Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

2018

Núcleo Histórico da Vila de Arganil

agosto de 2018

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ENQUADRAMENTO GERAL DA ARU 5
1_ Enquadramento Histórico 6
2_ Enquadramento Territorial 7
3_ Enquadramento demográfico e sócio-económico 9
4_ Enquadramento habitacional 14

CAPÍTULO II – CARACTERIZAÇÃO DA ARU 18
1_ Área de reabilitação urbana do Centro Histórico da Vila de Arganil 19

CAPÍTULO III – O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA 29
1_ O contexto e os principais atores 30
2_ O enquadramento legal 34

CAPÍTULO IV – ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO 36
1_ Estratégia de Reabilitação Urbana 37
2_ Eixos e Objetivos Estratégicos 44
Eixo estratégico 1 | Centralidade 45
Objetivo Estratégico 1.1 | Promover a multifuncionalidade 45
Objetivo Estratégico 1.2 | Vivificar e qualificar o ambiente urbano 47
Eixo Estratégico 2 | Atratividade 51
Objetivo Estratégico 2.1 | Valorizar a paisagem e continuidade ecológica 51
Objetivo Estratégico 2.2 | Reforçar e promover as conexões e mobilidade para todos 52
Eixo Estratégico 3 | Identidade 56
Objetivo Estratégico 3.1 | Valorizar o património cultural 57
Objetivo Estratégico 3.2 | Afirmar e desenvolver o turismo 59
3_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana 61
4_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas 91

CAPÍTULO V – OPERACIONALIZAÇÃO 94
1_ Modelo de Gestão e Execução 95
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação 98
3_ Programa de Investimento e financiamento 104
4_ Prazo global do programa e cronograma de ação 120
5_ Modelo de Governação 121

Sumário e enquadramento

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade aos nossos centros tradicionais, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros históricos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros históricos portugueses, o centro histórico da Vila de Arganil debate-se com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que acrescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do núcleo histórico da Vila de Arganil (PERU) pretende constituir um documento estratégico global e integrado, sob o risco de se enveredar por soluções isoladas, descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação deste território.

Figura 1 – Centro Histórico da Vila de Arganil (vista aérea)

É neste quadro que se desenvolve o presente estudo, com base numa metodologia de abordagem estruturada em cinco fases:

1) Enquadramento geral da ARU;
2) Caracterização da ARU
3) O processo de Reabilitação Urbana;
4) Estratégia de Intervenção;
5) Operacionalização.

O enquadramento territorial consiste no conhecimento estratégico ao nível da estrutura e das dinâmicas urbanas da área de intervenção e do seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

A caracterização centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, pela consulta de bibliografia e num processo de levantamento e reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas do espaço a intervir.

Em consequência, foi formulada uma proposta de estratégia de intervenção integrada para a Área de Reabilitação do Centro Histórico da Vila de Arganil, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

O processo de reabilitação urbana consiste no conhecimento dos procedimentos inerentes aos mecanismos de reabilitação urbana e o respetivo enquadramento legal.

A estratégia de intervenção assenta no conceito da afirmação do centro histórico de Arganil como referência local, com condições para se afirmar como o elemento federador e identitário, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património arquitetónico, cultural e natural aí presentes. Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em eixos considerados fundamentais para a afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais. A face operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de ações propostas, que refletem as opções

fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo e que permitirão ao centro histórico de Arganil ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto da região. Estas ações traduzem uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento urbano e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social.

Figura 2 – Edificado em mau estado no centro histórico de Arganil

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governação que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz do PERU, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se 'desenha' o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Núcleo Histórico da Vila de Arganil, numa resposta aos muitos e diversificados desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de regenerar, revitalizar e renovar o seu centro.

Capítulo I – Enquadramento geral da ARU

1_ Enquadramento histórico

2_ Enquadramento territorial

3_ Enquadramento demográfico e socioeconómico

5_ Enquadramento habitacional

1_ Enquadramento Histórico

Os indícios de vida humana no Concelho de Arganil remontam a épocas antiquíssimas. Os vestígios encontrados no concelho, relativos à época romana testemunham a ocupação humana, situam-se bem perto da vila de Arganil - Lomba do canho e Dólmen dos Moinhos de Vento.

Também em Coja é possível descobrir vestígios de ocupação humana em épocas mais antigas. As riquezas do rio Alva e da Ribeira da Mata, de cuja exploração desde tempos antigos se reconhecem múltiplos testemunhos nas suas margens, terão sido um fator de atração de gentes para esta região, situada num ponto nodal da rede viária.

Os vestígios da época romana que se encontraram em Coja localizam-se, sobretudo, junto à via que vinha de Coimbra (Aeminium) passava por Lomba do Canho, Qta. Do Mosteiro, Lomba dos Palheiros (Vale Moleiro), Vale de Carro, Sra. da Ribeira, Coja, passava o Rio Alva, em Coja e se dirigia a Norte para a Bobadela e/ou a Nordeste na direção do Castro de S. Romão (Seia), parecem corresponder a edificações relacionadas com a exploração dos recursos auríferos no Rio Alva.

O primeiro foral de Arganil é concedido pelo bispo D. Gonçalo, em 1114. No documento especificavam-se os direitos de caça, a parada ou colheita, e o serviço de caminheiros, não esquecendo declarar que os cavaleiros vilãos ficavam isentos de jugada. O castelo de Côja é dado por D. Teresa ao Bispo de Coimbra em 1122, depois de ter pertencido a Fernão Peres de Trava, que recebe como compensação o castelo de Santa Eulália.

O Mosteiro de Folques, que a partir de 1160 mantém ligação aos Cónegos Regrantes de Santa Cruz de Coimbra, desempenha um papel muito importante no desenvolvimento social e económico da região, tendo dado carta de foro a Folques no início do século XIII, talvez 1204, para além das cartas de foral que deu às suas terras de Fajão em 1233, Cepos em 1237 e Alvares, possivelmente ainda durante o século XIII.

Em 1514 é outorgado o foral Manuelino.

2_ Enquadramento Territorial

O concelho de Arganil localiza-se no distrito de Coimbra e integra a NUTII – Região Centro e a NUT III - Região de Coimbra, que corresponde à Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, da qual fazem parte os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Mirando do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua e Vila Nova de Poiares.

A Região de Coimbra limita a norte com a Região de Aveiro e Dão Lafões, a leste com a Beira Baixa e Beiras e Serra da Estrela, a oeste com o Oceano Atlântico. Ocupa uma área de 4335,57 Km2 com uma população de 445 975 mil habitantes, segundo os resultados dos Censos 2011.

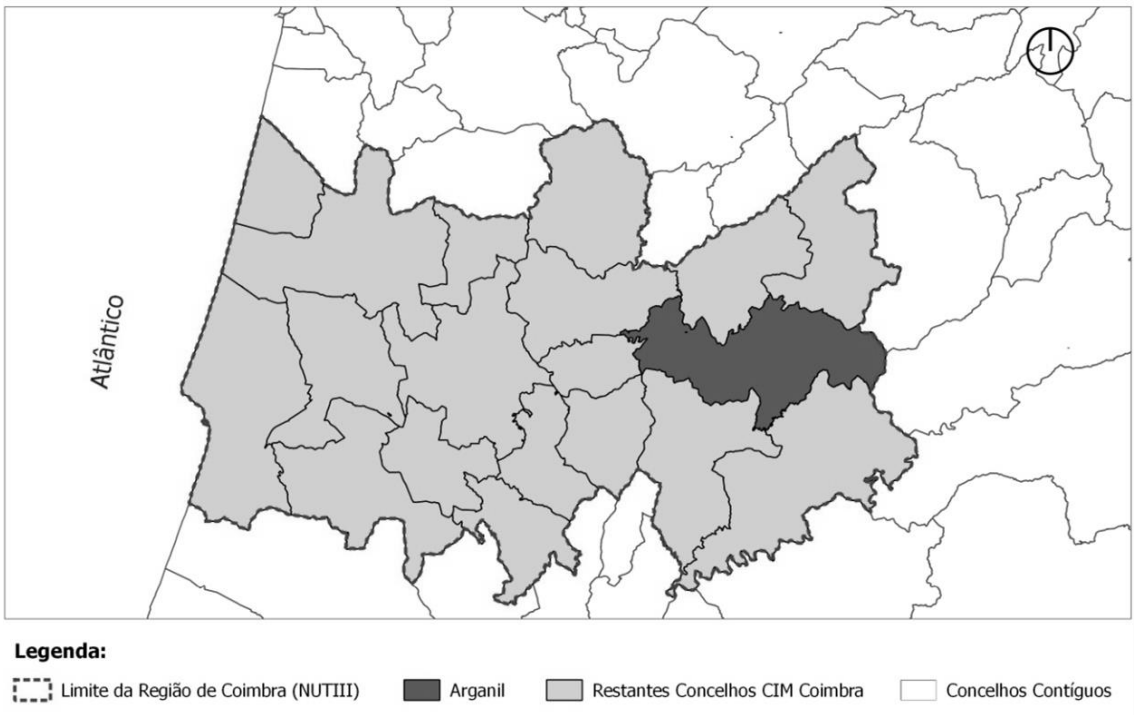


Figura 3 - Enquadramento territorial do Concelho de Arganil

O Município de Arganil tem por limites, a norte os concelhos de Penacova, Tábua e Oliveira do Hospital; a sul os concelhos de Góis e Pampilhosa da Serra, a este os concelhos de Seia e Covilhã, e a Oeste, o concelho de Vila Nova de Poiares e Lousã.

O concelho totaliza uma área de 332,8 Km2, conta com 12 145 habitantes, (Censos 2011) e tem uma densidade populacional de 36,5 hab./Km2. Após a aplicação da Lei nº11-A/2013, de 28 de janeiro, que determina a reorganização administrativa das freguesias, o concelho passou de dezoito para catorze Juntas de Freguesia, que a seguir se enumeram: Arganil, Benfeita, Celavisa, Folques, Pióbão, Pomares, Pombeiro da Beira, S. Martinho da Cortiça, Sarzedo, Secarias, União de freguesias Coja e Barril de Alva, União de Freguesias Cerdeira e Moura da Serra, União de freguesias Cepos e Teixeira e União de Freguesias Vila Cova de Alva e Anseriz.

O concelho de Arganil estrutura-se no sentido Norte-Sul, entre os rios Ceira e Alva, ambos integrados na bacia hidrográfica do Mondego, e no sentido Oeste-Este, entre a Ponte da Mucela (rio Alva) e a Serra do Açor. No sentido Nordeste-Sudeste, o Concelho é dominado pela serra do Açor, que o atravessa, situando-se a uma altitude média de 516m.

No que concerne às acessibilidades, no âmbito da rede nacional, o acesso ao concelho de Arganil faz-se, preferencialmente, a partir do Itinerário Principal (IP3), que faz a ligação ao Itinerário Complementar (IC6), que seguirá até Covilhã, e que, por sua vez, entronca na Estrada Nacional Nº17 (EN17) representando, assim, uma verdadeira porta de entrada. Estes eixos constituem-se determinantes no contexto concelhio, uma vez que permitem a ligação às cidades mais próximas, Coimbra e Viseu, aproximando-o mais do Litoral, bem como às cidades de Lisboa e Porto, através da autoestrada A1.

Para além destas vias, o concelho é servido por mais dois eixos rodoviários de âmbito nacional, a Estrada Nacional Nº342 (EN342) e a Estrada Nacional Nº344 (EN344), e que têm um papel importante na rede viária interna do concelho. A EN342 atravessa o concelho na sua parte central e a EN344 estabelece a importante ligação às freguesias da parte mais montanhosa do leste do concelho. A partir destas vias principais, deriva uma imensa rede viária municipal, com cerca de 400 Km de estradas pavimentadas, que fazem as ligações inter e intra freguesias.

3_ Enquadramento demográfico e sócio-económico

O concelho de Arganil, no período intercensitário entre 1991 a 2001, assinalou um declínio demográfico de cerca de -2,2%, salientando-se as perdas nas freguesias de Piódão (-41,2%), Teixeira (-24,8%) (União de Freguesias Cepos e Teixeira) e Benfeita (-24,5%). Contudo, torna-se importante evidenciar que ao contrário da tendência geral do concelho as freguesias de Arganil e Secarias registaram uma dinâmica demográfica positiva, contando com uma taxa de crescimento de 25,4% e 13,3%, respetivamente.

Na década seguinte, no período compreendido entre 2001 a 2011, o concelho de Arganil registou uma dinâmica demográfica recessiva acentuada (-10,8%), onde perdeu -1 478 habitantes. A maioria das freguesias regrediu em número a sua população residente, nomeadamente a freguesia de Celavisa (-35,7%), Moura da Serra (-31,5%) (União de Freguesias Cerdeira e Moura da Serra) e Teixeira (-28,2%) (União de Freguesias Cepos e Teixeira), importante referir que a freguesia de Arganil estabilizou a sua população.

O Concelho demonstrou globalmente uma tendência de decréscimo populacional acentuada, de cerca de 21,7%, no intervalo dos 30 anos (1981-2011), contudo, estas diminuições verificaram-se com intensidades bastante diversas ao nível das freguesias, não ocorrendo deste modo uma diminuição tendencialmente homogénea. Em termos absolutos, no período analisado, o concelho perdeu um total de 3 362 habitantes. As freguesias que registaram as maiores perdas populacionais foram Moura da Serra (-68,4%) (União de Freguesias Cerdeira e Moura da Serra), Piódão (-65,4%), e Teixeira (-60,8%) (União de Freguesias Cepos e Teixeira).

Evolução demográfica do concelho Arganil (Censos de 1991, 2001 e 2011)

1981	1991	2001	2011	Variação		
				1991-01	2001-11	1981-2011
15507	13926	13623	12145	-2,2%	-10,8%	-21,7%

Figura 4 - Evolução demográfica do concelho de Arganil | Fonte: INE

População Residente

Freguesias		1981	1991	2001	2011	81-91	91-01	01-11	81-11
Arganil	F	3262	3175	3981	4002	-2,7	25,4	0,5	22,7
Benfeita	F	844	666	503	394	-21,1	-24,5	-21,7	-53,3
Celavisa	F	416	332	283	182	-20,2	-14,8	-35,7	-56,3
Folques	F	632	518	458	356	-18	-11,6	-22,3	-43,7
Pióbão	F	514	381	224	178	-25,9	-41,2	-20,5	-65,4
Pomares	F	798	700	587	513	-12,3	-16,1	-12,6	-35,7
Pombeiro da Beira	F	1584	1369	1252	1010	-13,6	-8,5	-19,3	-36,2
São Martinho da Cortiça	F	1720	1688	1536	1319	-1,9	-9	-14,1	-23,3
Sarzedo	F	726	738	731	685	1,7	-0,9	-6,3	-5,6
Secarias	F	375	398	451	430	6,1	13,3	-4,7	14,7
Côja	UF	1836	1704	1650	1427	-7,2	-3,2	-13,5	-22,3
Barril de Alva		468	383	386	281	-18,2	0,8	-27,2	-40,0
Cerdeira	UF	434	386	330	324	-11,1	-14,5	-1,8	-25,3
Moura da Serra		364	240	168	115	-34,1	-30	-31,5	-68,4
Cepos	UF	226	201	174	135	-11,1	-13,4	-22,4	-40,3
Teixeira		344	250	188	135	-27,3	-24,8	-28,2	-60,8
Vila Cova de Alva	UF	695	569	533	513	-18,1	-6,3	-3,8	-26,2
Anseriz		269	228	188	146	-15,2	-17,5	-22,3	-45,7
Totais		15507	13926	13623	12145	-10,2	-2,2	-10,8	-21,7

Figura 5 - População no concelho de Arganil | Fonte: INE

Um dos aspetos mais evidentes da evolução demográfica do Concelho de Arganil, na última década, é a situação de retração dos grupos etários mais jovens (0-14 e 15-24) em cerca de -28% e -29%, respetivamente. Por outro lado, verifica-se o progressivo envelhecimento da população com o aumento do grupo da população em idade de reforma (65 ou mais).

Aliado à perda populacional no Concelho (-10,8%), o grupo etário de ≥ 65 anos ganhou expressão, sendo que, segundo os dados dos Censos 2011, representa cerca de 30% da população do Concelho, mais 4% do que em 2001. Números preocupantes que demostram um claro envelhecimento na população, uma tendência que os números de 2014 continuam a confirmar com uma taxa de natalidade de apenas 6,2% contra uma taxa de mortalidade de 16,2% - de notar que o valor de mortalidade é mais do dobro da taxa de natalidade. O concelho registou ainda 188 óbitos e 77 nados vivos, no ano de 2015.

Os resultados apontam para um envelhecimento acentuado da população, facto comprovado pelo índice de envelhecimento do concelho que ronda os 269% (Censos 2011). Uma tendência bastante preocupante, uma vez que o número de residentes é cada vez menor, assim como os que continuam a residir no concelho pertencem, cada vez mais, a uma faixa etária mais envelhecida.

No cômputo geral a população está a envelhecer duplamente – a % de jovens está a diminuir (associado ao declínio da natalidade) e a % de idosos está a aumentar.

População residente - variação entre 2001 e 2011 (%)

	Grupo etário			
Variação total	0-14	15-24	25-64	65 ou mais
-10,8%	-28,4%	-29,4%	-8,2%	2,3%

Figura 6 - Variação populacional por grupos etários do concelho de Arganil | Fonte: INE

No que diz respeito à evolução que cada um dos setores de atividade tem vindo a registar no Concelho, designadamente no que concerne à distribuição da população por setor, importa realçar, o aumento da importância do setor terciário, no último período censitário (2011), que surge no concelho de Arganil com valores de cerca de 57%. Por outro lado, assinala-se a quebra acentuada que o setor primário registou na economia do concelho, uma vez que emprega apenas 4% da população ativa, contrastando com os 16% do ano de 2001. A avançada idade do produtor agrícola (65 ou mais anos de idade) e o baixo nível de escolaridade aliados às reduzidas dimensões da propriedade agrícola são entraves ao desenvolvimento desta atividade e são alguns dos motivos da fraca produtividade que se regista.

Quanto ao setor secundário, referente à indústria em geral, apresenta resultados próximos dos 39%. Esta distribuição também se verifica de forma semelhante na região Centro. Importa realçar que a população empregada no setor primário no concelho de Arganil (4,2%) é superior à registada na Região Centro (3,7%), sendo que a taxa de atividade registou uma quebra relativamente ao ano de 2001, passando de 43,2% para 39,2% em 2011.

Unidade Geográfica	Primário		Secundário		Terciário		Taxa de Atividade	
	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %
Arganil	16,2	4,2	41,2	38,8	42,6	56,9	43,2	39,2
Região Centro	6,8	3,7	38,1	30,1	55,1	66,2	45,5	45,4

Figura 7 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho de Arganil, 2001 e 2011: Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

População economicamente ativa

Total		Empregada							Taxa de atividade (%)
		Total				Terciário			
HM	M	HM	M	Primário	Secundário	Total	De natureza social	Relacionado com a atividade económica	HM
4758	2172	4287	1953	181	1665	2441	1133	1308	39,2

Figura 8 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 | Fonte: INE

Arganil é um território com características predominantemente rurais. A estrutura económica do concelho assentou até à década de 80 nas atividades agrícolas, no entanto, o crescente êxodo rural, a tendência para a concentração populacional na sede concelhia, bem como o inevitável processo de terciarização da economia concelhia, conduziram lentamente à perda de importância do sector primário como atividade principal da população.

Apesar da quebra do setor primário no concelho, facto comum ao nível do território nacional, este ainda domina uma boa parte da atividade económica do município. A produção agrícola ainda é uma importante fonte de rendimento para parte da população, sobretudo a que vive fora da sede de concelho, que é mais envelhecida, tem menores habilitações e é economicamente mais desfavorecida.

As empresas do concelho de Arganil encontram-se distribuídas pelos quatro parques industriais existentes: a Zona Industrial de Vale de Zebras, pertence à Freguesia de Arganil e foi a primeira ZI a surgir no Município de Arganil; a Zona Industrial da Relvinha, situa-se na Freguesia de Sarzedo, é a que assume maior relevância, quer pela dimensão, quer pela diversidade de atividades económicas que ali se concentram, bem como pela sua localização geográfica

privilegiada; a Zona Industrial de Côja localiza-se na Freguesia de Côja, junto à Estrada Nacional 342, e tem como principal acessibilidade a Estrada Nacional 344, que liga a EN 17 (Estrada da Beira) à EN 342; a mais recente das quatro Zonas Industriais localizadas no Município de Arganil é a ZI de Vale do Fôjo, situada na localidade de Ramal de Pombeiro, na Freguesia de São Martinho da Cortiça. Em termos de acessibilidades é uma ZI de localização privilegiada, situada junto à EN17 (designada também por Estrada da Beira) e a menos de 1 km do IC6.

O concelho beneficia, ainda, de um Centro Empresarial e Tecnológico de Arganil (CETA), que permitiu ao Município dispor de uma Incubadora de Empresas que contribui para uma maior dinamização da atividade empresarial e comercial do Concelho e da própria região, através do apoio ao desenvolvimento e maturação de projetos nesses domínios. A caracterização por ramos de atividade permite evidenciar que é o "comércio por grosso e a retalho" e a "construção", que apresentam um lugar de destaque seguido do ramo das indústrias transformadoras surge em terceiro lugar. O setor terciário representava, em 2011, 57% da população economicamente ativa. O setor terciário, conforme constatado anteriormente, tem vindo progressivamente a assumir uma importante posição no concelho, e a nível nacional, conseguindo, inclusive, ser o maior empregador deste concelho, além de que representa o setor mais forte, onde se concentram a maior parte das atividades económicas.

4_ Enquadramento habitacional

Com a avaliação da atual situação do parque habitacional pretende-se uma breve caracterização do mesmo, com a finalidade de melhor conhecer as necessidades e potencialidades existentes na freguesia de Arganil (território onde se situa a ARU) permitindo, assim, sustentar as prioridades de atuação no desenho do modelo que visa a melhoria da qualidade de vida da população. A taxa de evolução populacional na freguesia de Arganil sempre se ditou por um padrão irregular, não obstante, manter-se com taxas de evolução demográfica positiva, em oposição à realidade concelhia cuja retração manifestou-se com particular intensidade na última década censitária com -10,8%.

Evolução demográfica da freguesia de Arganil (Censos de 1970. 1981, 1991, 2001 e 2011)

1970	1981	1991	2001	2011	Variação				
					70-81	81-91	91-01	01-11	70-11
2820	3262	3175	3981	4002	15,7%	-2,7%	25,4%	0,5%	41,9%

Figura 9 - Evolução demográfica da freguesia de Arganil | Fonte: INE

Evolução do número de famílias na freguesia de Arganil (Censos de 1991, 2001 e 2011)

1991	2001	2011	Variação		
			91-01	01-11	91-11
1018	1408	1541	38,3%	9,4%	51,4%

Figura 10 - Evolução e variação do número de famílias na freguesia de Arganil | Fonte: INE

Variação da dimensão das famílias na freguesia de Arganil (Censos de 1991, 2001 e 2011)

Variação		
91-01	01-11	91-11
3,1%	2,8%	2,6%

Figura 11 – Variação da dimensão das famílias na freguesia de Arganil | Fonte: INE

A esta dinâmica de crescimento demográfico está associado um aumento do número de famílias entre os períodos censitários analisados, verificando-se que o crescimento do número de famílias tem sido, em termos relativos, superior ao da população; situação relacionada com o facto do tamanho médio do agregado familiar apresentar uma tendência para a diminuição. Assim, torna-se evidente que as necessidades e expectativas em termos de carências ou exigências habitacionais não devem orientar-se tendo em conta o crescimento relativo da população, mas sim um valor superior a este, em consequência do fenómeno anteriormente referido, associado à tendência de diminuição da dimensão média das famílias.

Características gerais do parque habitacional da freguesia de Arganil (Censos de 2011)

Área (km2)	Edifícios	Alojamentos	Habitantes	Famílias	Hab/Fam	Fam/Aloj	Aloj/Edificio	Densidade construtiva	Densidade alojamento
34,7	1791	2454	4002	1541	2,60	0,63	1,37	51,6	71,8

Figura 12 - Características gerais do parque habitacional da freguesia de Arganil | Fonte: INE

Variação das Características gerais do parque habitacional da freguesia de Arganil (Censos de 2001 e 2011)

Edifícios	Alojamentos	Habitantes	Famílias	Hab/Fam	Fam/Aloj	Aloj/Edificio	Densidade construtiva	Densidade alojamento
10,5	14,6	0,5	8,1	-8,5	-6,1	3,8	10,4	14,6

Figura 13 – Variação das características gerais do parque habitacional da freguesia de Arganil | Fonte: INE

Da leitura dos dados apresentados é possível concluir que o número de alojamentos é bastante superior ao número de edifícios, o que indica a existência de tipologias multifamiliares nesta freguesia. A dimensão média das famílias é baixa, ronda os 2 indivíduos por agregado familiar. O indicador 'famílias por alojamento' de 0,63 (sendo também inferior a 1 em todas as freguesias) demonstra que não existem casos de sobrelotação. Desta forma é possível dizer que o parque habitacional existente na freguesia e concelho de Arganil satisfaz as necessidades quantitativas existentes. O mesmo indicador assistiu a uma diminuição de cerca de 6%, sendo que o número de alojamentos é superior ao número de famílias. Este facto relaciona-se, quer com o processo de nuclearização, quer com a constituição de agregados familiares de menores dimensões.

Edifícios na freguesia de Arganil (Censos de 1991, 2001 e 2011)

1991	2001	2011	Variação	
			91-01	01-11
1292	1603	1791	24,1%	11,7%

Figura 14 – Edifícios na freguesia de Arganil | Fonte: INE

Estrutura etária dos edifícios na freguesia de Arganil (Censos de 2011)

Total	Antes 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2011
1791	148	171	384	559	529

Figura 15 – Estrutura etária dos edifícios na freguesia Arganil | Fonte: INE

A evolução do edificado nas últimas décadas regista um crescimento relativo positivo, embora o maior aumento se tenha verificado no período 91-01 com cerca de 24%. O último período censitário obteve um crescimento de cerca de 11%. A partir da análise da evolução da dinâmica construtiva ao longo dos anos é possível concluir que o parque habitacional da freguesia é já um pouco envelhecido, sendo que 31% dos edifícios existentes foram construídos entre 1971 e 1990. Tendo em conta os dados apresentados, foi nesta altura que se construiu o maior número de edifícios por ano. Esta situação elucidativa é do estado que o parque habitacional apresenta. Atendendo a este facto, a politica habitacional deverá incidir sobre o tipo de intervenções a fazer no edificado, quais as formas de o fazer e com que prioridades.

Alojamentos na freguesia de Arganil (Censos de 1991, 2001 e 2011)

1991	2001	2011	Variação	
			91-01	01-11
11529	2123	2454	38,8%	15,6%

Figura 16 – Alojamentos na freguesia Arganil | Fonte: INE

Alojamentos por tipo de ocupação na freguesia de Arganil (Censos de 2011)

Total	Residência habitual	%	Residência secundária	%	Vago	%
2450	1524	62	575	23	351	14

Figura 17 – Alojamentos por tipo de ocupação na freguesia de Arganil | Fonte: INE

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual e regime de ocupação na freguesia de Arganil (Censos de 2011)

Total	Proprietário ou coproprietário	%	Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação	%	Arrendatário ou subarrendatário	%	Outra situação	%
1518	1151	76	12	1	246	16	109	7

Figura 18 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual e regime de ocupação na freguesia de Arganil | Fonte: INE

No que concerne à evolução dos alojamentos, este indicador registou um comportamento semelhante ao verificado na evolução dos edifícios, ou seja, um crescimento nas décadas em análise. No entanto, o último período censitário, 01-11, evidenciou-se como sendo o que auferiu um crescimento menos acentuado.

Analisando os alojamentos de acordo com o tipo de ocupação verifica-se que em 2011, 62% dos alojamentos são ocupados como residência habitual, 14% estão vagos e 23% têm uma ocupação sazonal ou secundária. No cômputo geral houve uma tendência para um aumento dos alojamentos familiares vagos.

A análise do indicador alojamento por proprietário permite concluir que a maioria dos alojamentos familiares tem o proprietário como ocupante, 76%, existindo um nicho de mercado de arrendamento que abarca 16% dos alojamentos – de referir que é nesta freguesia onde se encontra localizada a maioria do parque habitacional de tipologia multifamiliar concelhio.

Capítulo II – Caracterização da ARU

1_ Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da Vila de Arganil
1.1_ Edificado
1.2_ Estado de conservação
1.3_ Equipamentos
1.4_ Funções
1.5_ Património
1.6_ Espaços verdes
1.7_ Linhas de água

1_ Área de reabilitação urbana do Centro Histórico da Vila de Arganil

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação do núcleo histórico da Vila de Arganil, compreende a área territorialmente delimitada, que justifica uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana.

O Plano Diretor Municipal em vigor que regula a ocupação e uso do solo no Município, estabelece para a área de intervenção a reabilitar, as seguintes classes de espaço, nos Solos Urbanizados - Espaço central, Espaço residencial, Espaço de uso especial, Áreas destinadas a equipamentos, Espaço verde urbano. A ARU do núcleo histórico da Vila de Arganil abrange uma área coincidente com o núcleo central da Vila, correspondente ao núcleo histórico e está manifestamente associado à principal centralidade administrativa do concelho (sede do concelho) onde os serviços assumem uma maior importância.

Figura 19 – Centro Histórico da Vila de Arganil

A área de intervenção compreende praticamente toda a zona edificada daquele que é o centro cívico e histórico da vila de Arganil, trata-se pois da zona mais nobre da vila onde teve origem o seu primitivo núcleo urbano. Com uma delimitação semelhante à que já tinha sido definida em 2002 para a elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Arganil, serviu este documento estratégico de base para a demarcação da ARU-Arganil, pois contém um exaustivo levantamento da área de intervenção o que nos possibilitou ter uma consciência mais aprofundada das fragilidades e potencialidades desta área tanto ao nível do tecido urbano e estado de conservação do património edificado como do tecido social e económico.

A área delimitada reúne, pois, a zona de maior concentração das principais unidades de comércio tradicional e serviços da vila de Arganil, que, juntamente com a existência dos principais espaços e equipamentos públicos, justificam a necessidade de uma intervenção integrada dado o estado de degradação em que se encontra parte do edificado conforme é estabelecido no artigo 12.º do RJRU.

A proposta de delimitação da ARU do núcleo histórico da Vila de Arganil tem como fundamento um conjunto de objetivos estratégicos os quais resultarão na execução de uma Operação de Reabilitação Urbana a realizar pelo município de Arganil. Deste modo foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos:

1) Promover a reabilitação urbana de forma a valorizar o núcleo histórico da Vila de Arganil, criando assim condições que conduzam à melhoria da qualidade de vida das pessoas que visitam e habitam este espaço urbano;
2) Criar condições que propiciem a intervenção da iniciativa privada e a vontade de reabilitar o núcleo histórico da Vila de Arganil;
3) Potenciar novos investimentos que, de forma sustentável, promovam as sinergias necessárias, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida dos munícipes e a dinamização das atividades económicas;
4) Promover a reabilitação do património cultural;
5) Requalificar e modernizar os equipamentos públicos de utilização coletiva e os espaços urbanos;
6) Valorizar e reabilitar o Teatro Alves Coelho (referenciado na base de dados do património mais relevante construído no séc. XX, o IAP20 – Inquérito à Arquitetura do Século XX em Portugal) otimizando assim o seu potencial como equipamento catalisador da diversificação na oferta cultural do concelho.

Figura 20 – Delimitação da ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

1.1_ Edificado

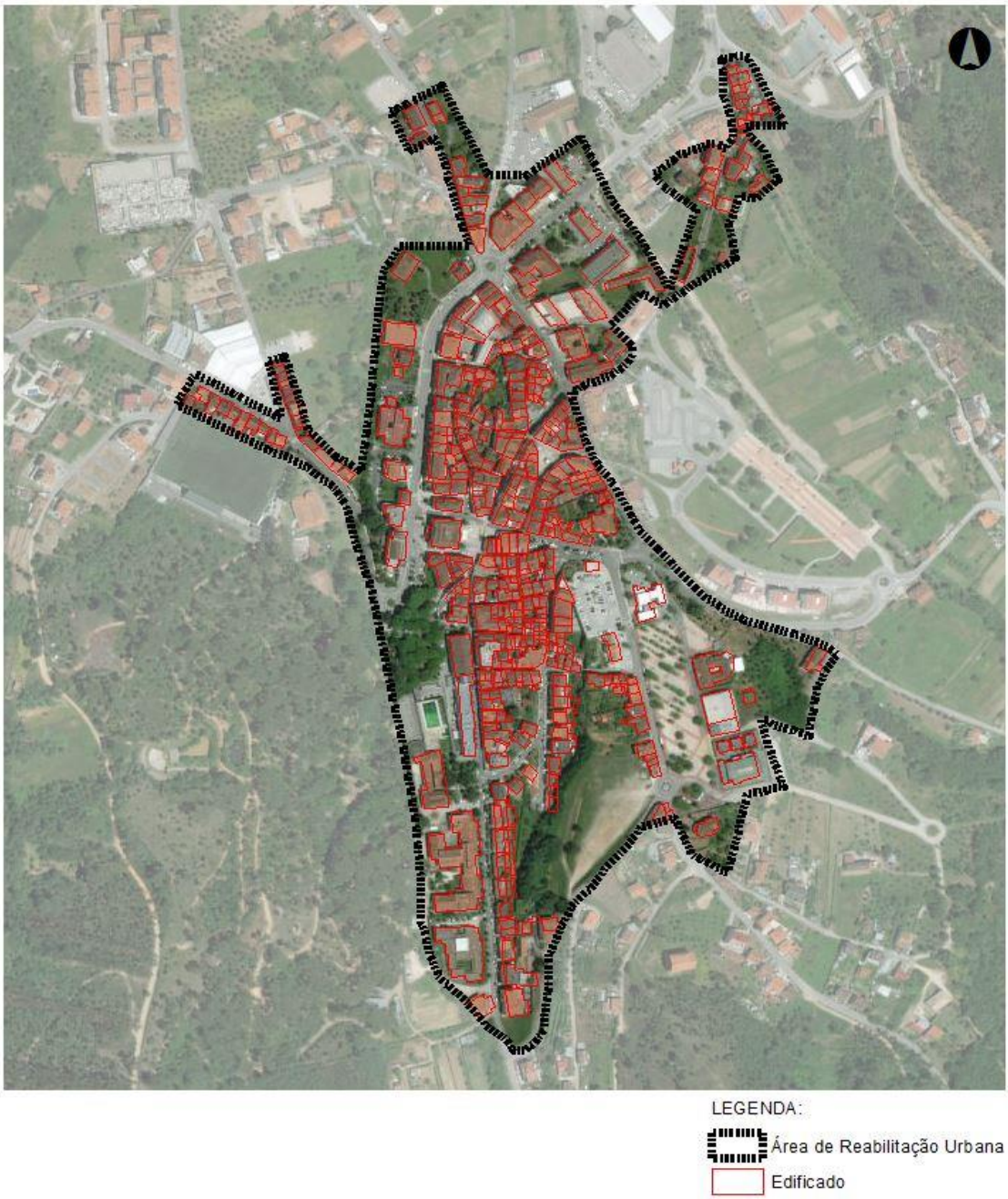


Figura 21 – Edificado na ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

1.2_ Estado de Conservação

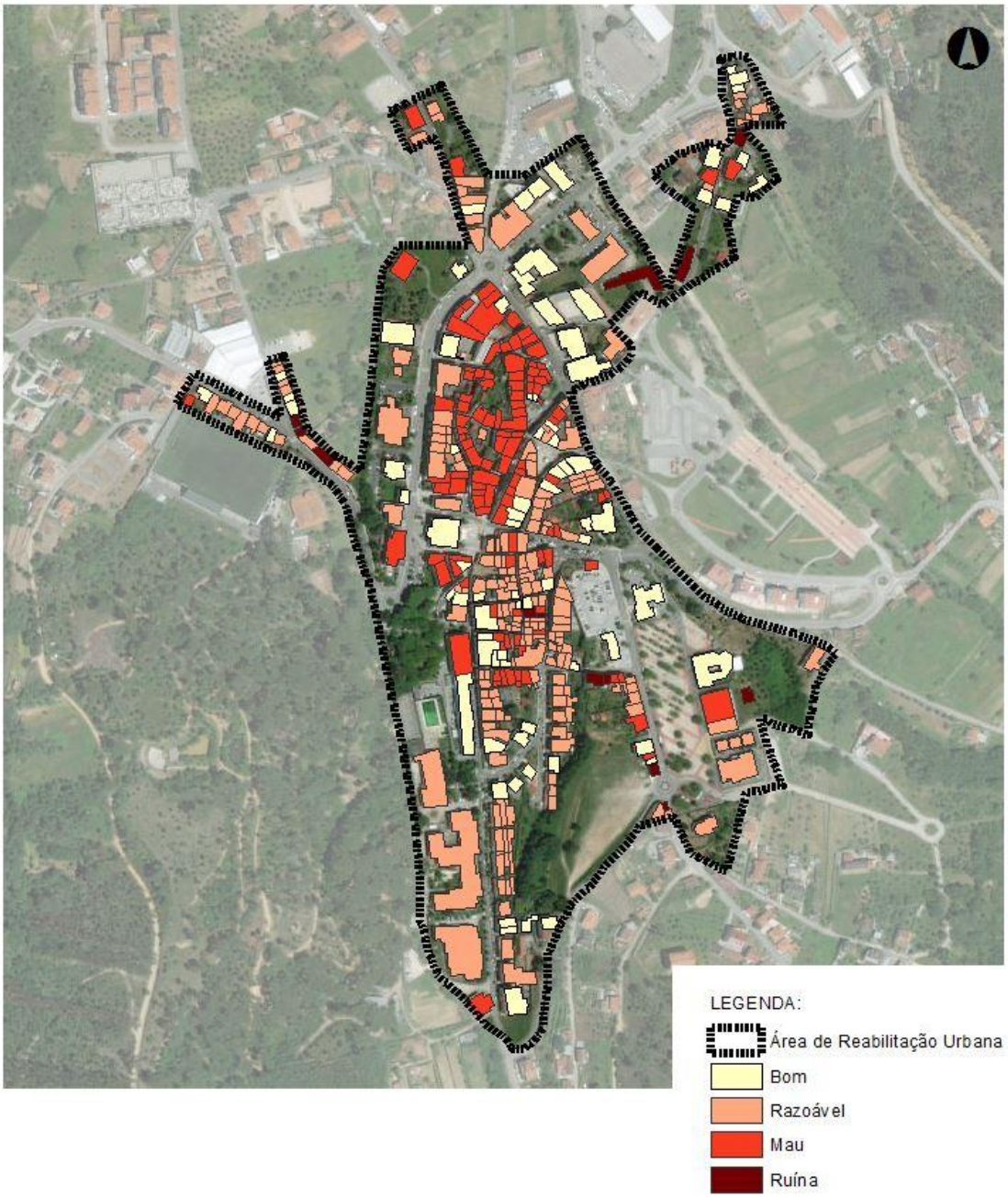


Figura 22 – Estado de conservação do edificado na ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

1.3_ Equipamentos

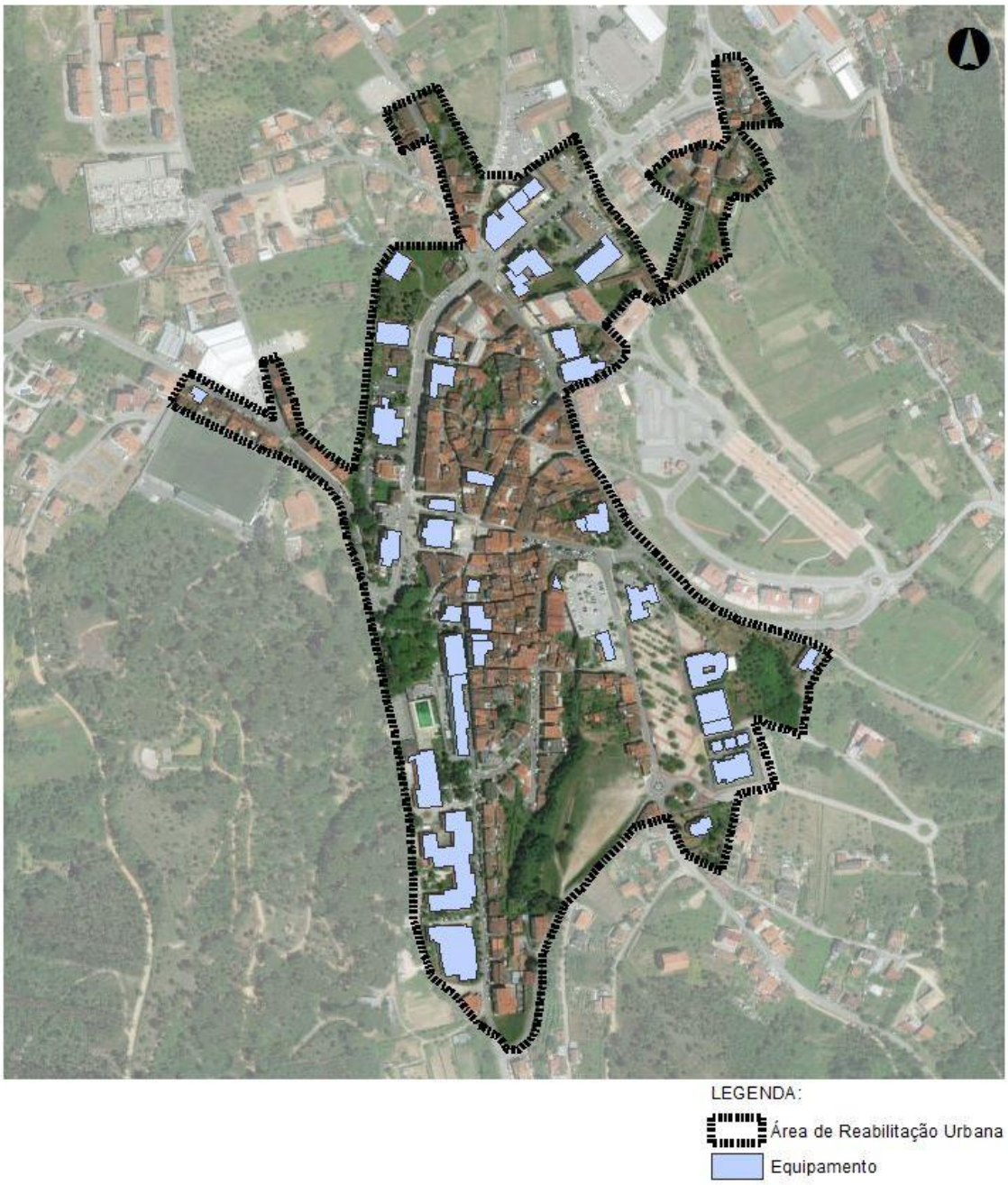


Figura 23 – Equipamentos na ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

1.4_ Caracterização Funcional

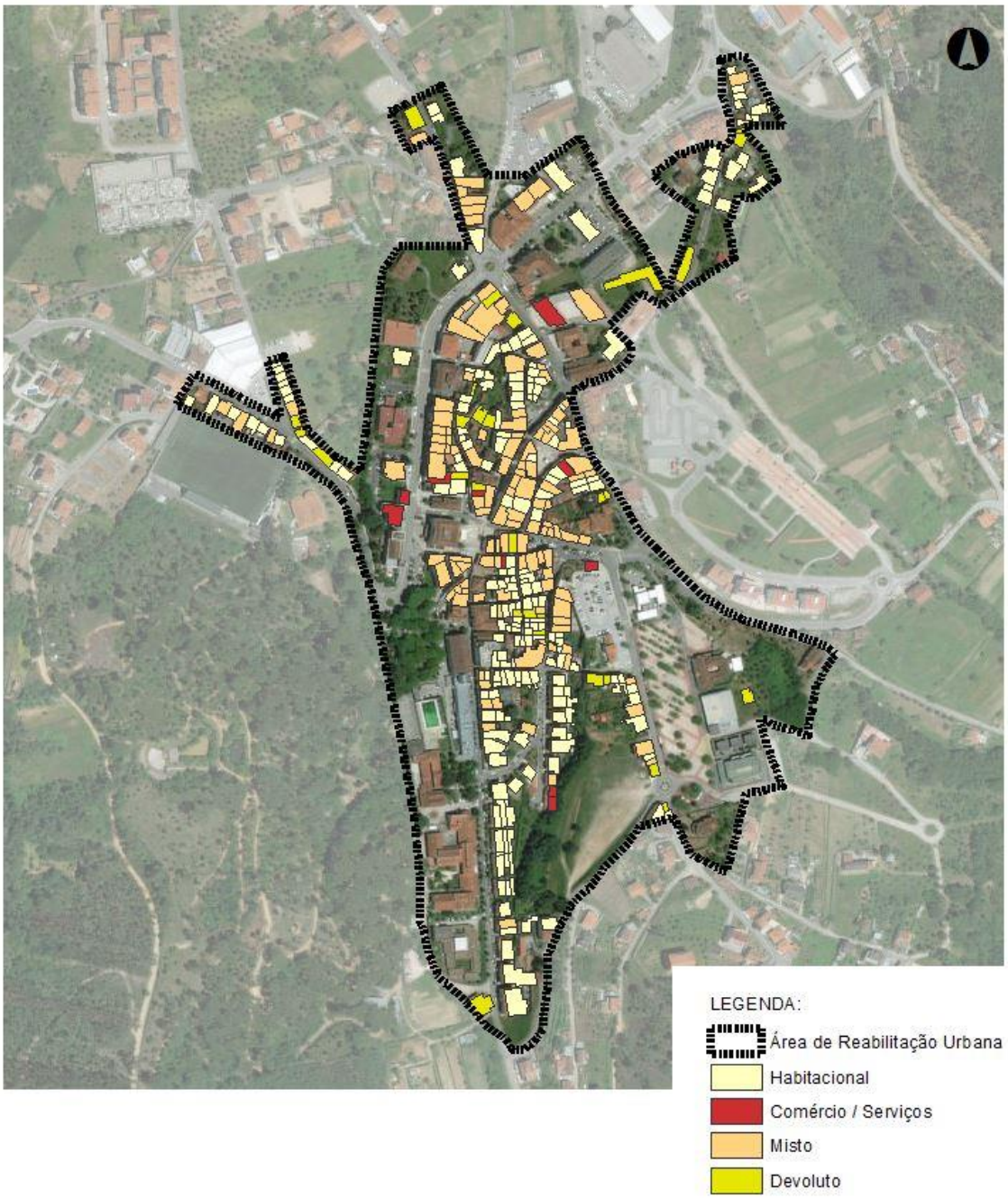


Figura 24 – Funções do edificado na ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

1.5_ Património edificado

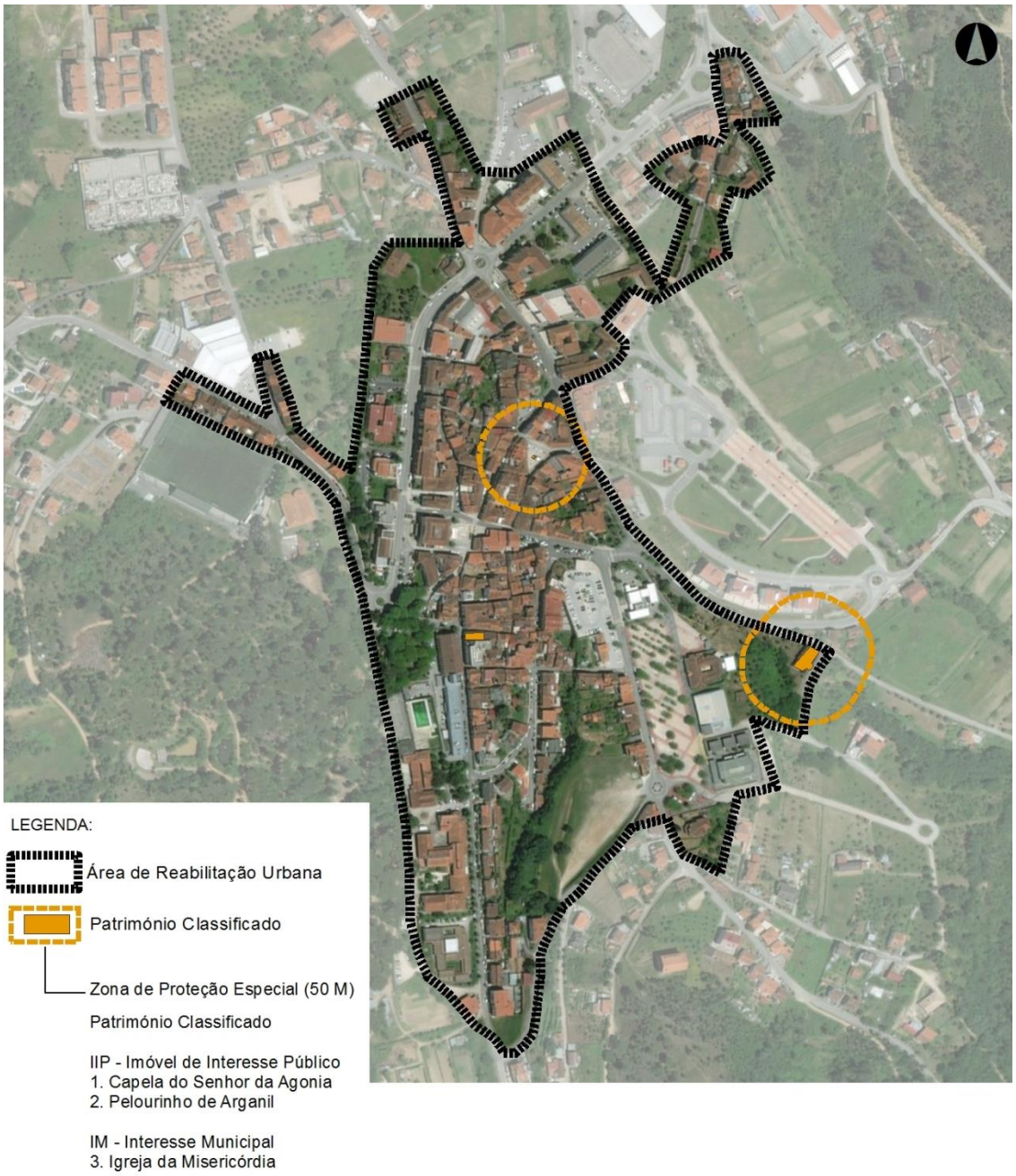


Figura 25 – Património classificado na ARU do Núcleo Histórico de Arganil

1.6_ Espaços Verdes

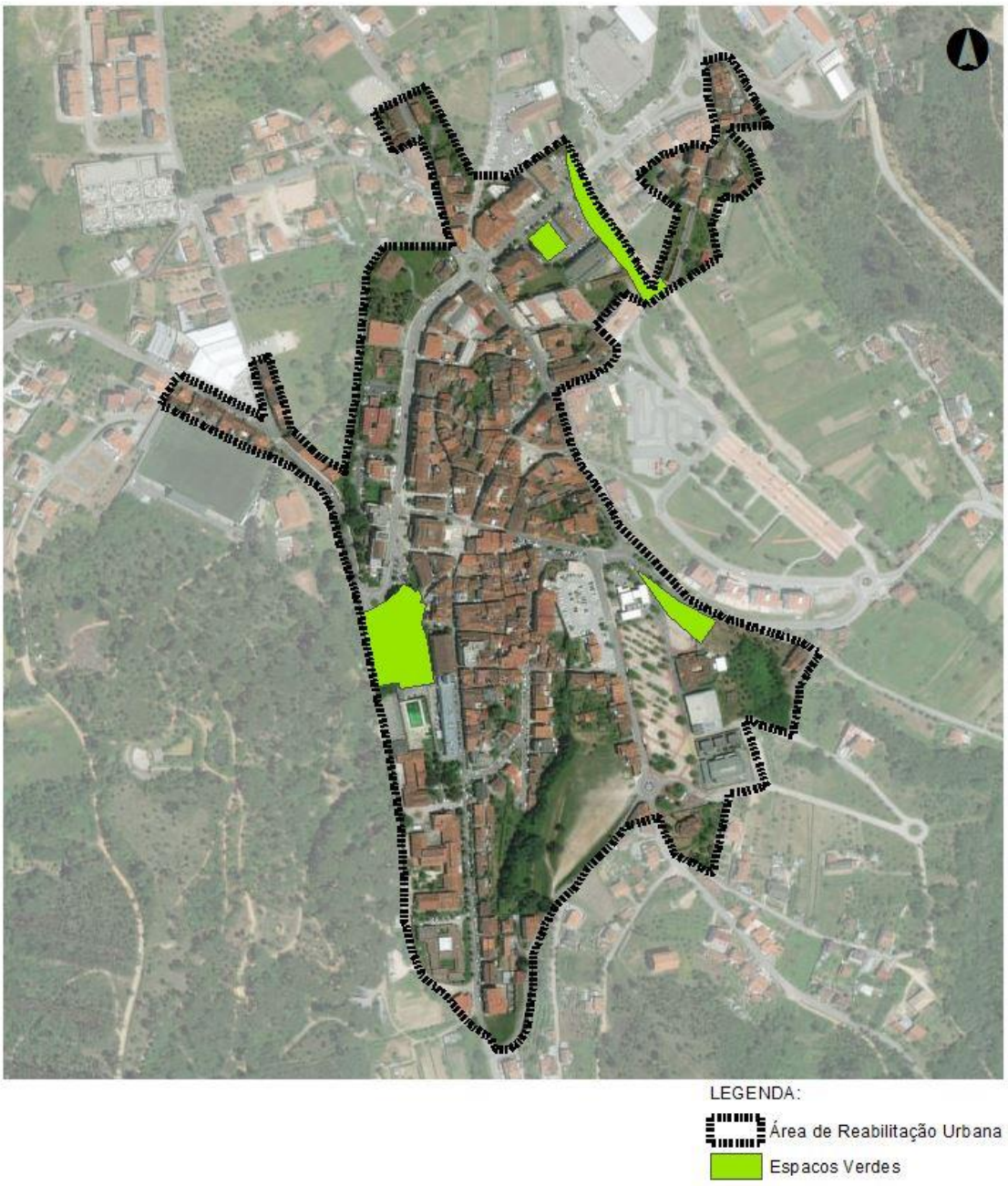


Figura 26 – Espaços Verdes na ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

1.7_ Linhas de água

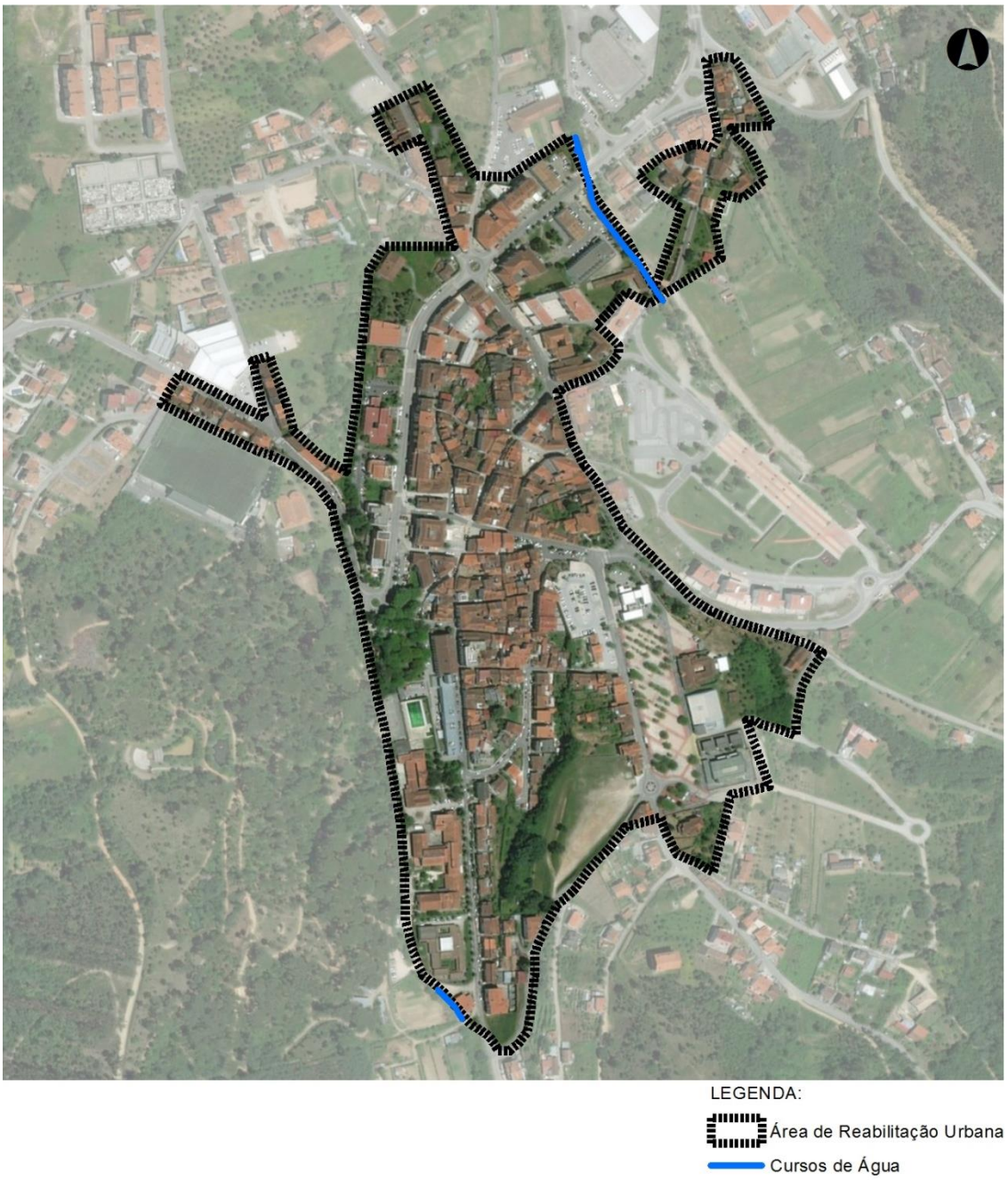


Figura 27 – Linhas de água na ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

Capítulo III – O Processo de Reabilitação Urbana

1_ O contexto e os principais atores

2_ O enquadramento legal

1_ O contexto e os principais atores

Tal como na generalidade dos centros urbanos das principais cidades e vilas de Portugal, na Vila de Arganil e, em especial, no seu centro histórico, o ritmo de degradação do edificado supera, significativamente, o ritmo da sua recuperação. Esta é uma constatação unanimemente aceite e constitui um dos principais problemas com que se enfrenta o município. Como reabilitar os seus centros, afirmando a sua imagem e a sua identidade, quando o quadro de dinâmicas de atuação dos principais atores é débil e pouco mobilizadora?

A vontade mais imediata de ação e de atuação para inverter esta tendência incide quase sempre na intervenção e investimento municipal. Acontece que esta forma de atuação nem sempre, ou melhor, raramente, funciona ou resolve os principais problemas. Podemos apontar, entre outras, três razões fundamentais que justificam o pouco sucesso da implementação e dinamização dos processos de reabilitação urbana:

a) O nível de investimento municipal afeto à reabilitação de edifícios, funções urbanas e espaços públicos fica, quase sempre, muito aquém das necessidades evidenciadas nos sítios e nos lugares degradados;
b) O investimento privado, quando existe, tem tido a tendência para procurar a "construção nova" em desfavor da reabilitação do existente;
c) Os proprietários, residentes ou não residentes, adotaram uma postura conservadora e inoperante traduzida numa cultura absentista dominante que se reflete no facto de nem as meras obras de conservação do edificado serem realizadas.

A Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Arganil e articula-se com as restantes políticas municipais. Começa a ficar enraizado no discurso sobre o espaço urbano e sobre os centros históricos que o processo de planeamento e de gestão da vila passa por dar prioridade a regenerar o núcleo urbano existente, reabilitar o que está em mau estado, reutilizar o que está devoluto e qualificar o existente e o consolidado. Reconhece-se, unanimemente, que níveis significativos de degradação do edificado não são compatíveis com uma vila coesa, amigável, acolhedora e competitiva. Todo o espaço urbano consolidado carece de conservação ou reabilitação.

Ora a Estratégia de Reabilitação consubstanciada no presente PERU, constitui um instrumento de orientação para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sempre enquadrado num contexto onde se destaca como indispensável:

a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar;
b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana» delimitadas e nas quais se privilegiarão os apoios fiscais e financeiros;
c) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Efetivamente é essencial que encontrar um modelo de intervenção que equilibre a relação estes estas três realidades distintas – O investimento público, o investimento de promotores privados e a atitude dos proprietários. A elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Núcleo Histórico da Vila de Arganil constitui uma excelente oportunidade porque:

a) Permite enquadrar a estratégia de investimento público municipal no quadro de apoios financeiros do Portugal 2020 ou mesmo, posteriormente, nos próximos programas de apoio comunitários. Esta circunstância permite "alavancar e potenciar" os níveis de investimento público para níveis capazes de contrariar ou pelo menos atenuar os efeitos da primeira dificuldade apontada [insuficiência de investimento público face às necessidade de reabilitação];
b) Cria e disponibiliza um quadro legal e um conjunto de instrumentos e de benefícios e incentivos [financeiros e tributários] que associados ao atual contexto resultante da crise geral e, em especial, da crise e das transformações no mercado imobiliário, podem ajudar a deslocar o foco e o interesse de eventuais promotores da "construção nova" para a reabilitação do edificado existente;

c) Cria a oportunidade de o município reforçar as ações de sensibilização dos proprietários para a realização das obras de conservação e renovação dos seus edifícios.

d) Articulando o papel e a ação destes três domínios [investimento público, promotores e proprietários] e completando e reforçando essa ação de reabilitação urbana com a modernização dos espaços comerciais e das principais funções e atividades urbanas que se vivem no centro [sejam públicas, privadas ou institucionais] é possível inverter todo o processo que tem conduzido à degradação progressiva dos centros e iniciar um processo de mudança com capacidade suficiente de mudar a imagem e o ambiente urbano, atraindo e fixando gente e investimento nesses centros.

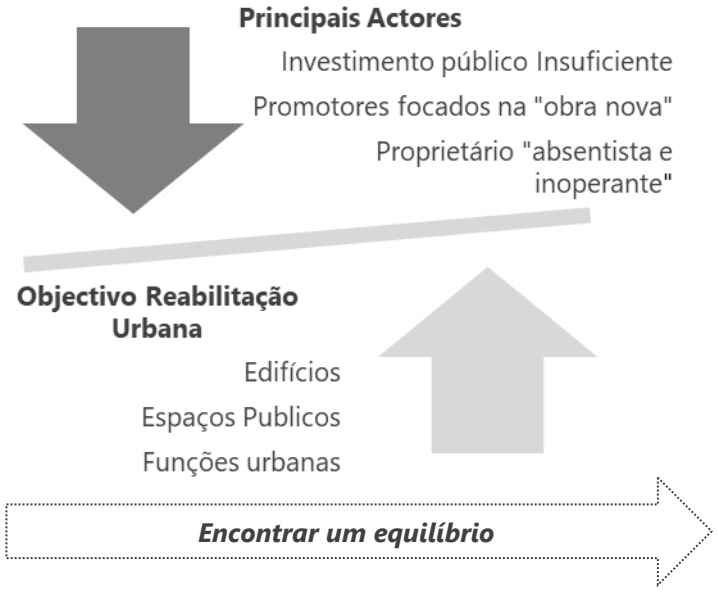


Figura 28 – Principais atores e objetivos da reabilitação Urbana

Esta forma de pensar estrategicamente a ação de reabilitação, procurando inverter o quadro do ciclo vicioso que tem conduzido à degradação progressiva e até ao abandono do edificado exige um esforço conjunto e articulado em torno de uma ideia e de uma estratégia global de reabilitação que tem, obrigatoriamente, de envolver a autarquia, as entidades governamentais, os promotores privados, as instituições e os proprietários.

Nesta fase cabe ao município o papel central de analisar e compreender as oportunidades do contexto e funcionar como elementos dinamizador da ação, incentivando e motivando a concretização e a ação do lado dos privados e executando investimento público capaz de gerar

efeitos multiplicadores. Tudo isto em torno de uma estratégia clara, coerente e que envolva e integre todos os atores presentes no território.

Figura 29 – Edifício do Teatro Alves Coelho, a reabilitar e promover como equipamento cultural de referência

2_ O enquadramento legal

A elaboração do PERU obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], aprovado pela **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto**.

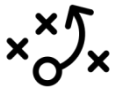
Após a aprovação da ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil (aprovada em Sessão de Câmara de 2015/09/08, aprovada em Assembleia Municipal de 2015/10/09 e publicada em Diário da República no Aviso n.º 12161/2015 - DR n.º 206/2015, Série II de 2015/10/21), e num prazo de três anos, deve a Câmara Municipal de Arganil propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que será desenvolvida através de Plano de Pormenor [cumprindo o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT] ou através de instrumento próprio [devendo ser elaborado para o efeito, um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana].

A Área de Reabilitação [ARU] do Núcleo Histórico de Arganil, territorialmente delimitada e que justifica uma intervenção integrada, consequência de alguma insuficiência ou degradação em termos de uso, solidez, segurança, estética ou mesmo salubridade dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização coletiva [artigo 2º do RJRU], relativamente aos quais a prossecução dos seus objetivos obriga a uma definição estratégica e programada, no tempo e em custos.

A Câmara Municipal de Arganil, para a Área de Reabilitação Urbana do Núcleo histórico de Arganil [ARU] optou pela elaboração de uma ORU sistematizada, enquadrada num PERU [artigo 8º do RJRU], por se tratar da área correspondente ao núcleo central da vila de Arganil, com uma relevância histórica inquestionável e onde se identificam edifícios com clara necessidade de uma intervenção integrada [pública e privada]. O envio para aprovação na Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana, IP, cujo parecer, não sendo vinculativo, deve ser devidamente ponderado pela Câmara Municipal. Por fim o documento é submetido a Discussão Publica, nos termos do RJIGT para os Planos de Pormenor [20 dias - artigo 86º do DL/2015, de 14 de maio].

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei [artigo 6º do RJRU], é à administração pública que cabe a incumbência da

adoção de medidas necessárias à reabilitação urbana, dado tratar-se de uma politica publica. A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade publica para efeitos de expropriação ou da venda forçada de imóveis localizados na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.



Capítulo IV – Estratégia de intervenção

1_ Estratégia de Reabilitação Urbana

2_ Eixos e Objetivos Estratégicos

3_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

4_ Conformidade e Coerência com outros Instrumentos de Planeamento

1_ Estratégia de Reabilitação Urbana

A análise dos dados de caracterização apresentados, a reflexão anteriormente desenvolvida sobre este território, assim como os documentos de carácter estratégico produzidos sobre Arganil identificam, com clareza, a evolução recente da vila e os desafios que se lhe colocam nos próximos anos, em termos do seu desenvolvimento económico, social e territorial. Neste quadro será decisivo para a estratégia territorial a prosseguir, que se corrija a trajetória de esvaziamento do papel do centro histórico, que deverá passar a contribuir de forma decisiva para a qualificação do sistema urbano.

Núcleo Histórico da Vila de Arganil

Desafios	Oportunidades
Decréscimo geral da população, nomeadamente da população potencialmente em idade ativa	Conjuntura económica favorável no sector do turismo
Parque habitacional envelhecido e existência de edifícios degradados e desocupados	Valor histórico-cultural do núcleo histórico
Envelhecimento populacional e abandono populacional do centro histórico	Potencial disponibilidade de edifícios (alojamentos) para o mercado imobiliário
Polarização da oferta residencial	Criação e/ou qualificação de espaços públicos, praças, espaços verdes e de equipamentos estruturantes, capazes de promover e valorizar a vivência e a imagem urbanas e a polarização do povoamento
Frente ribeirinha com potencial para a diversificação de atividades económicas e de lazer	Política urbana de reabilitação e qualificação das estruturas ecológicas e ambientais
Arruamentos urbanos com perfis estreitos e desqualificação funcional	Impacto positivo de intervenções no espaço público do centro histórico ao nível do usufruto coletivo de espaços públicos
Perda de referência identitárias	Cultura de associativismo (tecido associativo dinâmico e diversificado no âmbito cultural, desportivo e social)
Tecido comercial debilitado, pouco diversificado e pouco atrativo	Valorização dos recursos endógenos, num quadro que promova o equilíbrio entre a preservação do património natural e o desenvolvimento de atividades económicas

Relevância pouco significativa do turismo refletida na ocupação pouco expressiva das camas	Potencial de desenvolvimento de dinâmicas de cooperação entre agentes institucionais, económicos e culturais para a construção de pacotes turísticos integrados e competitivos
Capacidade limitada de atração de turistas estrangeiros	Promoção turística dos recursos do território, apostando, particularmente, nos produtos "turísticos de nicho", como a gastronomia, turismo de natureza

Figura 30 – Desafios e Oportunidades

O território vai revelando, de forma inconsistente e a custo da perda de protagonismo do seu centro tradicional, uma organização policêntrica. Será portanto vital a reafirmação do centro histórico da vila de Arganil como elemento nuclear e de coesão do sistema urbano, que contribui para a estruturação em rede das diferentes polaridades urbanas, segundo uma lógica dinâmica de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias com o centro da vila – lugar que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço pode oferecer: o ambiente urbano, a densidade humana e a relação única com a ribeira (sendo que a ribeira e outros elementos encontram-se abrangidos pela ARU Arganil 2 - que estabelece com a ARU em estudo, uma relação de complementaridade e interdependência nas várias escalas dos território, permitindo conferir sentido e abrangência às ações estruturantes de reabilitação urbana previstas, conforme demonstrado no ponto 3 do presente capítulo).

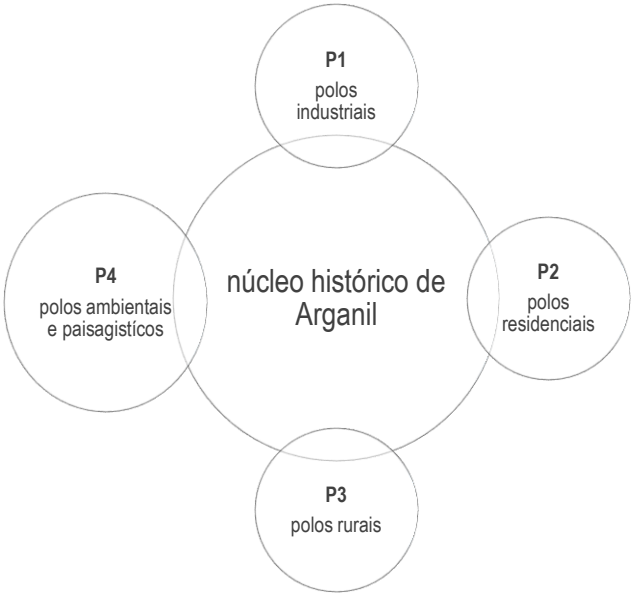


Figura 31 – Polaridades no território alargado

Quando olhamos para o centro histórico de Arganil, depreendemos facilmente que, em termos teóricos já lá está tudo aquilo (e muito mais) que poderíamos desejar para um centro urbano vivo e dinâmico: uma estrutura urbana consolidada (ruas, bairros, praças), equipamentos de serviços públicos, equipamentos culturais, elementos notáveis patrimoniais identitários, etc. Ou seja, a reabilitação urbana deste lugar não implica inventarmos nada de novo, replicarmos modelos de outras realidades ou mimetizar um passado perdido, mas antes introduzir uma política pública que suporte e dinamize uma revitalização da essência específica desta realidade socio-urbana. Acelerar e projetar as dinâmicas, as vivências e as relações do que sempre foi aquele lugar, sustentado nas suas matrizes básicas e transversais ao tempo, mas em contexto contemporâneo.

Figura 32 – Centro histórico de Arganil

Ou seja, a base da visão de futuro para o centro histórico de Arganil consiste em identificar e reconhecer a identidade do território (nas suas dimensões urbanas, humanas, sociais, económicas) e promover a sua articulação com as realidades e contextos contemporâneos, incorporando um modelo de reabilitação baseado nas novas formas de habitar, relacionar, trabalhar, lazer, deslocar, entre outras. Neste âmbito, a reabilitação do centro histórico de Arganil passa por potenciar as estruturas existentes, promovendo:

1. A função residencial, ao reinventar as tipologias de habitação, adaptadas aos novos modelos familiares e à procura específica existente (por exemplo, quadros de empresas estabelecidas na região);

2. O espaço público, ao impulsionar o encontro, a sociabilidade e fruição urbanas, associado ao comércio de rua (a análise de casos no contexto europeu e nacional revela a emergência de

uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano e da apetência pela rua como espaço privilegiado de interface com o consumidor);

3. A mobilidade, ao facilitar a deslocação da população, reforçando e estruturando o sistema viário e incorporando diversos meios de transporte em todos os níveis.

4. O recreio e o lazer, associando a dimensão das atividades de fruição cultural e patrimonial com o desenvolvimento de atividades lúdicas na margem do ribeira (cuja operacionalização estratégica será sempre em articulação com a abrangência territorial providenciada pela ARU Arganil 2);

5. A identidade e autoestima, expressa em atividades e eventos que reforçam a pertença e orgulho na herança arganilense;

6. O turismo, ao afirmar o centro da vila como o ponto de partida e chegada para explorar todas as riquezas turísticas (patrimoniais e ambientais) do concelho, devidamente articuladas em rede.

Figura 33 – Biblioteca Municipal Miguel Torga

A presente estratégia pretende - para além da introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, - novas dinâmicas sociais e económicas no centro. A intervenção tem como intuito a afirmação do núcleo central de Arganil como um espaço atrativo que capte novos residentes (invertendo a tendência de perda demográfica) e novos visitantes. Esta apoia-se na dinamização do designado 'ciclo virtuoso', expresso na figura seguinte, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será

sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública e privada sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros, que reside a chave do sucesso do processo de reabilitação. É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.

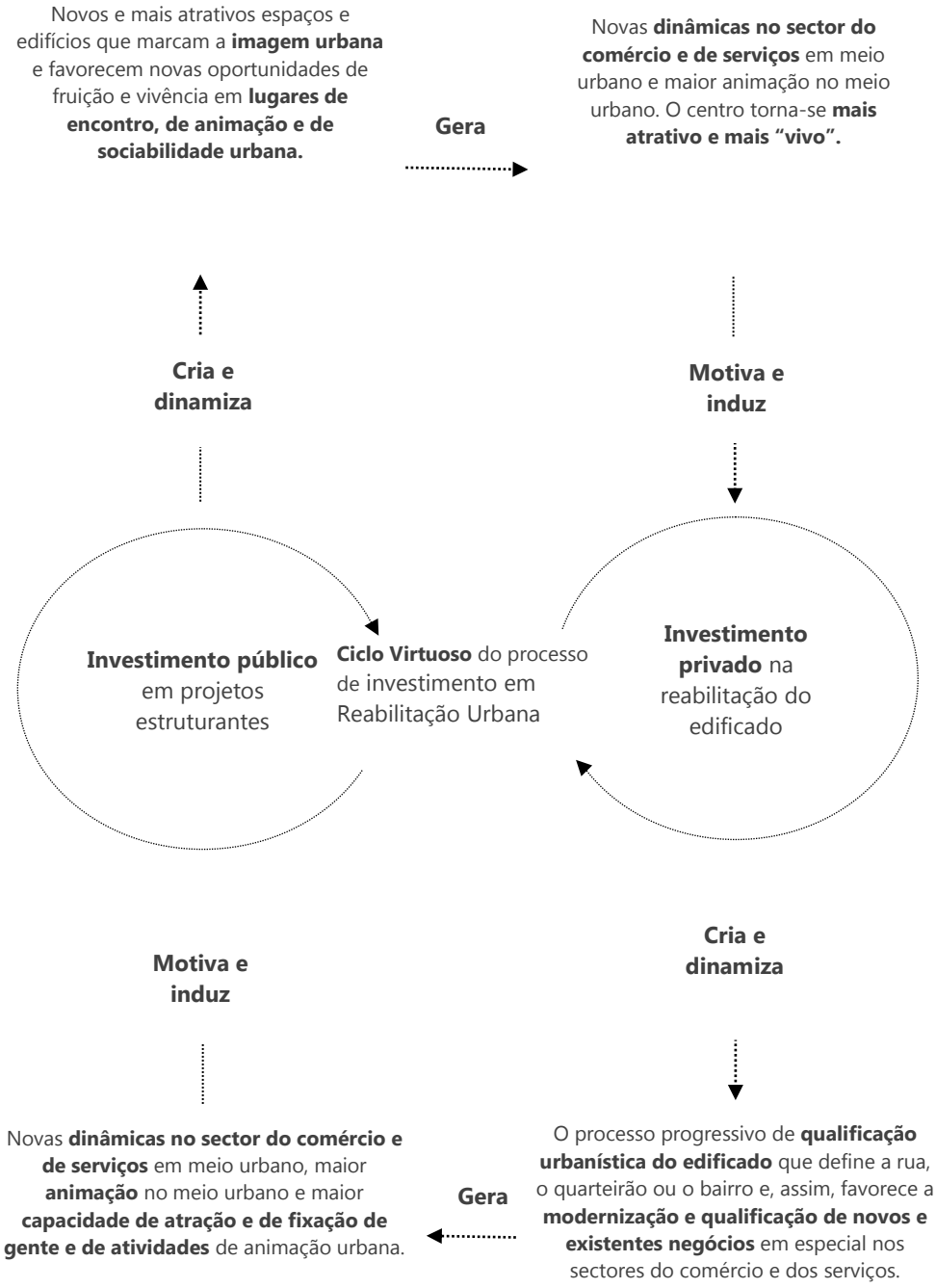


Figura 34 – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana

Pretende-se um centro histórico que marque pela inovação e pelo dinamismo económico, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A verdade é que estas linhas assentam em fenómenos interdependentes: a dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado, é necessária uma dinâmica económica, condições atrativas e uma oferta de serviços que alavanque/acompanhe essa atração para a fixação de população jovem.

Dotar o centro da vila de um perfil mais jovem, inclusivo e atrativo que permita fixar a população. A inovação e o dinamismo cultural serão o foco, assentes num espaço público requalificado e num cenário harmonioso onde o território se ajusta às vivências atuais.

A estratégia de reabilitação assenta, assim, num centro com condições para se afirmar como o elemento federador de um território de ocupação dispersa, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural neles presentes, através de uma dinâmica económico-social capaz de gerar atratividade para a fixação de população jovem. A figura seguinte expressa a oportunidade para promover o processo de reabilitação urbana do centro e da necessidade de envolvimento e articulação entre as ações do lado público [município] e do lado privado [proprietários, inquilinos ou promotores] e, ainda das instituições e associações.

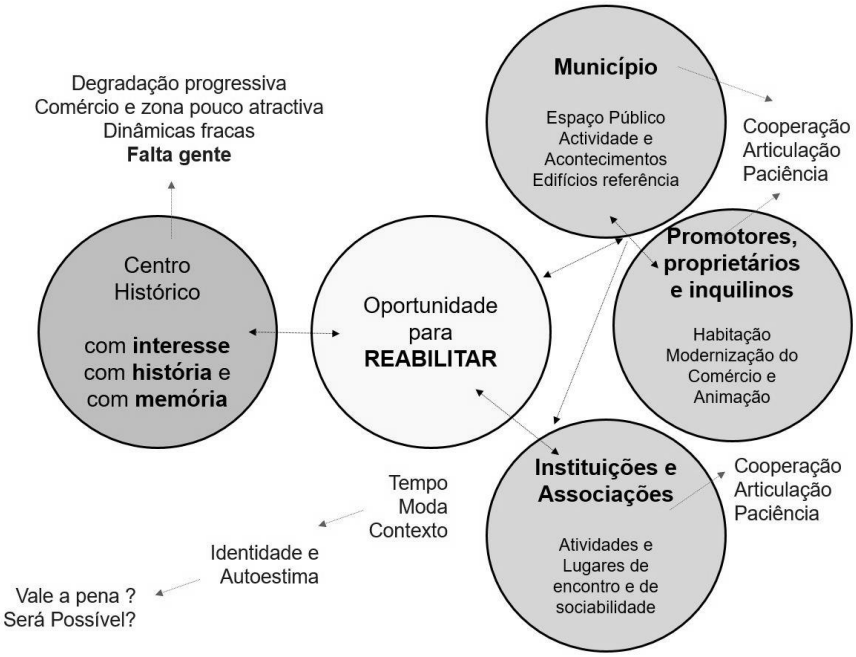


Figura 35 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização do centro histórico de Arganil exige o envolvimento e a partilha de responsabilidades de vários quadrantes:

1. O lado público (município) a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos [promoção do empreendedorismo, da cultura, do lazer entre outros] e, ainda, a quem compete a formulação de políticas públicas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;

2. O lado institucional e associativo a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência no centro;

3. O lado privado (promotores, proprietários e inquilinos) a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência no centro.

A responsabilidade de ação de qualquer destes lados referidos assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação do centro histórico. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as "coisas realmente aconteçam". A revitalização e reabilitação do centro histórico é um processo e como qualquer processo consome tempo mas que reafirmará, sempre, os valores da identidade e da autoestima coletivas de Arganil.

2_ Eixos e Objetivos Estratégicos

Para a persecução do desígnio acima afirmado, são definidos três eixos estratégicos de intervenção no centro histórico de Arganil, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais económicas e sociais.

	EIXOS ESTRATÉGICOS		
	EE1. CENTRALIDADE	**EE2. ATRATIVIDADE**	**EE3.IDENTIDADE**
OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	1.1. Promover a multifuncionalidade	2.1. Valorizar a paisagem e a continuidade ecológica	3.1. Valorizar o património cultural
	1.2. Qualificar o ambiente urbano	2.2. Reforçar e promover as conexões e mobilidade para todos	3.2. Afirmar e desenvolver o Turismo

Figura 36 – Eixos e Objetivos Estratégicos

Um centro urbano valorizado e coeso ao se afirmar como elemento nuclear e unificador do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural é a base da definição da visão que buscamos alcançar.

Figura 37 – Centro histórico de Arganil

EIXO ESTRATÉGICO 1 | CENTRALIDADE

O crescimento de Arganil descentralizou o centro da vila, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro tradicional ainda não deixou de ser identificado como o centro da vila, mantendo o seu papel simbólico (imagem social coletiva de Arganil). Urge reforçar a centralidade.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 1.1 | PROMOVER A MULTIFUNCIONALIDADE

É fundamental assumir o centro histórico de Arganil como um polo multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. Esta multiplicidade de oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos e na fixação de serviços inovadores. Propõe-se, portanto, reforçar, a partir das estratégias de atração e apoio à localização empresarial e institucional, a diversidade e vitalidade económica urbanas, fortalecendo a qualificação funcional, social e ambiental do centro urbano e a sua capacidade de fixação de população jovem e qualificada.

Figura 38 – Mercado Municipal, a reabilitar e modernizar como equipamento comercial de referência

A multifuncionalidade é o fator de diferenciação e fortalecimento de centro urbano, que deve ser utilizado para a sua reafirmação. Para tal, será importante aprofundar a sua relevância cultural, cívica e económica, mitigando os impactos resultantes de dinâmicas relocativas de algumas funções relevantes. A mescla de funções do centro histórico é uma característica única e principal responsável pela atração exercida no conjunto mais alargado do território. Esta característica é a principal dinamizadora deste território, sendo necessário dotá-lo de

capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente baseadas na inovação e desenvolvimento e na criatividade.

Pretende-se uma intervenção integrada, que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, em particular o comércio tradicional, é fator indispensável ao reforço da vitalidade dos centros urbanos e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais, tendo por fim a transformação de espaços tradicionalmente de vocação comercial num 'centro comercial ao ar livre'.

Figura 39 – Comércio tradicional no centro histórico de Arganil

Por outro lado, o modelo habitacional proposto tem como principal missão a criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação no centro. Facilidade de acesso, no preço, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade, no meio ambiente que a envolve. Trata-se de conjugar as políticas públicas para atrair investimento privado, articular as políticas económica e fiscal para criar riqueza, poupança e gerar diversificação de oferta habitacional. Trata-se de ajustar a política de habitação às novas realidades económicas, sociais e demográficas, contribuindo para a dinamização da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem a

indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita com o universo empresarial local.

Figura 40 – Edifício reabilitado enquanto 'Casa das Coletividades' (PARU)

OBJETIVO ESTRATÉGICO 1.2 | VIVIFICAR E QUALIFICAR O AMBIENTE URBANO

Uma das componentes fundamentais dos centros urbanos são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá volume e forma, justificando a sua existência. De facto, a estrutura edificada é justamente aquilo que lhe confere corpo e o caracteriza como conjunto urbano distinto e identificável, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.

Apesar da riqueza edificada do centro histórico de Arganil, o processo de reestruturação económica, social e territorial, teve nefastas repercussões nas suas estruturas ao nível funcional e consequentemente, ao nível paisagístico. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-arquitetónico que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.

Figura 41 – Casa dos Magistrados, a reabilitar e promover enquanto equipamento público

A revitalização do edificado do centro histórico deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos representativos destas áreas e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. É fundamental que a sua preservação seja perspetivada de uma forma conjunta e integrada, abordando as suas estruturas físicas como um todo indivisível, dado que podemos frequentemente considerar passível de conservação uma rua ou um quarteirão, sem que nenhum dos seus edifícios isoladamente tenha grande valor estético-arquitetónico. A revitalização do edificado dos centros tradicionais, deve passar essencialmente por um processo integrado de reabilitação física e funcional a aplicar nas suas estruturas que se pretendem manter e salvaguardar.

O objetivo proposto de promoção da multifuncionalidade pretende assim, valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo, cultura e recreio).

Complementarmente, será fundamental valorizar e articular o espaço público, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade dos usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Este processo deverá abranger várias vertentes:

1) Regulamentação clara da ocupação da via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de

animação urbana (diurna e noturna) e compatibilizá-las com as formas de habitar cada território;

2) Ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentado a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;

3) Melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade;

4) Renovação programada das infraestruturas urbanísticas quer na serventia ao edificado quer na serventia ao espaço público.

Figura 42 – Exemplo de requalificação do espaço público no centro histórico de Arganil

Paralelamente deve procurar-se incrementar a mobilidade pedonal e ciclável na rede multifuncional, de modo a articular as diversas vertentes de uso do espaço público: comercial, cultural e turística. Pretende-se, assim, interligar as várias formas de uso e ocupação do espaço público, estabelecendo relações complementares entre os percursos turísticos e os restantes, estabelecendo uma rede que cubra todo o centro histórico de Arganil. Para tal é importante a implementação de elementos de coerência visual no espaço público, esteticamente enquadrados e simultaneamente eficazes ao nível da informação.

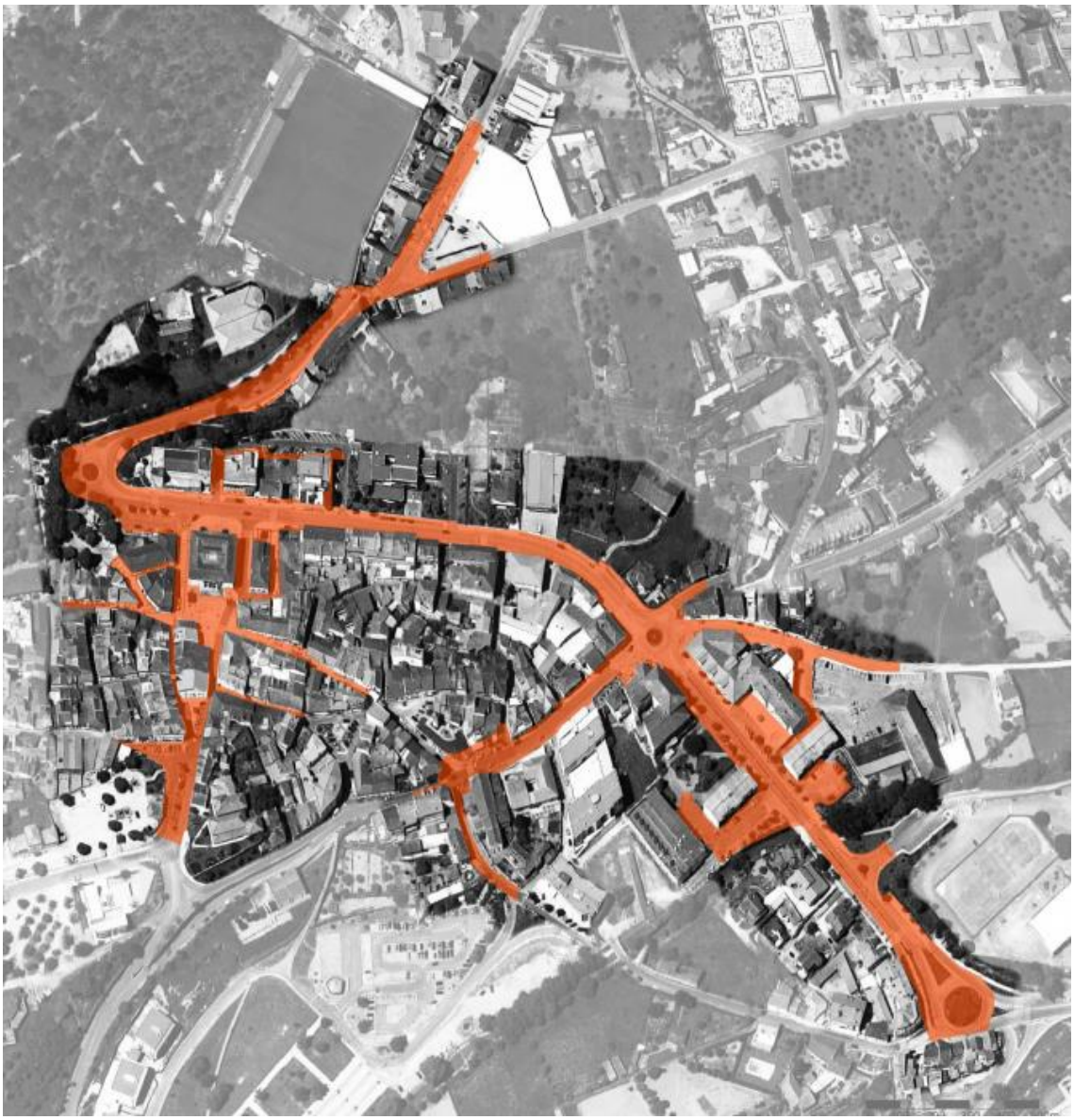


Figura 43 – Área de intervenção da requalificação urbanística do centro histórico (PARU) | Fonte: CM Arganil

EIXO ESTRATÉGICO 2 | ATRATIVIDADE

É urgente implementar uma matriz de desenvolvimento para o centro histórico de Arganil que permita reativar este território como um espaço de polarização urbana, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modelos de vida. Urge reforçar a atratividade.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 2.1 | VALORIZAR A PAISAGEM E CONTINUIDADE ECOLÓGICA

O desenvolvimento de Arganil nos últimos anos, com as novas direções e dinâmicas de crescimento da vila e os atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais, justificam a ambição de um centro urbano que integra a Ribeira de Folques.

A reabilitação do centro urbano deve assumir a linha de água como um elemento estruturante e de qualificação do centro histórico, fundamental para a promoção de uma forte integração, conexão física, complementaridade funcional e densidade de relacionamento entre os elementos territoriais. Esta 'aproximação' da vila à ribeira é hoje visível, através do Parque Verde Urbano do Sub-Paço que revela a vocação e o potencial da ribeira e das suas margens no domínio do recreio e do lazer, funções que acrescentam qualidade à vivência urbana.

Figura 44 – Ribeira de Folques

A criação de um contínuo verde, promovendo a proximidade com a Ribeira através do incremento de atividades de lazer e usufruto com a natureza, da valorização do Parque Verde

Urbano do Sub-Paço e da manutenção e criação de zonas de lazer ao longo do troço da Ribeira de modo a proporcionar a interação com a população, sensibilizando-a para a proteção deste corredor ribeirinho, constitui um elemento fundamental para o desenvolvimento urbano sustentável. A estratégia de intervenção proposta pretende dar continuidade ao processo despoletado pelo Parque Verde Urbano, de forma a corresponder aos atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais.

Figura 45 – Parque Verde Urbano do Sub-Paço | Fonte: CM Arganil

Conectada e integrada neste corredor ecológico estruturante, é importante a requalificação de um conjunto selecionado de espaços públicos e verde urbano existentes, estabelecendo uma rede de percursos que ligue 'lugares', contribuindo, não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 2.2 | REFORÇAR E PROMOVER AS CONEXÕES E MOBILIDADE PARA TODOS

A convergência de uma diversidade elevada de fluxos deve ser vista como uma oportunidade para o desenvolvimento da vila de Arganil e do seu núcleo histórico, sendo porém claro que o sistema de transportes e acessibilidade deve ser aperfeiçoado de forma a melhorar a mobilidade da população. Nesse sentido, o Município tem vindo a implementar um conjunto de intervenções integradas, à escala concelhia.

Figura 46 – Plano de Mobilidade 2017 | Fonte: CM Arganil

O reforço das conexões do centro histórico com o exterior é por isso premente, sendo que deverá ser associado a medidas que permitam facilitar a mobilidade da população. A ligação eficaz do centro de Arganil com os principais polos empregadores da região, onde se destacam as Zonas Industriais (Relvinha, Côja, Vale Fôjo e Vale de Zebras), é essencial para reafirmar esta centralidade e criar novas dinâmicas urbanas, que permitirão aumentar a sua atratividade.

Para isso é necessária a sua clara hierarquização tanto no centro urbano como na área de influência, através da valorização de eixos urbanos estruturantes. Os principais eixos de entrada no núcleo histórico de Arganil e de articulação com os diferentes polos da vila devem ser claramente identificados, tendo ciente que as fragilidades associadas às características morfológicas e funcionais da malha urbana, neste local, obrigam à minimização do impacto rodoviário existente nestes eixos de distribuição, através da criação de percursos alternativos, em conjunto com o fomento e promoção de modos de transporte alternativos.

A promoção da acessibilidade para todos constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas (residentes e visitantes), contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais e para uma maior participação cívica de todos aqueles que usufruem do espaço urbano. A partir da análise aos dados demográficos do território em causa (centro histórico), podemos afirmar que o envelhecimento da população fortalece esta necessidade de garantir e assegurar os direitos das pessoas com necessidades especiais, ou seja, pessoas que se confrontam com barreiras ambientais, impeditivas de uma participação cívica e integral.

Desta forma, a intervenção prevista no espaço público (nomeadamente a ação de requalificação urbanística do centro histórico, já em curso) terá como pressuposto dos projetos, a eliminação de barreiras urbanísticas e arquitetónicas, dando cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto (regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais) e aplicando as respetivas normas técnicas.

Em relação ao estacionamento, o centro da Vila de Arganil deve continuar a constituir a zona por excelência da vila, o que implica, por um lado, aliviar o espaço urbano atualmente ocupado por estacionamento (indevido ou não), e, por outro lado, garantir a oferta de lugares de estacionamento para as pessoas que o frequentam, em locais próximos e aprazíveis.

O estacionamento pode ser visto como um constrangimento para a atratividade do centro urbano. Por um lado, o estacionamento desordenado e invasivo tem impacto na apropriação do espaço público e no ambiente urbano. Por outro lado, a oferta de estacionamento condiciona fortemente a procura por parte de residentes e visitantes, tendo também reflexos no tráfego automóvel. Contudo, deve-se ter presente que não importa apenas o número de lugares de estacionamento facultados, mas como estes se encontram distribuídos e identificados pelo território, logo, é determinante ordenar a oferta de estacionamento tendo em vista a disciplina da procura.

O transporte público, atualmente composto pelo transporte rodoviário, deve ter um papel estruturante no sistema de mobilidade e acessibilidade da população, sendo por isso importante a promoção de um sistema eficiente e ambientalmente sustentável, com uma forte promoção da interoperabilidade, de forma a constituir uma alternativa fiável ao transporte individual. A criação de canais exclusivos para o transporte público é determinante para a melhoria do seu serviço, sendo importante a sua consideração aquando da requalificação da rede viária.

Os modos de mobilidade suave devem ser fomentados através da criação de redes contínuas e seguras (rede pedonal e rede ciclável dedicadas e partilhadas) que conectem diversos pontos de interesse e que possibilitem a apropriação do espaço público pela população. A bicicleta deve ser encarada como mais um modo de transporte público, sendo para isso adequado a

implementação de um serviço de bicicletas públicas associado à rede ciclável, que permita o acesso a este modo de transporte a toda a população.

A Vila de Arganil constitui um aglomerado urbano rodeado de zonas de forte potencial turístico, sendo a provisão de formas atraentes e eficazes de mobilidade, bem como de adequadas acessibilidades, uma questão fulcral para o crescimento e desenvolvimento desta atividade no concelho. O concelho de Arganil possui um conjunto de recursos naturais únicos que, desenvolvidos e rentabilizados, podem conferir uma atratividade especial ao município e à região, contrariando as tendências de desertificação e isolamento do interior do país, e contribuindo para gerar rendimentos e criar emprego, e, simultaneamente, assegurar a proteção dos recursos existentes. A questão da mobilidade das pessoas que visitam este tipo de lugares é vital para o sucesso do turismo no concelho, não só do ponto de vista da provisão de percursos associados ao lazer, mas também de acessibilidades aos principais polos. A vantagem competitiva do concelho de Arganil poderá mesmo residir fundamentalmente nos seus recursos naturais e no património a eles aliado, devendo, contudo, o seu aproveitamento ser feito de forma racional, e articulando os vários atores locais.

EIXO ESTRATÉGICO 3 | IDENTIDADE

Com suporte no conjunto de indicadores estatísticos de base, podemos afirmar que o cimento que estrutura todo o conjunto do centro histórico de Arganil, que promoveu e dinamiza os valores da urbanidade e multifuncionalidade que ainda hoje persistem mas que urge reforçar, é o habitante. Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro histórico, baseado no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa. A reabilitação urbana está, também, associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. A capacidade de um aglomerado urbano atrair residentes está intrinsecamente relacionada com a dinâmica económica que sustenta, sendo estas dinâmicas circulares, ou seja, quanto mais população e atividades, mais dinâmicas e vice-versa. Urge reforçar a identidade.

No caso do centro histórico de Arganil, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivencias associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro lado a ativação de âncoras culturais associadas ao património histórico também é fundamental para o desenvolvimento social e reforço da identidade do centro histórico, já que a cultura é uma componente relevante para o envolvimento e participação de todos os cidadãos e representa, também uma das vertentes a considerar para a promoção turística.

Figura 47 – Antiga Escola Primária, a reabilitar e promover enquanto Arquivo Municipal, aberto ao público

OBJETIVO ESTRATÉGICO 3.1 | VALORIZAR O PATRIMÓNIO CULTURAL

A questão da apreensão do valor e da importância do centro depende da capacidade das pessoas se relacionarem com os sítios e os lugares e os entenderem como seus. O centro histórico de Arganil pode e deve ambicionar constituir-se como uma referência do concelho.

Uma das componentes fundamentais dos centros consolidados são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá volume e forma, justificando a sua existência - o seu edificado. De facto, a estrutura edificada é um dos elementos principais do centro, porque é justamente aquilo que lhe confere corpo e o caracteriza como conjunto urbano distinto e identificável, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.

O centro de Arganil apresenta, desse ponto de vista, uma peculiar matriz de agentes e processos de transformação. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-social que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.

A revitalização do património edificado deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos e culturais representativos desta área e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. Criando e dinamizando eventos culturais para, com isso, promover o aproveitamento e a animação de espaços interiores e exteriores com valor histórico-social.

Como tal, a reabilitação urbana está associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. Há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa, que pode em parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas dos agentes culturais e de sectores económico-criativos emergentes. Dessa maneira valorizam-se simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.

Figura 48 – Alto-relevo do Cineteatro Alves Coelho

No caso do centro histórico de Arganil, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro lado a ativação de âncoras culturais associadas ao património histórico também é fundamental para o desenvolvimento social e reforço da identidade do centro, já que a cultura é uma componente relevante para o envolvimento e participação de todos os cidadãos e representa também uma das vertentes a considerar para a promoção turística. A capacidade de um aglomerado urbano atrair residentes está intrinsecamente relacionada com a dinâmica económica que sustenta, sendo estas dinâmicas circulares, ou seja, quanto mais população e atividades, mais dinâmicas e vice-versa.

Figura 49 – Antiga Residência Feminina, a reabilitar como residências formativas/artísticas/criativas

Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro de Arganil, apostando no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa. Para uma efetiva coesão e atratividade é determinante privilegiar a definição de uma estratégia que englobe as áreas urbanas mais frágeis e respetivas

comunidades vulneráveis existentes no interior do centro e que, complementarmente, promova uma maior participação dos cidadãos nas diversas etapas do processo de desenvolvimento. No centro de Arganil ainda é possível identificar, devido às suas características físicas e socio-funcionais, problemas sociais, aliados a condições de habitabilidade do parque edificado mais débeis. Verificam-se dificuldades de integração social relacionadas principalmente com a não valorização da identidade coletiva, com baixa autoestima e a necessidade de líderes da comunidade. Estas fragilidades tornam evidente a necessidade de definição de uma estratégia de intervenção que promova a inclusão social, através da valorização da identidade local, da memória e da promoção da participação ativa de todos os cidadãos. No âmbito externo é fundamental promover a projeção do centro histórico no domínio cultural, fomentando iniciativas e equipamentos que sirvam não apenas a população de Arganil como públicos externos. Para a afirmação desta dimensão externa é crucial a afirmação da cultura como um bem básico para a população local, e a aposta em elementos diferenciadores que permitam projetar o concelho de forma consistente.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 3.2 | AFIRMAR E DESENVOLVER O TURISMO

O turismo constitui uma das atividades económicas que mais pode contribuir para o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção de Arganil nos âmbitos regional e nacional e, assim, ajudar a consubstanciar a missão e ambição de assumir o seu centro urbano como o ponto de partida e chegada para desfrutar o território. Para além do património arquitetónico, a paisagem natural do município constitui um dos principais focos de atratividade pelo que a preservação e valorização destas paisagens e a integração de percursos e atividades de lazer permitirão garantir um produto de elevada qualidade e assegurar, deste modo, a diversidade paisagística.

Também no domínio das suas potencialidades, neste caso ao nível do turismo, se deve procurar fazer uma maior valorização e integração dos seus recursos, assim como uma maior articulação com a oferta envolvente. Destacam-se como importantes produtos turísticos o património natural, mas também condições para o desenvolvimento de turismo rural e/ou de habitação, gastronómico, entre outras valências.

Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, é fator indispensável ao reforço da vitalidade do centro histórico e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais.

Uma estratégia de marketing e comunicação é um fator crítico de sucesso para qualquer organização ou território, sendo relevante reforçar a imagem do concelho, não apenas do ponto de vista turístico, mas também como espaço de qualidade para viver e trabalhar. Assente nos fatores distintivos do território e na análise dos mercados-alvo deverá ser continuado e reforçado o trabalho desenvolvido na promoção de uma imagem atrativa, uma identidade própria para operacionalizar um território propício ao investimento e um destino turístico emergente.

Figura 50 – Imagem do vídeo promocional de Arganil

Finalmente, o aumento da oferta de alojamentos turísticos, constituirá outro dos objetivos da reabilitação do centro urbano. Em termos turísticos, Arganil deverá melhorar a sua oferta hoteleira, através da criação de novas unidades, localizadas no centro histórico e orientadas para padrões de qualidade elevados, na qualificação e incremento dos sectores comercial e de restauração, por se considerar serem, a par do alojamento, sectores complementares com impacto direto num melhor aproveitamento do potencial turístico. A exploração turística 'profissionalizada', que se pretende, expressa no Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo em Arganil, induzirá toda uma gama de serviços a jusante. Desta forma, conseguir-se-á alimentar um ciclo de sinergias, indutoras do crescimento económico e do desenvolvimento do centro histórico.

3_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana.

Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação – algumas já se encontram mesmo implementadas (importando reforçar, dinamizar e financiar) – identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos e/ou manifestadas pelas diferentes autoridades que atuam neste território.

Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. Importa sublinhar que os projetos estruturantes, muito embora se organizem por eixo estratégico de intervenção face à sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos associados a esse eixo, têm também, na maior parte dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto na concretização dos objetivos associados aos outros eixos de intervenção. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'.

Figura 51 – Centro histórico de Arganil

Simultaneamente, a implementação de parte significativa das ações propostas abrange um território mais alargado. A vila de Arganil tem o seu núcleo original bem demarcado no território e apresenta uma morfologia densa e concentrada, constituindo esta área a ARU do Núcleo Histórico de Arganil.

Por sua vez, as zonas de expansão da vila aconteceram de forma desordenada e bastante dispersa no território, o que levou á necessidade de delimitar uma segunda ARU para a vila, a ARU – Arganil 2. Esta ARU pretende assim complementar a área já delimitada pela ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil, abrangendo as zonas da Portelinha, Alagoa, São Pedro, Gândara e Sobreiral, perfazendo uma área com cerca de 384 hectares. De referir que esta ARU integra equipamentos públicos de referência (nomeadamente de cariz cultural, educativo e desportivo), assim espaços verdes e parte considerável do curso de água da Ribeira de Folques.

Assim sendo, esta segunda ARU abrange um território alargado a partir do núcleo histórico da Vila de Arganil, de forma contígua e contínua e integrando os principais sistemas motrizes da reabilitação urbana, numa escala superior: o sistema urbano (edificado, vias e espaço público), e o sistema ambiental (linhas de água e subsistemas rurais e paisagísticos).

Desta forma, as ações propostas para o centro histórico da Vila de Arganil, detêm uma relação indissociável com a zona de expansão da vila e território natural associado, cuja operacionalização e eficácia serão sempre transversais e interdependentes.

Figura 52 – Antiga Cerâmica Arganilense, reabilitada enquanto equipamento público de referência, situada na ARU Arganil 2 | Fonte CM Arganil

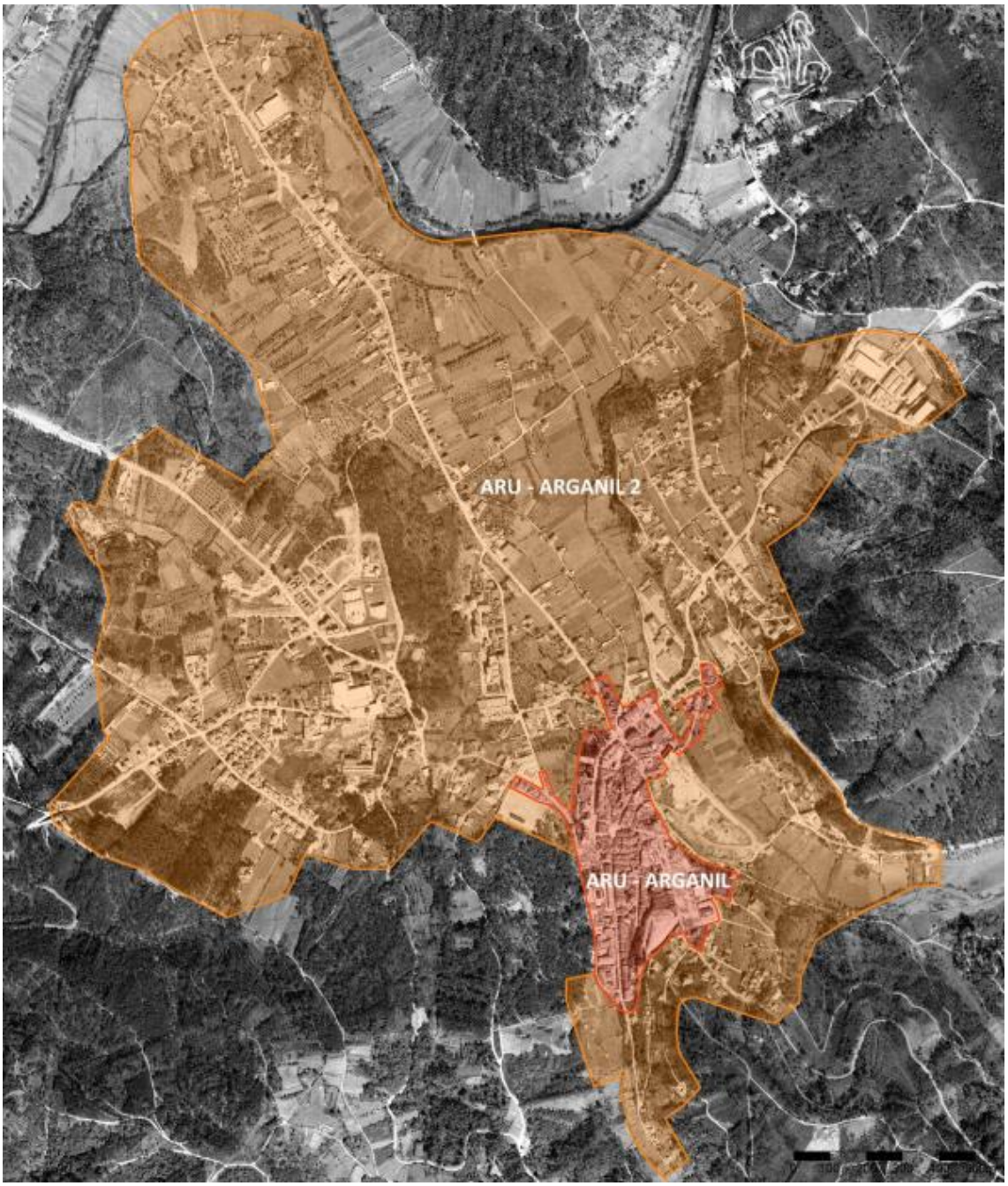


Figura 53 – Delimitação das ARUs Arganil (Núcleo Histórico) e Arganil 2 | Fonte: CM Arganil

A figura seguinte sintetiza o esquema conceptual territorial que suporta a definição da estratégia de reabilitação e de revitalização do centro histórico.

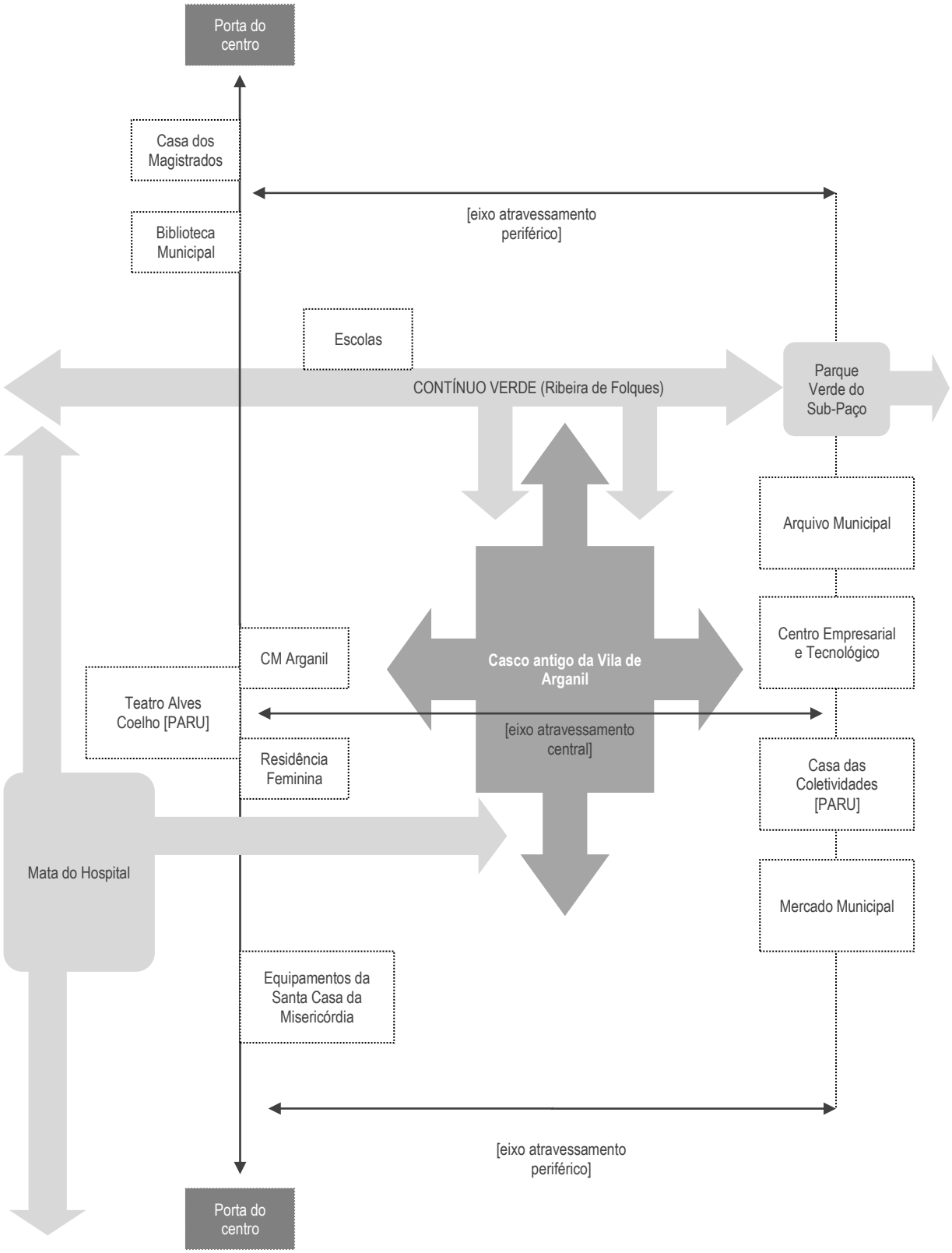


Figura 54 – Esquema conceptual da articulação entre as principais momentos urbanos (existentes e propostos)

Assim sendo, o modelo espelha as opções fundamentais de organização territorial que permitirão que o centro histórico contribua para a afirmação e consolidação de uma centralidade urbana a nível regional, articuladora das novas e potenciais polaridades da cidade e que se organiza de forma a potenciar os valores e a diversidade patrimonial que a diferenciam - naturais e culturais – segundo uma estrutura urbana otimizada e bem adaptada ao sítio, facilitadora da mobilidade e com uma distribuição mais equilibrada das funções urbanas.

O modelo territorial adotado, decorrente de uma abordagem holística dos grandes sistemas que qualificam o território (ambiental, funcional, de mobilidade, patrimonial e turístico) é, assim, a tradução de um compromisso entre as caraterísticas particulares deste território, que durante séculos influenciaram e moldaram aquela que é hoje a sua matriz urbana. Este modelo, necessariamente flexível, fixa uma direção de desenvolvimento que permitirá reativar e recentrar o centro histórico de Arganil como um espaço de polarização de escala regional e federador da vila, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, centrais ou de proximidade, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modos de vida.

É pela sua diversidade e pela combinação das suas vocações que o núcleo histórico da Vila de Arganil se diferencia e se pode afirmar – diversidade social, cultural e económica –, havendo que sincronizar a resposta espacial e funcional com a sua história e património e com uma vida urbana naturalmente diferenciada e diversa. Nesta medida, a abordagem centra-se num conjunto de opções chave traduzidas no modelo territorial e nos projetos estruturantes que constituem a resposta operacional.

AÇÃO 1_ Reabilitação do Teatro Alves Coelho	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	Reabilitação e modernização do Teatro Alves Coelho, enquanto um centro contemporâneo de mostra e divulgação de atividades, adaptado a novas valências e constituindo o polo central de um ambiente urbano dinamizador da criatividade. Este equipamento será um espaço de apresentação, produção, acolhimento e criação de projetos amadores e profissionais, funcionando em articulação com os espaços pertencentes à rede cultural e criativa (incluindo a Casa das Coletividades). Ao se afirmar como uma plataforma de trabalho e desenvolvimento comum, contribuirá decisivamente para a economia criativa local e regional e prevê-se um impacto direto nas dinâmicas económicas da área de influência do equipamento (nomeadamente no comércio local e hotelaria).
Investimento	1.694.910,61€
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2020
Maturidade	Em projeto

AÇÃO 2_ Requalificação urbanística do centro histórico	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	No quadro da estratégia de revitalização económica e social do centro histórico é importante a requalificação de um conjunto selecionado de espaços públicos e verde urbano (largos, praças, arruamentos e jardins) existente. Este conjunto de intervenções estão associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente e serão orientadas, designadamente, para a introdução de melhorias significativas nas condições de circulação pedonal nesta área e para a recuperação, valorização e dinamização da utilização comum dos jardins e espaços verdes no centro histórico. Conjuntamente pretende-se que estas diferentes intervenções contribuam não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.
Investimento	967.251,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2017-2020
Maturidade	Em execução

AÇÃO 3_ Reabilitação da Casa das Coletividades	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	Com o objetivo de promover a implementação de projetos de inovação e empreendedorismo social em Arganil, a qualificação e modernização deste histórico edifício, pretende sensibilizar a sociedade para a importância da inovação social. O projeto constitui uma prioridade estratégica, dada a sua importância na qualificação geral da imagem da vila, da dinamização e atratividade para as atividades económicas locais e para a fixação da população e, mais incisivamente, como base para induzir e promover o investimento privado no parque edificado, segundo um processo de 'contaminação positiva'.
Investimento	256.488,24€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2016-2018
Maturidade	Concluído

AÇÃO 4_ Parque Verde Urbano – Prolongamento	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. O Parque Verde Urbano do Sub-Paço oferece, neste lugar, condições para conferir ao centro histórico essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Esta estrutura verde urbana deverá ser integrada à escala superior, diluindo-se na paisagem natural do município, e simultaneamente promover a articulação com as linhas de água e os espaços verdes (largos, praças e jardins) existentes no interior da ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil e ARU Arganil 2
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 5_ Intervenção no edifício da Câmara Municipal	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	A eficiência energética no sector público é um dos pilares de ação para a retoma da eficiência energética, como aliás é antevisto por várias diretivas comunitárias. Assumir o papel de exemplo vai ser cada vez mais uma obrigação para as autoridades públicas, nomeadamente na reabilitação dos edifícios e no encorajamento de elevados desempenhos no espaço urbano e respetivas comunidades. Desta forma, a CM Arganil pretende reabilitar o edifico dos Paços do Concelho, sob uma perspetiva de eficiência e sustentabilidade energética, proporcionando condições de conforto térmico aos seus utilizadores, uma redução na fatura energética e constituindo um exemplo de boas práticas ambientais.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 6_ Reabilitação da Casa dos Magistrados	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	Mandada construir para alojamento dos magistrados do concelho, a Casa dos Magistrados constitui um edifício emblemático do centro de Arganil, dado seu valor arquitetónico e histórico-social. Desta forma, a CM Arganil pretende reabilitar este conjunto edificado, de forma a preservar esta herança, através de um programa público adequado que promova o seu usufruto e que afirme a sua histórica contribuição para a identidade arganilense.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 7_ Reabilitação da antiga Residência Feminina para instalação de residências formativas/artísticas/criativas	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	A antiga Residência Feminina constitui um edifício marcante no centro histórico de Arganil e na memória coletiva da comunidade. Desta forma está prevista a sua reabilitação para instalação de residências formativas/artísticas/criativas. Assim, é mantido e a função original do edifício, promovendo a sua expressão arquitetónica original e reinterpretando o seu uso - devidamente adaptado aos dias de hoje e respondendo a uma necessidade concreta e específica de alojamento para quem visita o concelho integrado em atividades formativas, culturais, artísticas e outras.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 8_ Reabilitação do Mercado Municipal	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	O objetivo da reabilitação do Mercado Municipal é tornar o conjunto edificado mais funcional, confortável e energeticamente eficiente, melhorando as condições de trabalho, de higiene e segurança, bem como afirmá-lo como um lugar mais agradável e apelativo para os seus visitantes e, desta forma, dinamizar também o comércio local e a promoção do emprego.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e outras
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 9_ Reabilitação de Vazio Urbano	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	O centro histórico da Vila de Arganil, à semelhança da maioria dos núcleos antigos portugueses, tem como principal valor o seu sentido de unidade – um conjunto edificado que se adapta à orografia criando um ambiente único de densidade e coerência, marcado pontualmente por edifícios notáveis. Desta forma, e após demolição de um edifício existente no coração do núcleo histórico de Arganil, é fundamental o preenchimento do vazio urbano resultante, recuperando o sentido de densidade e unidade do construído e sua relação com o espaço público.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 10_ Reabilitação da antiga Escola Primária para instalação do Arquivo Municipal	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	Instalado na antiga escola Primária, o Arquivo Municipal alberga um riquíssimo fundo documental, constituído por documentação produzida e recebida pela autarquia no exercício da sua atividade desde o final do século XX até à atualidade. No plano cultural o Arquivo Municipal assume um papel ativo na salvaguarda e defesa dos arquivos próprios, considerando também coleções e/ou documentos com valor histórico e patrimonial de outros organismos, pessoas ou serviços existentes no concelho. A reabilitação do edifício da Escola Primária, – além da preservação e salvaguarda do edifício -, passa por garantir a todos os interessados o acesso à informação de que necessitam, com conforto, eficiência e assim como garantir as condições necessárias para as operações técnicas de organização, avaliação, seleção, conservação, preservação e divulgação do património arquivístico municipal.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 11_ Acessibilidade e Mobilidade	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	O PAMUS (Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável) tem como objetivo fundamental reunir os elementos necessários para a concretização de um plano, que responda aos requisitos de acesso ao financiamento na Prioridade de Investimento 4.51 (Eixo 6 e Eixo 9). É sob estas premissas que o Plano contemplará uma estratégia de baixo teor de carbono focada na promoção da mobilidade urbana multimodal e sustentável. De acordo com o PAMUS da Comunidade Intermunicipal Região de Coimbra estão previstos os seguintes investimentos no âmbito da mobilidade: • rede ciclável urbana em arganil e rede de parques de estacionamento (305.000,00€); • instalação de rede de bike-sharing 114.000,00€); • mobilidade sustentável para escolas 10.000,00€); • bilhética integrada (35.000,00€); • consolidação de interface em Arganil prazo (50.000,00€); • execução de linha de transporte público elétrico 460.000,00€); • plano de ação local que inclua um plano de acessos às zonas industriais (25.000,00€); •sistemas de transporte inteligentes no controlo do tráfego (150.000,00€).
Investimento	844.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 12_ Programa de apoio ao desenvolvimento económico Arganil Investe Mais	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	O Município de Arganil criou o programa "Arganil Investe+", instrumento que pretende apoiar iniciativas empresariais quer sejam nas áreas da indústria, comércio ou serviços de interesse municipal. Esta iniciativa surge, não só no sentido de fortalecer a economia local, como criar um ambiente favorável ao investimento no concelho, potenciando a criação de emprego.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Arganil Investimento Privado
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Em execução

AÇÃO 13_ Programa de Apoio 'Habitação Jovem'	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	Com o ensejo de fixar os jovens no concelho de Arganil, o Município pretende ajudá-los na concretização dos seus sonhos de adquirir habitação própria e a custos mais baixos, face aos praticados no mercado. O Município de Arganil, no exercício das suas atribuições e competências, encontra-se extremamente empenhado em promover a construção de habitação a custos mais reduzidos que favoreça a diminuição das carências habitacionais dos agregados familiares mais jovens, mediante a disponibilização de terrenos e/ou outros imóveis municipais, através de concurso e segundo critérios rigorosos, avaliados por uma Comissão de Análise da qual farão parte elementos designados pela Câmara Municipal de Arganil. Visa-se, assim, disponibilizar o acesso de jovens à aquisição de imóveis, a preços acessíveis e em condições de transparência e equidade.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Privados Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes IHRU
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Em execução

AÇÃO 14_ Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	A desvitalização económica deve-se, substancialmente, à perda da capacidade competitiva num contexto regido pela lógica de mercado. A formulação de um plano estratégico de marketing territorial constitui um primeiro passo para enfrentar estes desafios, ao assumir-se como um instrumento prospetivo e integrado, que apela ao voluntarismo de ações, à concertação público-privado, à promoção e aproveitamento das potencialidades e à mitigação das debilidades. Assim, o objetivo cimeiro deste projeto será potenciar o desenvolvimento de Arganil, na através da elaboração e implementação de um plano estratégico de marketing territorial.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Privados Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 15_ Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de caráter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património. Neste âmbito, são também consideradas atividades de animação que passem pela realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, incluindo o património imaterial, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 16_ Qualificação do comércio local	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	Definição estratégica integrada para o desenvolvimento de ações e apoio a candidaturas (exemplo: Comercio Investe) visando a qualificação, adequação e promoção do comércio local.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 17_ Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	O objetivo da criação e um 'guia de boas práticas' é disponibilizar aos proprietários, construtores ou outros intervenientes nos processos de reabilitação dos edifícios do centro histórico de Arganil, os conhecimentos mínimos para a intervenção nos edifícios antigos, evitando erros que, embora possam parecer de pormenor, são muitas vezes responsáveis pela adulteração dos edifícios e pela sua desvalorização cultural e histórica. A elaboração do manual deve ter por base o levantamento de elementos construtivos e arquitetónicos característicos de edifícios antigos no centro histórico de Arganil.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 18_ Implementação de sinalética turística	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	No sector do turismo, encontra-se em desenvolvimento um conjunto de programas, de projetos e de ações, em que a existência de uma simbologia normalizada reveste um papel primordial. De facto, na elaboração dos planos de sinalização turística regional ou de dinamização de rotas, torna-se imprescindível optar por sinais normalizados que ilustrem as várias incidências associadas às atividades turísticas.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 19_ Programa de Educação Patrimonial	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	Este projeto pretende desenvolver um programa que envolve as escolas da região, sensibilizando as crianças para a importância do património cultural de Arganil. Monumentos e sítios acolhem iniciativas pedagógicas inovadoras para o público jovem, pretendendo faze-los sentir pertença de um legado e peça-chave na garantia da construção de um futuro melhor. Com este projeto, as crianças desenvolvem o conhecimento e apreço pelos valores da identidade, da história e cultura locais, criando hábitos de cooperação nos seus vínculos de família e na realidade circundante.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃ0 20_Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil/ARU Arganil 2
Objetivos específicos	Dada a existência de inúmeros edifícios construídos em alvenaria de pedra, propõe-se a promoção de projetos de divulgação e formação em técnicas de construção tradicional procurando preservar a cultura construtiva local, em especial no campo da arquitetura em pedra e carpintaria/marcenaria. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de caráter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

AÇÃO 21_ Arganil WI-FI	
Promotor	Município de Arganil
Área de intervenção	ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil
Objetivos específicos	O projeto "Arganil WiFi", promovido pelo Município de Arganil, pretende melhorar e alargar a oferta da rede de Hotspot existente através da agregação e uniformização do acesso, nomeadamente através do registo único no serviço.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Arganil Fundos comunitários: Portugal 2020 e seguintes
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Em execução

	Ação Estruturante	Eixo Estratégico 1		Eixo Estratégico 2		Eixo Estratégico 3	
		OE 1.1	**OE 1.2**	**OE 2.1**	**OE 2.2**	**OE 3.1**	**OE 3.2**
ARU	AÇÃO 1	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 2	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 3	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 4	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 5	Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo
	AÇÃO 6	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 7	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 8	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 9	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Significativo
	AÇÃO 10	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 11	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 12	Muito Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo

AÇÃO 13	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Pouco Significativo
AÇÃO 14	Significativo	Significativo	Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 15	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 16	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 17	Pouco Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 18	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 19	Pouco Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 20	Pouco Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 21	Pouco Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo

Figura 55 – Ações Estruturantes (contribuição para os objetivos estratégicos)

AÇÃO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	■	•									•			•	•	•		•			
2	•	■	•	•		•	•	•	•	•	•			•	•			•			
3		•	■								•			•	•			•			
4		•		■							•			•				•			
5					■																
6		•				■					•			•	•			•			
7		•					■				•			•	•			•			
8		•						■			•			•	•	•		•			•
9		•							■		•										
10		•								■				•	•			•			
11	•	•	•	•		•	•	•	•		■			•	•	•		•			•
12												■				•					•
13													■				•				
14	•	•	•	•		•	•	•		•	•			■	•	•		•			
15	•	•	•			•	•	•		•	•			•	■	•		•			
16	•							•			•	•		•	•	■		•			•
17													•				■		•	•	
18	•	•	•	•		•	•	•		•	•			•	•	•		■			
19																	•		■		
20																	•			■	
21								•			•	•				•					■

Figura 56 – Ações Estruturantes (complementaridade e interdependência)

Ação Estruturante	Investimento	Prazo execução (1-15anos)													
AÇÃO 1	1.694.910,61 €	•	•	•											
AÇÃO 2	967.251,00€	•	•	•											
AÇÃO 3	256.488,24€	•													
AÇÃO 4	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 5	Sem estimativa	•	•	•											
AÇÃO 6	840.000,00€	•	•	•											
AÇÃO 7	Sem estimativa	•	•	•											
AÇÃO 8	Sem estimativa	•	•	•											
AÇÃO 9	Sem estimativa	•	•	•											
AÇÃO 10	Sem estimativa	•	•	•											
AÇÃO 11	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 12	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 13	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 14	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 15	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 16	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 17	Sem estimativa	•	•	•											
AÇÃO 18	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 19	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 20	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 21	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Figura 57 – Ações Estruturantes (cronograma temporal e financeiro)

4_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas

CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020

A Estratégia de Reabilitação Urbana para o Núcleo Histórico da Vila de Arganil está alinhada com os Objetivos estratégicos, os Eixos prioritários e as Prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

Para demonstração de coerência e conformidade refira-se:

1) O modelo de desenvolvimento inteligente, inclusivo e sustentável que vetoriza a Estratégia regional;
2) A contribuição das Apostas e dos Eixos estratégicos do PARU para a prossecução dos Eixos prioritários do POR Centro, em particular:

    2.1) Eixo 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios;
    2.2) Eixo 9 Reforçar a rede urbana.

Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra [2014/2020]

Arganil integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, tendo em vista a promoção do planeamento e da gestão da estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental do território abrangido. Como tal, o alinhamento com a EIDT afirma-se, nomeadamente na sua área de intervenção prioritária correspondente à rede urbana e estruturação do território. Dentro desta, o PERU segue em linha com a iniciativa estruturante de desenvolvimento urbano sustentável onde assume dimensão a articulação entre investimentos públicos e privados na regeneração de áreas urbanas, como fator crítico de sucesso.

Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território [PNPOT]

O PERU de Núcleo Histórico da Vila de Arganil confirma o seu alinhamento com as opções estratégicas que o PNPOT identificou para a Região Centro, no quadro das políticas nacionais, Região Centro - Opções Estratégicas Territoriais, nomeadamente:

1) Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;

2) Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;

3) Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;

4) Ordenar os territórios urbanos e revitalizar os centros históricos;

5) Ordenar a paisagem, salvaguardar as áreas agrícolas ou de valia ambiental da pressão do uso urbano /industrial e implementar estruturas ecológicas de âmbito regional e local.

Plano Regional de Ordenamento do Território [PROT-CENTRO – proposta]

A vila de Arganil está classificada no modelo territorial do PROT-Centro como um centro urbano complementar, interligando o subsistema urbano de Coimbra/Baixo Mondego. O centro urbano de Arganil possui, assim, um papel importante na estruturação do território da Região de Coimbra, encontrando-se ligado à cidade de Coimbra, centro polarizador deste sistema urbano.

O desenvolvimento urbano de Arganil é fundamental para o reforço da conectividade urbana e para a dinamização de um policentrismo regional, contribuindo para a estruturação dos subsistemas urbanos na Região Centro e na Região de Coimbra. Assim sendo, ao valorizar os recursos culturais e patrimoniais como ativos específicos de afirmação, o presente PERU está alinhado as principais medidas propostas no PROT-Centro.

Plano Diretor Municipal [PDM]

A primeira revisão do PDM de Arganil reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado.

Segundo o disposto no artigo 2º, capítulo I do Regulamento urbanístico do PDM de Arganil, constituem grandes objetivos estratégicos, enquadrados pelo modelo estratégico de desenvolvimento que, conjuntamente com o modelo territorial conformam a proposta de ordenamento, os seguintes eixos:

Eixo 1: Dimensão da rede urbana, identidade e coesão social – qualificar a rede urbana concelhia e apoiar a dinâmica sociocultural;

Eixo 2: Dimensão da dinâmica e base económica local – apostar nos projetos das zonas industriais de nova geração, na perspetiva de valorizar o papel da economia tradicional de base;

Eixo 3: Dimensão das Novas Oportunidades – promover o Cluster do turismo sustentável, ecoturismo e desportos radicais;

Eixo 4: Imagem e identidades fortes ligadas ao território – criar uma imagem forte que traduza a Identidade destas gentes, fomentando os valores patrimoniais, culturais e históricos da sua população, onde os aspetos da vivência cultural assumem uma importância relevante;

Eixo 5: Valorização e preservação dos valores naturais – apostar na manutenção e preservação dos recursos florestais, hídricos e naturais.

O PERU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil consagra princípios, objetivos e ações de qualificação e revitalização urbanística e económica, de utilização eficiente e sustentável dos recursos, de coesão social e territorial, em conformidade com aqueles objetivos.

Capítulo V – Operacionalização

1_ Modelo de Gestão e Execução

2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação

3_ Programa de Investimento e Financiamento

4_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução

5_ Modelo de Governação

1_ Modelo de Gestão e Execução

O município de Arganil assumirá as funções de entidade gestora da ORU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o município de Arganil irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

1) Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
2) O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
3) A ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
4) O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
5) O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
6) A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
7) O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
8) O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
9) A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, mantém o município de Arganil, na qualidade de entidade gestora da ORU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil, os seguintes poderes:

1) As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
2) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na ARU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
3) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
4) Cobrança de taxas;
5) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

1) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
2) Identificar os prédios ou frações que se encontrem não ocupadas, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
3) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
4) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
5) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;

6) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

b) 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA', 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;

j) 'REABILITAÇÃO URBANA', a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

i) 'REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS', a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como

às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

1. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;

2. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto);

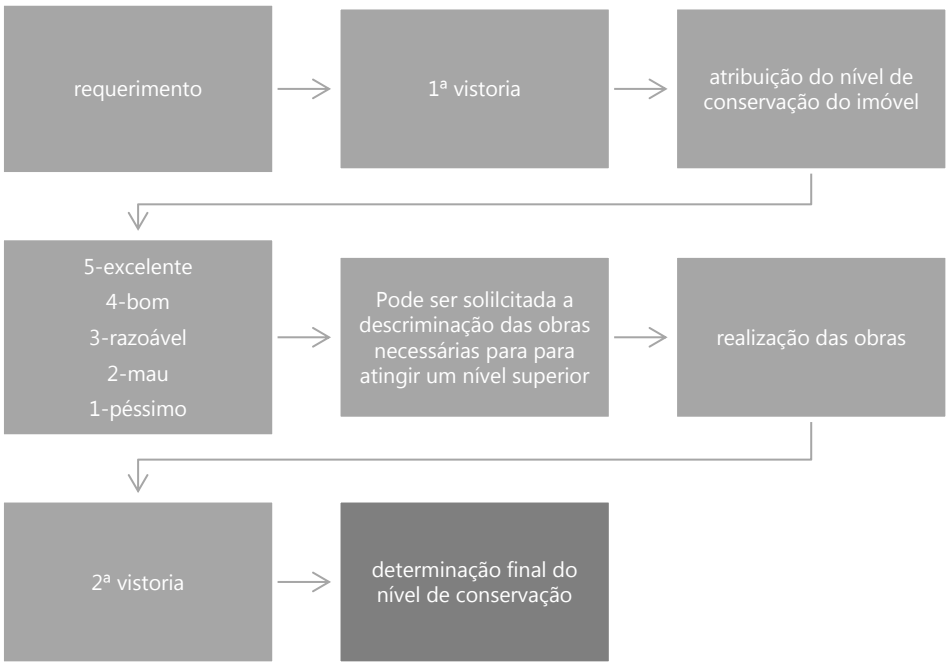


Figura 58 – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

3. Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um

quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Arganil.

Benefícios fiscais

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

1. Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruina, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);

3. Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

1. Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)

1. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

3. Tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)

1. Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

Incentivos municipais

Para esta área foi também aprovada, como medida adicional de incentivo, a redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nomeadamente, taxas de ocupação do domínio público, taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas, taxas de publicidade, nos termos definidos pela lei.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

Regime Especial para a Reabilitação Urbana (RERU)

No incentivo à reabilitação urbana, apresenta-se também o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré- existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do

lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

3_ Programa de Investimento e financiamento

Investimento Público

A tradução dos objetivos estratégicos só será possível através da implementação de ações estruturantes que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas e de transformação. Estes projetos terão uma influência transversal na ARU, constituindo-se como a resposta operativa, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos. Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações. Com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para fins interdependentes ou complementares.

	Ações estruturantes de Investimento Público		Investimento
ARU	AÇÃO 1	Reabilitação do Teatro Alves Coelho	1.694.910,61€
	AÇÃO 2	Requalificação urbanística co centro histórico	967.251,00€
	AÇÃO 3	Reabilitação da Casa das Coletividades	256.488,24€
	AÇÃO 4	Parque Verde Urbano - Prolongamento	Sem estimativa
	AÇÃO 5	Intervenção no edifício da Câmara Municipal	Sem estimativa
	AÇÃO 6	Reabilitação da Casa dos Magistrados	Sem estimativa
	AÇÃO 7	Reabilitação da antiga residência feminina para instalação de residências formativas/artísticas/criativas	Sem estimativa
	AÇÃO 8	Reabilitação do Mercado Municipal	Sem estimativa
	AÇÃO 9	Reabilitação de vazio urbano	Sem estimativa
	AÇÃO 10	Reabilitação da antiga escola primária para instalação do Arquivo Municipal	Sem estimativa

AÇÃO 11	Acessibilidade e Mobilidade	844.000,00€
AÇÃO 12	Programa de apoio ao desenvolvimento económico Arganil Investe Mais	Sem estimativa
AÇÃO 13	Programa de Apoio 'Habitação Jovem'	Sem estimativa
AÇÃO 14	Criação de campanhas promocionais – imagem e marketing concelhios	Sem estimativa
AÇÃO 15	Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	Sem estimativa
AÇÃO 16	Qualificação do comércio local	Sem estimativa
AÇÃO 17	Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	Sem estimativa
AÇÃO 18	Implementação de sinalética turística	Sem estimativa
AÇÃO 19	Programa de Educação Patrimonial	Sem estimativa
AÇÃO 20	Animação do património – oficinas de técnicas tradicionais de construção	Sem estimativa
AÇÃO 21	Arganil WI-FI	Sem estimativa
TOTAL		3.762.649,85 €

Figura 59 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU

Investimento Privado

Da análise das experiências de reabilitação urbana, fica claro que dificilmente existirá uma regeneração com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. O envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana e uma adequada política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto a meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, afigura-se como crítica para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana. Se por um lado, a concretização das iniciativas de natureza municipal irão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da ARU, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra a captação e mobilização dos promotores. Tal resulta numa estratégia de crescimento acompanhado, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, à identificação dos edifícios a necessitarem de intervenção associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta forma, resultaram um conjunto prioritário de intervenções expectáveis, pela urgência de intervenção associada ao grau de pertinência de rentabilidade ou de exposição à 'contaminação positiva' por parte da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente do investimento público.

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Estado de conservação			Custo de obra (estimado) / m2
5	Excelente	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução	150,00€
3	Razoável	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução	350,00€
2	Mau	Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	600,00€
1	Péssimo (ruína)	Edifício com anomalias que podem colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica	850,00€

Figura 60 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m^2 são referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indeminizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Todos os valores correspondem a valores indicativos, sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores daa obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como dos cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e correspondentes mapas de medições detalhados.

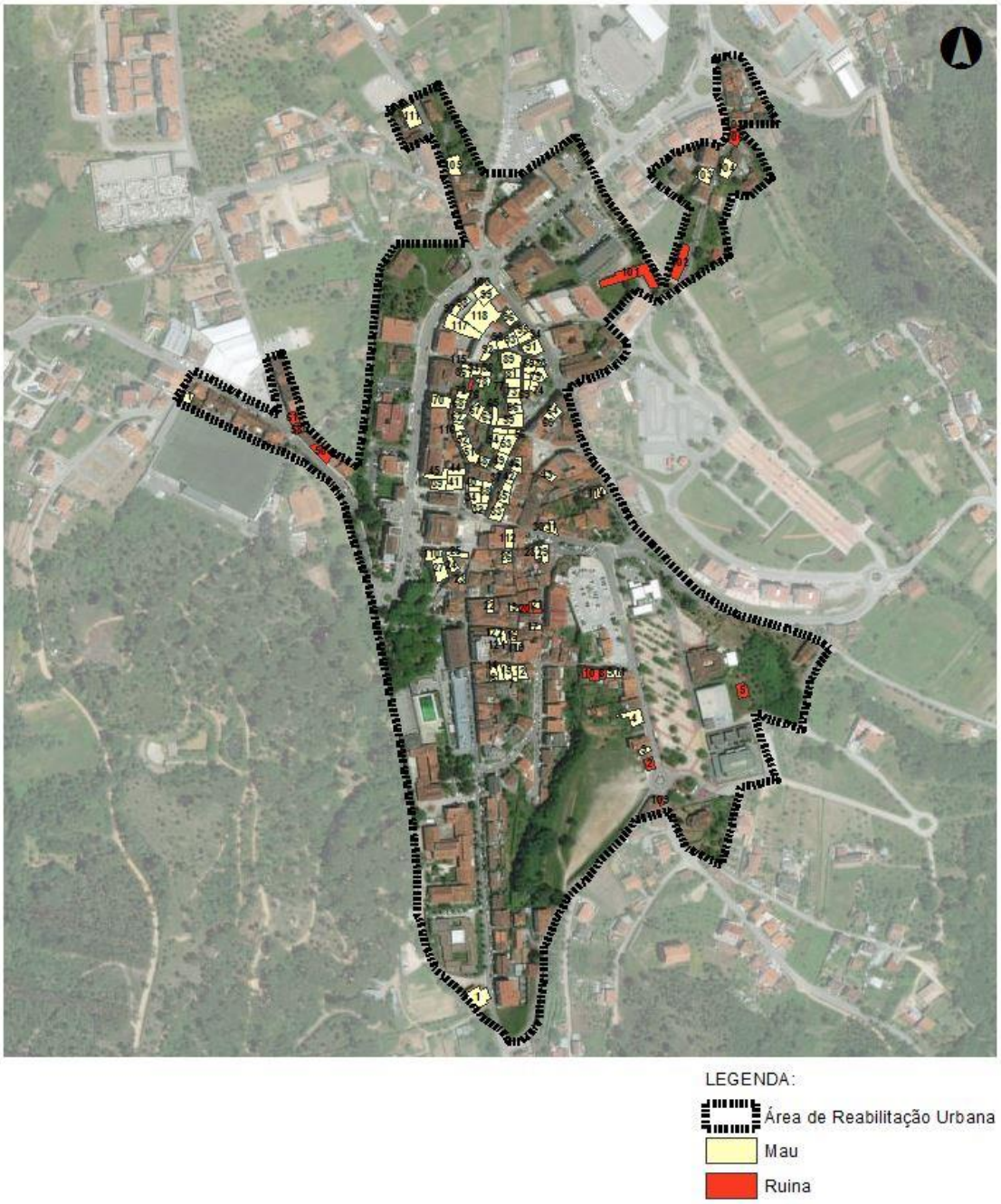


Figura 61 – Planta de identificação do edificado privado em ruína e mau estado de conservação

ID (nº)	Estado de conservação	Área (m2)	Investimento (€)
1	Mau	344,23	206538
2	Ruina	199,72	169762
3	Mau	184,38	110628
4	Mau	471,4	282840
5	Ruina	151,09	128426,5
6	Mau	83,48	50088
7	Mau	67,88	40728
8	Ruina	196,8	167280
9	Mau	225,39	135234
10	Ruina	342,04	290734
11	Mau	144,06	86436
12	Mau	265,92	159552
13	Mau	121,38	72828
14	Mau	158,88	95328
15	Mau	254,06	152436
16	Mau	184,23	110538
17	Mau	178,35	107010
18	Ruina	76,58	65093
19	Mau	191,67	115002
20	Ruina	209,4	177990
21	Mau	223,53	134118
22	Mau	180,56	108336
23	Mau	187,26	112356
24	Mau	353,37	212022
25	Mau	335,64	201384
26	Mau	219,2	131520
27	Mau	516,36	309816
28	Mau	149,74	89844
29	Mau	472,65	283590
30	Mau	224,36	134616
31	Mau	245,1	147060
32	Mau	239,4	143640
33	Mau	583,68	350208
34	Mau	256,74	154044
35	Mau	383,61	230166
36	Mau	70,71	42426
37	Mau	284,32	170592
38	Mau	375,24	225144
39	Mau	321,04	192624
40	Mau	275,37	165222
41	Mau	466,1	279660
42	Mau	397,92	238752

43	Mau	209,38	125628
44	Mau	212,72	127632
45	Mau	289,06	173436
46	Mau	196,74	118044
47	Mau	194,97	116982
48	Mau	213,84	128304
49	Mau	544,92	326952
50	Ruina	192,62	163727
51	Mau	440,48	264288
52	Mau	281,13	168678
53	Mau	508,98	305388
54	Mau	311,06	186636
55	Mau	73,38	44028
56	Mau	179,34	107604
57	Mau	234,09	140454
58	Ruina	157,68	134028
59	Mau	554,74	332844
60	Mau	206,04	123624
61	Ruina	203,08	172618
62	Mau	274,32	164592
63	Mau	263,68	158208
64	Mau	359,16	215496
65	Mau	348,63	209178
66	Mau	474,64	284784
67	Mau	308,64	185184
68	Mau	366,21	219726
69	Mau	326,28	195768
70	Mau	915,28	549168
71	Mau	176,86	106116
72	Mau	191,7	115020
73	Mau	274,78	164868
74	Mau	176,9	106140
75	Mau	135,78	81468
76	Ruina	103,82	88247
77	Mau	264,4	158640
78	Mau	353,25	211950
79	Mau	195,58	117348
80	Mau	128,85	77310
81	Mau	265,98	159588
82	Mau	229,74	137844
83	Mau	251,31	150786
84	Mau	264,69	158814
85	Mau	170,78	102468

86	Mau	174,26	104556
87	Mau	159,93	95958
88	Mau	140,25	84150
89	Mau	630,96	378576
90	Mau	155,74	93444
91	Mau	423,24	253944
92	Mau	363	217800
93	Mau	434,88	260928
94	Mau	226,68	136008
95	Mau	353,55	212130
96	Mau	340,18	204108
97	Mau	159,7	95820
98	Mau	161,7	97020
99	Mau	340,18	204108
100	Mau	335,54	201324
101	Ruina	1251,98	1064183
102	Ruina	313,11	266143,5
103	Mau	403,4	242040
104	Mau	435,58	261348
105	Mau	483,68	290208
106	Ruina	155,54	132209
107	Ruina	40,4	34340
108	Mau	155,34	93204
109	Ruina	72,26	61421
110	Mau	293,66	176196
111	Mau	621,56	372936
112	Mau	328,16	196896
113	Mau	137,94	82764
114	Mau	183,45	110070
115	Mau	126,45	75870
116	Mau	134,6	80760
117	Mau	1328,61	797166
118	Mau	1409,4	845640
119	Mau	139,26	83556
120	Mau	141,21	84726
121	Mau	213,36	128016
122	Mau	245,19	147114
TOTAL			**22427898**

Figura 62 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos 22.427.898€.

Financiamento

De acordo com a alínea h) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, prevê-se um investimento privado de 22.427.898€ para a reabilitação de imoveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta, neste momento, para um investimento de 3.762.649,85 € (sendo que a maior parte dos projetos se encontra em processo de elaboração/orçamentação).

Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no atual período de programação (2014-2020), continuam a destacar e a enfatizar, ao nível europeu, a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão. Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

1. Estratégias de investimento integradas, com uma abordagem estratégica e holística – o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) deverão apoiar o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentem os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER); tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;

2. Ênfase no desenvolvimento urbano ao nível estratégico – com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Acordos de Parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada na utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;

3. Ferramentas melhoradas para executar ações integradas – possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão (FC);

4. Oportunidade para enfrentar desafios urbanos – quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER); recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER);

5. Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável; o âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades. Suportado nestes desafios, o Acordo de Parceria Portugal 2020 estabelece, no capítulo referente às abordagens integradas para o desenvolvimento territorial, que as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível complementar terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada. Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Centro, refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de reabilitação urbana e a respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável. Neste quadro, a CM Arganil, elaborou o respetivo Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), tendo em conta as caraterísticas socio funcionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana (que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactos relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística). Assim, o PARU, conforme estipulado no Acordo de Parceria

e no principal programa financiador regional, integra intervenções enquadradas na Prioridade de Investimento inscrita no Programa Operacional do Centro (Centro 2020), nomeadamente no âmbito da PI 6.5:

Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora;

Neste contexto, prevê-se que a maior parte dos investimentos previstos deverá ser concretizada através de financiamento público, com recursos próprios do Município e cofinanciamentos comunitários (mormente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, via PO Centro – PI 6.5). Ou seja, o PO centro será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, em alguns casos através do recurso ao Instrumento Financeiro especifico criado para o efeito (IFRRU 2020).

Enquadradas no âmbito de outro instrumento financiador (POSEUR – PI 4iii), as intervenções a apoiar devem procurar promover um parque habitacional energeticamente mais eficiente através da adoção de sistemas passivos (isolamentos, sombreamentos, entre outros), sistemas inteligentes de gestão e monitorização de consumo de energia no interior habitação, sistemas de iluminação eficientes, bem como a produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável (solar térmico residencial). Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o PO Centro, como importante fonte de apoio financeiro.

No âmbito da PI 4.3:

Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação, poderão ser apoiados investimentos de eficiência energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa

lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da habitação social. Os potenciais beneficiários (entidades responsáveis pelas candidaturas) serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social. Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica.

No âmbito da PI 4.5:

Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável (mobilidade elétrica). Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.

IFRRU (INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS)

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação urbana para qualquer entidade singular ou coletiva, pública ou privada. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

As intervenções apoiadas são as seguintes:

1. Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012 de 31 de dezembro);

2. Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;

3. Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

Conforme decisão do Comité de Investimento do IFRRU 2020 em reunião realizada no passado dia 9 de março, foram alargadas as elegibilidades para apoio do IFRRU 2020 nos seguintes termos:

1. A reabilitação de edifícios destinados a habitação, incluindo a habitação social, passa a poder ser apoiada em toda a ARU, com apoio público proveniente de recursos do BEI ou do CEB no território ARU fora de PARU (até agora os edifícios destinados a habitação só podiam ser apoiados se localizados cumulativamente em ARU e PARU);

2. Passa a ser elegível, com apoio público proveniente de recursos do BEI ou do CEB, a reabilitação integral de edifícios de habitação social localizados na área do PAICD (e não somente as frações de privados inseridas neste tipo de edifício, como era até agora);

3. Passa a ser elegível, com apoio público proveniente de recursos do BEI ou do CEB, a reabilitação de espaço público localizado na área do PAICD, desde que associado a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana. Os edifícios podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Foi celebrado um Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses que prevê a designação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 em cada Município, interlocutor de proximidade e que permite agilizar os procedimentos, quer seja o parecer prévio, quer seja o licenciamento urbanístico, com um processo que é acompanhado pelo ponto focal e em que o candidato interage diretamente com a autarquia.

IFE 2020 (INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A ENERGIA)

No caso do instrumento financeiro para eficiência energética, destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiam-se os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

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.

Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo. Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

1. O montante máximo é de 90% do investimento total;

2. período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);

3. O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;

4. O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;

5. A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;

6. A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

REABILITAR PARA ARRENDAR – PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se entidades públicas, nomeadamente municípios. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada).

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

1. Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada;

2. Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;

3. Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;

4. Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU (edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas caraterísticas de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva).

PROGRAMA PORTA 65 JOVEM

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados

PROHABITA

Gerido pelo IHRU, tem como objetivo a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. As situações de grave carência habitacional, passam por casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA concretiza-se através da celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

4_ Prazo global do programa e cronograma de ação

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal. A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

No quadro seguinte apresenta-se uma calendarização esquematizada para a execução da ORU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil.

	APROVAÇÃO	MONITORIZAÇÃO	AVALIAÇÃO
2018	•	•	
2019		•	
2020		•	
2021		•	
2022		•	
2023		•	•
2024		•	
2025		•	
2026		•	
2027		•	
2028		•	•
2029		•	
2030		•	
2031		•	
2032		•	
2033		•	•

Figura 63 – Calendarização esquemática da ORU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil

5_ Modelo de Governação

De acordo com o RJRU, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma Entidade Gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio município. Atendendo às caraterísticas da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município de Arganil a assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana do Núcleo Histórico da Vila de Arganil. Complementarmente, atendendo a que a ORU assenta o seu programa num conjunto de projetos de caráter eminentemente público e de iniciativa municipal - que se pretende que alavanquem o investimento privado - propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios, e atores relevantes dentro da ARU do Núcleo Histórico da Vila de Arganil e outras entidades públicas e privadas.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido. Mais concretamente, atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município de Arganil assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será criada uma unidade orgânica flexível. Neste caso, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de forma a poder oferecer esta resposta aos munícipes, salientando-se que, de acordo com o RJRU, 'quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro'. O RJRU refere ainda que 'a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares

aplicáveis'. Neste caso, 'o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia'. O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. Esta unidade orgânica terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia. De salientar que será fundamental que a unidade orgânica assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção.

Importa referir que será da responsabilidade desta unidade orgânica a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Arganil, agosto de 2018

Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

Núcleo Histórico da Vila de Arganil

2018