficos e urbanísticos das últimas décadas e, por outro lado, a necessidade de salvaguarda e de valorização da rede de Aldeias Históricas, que se pretende afirmar como destino genuíno, com produtos turísticos representativos da nossa História e cultura e com qualidade de vida para os que nelas residem. É desta necessidade de registar, preservar e valorizar o recurso “Aldeia Histórica de Portugal” que surge a premissa de desenvolvimento da “ação 4.1. Aldeias Históricas de Portugal – do conceito à ação: definição de requisitos-base para a valorização de um recurso com potencial económico” do Projeto de Inovação integrado no Programa de Ação do atual triénio 2019-2021.

Este trabalho possui um carácter transversal e de elevada importância para a salvaguarda da Rede de Aldeias e do recurso endógeno “Aldeia Histórica de Portugal”, na medida em que se afirma a premissa de ordenar e gerir de forma sustentável as atuais dinâmicas turísticas e urbanísticas, tendo em vista a coerência na classificação e valorização destas unidades territoriais com características únicas, estando alinhado com o presente trabalho de delimitação da ARU e definição da ORU de Linhares da Beira.

Neste enquadramento, decorrente de um trabalho conjunto com os municípios da Rede, das comunidades locais e entidades parceiras estratégicas, foi identificado o Referencial AHP (Figura 9) que integra os requisitos e atributos que permitem definir a identidade das AHP, considerando a visão de Rede e a multiplicidade de dimensões que uma AHP contempla. O Referencial AHP, do qual resulta o Plano de Gestão AHP, sustenta um conjunto de mecanismos e critérios para a sua proteção e valorização, com base em princípios orientadores para a implementação de programas de reabilitação urbana e de ativação económica.

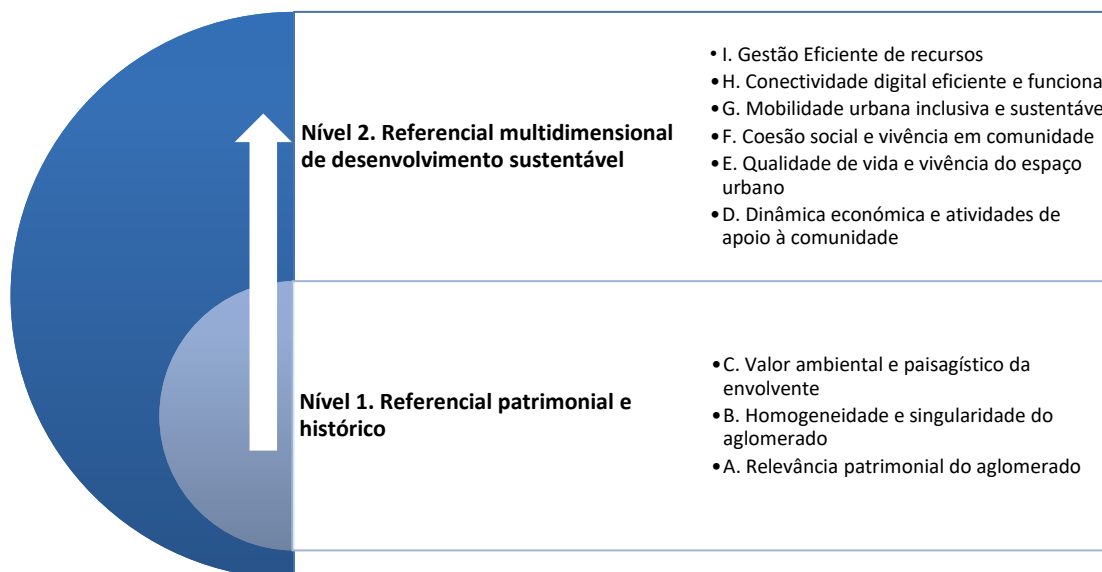


Figura 9. Dimensões do Referencial AHP, por nível de avaliação

Fonte: AHP-ADT, 2020

O nível 1 do Referencial AHP corresponde ao “Referencial Patrimonial e Histórico” da Aldeia. Este é o nível basilar a cumprir para que o aglomerado urbano possa ser uma “Aldeia Histórica de Portugal” e que está essencialmente associado a características físicas. O nível 2 do Referencial AHP possui um carácter complementar, sendo subseqüente ao nível 1, e corresponde ao “Referencial multidimensional de desenvolvimento sustentável” da Aldeia e que deverá ser concretizado através da definição das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de carácter sistemático para as AHP.

A definição de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (ORU Sistemática) para as 12 AHP constitui, por isso, uma ferramenta essencial para a qualificação, homogeneidade e singularidade do aglomerado, e tem um papel chave para o cumprimento de outros requisitos de nível 1 e 2 do Referencial, profundamente vinculados a processos sustentados de reabilitação urbana.

Numa lógica de salvaguarda e valorização do recurso endógeno “Aldeia Histórica”, o trabalho desenvolvido no âmbito do projeto de inovação reveste-se, por isso, de grande importância para a consolidação da identidade, preservação e valorização da rede AHP, onde se inclui a AH de Linhares da Beira.

2.3. Enquadramento histórico e evolução urbana

As origens de Linhares da Beira são desconhecidas, mas sabe-se que a localidade foi uma fortificação no reinado de D. Sancho I, demonstrando-se a sua importância no contexto regional juntamente com Celorico da Beira e outras fortificações vizinhas. O castelo gótico, com torre de menagem associada à cerca, constitui-se como principal elemento patrimonial de Linhares da Beira.

“A vila desenvolve-se à sombra do castelo, em traçados sinuosos plenos de pormenores a descobrir. Nos dois extremos do aglomerado situam-se os mais importantes espaços públicos, “convenientemente” marcados por igrejas. À entrada da vila situa-se o Largo da Misericórdia, cujo templo, terminado em 1622, domina a secção central do espaço. Outros edifícios nobilitam esta praça, em concreto a “Casa-Fortaleza”, que não é mais que o Antigo Hospital e Albergaria de Linhares da Beira, edifício de raiz medieval, cuja fachada principal é dominada por arco de volta perfeita de acesso ao interior, sobrepujado por pequeno nicho com a imagem de Santo António. Um pouco à frente situa-se a Fonte Babosa, equipamento de abastecimento de água construído na Baixa Idade Média e que ostenta um muito desgastado brasão ao centro. Finalmente, no sector Sul do Largo, ergue-se o antigo Palácio dos Corte-Real, monumento barroco recentemente transformado em unidade hoteleira. O largo oposto é dominado pela Igreja Matriz, imponente edifício de origem românica (cujo portal lateral ostenta uma curiosa composição de inspiração leonesa) muito remodelado na época moderna e que se implanta numa plataforma artificial.

Entre estes dois estruturantes espaços públicos situa-se um urbanismo sinuoso, que forma uma mancha genericamente triangular. A partir do Largo da Misericórdia acede-se à Rua da Procissão, que se desenvolve no sentido oposto ao do castelo. Aqui, no Largo do Pelourinho, localiza-se a Domus Municipalis, atual sede da Junta de Freguesia, e onde, durante séculos, se realizaram as reuniões da Câmara e do Tribunal. Defronte situa-se o pelourinho, antiga marca de autonomia jurisdicional da vila e, um pouco adiante, uma curiosa construção retangular coberta por telhado de duas águas que se considera ser o Forum, espécie de púlpito onde eram comunicadas e discutidas as questões de vivência comunitária. Continuando para Sul, encontra-se a antiga cavalaria da família Brandão de Melo, cujo solar é anexo.

No extremo nascente da vila, na Rua do Passadiço, localiza-se outro edifício civil de grande importância, o Solar Pina de Aragão, conjunto arquitetónico barroco de alguma simplicidade, mas que evoca a relevância desta estirpe no contexto regional. Relativamente perto localiza-se o chamado “arco românico” e a principal casa manuelina da vila, cuja fachada principal, voltada à Rua de São Pedro, ostenta vãos de verga contracurvada.

Muitos outros motivos de interesse existem em Linhares da Beira, mas importa destacara a Judiaria. O acesso fazia-se pelo passadiço da Rua de São Pedro, imóvel que, como se viu, foi transformado na época manuelina. A judiaria foi extinta por volta de 1530, no âmbito da Inquisição, mas, durante a Baixa Idade Média, os judeus foram uma das forças mais dinâmicas da localidade, estrategicamente relegados para o

*sector sudeste do aglomerado, mas plenamente integrados na malha urbana e na própria comunidade de Linhares da Beira.*⁷⁷

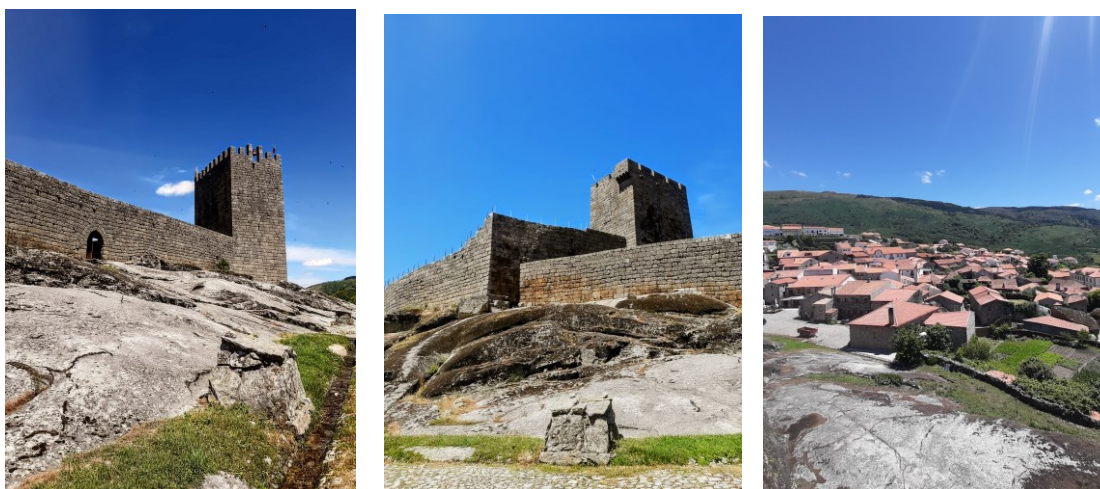


Figura 10. Castelo e vista para a aldeia junto ao castelo

Fonte: Levantamento de campo realizado em junho de 2021

A “antiga vila” é classificada como Conjunto de Interesse Público pela Portaria n.º 279/2013, DR, 2.ª série, n.º 91, de 13-05-2013 (com restrições)⁸.

⁷Fonte: www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/10728810/

⁸ ver Portaria

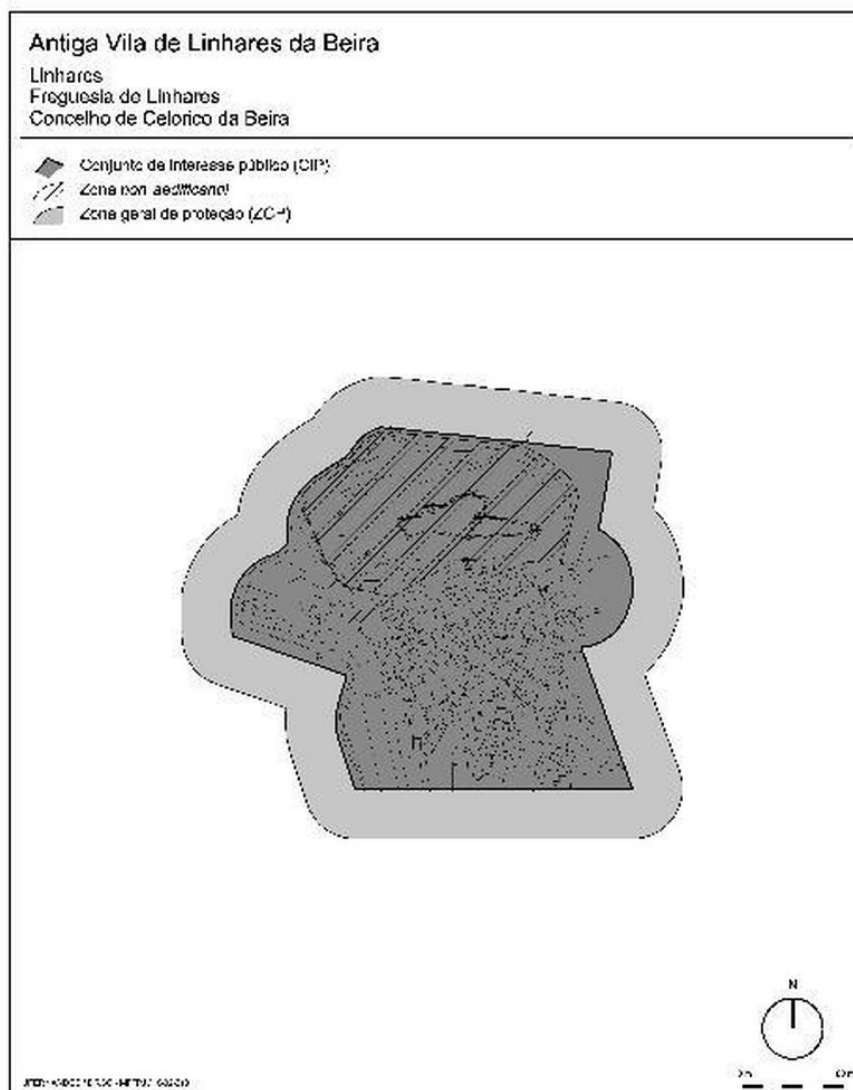


Figura 11. Conjunto de Interesse Público e Zona Especial de Proteção

Fonte: www.patrimoniocultural.gov.pt/

2.4. Elementos estruturantes do território

A **aldeia histórica de Linhares da Beira** é um núcleo urbano consolidado de cariz histórico localizado na vertente ocidental da Serra da Estrela, a uma altitude de cerca de 180 m, numa paisagem montanhosa, típica da zona da Beira.

A aldeia, cujo principal elemento estruturante é o **castelo e a sua cerca**, localizado no topo norte do aglomerado, possui uma malha urbana de traçado orgânico condicionado pela morfologia do terreno, cujos quarteirões irregulares formados por ruas estreitas definem um perímetro triangular. Nos vértices da malha urbana localizam-se **largos** estruturantes: o largo da Misericórdia, na principal entrada da aldeia; o largo de São Pedro, na zona denominada como “Cimo da Vila” localizada a nascente; e o largo da Igreja

que acaba por formar amplos espaços abertos na envolvente entre a Igreja e o Castelo. Ainda de destacar o largo do Pelourinho, adjacente à Junta de Freguesia e outrora centro cívico da aldeia.

Entre os largos estruturantes, dois são marcados por **igrejas**, sendo que à entrada da aldeia, no Largo da Misericórdia, se situa a igreja de mesmo nome, datada de 1622, e no outro extremo, a Igreja Matriz, de arquitetura românica. No largo do Pelourinho, localiza-se a “*Domus Municipalis*”, atual sede da Junta de Freguesia, antiga marca de autonomia jurisdicional da vila e, nas proximidades, uma construção retangular coberta por telhado de duas águas que se considera ser o “*Forum*”, espécie de púlpito onde eram comunicadas e discutidas as questões de vivência comunitária.



Figura 12. Igreja e largo da Misericórdia; Pelourinho; e vista para Igreja Matriz

Levantamento de campo realizado em junho de 2021

Nas proximidades do largo da Misericórdia, também se destacam o edifício da antiga hospedaria, um edifício de raiz medieval, e o solar que abriga uma unidade hoteleira (INATEL). Um pouco mais abaixo, na estrada de acesso, o edifício da antiga escola, atualmente com uma nova função de cariz social.

Durante a Baixa Idade Média os judeus foram uma das forças mais dinâmicas em Linhares da Beira e, apesar de extinta a judiaria em 1530 pela Inquisição, marca-se no conjunto arquitetónico o antigo acesso à judiaria que se localizava no setor sudeste do aglomerado. Destaca-se o Solar Pina de Aragão, um edifício que demonstra a relevância do barroco no contexto regional.

De forma geral, a aldeia é formada por edifícios de um ou dois pisos de pedra de granito e cobertura com telha de canudo. A **via estruturante** no interior da aldeia é a rua Direita, de caráter misto (veículos e peões), na qual todos os arruamentos confluem. Junto ao caminho municipal de acesso à aldeia tem-se acesso ao troço da antiga Calçada Romana Figueiró – Linhares da Beira, pertencente a uma antiga via romana que ligava Guarda a Mangualde.

Na figura seguinte sistematizam-se, esquematicamente, os elementos marcantes do aglomerado de Linhares da Beira e que se assumem como relevantes para a proposta de limite da ARU que será apresentada no capítulo seguinte.

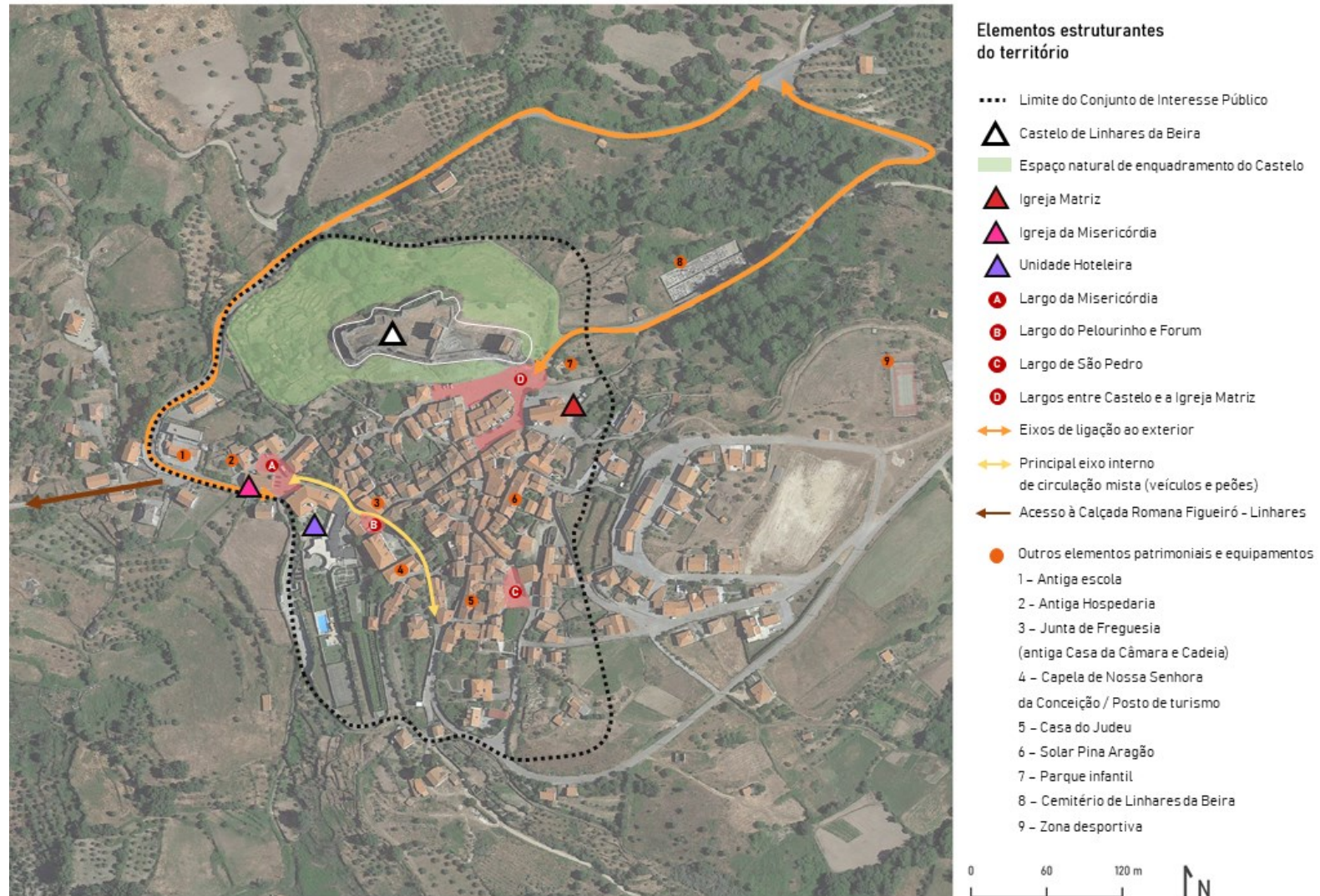


Figura 13. Elementos estruturantes – representação esquemática

3. A Área de Reabilitação Urbana de Linhares da Beira

3.1. Proposta de delimitação

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta (Figura 14) para Linhares da Beira abrange um território com 22,9 hectares onde se inclui a malha urbana integrada no conjunto classificado de Interesse Público.

A ARU proposta é constituída por um território de morfologia acidentada, onde é possível identificar a norte o Castelo e o seu espaço natural de enquadramento e a sul a malha urbana da aldeia histórica.

De acordo com os registos censitários de 2011, na ARU existiam 159 edifícios, dos quais 122 (77%) com construção anterior a 1990, ou seja, com mais de 30 anos. Em termos demográficos, no território abrangido pela ARU residiam 95 indivíduos, o correspondente a 37% da população da freguesia.



 Limite da ARU

Figura 14. Proposta de limite de ARU de Linhares da Beira sobre ortofotomapa

3.2. Critérios subjacentes à delimitação

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma ARU como *‘a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana’* (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste sentido, na delimitação da ARU de Linhares da Beira foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM (solo urbano e inclusão de uma pequena área de solo rústico e com as áreas classificadas em termos patrimoniais (CIP e elementos como o Castelo);
- Alinhamento com instrumentos de planeamento estratégico, com especial ênfase no âmbito da rede “Aldeias Históricas de Portugal”;
- Delimitação de área contínua, com lógicas urbanas interdependentes e funções diversificadas, permitindo alavancar uma estratégia de reabilitação e regeneração integrada neste território onde coexistem áreas de elevado interesse patrimonial, histórico e arquitetónico, com outras mais frágeis em termos de conservação e funcionalidade, mas cujo impacto da degradação e transformação urbana se verifica de forma transversal no território proposto para a ARU;
- Valorização integrada de elementos patrimoniais classificados, promovendo um enquadramento urbanístico adequado e harmonioso do ponto de vista estético e funcional;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos degradados e descaracterizados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de incentivos à iniciativa privada;
- Integração dos elementos estruturantes da malha urbana do aglomerado e dos seus núcleos constituintes, essenciais para a coesão territorial e a valorização da paisagem urbana e patrimonial.

Face ao exposto, a proposta de delimitação da ARU de Linhares da Beira teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas do seu perímetro urbano, definido no Plano Diretor Municipal e

a classificação e delimitação do Conjunto de Interesse Público - CIP da aldeia histórica de Linhares da Beira (Figura 15), verificadas pelo levantamento de campo realizado no mês de junho de 2021.

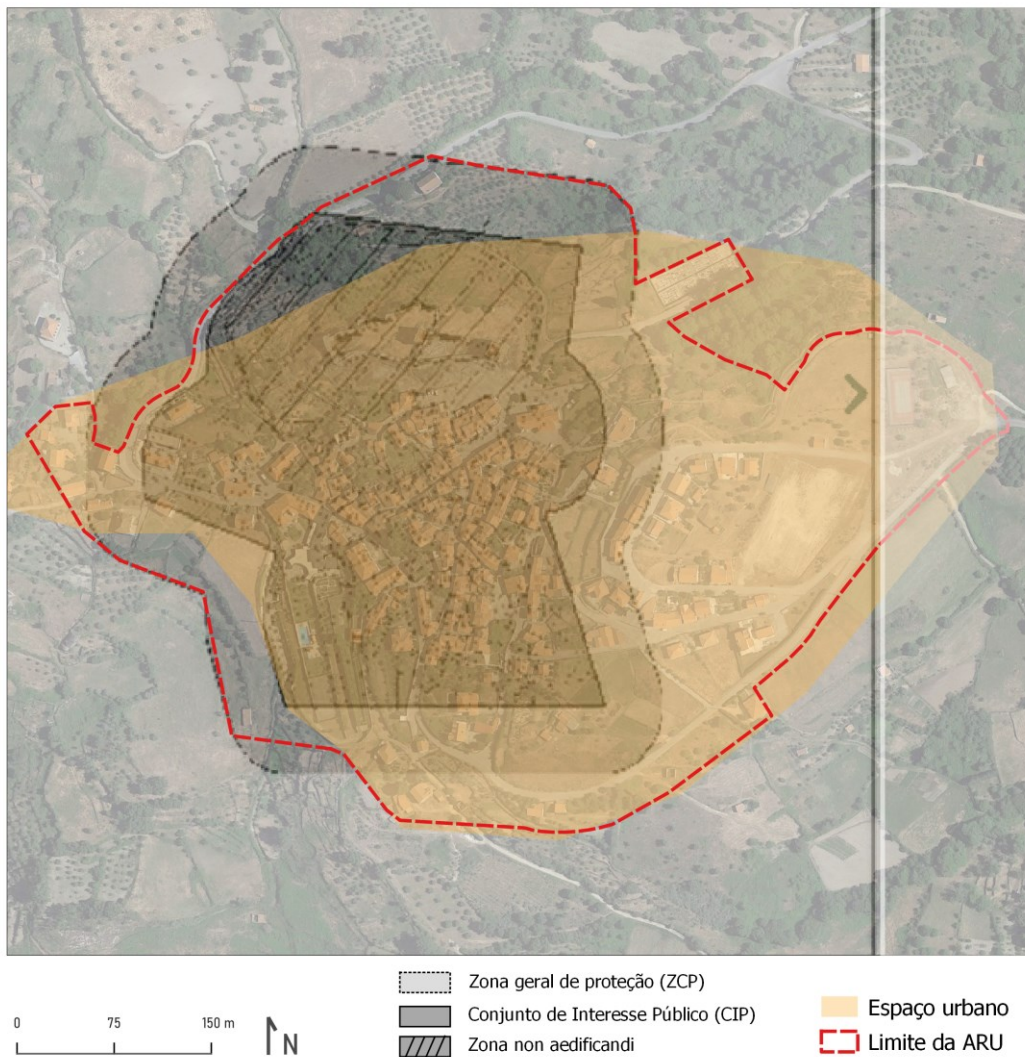


Figura 15. Proposta de limite de ARU - sobreposição com o solo urbano (PDM) em Linhares da Beira e delimitação do Conjunto de Interesse Público - CIP /Zona geral de proteção

3.3. Breve caracterização e diagnóstico da ARU

A caracterização do território da ARU proposta é apresentada tendo por base duas principais fontes de informação: (i) o último registo censitário disponível, de 2011, que permite analisar indicadores urbanísticos e populacionais especificamente nas subsecções estatísticas que integram o território de estudo (Figura 16) e (ii) o levantamento de campo realizado no mês de junho e que permitiu um retrato urbanístico aprofundado.

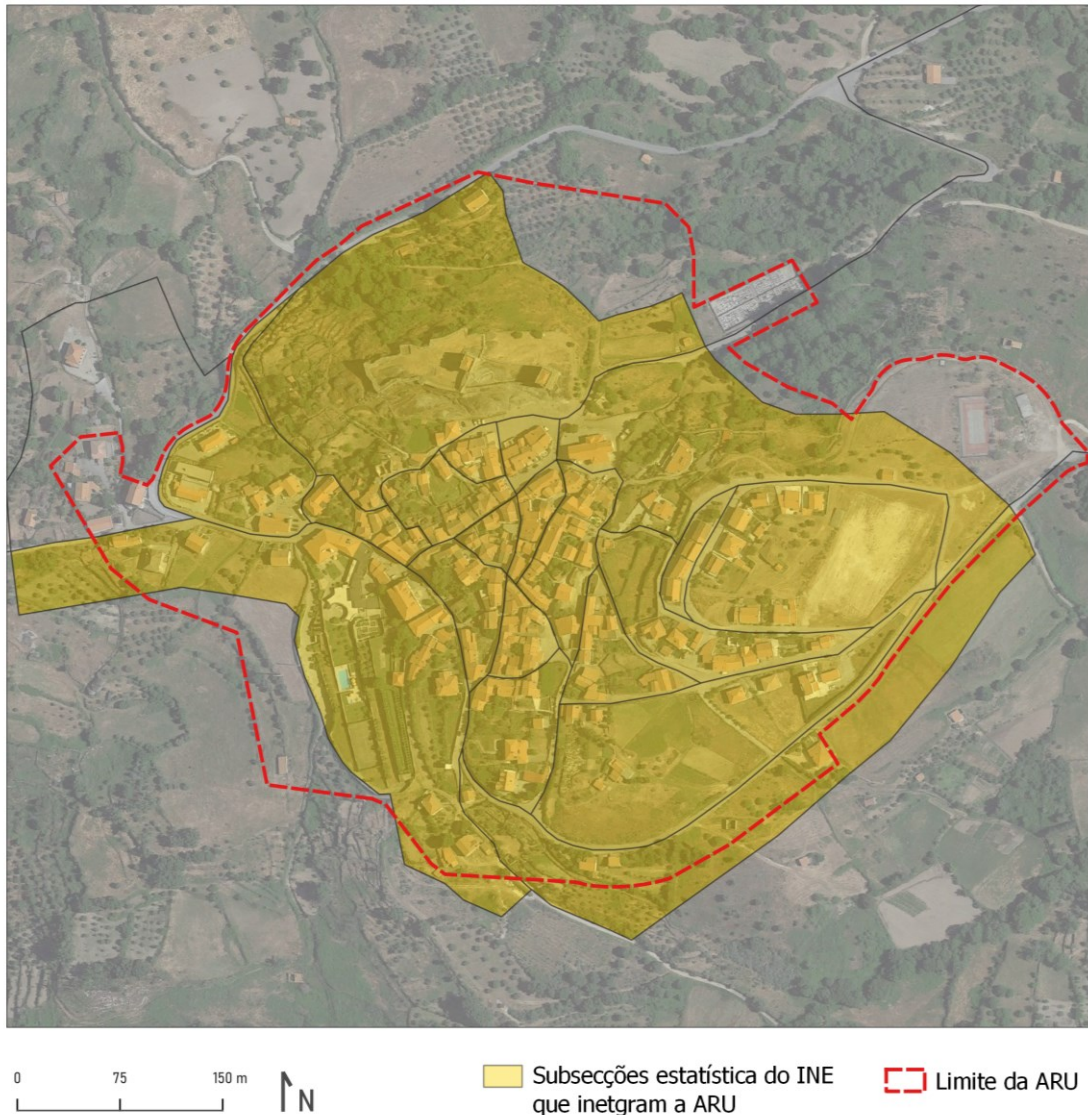


Figura 16. ARU de Linhares da Beira e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)

De acordo com os limites propostos, nas 20 subsecções estatísticas que intersetam a ARU residiam 142 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de 12,7 habitantes/hectare. Em relação ao tecido urbano da ARU de Linhares da Beira, este era constituído por 189 edifícios clássicos, com funções

quase exclusivamente habitacionais, correspondentes a um total de 183 alojamentos familiares, dos quais 8,2% se encontravam vagos (Tabela 5).

Tabela 5. Caracterização estatística da ARU de Linhares da Beira, em 2011

ARU	Superfície	População residente	Densidade populacional	Edifícios	Alojamentos familiares	Alojamentos familiares vagos
	Ha	N.º	Hab/Ha	N.º	N.º	%
Linhares da Beira	22,9	142	12,7	189	183	8,2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

Na população residente, destacam-se o grupo etário com mais de 65 anos e o grupo dos 25-64 anos, com um peso de 42,3% e 38,7%, respetivamente. De relevar o grupo dos 0-14 anos, com um quantitativo de apenas 7 habitantes. Esta disparidade traduz-se num índice de envelhecimento altíssimo (857,1).

Tabela 6. População residente, por grupos etários, em 2011

Unidade territorial	População residente	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		65 anos e +		Índice de Envelhecimento
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Concelho	7.693	938	12,2	729	9,5	3758	48,8	2268	29,5	241,8
ARU de Linhares da Beira	142	7	4,9	17	12,0	55	38,7	60	42,3	857,1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

No que concerne ao emprego, em 2011, 39 indivíduos residentes na ARU de Linhares da Beira encontravam-se empregados, a maioria no setor terciário (69,2% do total da população empregada). O setor primário e o secundário empregavam 30,8% da população empregada total. À escala concelhia é visível igualmente a preponderância do setor terciário (com 64,5% do total da população empregada) (Tabela 7).

Tabela 7. População empregada, por setor de atividade, em 2011

Unidade territorial	População empregada	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	2.786	217	7,8	772	27,7	1797	64,5
ARU de Linhares da Beira	39	6	15,4%	6	15,4%	27	69,2%

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

Da análise ao quantitativo de famílias clássicas⁹ e núcleos familiares¹⁰ verifica-se o predomínio na ARU de famílias com uma ou duas pessoas, uma consequência direta do perfil etário.

Tabela 8. Caracterização de famílias residentes (nº), em 2011

Unidade territorial	Total de famílias clássicas	Famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas	Famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas	Famílias clássicas com pessoas com 65 ou mais anos	Famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos	Famílias clássicas sem desempregados	Famílias clássicas com 1 desempregado	Famílias clássicas com + do que 1 desempregado
Concelho	3.066	1.826	1.078	1.444	659	2.758	272	36
ARU de Linhares da Beira	69	50	16	43	7	63	5	1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

Das 69 famílias clássicas, 50 tinham uma ou duas pessoas e 43 integrava pessoas com mais de 65 anos. Apenas 7 famílias integravam jovens com menos de 15 anos (Tabela 8).

O retrato sociodemográfico que os Censos de 2011 mostram permanece atual, porventura agravado conforme foi possível inferir no trabalho de campo realizado.

Passando à análise de indicadores urbanísticos (dados do mesmo ano e mesma fonte estatística), os indicadores revelam que dos 189 edifícios clássicos da ARU, 183 tinham 1 ou 2 alojamentos e apenas 17 tinham mais de 1 ou 2 pisos (Tabela 9).

Tabela 9. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos (nº), em 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	1 ou 2 alojamentos	3 ou + alojamentos	Outro tipo de edifício clássico	1 ou 2 pisos	3 ou 4 pisos	5 ou + pisos
Concelho	5.870	5.753	81	36	5.068	785	17
ARU de Linhares da Beira	189	183	0	172	17	0	189

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

No que respeita à data de construção, a maioria do parque edificado foi construído até 1980 (56,1%), tendo sido o período de 1961-1970 a que representou um crescimento mais acentuado no número de edifícios deste território (18,0% do edificado da ARU foi construído nesta década) (Tabela 10).

⁹ “Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento.” Metainformação, INE

¹⁰ “Conjunto de pessoas dentro de uma família clássica, entre as quais existe um dos seguintes tipos de relação: casal com ou sem filho(s) não casado(s), pai ou mãe com filho(s) não casado(s), avós com neto(s) não casado(s) e avô(ó) com neto(s) não casado(s).” Metainformação INE

Tabela 10. Data de construção dos edifícios da ARU de Linhares da Beira, em 2011

Unidade territorial	Até 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	345	5,9	549	9,4	575	9,8	551	218,7	1111	18,9	981	16,7	890	15,2	868	14,8
ARU de Linhares da Beira	0	0,0	6	3,2	38	15,1	34	18,0	29	15,3	29	15,3	27	14,1	18	9,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

A idade e o respetivo tipo de estrutura, associado à redução da população residente (conforme expresso na análise demográfica efetuada), potenciou a existência de um relevante número de edifícios em estado de degradação/ruína que foi possível aferir no trabalho de campo efetuado (Figura 17).



Figura 17. Exemplos do estado de conservação dos imóveis na ARU de Linhares da Beira

Levantamento de campo realizado em junho de 2021

Conforme referido previamente, no território da ARU predomina a função residencial, sendo de assinalar, alguns estabelecimentos de comércio tradicional, nomeadamente no setor da restauração e equipamentos públicos.

Em relação ao espaço público, verifica-se que, na sua maioria, possui pavimento em bom estado de conservação, contudo, a sinuosidade e muitas vezes declive, torna-se um obstáculo à mobilidade de toda a população, com especial preocupação para os mais idosos. Mais recentemente, foi colocado entre o Largo da Misericórdia (na cota baixa) até o largo do Castelo (cota alta), ao longo da rua da Direita, uma laje de granito sob o eixo da via para permitir criar um eixo com possibilidade de circulação de pessoas de mobilidade reduzida.

Ainda na dimensão do espaço público importa relevar a escassez de espaços organizados de estacionamento, nomeadamente de suporte à visitação/turismo, e de áreas de estar ou lazer, que permitam   comunidade usufruir de áreas de encontro e socializa o, ou mesmo apenas de contempla o da paisagem envolvente.



Junta de Freguesia de Linhares da Beira



Posto de Turismo de Linhares da Beira



Largo do Misericórdia



Laje de granito sob a via



Parque Infantil



Largo da igreja

Figura 18. Equipamentos e espaços públicos na ARU de Linhares da Beira

Levantamento de campo realizado em junho de 2021

3.4. Objetivos a prosseguir

O objetivo central da delimitação da ARU de Linhares da Beira é a melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do edificado e do espaço público, tirando partido e valorizando o património cultural, nomeadamente o classificado, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se que o processo desencadeado pela formalização da ARU, para a qual será desenvolvido o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da sua ORU sistemática, permita o **fortalecimento da identidade e coesão territorial** de Linhares da Beira assente na valorização e preservação do vasto património arquitetónico e na promoção da qualidade de vida da comunidade. Assim, pretende-se tirar partido (i) dos elementos patrimoniais distintivos; (ii) das dinâmicas sociais e urbanísticas (existentes e potenciais) e (iii) das potencialidades deste território de baixa densidade oferece.

Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Linhares da Beira:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Com base no exposto foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Linhares da Beira:

- **Preservar a AHP de Linhares da Beira, garantindo a proteção e valorização do património classificado e da sua unidade e identidade arquitetónica e urbanística** | A AHP de Linhares da Beira destaca-se como espaço classificado, de elevado valor arquitetónico e patrimonial, sendo parte da rede de AHP que há cerca de duas décadas é reconhecida como ex-líbris e recurso endógeno estratégico para a valorização e promoção económica desta região do interior do país. Neste contexto, é prioritário dar continuidade à preservação do tecido urbano característico localizado dentro do perímetro da aldeia histórica de Linhares da Beira, debelando o abandono, estados de conservação e dissonâncias comprometedores deste desígnio estratégico.
- **Fomentar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação** | O diagnóstico/caracterização realizada à ARU evidencia a existência de diversos imóveis devolutos e em estado de degradação. Neste contexto, é premente estimular e apoiar a sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de habitabilidade e funcionalidade do parque edificado, bem como apoiar um processo sustentado de crescimento demográfico, compatível com a valorização da identidade local.
- **Qualificar o espaço público como elemento de estruturação e valorização do território** | O diagnóstico/caracterização realizada à ARU evidenciou ações de melhoria aos espaços de circulação, nomeadamente àqueles voltado para circulação de pessoas com mobilidade reduzida, assim importa dar continuidade à valorização dos espaços pedonais e de suporte à mobilidade da população com condicionamentos de deslocação (nomeadamente as pessoas mais idosas e pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, tornando o aglomerado num espaço inclusivo e adaptado ao perfil demográfico dos seus habitantes.
- **Fixar e atrair população e atividades económicas** | Em todo o território da ARU, verifica-se a existência de casas fechadas e com necessidades de intervenção. Este cenário determina como essencial uma aposta estruturada na fixação e atração de população e atividades económicas, com especial destaque para comércio e serviços de proximidade que garantam a resposta às necessidades básicas dos que residem em Linhares da Beira.

- **Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção**
| A participação e envolvimento da comunidade é relevante para que possa ser sensibilizada para a premente reabilitação dos espaços como forma de preservar o valor patrimonial e a identidade coletiva e atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para a vitalização da ARU.

4. Quadro de benefícios fiscais e incentivos

4.1. Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU “*obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*” e “*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*”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis à ARU, nos termos previstos na lei, os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹¹ associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado¹². Assim, são aplicáveis à ARU de Linhares da Beira os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

*1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há **mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana** beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril¹³; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, **o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um nível **bom** nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012¹⁴, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os **requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do

¹¹ Disponível no Portal das Finanças, através do link em:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

¹² Disponível no Portal das Finanças, através do link:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

¹³ Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (**Nota:** Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”)

¹⁴ Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto¹⁵, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro¹⁶, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, 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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

¹⁵ Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...]. 3 — [...]»)

¹⁶ Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com os números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

(...) 4 - São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:**

- a. Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU¹⁷), que sejam objeto de reabilitação.

5 - As **mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são **tributadas à taxa autónoma de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis situados em áreas de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.**” (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 - Os **rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são **tributados à taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente **decorrentes do arrendamento de:** (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, anterior n.º 6):

- a. Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.”

¹⁷ Lei n.º 6/2006, que aprova o NRAU

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) – Fundos de investimento imobiliário, de acordo com os números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71º do EBF

*1 – Ficam **isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional desde que construídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e **pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana** (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).*

*2 – Os **rendimentos respeitantes a unidades de participação dos fundos de investimento** referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, **são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%**, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:*

- a. As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;*
- b. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.*

3 – O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

21 - Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20.)

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- 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: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

- i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- ii. *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente* (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)
- 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;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- 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.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)

2.24 Empreitadas de reabilitação de imóveis, que independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

4.2. Critérios de acesso aos benefícios fiscais

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

18 – Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

Complementarmente, o número 23, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

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: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)

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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

“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”. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação¹⁸, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada, na qual se aplica a ORU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente Estratégia, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Celorico da Beira o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

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.

18 www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

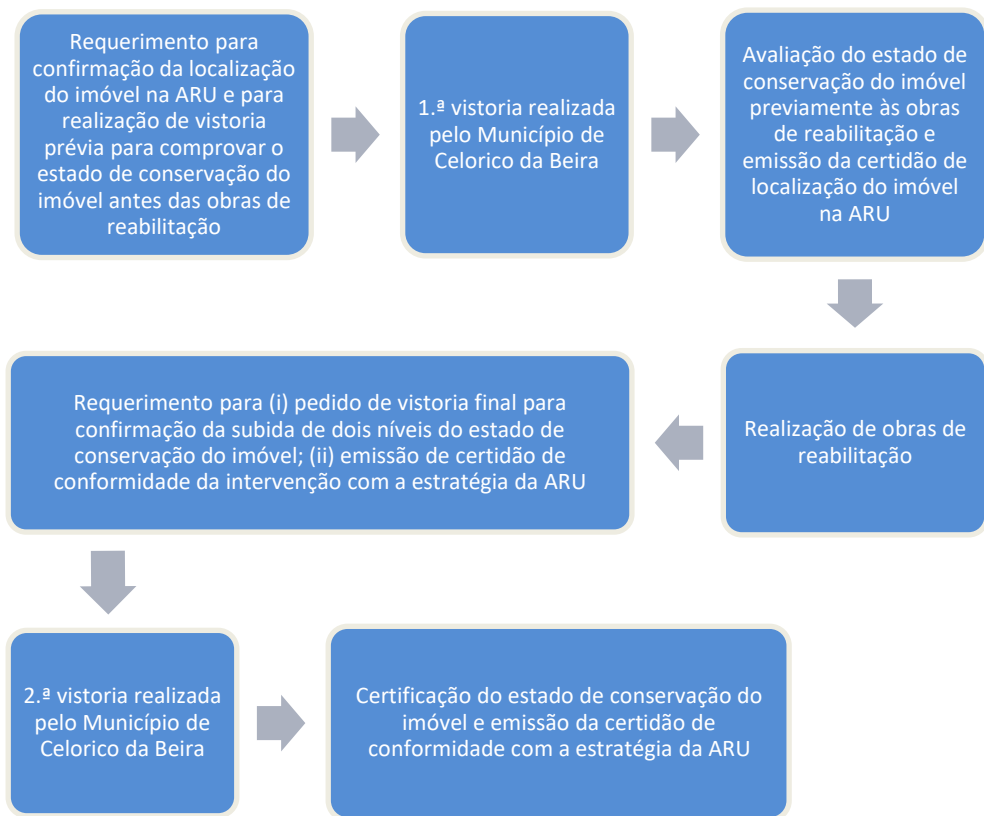


Figura 19. Esquema de procedimento

5. Próximos passos

De acordo com o definido metodologicamente, e conforme aprovado na reunião de arranque dos trabalhos realizada no dia 23 de junho de 2021, o presente relatório (proposta de delimitação de ARU de Linhares da Beira) não será alvo de um processo de aprovação e publicação autónomo, prevendo-se a sua validação interna pela autarquia para efeitos de prosseguimento dos trabalhos da Fase 2, relativa ao desenvolvimento da Versão Preliminar do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Linhares da Beira.

Face ao exposto, encontra-se agendada a realização de uma reunião de trabalho, no dia 3 de agosto, para apresentação das propostas preliminares do quadro estratégico do PERU e para se dar continuidade às tarefas e prazos definidos pelo Município de Celorico da Beira (Tabela 11).

Tarefa	Interações propostas	responsabilidade	Relatórios	Prazos
1.1	Envio de versão preliminar do planeamento detalhado	SPI	sim	16.06.2021
	Reunião de arranque	CM CB e SPI	-	23.06.2021
1.2.	Envio de versão final do planeamento detalhado	SPI		12.07.2021
	Envio de cartografia e informação necessária	CM CB	-	01.07.2021
1.3.	Trabalho de campo – reconhecimento do território	SPI	-	23.06.2021
1.5	-		R01	12.07.2021 29.07.2021 (versão revista)
	Reunião de apresentação e validação de limite da ARU	CM CB e SPI		27.07.2021
2.2	Trabalho de campo		-	14.07 a 23.07.2021
2.5.	Envio de versão preliminar do R02: relatório de diagnóstico e quadro estratégico preliminar do PERU	SPI	-	09.08.2021
2.5	Envio de sugestões/ contributos sobre propostas preliminares de PERU (se aplicável poderá ser agendada reunião)	CM CB		até 27.08.2021
2.8	-		R02	13.09.2021
	Reunião <u>Assuntos a tratar:</u> Apresentação do R02. Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana			20 a 24.09.2021 (a confirmar pela autarquia)
2.9	Entrega de documento simplificado de apresentação da ORU (ppt)		sim	24.09.2021

Tabela 11. Cronograma de trabalhos – ponto de situação

6. Anexos

6.1. Anexo 1. Limite da ARU – elementos de suporte

São parte integrante do presente relatório, os seguintes ficheiros, entregues em pasta zipada com a denominação “R01_Anexos.zip”:

- Pasta “Plantas”:
 - Anexo01_Planta_limites_ARU_orto
 - Anexo02_Planta_limites_ARU_solo_urbano
- Pasta “Shapefiles”:
 - Limite da ARU

6.2. Anexo 2. Apoios disponíveis para a reabilitação urbana

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.

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.

Em termos operacionais as famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do Município:

- O Município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação (obrigatória para que qualquer pessoa ou entidade possa aceder a este programa), podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas;
- O Município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as de outras entidades ou de famílias, que lhe mereçam parecer favorável;
- O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar;
- Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

O município de Celorico da Beira possui já a Estratégia Local de Habitação aprovada, viabilizando assim a possibilidade de todos os interessados de aceder ao Programa 1º Direito à Habitação

Mais informação pode ser consultada em: www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.%c2%ba-direito

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

O **IFRRU 2020**, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

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

Corresponde a um instrumento financeiro, operacionalizado via empréstimo bancário ou garantias e bonificação das comissões de garantia.

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Encontra-se aberto, em contínuo, o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

Mais informação pode ser consultada em: <https://ifrru.ihru.pt>

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa "**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

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

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Mais informação pode ser consultada em: www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha

Casa Eficiente 2020

O Programa "**Casa Eficiente 2020**" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

O Programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. A sua execução conta com o apoio técnico da APA - Agência Portuguesa do Ambiente, da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres e da ADENE – Agência para a Energia. O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos (BEI) e pelos Bancos Comerciais aderentes.

Mais informação pode ser consultada em: casaeficiente2020.pt/ e www.portaldahabitacao.pt/web/guest/casa-eficiente-2020

Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política urbana e de habitação, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro¹⁹, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos, designadamente: (a) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (b) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (c) dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente; (d) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (e) apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua para a reabilitação.

É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Podem participar as entidades públicas do Estado, os Municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

Mais informação pode ser consultada em: www.fundiestamo.com/index.php/fundos/area-fnre/

¹⁹ Disponível em: dre.pt/application/conteudo/75239710



Município de
**CELORICO
DA BEIRA**