

Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

## Operação de Reabilitação Urbana

---



## Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Colmeal

10.2021



# ÍNDICE

---

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA DE TRABALHO</b>	<b>9</b>
3.1	LEVANTAMENTO DE CAMPO	9
3.2	LEVANTAMENTO DE DADOS	9
3.3	ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO	9
<b>4</b>	<b>A ARU DO COLMEAL</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA</b>	<b>12</b>
5.1	SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL	12
5.2	ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TERRITORIAL	14
5.3	DADOS ESTATÍSTICOS	17
5.4	ANÁLISE DA ESTRUTURA URBANA	18
5.4.1	INFRAESTRUTURAS URBANAS	18
5.4.2	ESPAÇOS PÚBLICOS: ESPAÇOS URBANOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	26
5.4.3	EQUIPAMENTOS	28
5.5	ANÁLISE CONCLUSIVA	31
<b>6</b>	<b>PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>34</b>
6.1	OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA	34
6.2	OBJETIVOS DO PERU	36
6.3	PROGRAMA DO PERU – AÇÕES ESTRUTURANTES	37
6.4	PROGRAMA DE INVESTIMENTO E CALENDARIZAÇÃO	42
6.5	PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E CALENDARIZAÇÃO	45
6.5.1	FUNDO JESSICA	45
6.5.2	FUNDOS EUROPEUS ESTRUTURAIS DE INVESTIMENTO – FEEI	46
6.5.3	PROGRAMAS GERIDOS PELO IRHU	46
6.6	APOIOS E BENEFÍCIOS FISCAIS	48
6.7	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU	53
6.7.1	INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA ORU	54
6.8	PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU	56
<b>7</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>57</b>
<b>8</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>58</b>
	<b>ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO</b>	<b>59</b>
	<b>ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO</b>	<b>61</b>
	<b>ANEXO III – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES ESTRUTURANTES</b>	<b>63</b>
	<b>ANEXO IV – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	<b>65</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Localização da ARU do Colmeal. _____	6
Figura 2 - Tramitação do processo de aprovação da ORU. _____	8
Figura 3 – Limite da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal – ortofotomapa. _____	11
Figura 4 - Limites administrativos do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo (CAOP 2020). _____	17
Figura 5 - Infraestruturas urbanas (ruas e espaços adjacentes), na ARU-CL. _____	19
Figura 6 - Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-CL. _____	27
Figura 7 - Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU-CL. _____	28
Figura 8 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal. _____	33

## INDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Infraestruturas urbanas na ARU-CL. _____	25
Tabela 2 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-CL. _____	27
Tabela 3 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-CL. _____	30
Tabela 4 – Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana da ORU-CL. _____	40
Tabela 5 – Quadro Resumo das Ações Estruturantes da ORU-CL. _____	41
Tabela 6 – Quadro de investimento da ORU-CL. _____	43
Tabela 7 – Quadro da Calendarização da ORU-CL. _____	44
Tabela 8 – Níveis de Conservação de um Imóvel. _____	50
Tabela 9 – Quadro dos Benefícios Fiscais. _____	52

## ACRÓNIMOS

---

AE - Ação(ões) Estruturante(s)

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMFCR - Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

EN – Estrada Nacional

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletiva

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

RJGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

## 1 INTRODUÇÃO

---



O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adiante designado de PERU, da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Colmeal.

Trata-se do documento que orienta a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nesta ARU. É um instrumento próprio que enquadra uma ORU sistemática, com vista a uma intervenção integrada de reabilitação urbana (reabilitação do edificado e das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos), associadas a um programa de investimento público.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes, na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem.

Visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e de obras nos edifícios, com vista à melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano em geral, e de atratividade, centralidade e multifuncionalidade do Colmeal.

Desabitada desde julho de 1957, após um singular processo de despejo por parte da proprietária das terras, a aldeia do Colmeal, na serra da Marofa, foi recentemente “redescoberta”, tendo sido aí criado um Hotel Rural, um empreendimento considerado de interesse municipal e que se encontra em funcionamento desde finais de 2015.

De forma a sustentar esta nova intervenção e a integrá-la na oferta turística do concelho, entendeu a autarquia, enquanto entidade pública com a incumbência de adotar as medidas necessárias à reabilitação urbana, dever delimitar uma ARU no Colmeal, desenvolvendo agora para ela uma Operação de Reabilitação Urbana através deste instrumento próprio – o PERU.



Figura 1 – Localização da ARU do Colmeal.  
Fonte: Google Satellite

## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

---

A elaboração do PERU obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Após a aprovação da ARU, e num prazo de três anos, deve a Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana).

Sendo as ARU áreas territorialmente delimitadas que justificam uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência - dos pontos de vista do uso, da solidez, da segurança, da estética ou ainda da salubridade - dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes e de utilização coletiva (artigo 2º do RJRU) – a prossecução dos seus objetivos obriga a uma definição estratégica e programada, no tempo e em custos.

Assim, e como já referido, para a ARU do Colmeal o município optou pela elaboração de uma ORU sistemática, enquadrada num PERU (artigo 8º do RJRU), dado tratar-se de uma área com elevado valor histórico-cultural e com clara necessidade de uma reabilitação integrada, e que envolva também outros atores (parcerias com entidades privadas).

O envio para aprovação pela Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., cujo parecer, não sendo vinculativo, deve ser devidamente ponderado pela Câmara Municipal. Há ainda lugar a Discussão Pública, nos termos do RJGT para os Planos de Pormenor (20 dias - artigo 86º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio).

A imagem seguinte apresenta a tramitação da aprovação da ORU, de acordo com o disposto no RJRU.



Figura 2 - Tramitação do processo de aprovação da ORU.

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei<sup>1</sup> (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 política pública.

A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública 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.

<sup>1</sup> Número 1 do Artigo 6º do RJRU: “ Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético (...)”.

### 3 METODOLOGIA DE TRABALHO

---

A elaboração deste Programa Estratégico desenvolveu-se em várias fases e de acordo com a metodologia seguidamente apresentada.

#### 3.1 LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento das vias e restantes espaços públicos e equipamentos decorreu em setembro de 2021, havendo, no entanto, muitas situações já analisadas e documentadas aquando da delimitação da ARU.

A metodologia adotada consistiu na caracterização das vias e espaços públicos coletivos, sobretudo ao nível dos materiais e estado de conservação. Quanto aos equipamentos foi dada especial ênfase a indicadores como o número de pisos, usos, valor patrimonial e estado de conservação.

#### 3.2 LEVANTAMENTO DE DADOS

Uma vez que a aldeia do Colmeal não possui residentes fixos ou parque edificado dito comum, não tem cabimento, no âmbito do presente PERU, o levantamento e análise de indicadores estatísticos referentes à demografia e socioeconomia ou ao parque edificado da subsecção que a abrange.

#### 3.3 ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

A elaboração do PERU assentou, primeiramente, na análise aos dados recolhidos e tratados. Permitindo um diagnóstico da área da ORU nos seus vários setores – infraestruturas urbanas, espaços urbanos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos – foi possível traçar alguns eixos estratégicos com vista à reabilitação urbana da povoação.

A definição da estratégia de reabilitação urbana, identificação de ações estruturantes, prazos e financiamentos e restante conteúdo do PERU resulta de um trabalho participado entre a equipa técnica, o executivo e o corpo técnico da CMFCR, tendo sido analisada toda a área delimitada e as sinergias que estabelece com a envolvente.

## 4 A ARU DO COLMEAL

---



A Área de Reabilitação do Colmeal tem uma área de 1,73ha, e engloba o conjunto edificado da aldeia, as áreas de recreio e lazer, associadas ao empreendimento turístico e parte da estrada que lhe dá acesso.

O limite da ARU é assim traçado pelo caminho municipal, no quadrante nordeste, e pelo vale da ribeira, mais concretamente pela sua margem direita, voltando a subir e abarcando os edifícios/ruínas mais a norte, na aldeia.

Ou seja, a ARU do Colmeal engloba a área tida como necessária à recuperação da totalidade do edificado bem como à reabilitação dos espaços intersticiais complementares (logradouros, infraestruturas e acessos) tal como consta da Planta da Delimitação da ARU e na imagem seguinte.

A ARU do Colmeal foi aprovada em Assembleia Municipal no dia 23 de abril de 2021 e publicada pelo Aviso n.º 9453/2021 no Diário da República n.º 96/2021, Série II de 2021-05-18.

Os documentos que a compõem encontram-se disponíveis no site do município em <https://cm-fcr.pt>, na Divisão de Obras, Planeamento, Ambiente e Urbanismo da Câmara Municipal, e no site do IHRU ([www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)).



Figura 3 – Limite da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal – ortofotomapa.  
Fonte: Google Satellite

## 5 CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA

---



A definição de uma estratégia de reabilitação, com a identificação de intervenções estratégicas e sua execução, obriga a um conhecimento, a montante, das características da área em causa, nos seus vários setores. Torna-se essencial compreender não só a realidade física que se pretende reabilitar, como os atores que nela intervêm - reabilitar o quê e para quem, para definir como.

Neste capítulo é apresentada uma caracterização da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal, assim como um diagnóstico conclusivo que permite uma mais assertiva definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

### 5.1 SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL

Na Área de Reabilitação Urbana do Colmeal estão em vigor os seguintes programas e planos de gestão territorial:

- > Âmbito nacional:
  - o Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- > Âmbito setorial:

- Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
  - Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Douro (RH3), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificado e republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
  - Plano Rodoviário Nacional (PRN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho e alterado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, pela Lei n.º 98/99 de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
  - Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI), aprovado pela Portaria n.º 55/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 17/2019, de 12 de abril;
- > Âmbito municipal:
- Plano Diretor Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, aprovado pela Assembleia Municipal em 29 de junho e em 29 de dezembro de 1994, e publicado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/95, de 10 de abril (Diário da República n.º 85, I Série-B).

De considerar ainda a Estratégia Turismo 2027 (ET2027), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 134/2017, de 27 de setembro, assim como outros Planos e Programas com incidência na área do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo:

- Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Figueira de Castelo Rodrigo;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Figueira de Castelo Rodrigo;
- Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Figueira de Castelo Rodrigo.

Sem prejuízo do disposto nos instrumentos de gestão territorial em vigor, identificam-se na ARU as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Recursos naturais:

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional.

- Património Cultural:

- Imóvel de Interesse Municipal: Povoado do Colmeal.

- Infraestruturas:

- Estradas e caminhos municipais.

## 5.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TERRITORIAL

*“Eram mais ou menos dez horas da manhã, quando os habitantes do Colmeal, concelho de Figueira de Castelo Rodrigo, foram surpreendidos por uma força da GNR que os expulsou de suas casas e lhes confiscou os seus pertences. Estava-se a 8 Julho de 1957. Quarenta anos volvidos no meio de todo o abandono a que ficou votado, e do elevado estado de degradação dos edifícios, o Colmeal serve de campo de pastagem dos animais daquele que se diz dono da aldeia. Mas há quem não esqueça esta injustiça.”*

Gabriela Marujo, “Os despojos do dia”, jornal Terras da Beira, 9 de outubro de 1997, citada por <http://clubehistoriaesvalp.blogspot.com>

A aldeia do Colmeal deve o seu nome à produção de mel que sempre caracterizou aquelas encostas da Serra da Marofa. O cultivo de amendoeiras e oliveiras, beneficiado pela abundância da água e pela exposição a sul, era também uma das principais ocupações e fonte de rendimento dos seus habitantes.

Desde o abrupto despejo, em 1957, a aldeia (que permaneceu sede de freguesias até à Lei de reorganização administrativa do território das freguesias, em janeiro de 2013) tem sido caracterizada pelas ruínas do seu edificado, entre as quais a igreja quinhentista de São Miguel e o solar dos Cabrais, como é conhecido, e onde consta ter nascido Pedro Álvares Cabral.

Após ter sido classificada como Imóvel de Interesse Municipal, nos anos 80, à aldeia do Colmeal foram reconhecidos a singularidade histórica, patrimonial e ambiental, e conseqüentemente o seu potencial turístico. Em 2012 foi emitida ao projeto de Hotel Rural e Casas do Campo do Colmeal, proposto pela Sociedade de Desenvolvimento do Colmeal, Lda., uma declaração de interesse municipal por se considerar que o empreendimento se trata de “um importante instrumento na diversificação da base económica e de dinamização do tecido empresarial local, estimulando a criação de riqueza e emprego, reforçando a oferta hoteleira com conseqüente fixação de população num Concelho afetado pelo inverno

demográfico.” O Colmeal Countryside Hotel encontra-se em funcionamento desde finais de 2015.

Seguidamente apresenta-se uma lista dos principais imóveis de valor patrimonial, histórico e cultural existentes na ARU.

Povoado do Colmeal / Ruínas da povoação do Colmeal	
	<p><b>Descrição</b> - A Povoação do Colmeal implanta-se no sopé de uma encosta xistosa da Serra da Marofa, demarcada por um vale ligado à ribeira do Colmeal.</p> <p>O conjunto habitacional é estruturado em quarteirões irregulares, interligados por caminhos térreos formados por afloramentos de xisto, que culminam na igreja erguida no topo da povoação. O traçado arquitetónico caracteriza-se, assim, por uma aparente ausência de hierarquização das vias.</p> <p>O povoado, formado sobretudo por habitações familiares, é marcado pela utilização de aparelho de xisto na estrutura do conjunto edificado. As habitações apresentam, na sua maioria, planta retangular dividida em dois andares, com o piso térreo ocupado pela chamada loja, destinada à cozinha e à guarda dos animais, através da qual se acede à área residencial situada no andar superior.</p>
	<p><b>Número IPA</b> - 00005928</p>
	<p><b>Classificação</b> - Em vias de classificação (homologado como Imóvel de Interesse Municipal (despacho de dezembro de 1985)</p>
Casa de Pedro Álvares Cabral	
	<p><b>Descrição</b> - Casa da família Cabral, onde nasceu Pedro Álvares Cabral.</p> <p>A casa exhibe o brasão de armas da família e destaca-se das restantes por exibir na fachada uma escadaria exterior, com mais de uma porta no piso térreo e janelas no primeiro andar, ainda que os vãos sejam formados apenas com lintéis retos sem moldura.</p>
	<p><b>Número IPA</b> - 00007493</p>
	<p><b>Classificação</b> - Sem classificação (procedimento caducado)</p>

---

Igreja Paroquial do Colmeal / Igreja de São Miguel

---



**Descrição** - Construída entre o século XIV e XV e dedicada a São Miguel. Recentemente foi alvo de requalificação profunda.

---

**Número IPA** - 00007492

---

**Classificação** - Sem classificação

---

Colmeal é uma povoação portuguesa integrada na União das Freguesias do Colmeal e Vilar Torpim, concelho de Figueira de Castelo Rodrigo e distrito da Guarda. A povoação do Colmeal foi sede da freguesia com o mesmo nome até 2013, quando esta foi extinta, no âmbito da reforma administrativa nacional, e agregada à freguesia de Vilar Torpim.

O concelho de Figueira de Castelo Rodrigo localiza-se na Região do Centro de Portugal Continental, na sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUTS III) e pertence ao distrito da Guarda. É limitado a norte pelo município de Freixo de Espada à Cinta, a leste pela Espanha, a sul por Almeida, a sudoeste e oeste por Pinhel e a noroeste por Vila Nova de Foz Côa.



Figura 4 - Limites administrativos do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo (CAOP 2020).

### 5.3 DADOS ESTATÍSTICOS

Tal como referido no capítulo 3.2, uma vez que a aldeia do Colmeal não possui residentes fixos ou parque edificado dito comum, não é feito, no âmbito do presente PERU, o levantamento, tratamento e análise dos indicadores estatísticos (Censos) referentes à demografia e socioeconomia e ao parque edificado da subsecção que a abrange.

## 5.4 ANÁLISE DA ESTRUTURA URBANA

Foi feito, como já referido, um levantamento de campo e uma análise à estrutura urbana do Colmeal, na sua componente física, mas que naturalmente não se dissocia da sua génese cultural e das suas dinâmicas funcionais.

Analisaram-se, assim:

- As infraestruturas urbanas: as vias rodoviárias, a hierarquia da rede, a composição das ruas, em perfil transversal, e suas relações com o edificado;
- Os espaços públicos: praças e zonas verdes, lugares de estar, de lazer e de encontro, e as suas relações com as ruas e com o edificado, nomeadamente com os equipamentos;
- Os equipamentos: edifícios de exceção, que servem a população nas mais variadas áreas e aos quais aflui maior número de pessoas, gerando em seu torno uma maior dinâmica.

Uma vez que no caso da aldeia do Colmeal não existe o que se poderia designar como “edificado geral” - edifícios, mais ou menos anónimos, que formam a malha urbana, esta componente não é analisada.

Nos subcapítulos seguintes é feita a análise a cada um dos componentes acima referidos - infraestruturas urbanas, espaços públicos e equipamentos. No Anexo I deste PERU, é apresentada uma planta com a identificação de todos os edifícios da Área de Reabilitação Urbana, cuja informação associada é a constante do quadro do Anexo II.

### 5.4.1 INFRAESTRUTURAS URBANAS

De acordo com o definido na alínea d) no número 2 do artigo 33º do RJRU, deve o PERU apresentar as ações de reabilitação urbana que têm por objeto, entre outras, as infraestruturas urbanas.

Pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, “as infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto” e compreendem os sistemas de circulação (dos diferentes modos de transporte),

assim como os sistemas de abastecimento de água, eletricidade e gás, e os sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais e de recolha de resíduos sólidos urbanos.

De acordo com o definido, e considerando o levantamento de campo e os dados disponibilizados até à data, são seguidamente apresentadas as principais vias (rodoviárias e pedonais) da Área de Reabilitação Urbana, e suas características.

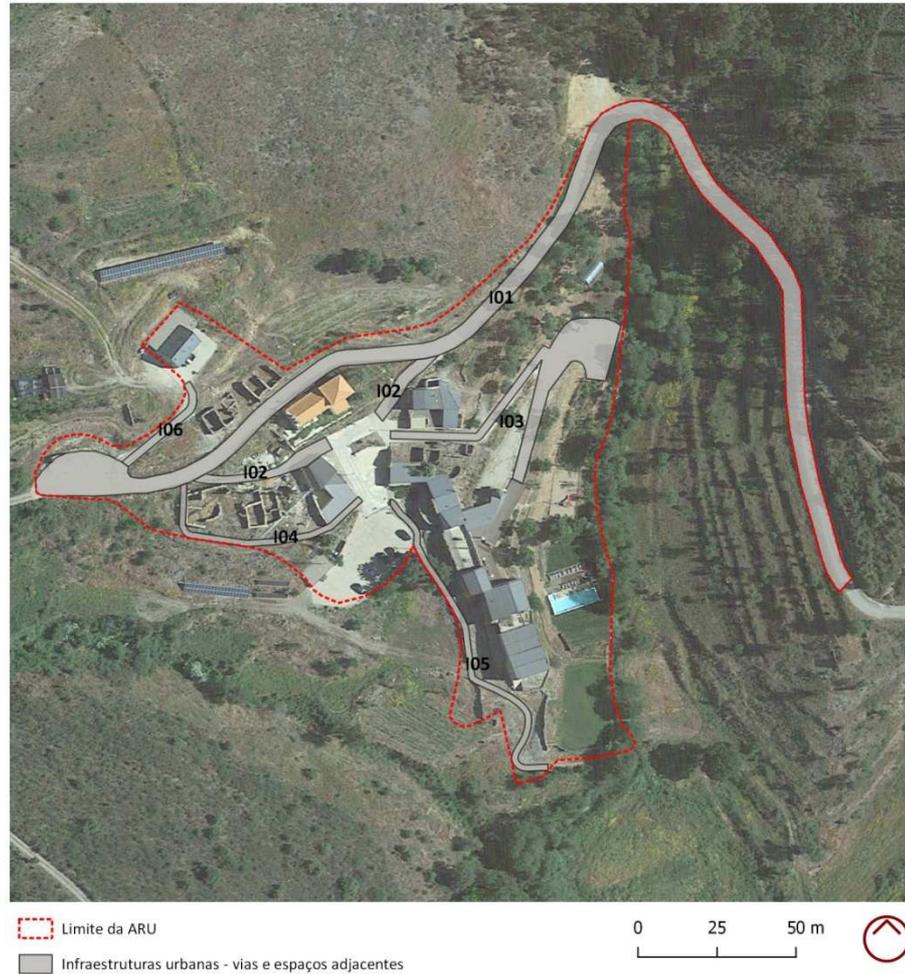


Figura 5 - Infraestruturas urbanas (ruas e espaços adjacentes), na ARU-CL.

---

### INFRAESTRUTURAS URBANAS

---

101 – Estrada de acesso à EN221

---



- 
- Via de acesso e atravessamento da povoação do Colmeal, a partir da Estrada Nacional n.º 221.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - Dois sentidos de trânsito, em faixas identificadas no pavimento (acesso à povoação) e não identificadas (interior da povoação),
    - Sem sinalização vertical,
    - Pavimento em betuminoso, em razoável estado de conservação (acesso à povoação) e em bom estado de conservação (interior da povoação),
    - Bermas com valeta não encanada,
  - Estacionamento:
    - Bolsa de estacionamento no remate da via,
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras,
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas,
    - Rede elétrica subterrânea,
    - Existência de dois pontos de recolha de lixo indiferenciado e de um conjunto de ecopontos para a recolha seletiva de lixo, em bolsa aberta
-

---

lateralmente à via.

---

I02 – Rua de circulação automóvel confrontando com os art.º n.º 411, 425 e 427

---



- Via por onde se faz o acesso ao Hotel Rural.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - Dois sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento,
  - Sem sinalização,
  - Pavimento em cubos de granito, em bom estado de conservação (antes do Largo da Igreja) e em obras de pavimentação (após o Largo da Igreja),
  - Bermas com valeta não encanada,
- Estacionamento:
  - Inexistência de estacionamento ao longo da via,
- Passeios:
  - Inexistência de passeios ou passadeiras,
- Infraestruturas:
  - Todas as infraestruturas básicas,
  - Rede elétrica subterrânea,
  - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva.

---

I03 – Rua de circulação automóvel confrontando com os art.º n.º 405 e 421

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - Dois sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento,
    - Sem sinalização,
    - Pavimento em cubos de granito, em bom estado de conservação,
    - Bermas com valeta não encanada,
  - Estacionamento:
    - Bolsa de estacionamento,
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras,
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas,
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva.

---

I04 – Rua de circulação automóvel confrontando com os artigos 411, 425 e 427

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - Dois sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento,
    - Sem sinalização,
    - Pavimento em mau estado de conservação,
    - Bermas com valeta aberta,
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento ao longo da via,
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras,
  - Infraestruturas:
    - Via não infraestruturada.

---

I05 – Rua de circulação automóvel confrontando com os artigos 413, 421 e 423

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - Dois sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento,
    - Sem sinalização,
    - Pavimento em mau estado de conservação,
    - Sem bermas,
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento ao longo da via,
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras,
  - Infraestruturas:
    - Via não infraestruturada.

---

I06 – Rua de circulação automóvel confrontando com os artigos 409, 415 e 417

---



- 
- Via de acesso local.
  - Faixas de rodagem rodoviária:
    - Dois sentidos de trânsito, em faixas não identificadas no pavimento,
    - Sem sinalização,
    - Pavimento em cubos de granito, em razoável estado de conservação,
  - Estacionamento:
    - Inexistência de estacionamento,
  - Passeios:
    - Inexistência de passeios ou passadeiras,
  - Infraestruturas:
    - Todas as infraestruturas básicas,
    - Rede elétrica subterrânea,
    - Inexistência de ponto de recolha de lixo, indiferenciada ou seletiva.
- 

Tabela 1 – Infraestruturas urbanas na ARU-CL.

#### 5.4.2 ESPAÇOS PÚBLICOS: ESPAÇOS URBANOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Neste capítulo são identificados os principais espaços públicos da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal (à exceção das vias, já analisadas), e de acordo com as definições do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro:

- Espaços Urbanos de Utilização Coletiva (UC): áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre; incluem as praças, largos e terreiros públicos.

- Espaços Verdes de Utilização Coletiva (UV): áreas de solo urbano enquadradas na estrutura ecológica municipal que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Considerando a definição estabelecida pelo diploma para Espaços Verdes de Utilização Coletiva, não se identificam na ARU do Colmeal quaisquer espaços públicos deste tipo. Refira-se ainda que, para além dos espaços urbanos de utilização coletiva acima definidos, não se identificam na Área de Reabilitação Urbana quaisquer outros locais de encontro e reunião de cariz público.

---

#### ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

---

##### UC.01 – Largo da Igreja

---





Espaço urbano de estadia e encontro localizado no centro da povoação do Colmeal. É composto por um anfiteatro ao ar livre e rampa de articulação entre cotas e de acesso ao estacionamento da unidade hoteleira.

Tabela 2 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-CL.



Figura 6 - Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-CL.

### 5.4.3 EQUIPAMENTOS

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, define como “Equipamento de Utilização Coletiva” as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil”, podendo ser de natureza pública ou privada.

Na aldeia do Colmeal todo o edificado habitacional pré-existente foi integrado no complexo do empreendimento hoteleiro, tendo adquirido novos usos e valências nesse âmbito. A imagem e a tabela seguintes identificam edifícios e espaços não edificados afetos a este equipamento, bem como a Igreja Paroquial do Colmeal.



Figura 7 - Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU-CL.

---

**EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

---

EQ.01 – Igreja Paroquial do Colmeal / Igreja de São Miguel  
Edifício e01.1

---



Igreja Paroquial dedicada ao culto de São Miguel. Construída entre os séculos XIV e XV, foi depois abandonada em 1957, tal como toda a povoação do Colmeal, fruto do processo de despejo da proprietária das terras.

A igreja, destacada na malha construída, tem orientação Este/Oeste, e portanto implantação longitudinal face à orografia. É delimitada a Norte e Sul por vias públicas e a Este por propriedade particular. A Oeste abre-se um largo de acesso

Recentemente foi alvo de requalificação profunda, encontrando-se por isso em excelente estado de conservação.

---

EQ.02 – Hotel Rural “Colmeal Countryside Hotel”  
Edifícios e02.1 a e02.10

---



Hotel Rural que nasceu da recuperação e reconversão das edificações de xisto e granito abandonadas pelos antigos residentes da povoação do Colmeal. Todos os edifícios foram recuperados de forma a manter a traça arquitetónica e características originais, conservando por isso a herança histórica e cultural da aldeia. Encontra-se em funcionamento desde 2015.

O hotel é composto por um conjunto de volumes, com diferentes funções:

---

e02.01 – volume principal: receção, sala de refeições, bar, sala de estar, sala de reuniões polivalente, SPA, quartos e áreas técnicas (escritório, cozinha e despensa, sala e vestiário do pessoal)

e02.02 – Casa do Largo: unidade de alojamento

e02.03 – Casa da Arminda: unidade de alojamento

e02.04 – Casa do Meio: casa em ruína

e02.05 – Casa da Ponta: casa em ruína

e02.06 – Casa do Caseiro: unidade de alojamento

e02.07 – casa em ruína

e02.08 – casa em ruína

e02.09 – Piscina

e02.10 – Parque infantil

---

Tabela 3 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-CL.

Na análise aos equipamentos da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal foram sobretudo considerados os indicadores de número de pisos, uso, valor patrimonial e estado de conservação dos edifícios. A identificação de cada um dos edifícios e respetivos indicadores encontra-se plasmada, como já foi referido, nos Anexos I (Planta) e II (Quadros) deste documento.

Relativamente ao número de pisos, os edifícios da ARU possuem 1 ou 2 pisos de altura, respeitando a geometria das construções originais. Quanto aos usos, existem exclusivamente o uso turístico (Hotel Rural) e o uso cultural (Igreja Paroquial do Colmeal). No que toca ao valor patrimonial, considera-se que a generalidade do edificado possui valor significativo, uma vez que o conjunto da povoação se encontra classificado como Imóvel de Interesse Municipal e tem processo de classificação a decorrer. Finalmente, no que respeita ao estado de conservação dos edifícios, públicos (Igreja Paroquial) e privados (restantes edifícios) observa-se que este é, na generalidade excelente (sem anomalias), à

exceção de 4 antigas habitações (e02.04, e02.05, e02.07 e e02.08), que mantêm a necessidade de reconstrução e reabilitação profunda (nível 1).

## 5.5 ANÁLISE CONCLUSIVA

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e consequente Operação de Reabilitação Urbana, permite e facilita um conjunto de intervenções integradas, desde a salvaguarda do património edificado à valorização do património cultural e reforço da identidade do lugar, acesso a infraestruturas, dinâmica funcional e de usos, entre outros.

Dentro de uma mesma área, congregam-se preocupações e objetivos do âmbito de várias políticas públicas: a política urbanística, a habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património.

A ARU que foi delimitada para o Colmeal procura criar condições para novas sinergias entre as diferentes funções que a compõem, complementando-se e apresentando uma oferta turística integrada.

Em termos de infraestruturas urbanas, é a estrada de acesso à EN221 que assume maior destaque na malha construída, dado se tratar da via estruturadora e distribuidora da povoação, a partir da qual tudo o resto se desenvolve. Também a via paralela a esta se apresenta como fundamental na estruturação da circulação, uma vez que é por ela que se materializa o acesso à área central da povoação (o Largo da Igreja, onde se situa o anfiteatro ao ar livre) e à entrada principal do hotel. As restantes vias assumem um carácter de acesso local, às diferentes unidades de habitação e aos equipamentos de apoio ao hotel, tendo por isso uma utilização mais pontual.

No que toca aos espaços públicos de utilização coletiva, há apenas a destacar o referido Largo da Igreja, local central na povoação, de acesso público e que apresenta uma configuração e desenho com características facilitadoras da estadia e encontro. Não existem espaços verdes de utilização coletiva na área da ARU, pese embora existam diversas zonas verdes de utilização privada do hotel.

Por fim, no que concerne aos equipamentos, destaca-se a unidade hoteleira “Colmeal Countryside Hotel”, a causa do renascimento da aldeia do Colmeal e o

objeto que sustenta a recuperação e revitalização de todos os equipamentos e infraestruturas envolventes.

Em termos estratégicos, observa-se que, apesar do bom, ou mesmo excelente, estado de conservação geral das infraestruturas urbanas, espaços públicos e equipamentos, subsistem ainda algumas melhorias a fazer na área da ARU: reperfilamento e repavimentação de algumas vias e arranjo das respetivas bermas, criação de espaço verde de uso público, inserção de mobiliário urbano, recuperação e reconversão de ruínas para novas unidades de alojamento do Hotel Rural.

É, aliás, da maior pertinência a introdução de maior variedade de usos na aldeia do Colmeal, por forma a potenciar e alavancar o setor turístico da povoação, dotando-a de condições para atrair mais visitantes, durante todo o ano.



 Limite da ARU

0 25 50 m



Equipamentos de Utilização Coletiva:

 Equipamento

 Quarteirão

Espaços Públicos:

 Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Infraestruturas Urbanas:

 Vias e espaços adjacentes

Figura 8 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal.

## 6 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

---



O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) é um instrumento de programação vocacionado para a execução, ou seja, visa a programação das orientações estratégicas e das intervenções de reabilitação urbana, com vista à sua execução.

Esta programação, quer das Ações Estruturantes quer do respetivo financiamento e calendarização, procura uma visão de conjunto sobre a ARU, considerando que à reabilitação deve corresponder uma requalificação. Procura-se reabilitar de forma a requalificar e melhorar a qualidade de vida, fator central para o sucesso do desígnio de desenvolvimento sustentado. Sendo essencial a requalificação do espaço público – espaço que é de todos e onde se faz cidade, no sentido de promoção do encontro, das trocas, das dinâmicas funcionais e sociais de uma comunidade, não é menos vital a requalificação do edificado que dá forma a esse espaço público, e que o legitima.

### 6.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA

De forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas 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”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A opção, por parte da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, de elaborar para a ARU do Colmeal uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, sob a forma de um PERU, vai precisamente ao encontro dessas premissas, de definir a necessária programação pública das intervenções a efetuar, de delimitar as áreas que apontem para intervenções integradas e de promover parcerias na concretização das operações em causa.

O PERU programa as opções estratégicas de reabilitação urbana definidas pelo município para ARU do Colmeal.

A estratégia de regeneração urbana apresentada encontra-se alinhada com os demais instrumentos de ordenamento e desenvolvimento territorial expostos no capítulo 5.1. deste documento, contribuindo para reforçar a atratividade e conectividade do território, afirmar o posicionamento estratégico da região com base na inovação e no conhecimento, promover uma região inclusiva e consolidar uma região sustentável, tal como estabelecem os 4 Eixos Estratégicos da “Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal” das Beiras e Serra da Estrela (EIDI BSE 2020) elaborada pela CIMBSE em janeiro de 2015, e mais especificamente no que se refere aos princípios base do envolvimento inclusivo de entidades como municípios, empresas, sistema científico e tecnológico, entidades de saúde e do terceiro setor, bem como outros facilitadores e da aposta em projetos de redes/ parcerias.

A EIDI BSE 2020 sublinha assim a importância da inovação, internacionalização e atração de investimento produtivo através da regeneração [urbana] para a revitalização económica (área temática A.3) e da mobilidade através da promoção da mobilidade sustentável em baixa densidade (área temática C.3).

O PERU segue também as indicações dadas pelo Programa Base - Preliminar, da Revisão do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo, elaborado em novembro de 2015 no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, após a elaboração dos respetivos estudos de caracterização e diagnóstico. Neste documento são consideradas para o município normas como “estretar a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação, a colmatação e a gestão morfológica de setores urbanos, o que implica a definição de traçados das vias de suporte à edificação, e o recurso a mecanismos que promovam a reabilitação do edificado e a ocupação dos vazios urbanos, a qualificação do sistema de espaços coletivos e a requalificação de estradas – ruas”<sup>2</sup>.

## 6.2 OBJETIVOS DO PERU

A delimitação de uma ARU e a prossecução dos objetivos para ela definidos, nomeadamente através da respetiva Operação de Reabilitação Urbana não só permite a melhoria do seu património construído e o reforço da sua atratividade e centralidade, como evita a dispersão do edificado para áreas de maior valor natural, que interessa preservar.

A concretização da ORU do Colmeal enquadra-se, pois, numa visão estratégica vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona, anteriormente apresentadas neste documento.

Assim, a ORU do Colmeal tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços não edificados;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie o surgimento de novos atores locais;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Restaurar/ incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;

---

<sup>2</sup> In Revisão do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo – Programa Base Preliminar, TArq.urb, novembro de 2015, página 29

- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Desenvolver ações que valorizem a oferta turística;
- Incentivar intervenções coerentes, integradas e profunda, com vista à **melhoria da qualidade do espaço públicos** da ARU:
  - o Modernizar as **infraestruturas urbanas**, nomeadamente as redes de abastecimento de água, rede de saneamento e recolha de águas pluviais, redes elétrica e de telecomunicações;
  - o Promover a **versatilidade** na recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair novas funções urbanas inovadoras e competitivas, em consonância com a estratégia municipal de animação cultural;
  - o Requalificar os **espaços verdes**, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
  - o Garantir a qualidade de vida e a **sustentabilidade** dos espaços urbanos promovendo soluções construtivas cómodas, resistentes e ecológicas;
  - o Promover a criação e a melhoria das **acessibilidades** para cidadãos com mobilidade condicionada.

### 6.3 PROGRAMA DO PERU – AÇÕES ESTRUTURANTES

De acordo com o definido pela lei, deve o PERU estabelecer o programa da Operação de Reabilitação Urbana com a identificação das Ações Estruturantes de reabilitação urbana a adotar (alínea d) do artigo 33º do RJRU), e é disso que trata este subcapítulo.

Para a ARU do Colmeal, pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado, preservando o valor patrimonial desses imóveis, como também levar a cabo um conjunto de obras públicas, que contribuam de forma assertiva para um maior desenvolvimento turístico e económico.

As Ações Estruturantes de reabilitação urbana, definidas pelo Município de Figueira de Castelo Rodrigo para a Área de Reabilitação Urbana do Colmeal são as apresentadas nas tabela seguintes e no Anexo III – Planta da Delimitação das Ações Estruturantes.

---

### AÇÕES ESTRUTURANTES

---

#### AE.01 – Ruínas da povoação

---



---

Domínio: Equipamentos

Área: 345,12 m<sup>2</sup>

Objetivo: Recuperação de 4 antigos edifícios habitacionais que ainda se encontram em ruína.

Estes edifícios pertencem ao complexo hoteleiro e serão convertidos em novas unidades de alojamento, expandindo assim a lotação do Hotel.

---

---

#### AE.02 – Vias de acesso local

---



---

Domínio: Infraestruturas urbanas

Área: 611.38 m<sup>2</sup>

Objetivo: Execução de obras de reperfilamento e pavimentação, incluindo arranjo das bermas. Inserção ou modernização da rede de infraestruturas e colocação de equipamento público, nomeadamente de iluminação e papelarias.

---

AE.03 – Via de acesso à povoação

---



---

Domínio: Infraestruturas urbanas

Comprimento: 272.46 m<sup>2</sup>

Objetivo: Arranjo da berma da via de acesso à povoação do Colmeal e colocação de guarda de madeira por forma a permitir a circulação em segurança de peões.

---

---

AE.04 – Jardim do Adro

---



---

Domínio: Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Área: 220 m<sup>2</sup>

Objetivo: Criação de zona verde pública em frente ao adro da Igreja Paroquial do Colmeal, entre as duas vias transversais. Infraestruturação e inserção de mobiliário urbano.

---

AE.05 – Desenvolvimento turístico

---

Domínio: Outros

Área: n.a.

Objetivo: Promoção de uma oferta cultural e recreativa diferenciada na aldeia do Colmeal com base nos vetores da história, da cultura e da natureza:

- Criação de vertente de turismo de natureza e aventura que agregue e promova as atividades desportivas já existentes (caminhadas e passeios de bicicleta, caça turística, pesca desportiva, observação de aves), operacionalize novas atividades no mesmo âmbito (por exemplo arborismo, rapel, escalada) e as reúna sob o denominador comum de “ecoturismo”;
- Programação de eventos culturais, a ocorrer no anfiteatro do Largo da Igreja; dinamização de percurso turístico histórico, com possibilidade de visitas guiadas;
- Criação de infraestrutura de apoio específico para as atividades turísticas no Colmeal, localizado na estrutura do Hotel ou da Câmara Municipal, para efeitos de operacionalização, promoção, gestão e manutenção das referidas atividades.

---

Tabela 4 – Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana da ORU-CL.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - AÇÕES ESTRUTURANTES DA REABILITAÇÃO URBANA					
DOMÍNIO	AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)				
	DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO ESTIMADO (€)	NÍVEL DE PRIORIDADE
EQUIPAMENTOS	AE.01 – Ruínas da povoação	Obras de recuperação e reconversão	345,12 m <sup>2</sup>	238.133 €	2
INFRAESTRUTURAS URBANAS	AE.02 – Vias de acesso local	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturação e equipamentos	611,38 m <sup>2</sup>	77.340 €	1
	AE.03 - Via de acesso à povoação	Arranjo da berma e colocação de guarda	272,46 ml	12.261 €	2
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	AE.04 – Jardim do Adro	Criação de EUV	220,00 m <sup>2</sup>	37.950 €	1
OUTROS	AE.05 – Desenvolvimento turístico	Promoção da oferta cultural e recreativa da aldeia	na	30.000 €	nd
<b>TOTAL</b>				<b>395.683 €</b>	

Tabela 5 – Quadro Resumo das Ações Estruturantes da ORU-CL.

De referir que são utilizadas na definição das Ações Estruturantes (Domínio e Tipologia) os termos, definições e conceitos constantes no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, e no RJUE, na sua atual redação.

A estimativa orçamental para as intervenções no edificado com anomalias, considerou os valores de 600€/m<sup>2</sup> para os imóveis com anomalias do Nível 1, 400€/m<sup>2</sup> para os imóveis com anomalias do Nível 2 e 100€/m<sup>2</sup> para os que apresentam anomalias do Nível 3.

Relativamente ao Nível de Prioridade, cuja calendarização se apresenta no subcapítulo seguinte, a correspondência considerada foi a seguinte:

- Nível de Prioridade 1 : [ 3 ] anos
- Nível de Prioridade 2 : ]3 - 10] anos
- nd : não definido (desde que inferior a 15anos)

#### 6.4 PROGRAMA DE INVESTIMENTO E CALENDARIZAÇÃO

A tabela seguinte apresenta o programa do investimento necessário à concretização das intervenções definidas na Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente se se tratam de investimento público ou privado e qual a fonte de financiamento.

Os programas e fundos de financiamento referidos na tabela são apresentados nos subcapítulo seguinte.

Seguidamente é também apresentado o quadro da calendarização dessas acções.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - INVESTIMENTO					
AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)	CUSTO ESTIMADO (€)	ORIGEM DO INVESTIMENTO		FONTE DO FINANCIAMENTO*	
		PÚBLICO	PRIVADO	PÚBLICO	PRIVADO
AE.01 – Ruínas da povoação	238.133	0	238.133	Município/ IFRRU	Capitais próprios / IFRRU
AE.02 – Vias de acesso local	77.340	77.340	0	Município/ IFRRU	-
AE.03 - Via de acesso à povoação	12.261	12.261	0	Município/ IFRRU	-
AE.04 – Jardim do Adro	37.950	37.950	0	Município/ IFRRU	-
AE.05 – Desenvolvimento turístico	30.000	6.000	24.000	Município	Capitais próprios
<b>TOTAL</b>	<b>395.683</b>	<b>133.550</b>	<b>262.133</b>	-	-

\* Referências a planos e fundos de financiamento disponíveis à data de elaboração deste PERU; podem ser substituídas ou complementadas por outras, disponíveis à data de concretização da respetiva AE.

Tabela 6 – Quadro de investimento da ORU-CL.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - CALENDARIZAÇÃO					
AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)		PRAZO			
DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	NÍVEL DE PRIORIDADE	2021-2023	ATÉ 2030	ATÉ 2035
AE.01 – Ruínas da povoação	Obras de recuperação e reconversão	2		●	
AE.02 – Vias de acesso local	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturação e equipamentos	1	●		
AE.03 - Via de acesso à povoação	Arranjo da berma e colocação de guarda	2		●	
AE.04 – Jardim do Adro	Criação de EUV	1	●		
AE.05 – Desenvolvimento turístico	Promoção da oferta cultural e recreativa da aldeia	nd			●

Tabela 7 – Quadro da Calendarização da ORU-CL.

## 6.5 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E CALENDARIZAÇÃO

A concretização das intervenções definidas neste PERU conta, para além da afetação das verbas do orçamento municipal para este fim, com várias fontes de financiamento disponíveis, e seguidamente apresentadas.

Estes fundos de apoio à reabilitação urbana revestem-se da forma de candidaturas, e portanto apresentam uma natureza dinâmica, pelo que a consulta da sua origem e condições de acesso deve ser sempre feita junto das entidades competentes, nomeadamente o IRHU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP) e a CCDR da região em causa (neste caso, a CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro).

### 6.5.1 FUNDO JESSICA

O JESSICA Holding Fund Portugal (JHFP) trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, tendo sido definidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias:

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

As candidaturas são apresentadas às entidades gestoras de fundos de desenvolvimento urbano a operar na região centro (BPI ou CGD/IHRU) através dos meios de contacto disponibilizados na página web do fundo ([www.fundojessicaportugal.org](http://www.fundojessicaportugal.org)).

### 6.5.2 FUNDOS EUROPEUS ESTRUTURAIS DE INVESTIMENTO – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e, em Portugal, a aplicação destes fundos é regida pelo Acordo de Parceria Portugal 2020. Este acordo prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos:

- Programas Operacionais Temáticos do Continente, de carácter transversal, geridos pela administração central;
- Programas Operacionais Regionais (POR), desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

### 6.5.3 PROGRAMAS GERIDOS PELO IRHU

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU):

Criado no Âmbito do Portugal 2020 e estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho, o IFRRU pretende apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Podendo vir a ser financiado pelos POR (Programa Operacional Regional), do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

O IFRRU destina-se a destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios, e as operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

São cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é, localizadas dentro das ARU em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>3</sup>);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

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

Estão, no momento de elaboração deste documento, abertas candidaturas ao IFRRU 2020, permitindo assim o acesso dos interessados a empréstimos em condições mais favoráveis, face às do mercado, para a reabilitação de edifícios, devendo para isso consultar-se o IFRRU ou as entidades bancárias selecionadas para o efeito.

---

<sup>3</sup> Ver subcapítulo 6.6 deste documento.

## 6.6 APOIOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

Como referido anteriormente, é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na componente da reabilitação do edificado.

Neste sentido, a lei prevê vários apoios e benefícios fiscais no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana - são um incentivo à reabilitação do património privado, a par da celeridade no processo administrativo que o RJRU prevê, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.

De acordo com o artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU obriga desde logo o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos - nomeadamente as isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC<sup>4</sup> - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais, definidos pelo Município:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, havendo a possibilidade de renovar essa isenção, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente, ou habitação própria permanente, renovação de isenção essa que deve ser solicitada através de requerimento;
- São isentas de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, ou a arrendamento para habitação permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU do Colmeal, e isenção de imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano imóveis

---

<sup>4</sup> Disponíveis no site do IRHU - [www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/)

destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

Como medida adicional de incentivo à reabilitação, é ainda definida uma redução de 50% do valor das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei, incluindo das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (referidas no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), e de 25% do valor nas taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia, igualmente no caso de obras relativas a ações de reabilitação.

Para beneficiar dos referidos benefícios fiscais devem ser fornecidos à Entidade Gestora, sempre que solicitados, a titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.

De acordo com o definido no EBF, para que as intervenções nos imóveis sejam consideradas “ações de reabilitação”, e assim beneficiem dos apoios financeiros nele consagrados (referentes ao IRS, IRC e IMT), esses imóveis devem preencher cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

“Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas” (n.º 1 do artigo 5.º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), a sua atribuição é válida por três anos e são divididos em cinco níveis, conforme o definido pelo Diploma e expressos na tabela seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 8 – Níveis de Conservação de um Imóvel.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é, aqui, da competência da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo assim como a nomeação de um técnico habilitado para a certificação do estado do imóvel<sup>5</sup>, antes e depois da intervenção, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, e a consequente atribuição do referido nível do estado de conservação.

Para esta atribuição, deve o técnico utilizar a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

O estado de conservação analisado neste documento do PERU (capítulo 5.4), para efeitos de análise e caracterização do edificado, é um ponto de partida para o diagnóstico dos imóveis na ARU e definição de Ações Estruturantes, mas não substitui, para efeitos de obtenção de benefícios fiscais e apoios financeiros, a análise específica pelo técnico designado pela Câmara, utilizando a referida ficha de avaliação.

Ou seja, é da Câmara Municipal, sob requerimento do proprietário ou titular de outros direitos, a competência da designação do(s) técnico(s) responsável(eis) pela determinação do nível de conservação do imóvel (nos termos do artigo 3º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), assim como a fixação das taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior nos termos do disposto no artigo 7º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, taxas essas acima referidas e que beneficiam de uma redução de 50%.

<sup>5</sup> O técnico deverá ser um arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, nomeado de acordo com o DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Os benefícios fiscais concedidos referem-se à totalidade do prédio, mesmo que só parte dele se encontre abrangido pela ARU.

O quadro seguinte apresenta o conjunto de benefícios fiscais à reabilitação de imóveis em Áreas de Reabilitação Urbana, quer os definidos pelo Município, quer os restantes, não dispensando a consulta da legislação em vigor (nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF - e o Código do IVA – CIVA).

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	<p>Isenção do imposto por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Esta isenção pode ser renovada a requerimento do próprio, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, sendo a prorrogação referida dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da Câmara Municipal.</p>
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	<p>Isenção do imposto nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, para prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p>
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	<p>Aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.</p>
IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo	<p>Isenção do imposto para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.</p>

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
<b>OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS</b>	
Redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação	Redução de 50% do valor relativo à avaliação do estado de conservação do imóvel pelo técnico municipal.
Redução do valor de taxas municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações	Redução de 60% do valor das taxas relativas a obras de urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios. Isenção de taxas e reclames e utilização do espaço público para obras, desde que licenciadas pela Câmara Municipal.

Tabela 9 – Quadro dos Benefícios Fiscais.

Além dos referidos benefícios fiscais e apoios concedidos por parte da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, existem vários programas de apoio à reabilitação e de financiamento, como os já referidos no subcapítulo anterior, alguns dos quais também destinados a pessoas singulares ou coletivas de natureza privada.

Importa ainda referir as condições de excecionalidade com que se podem revestir os projetos de reabilitação de edifícios, no âmbito do Projeto Reabilitar como Regra (RcR), criado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 170/2017, de 9 de novembro, “tendo em vista a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios” (artigo 1º). O Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, veio posteriormente estabelecer o Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas, definindo “os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação urbana devem ter presente, visando conciliar a melhorias das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental” (preâmbulo). As regras para a reabilitação dos edifícios ou suas frações autónomas são estabelecidas pelos seguintes diplomas complementares:

- Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro: Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro: Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro: Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro: Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro: Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

## 6.7 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

O município de Figueira de Castelo Rodrigo é a entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, sendo da sua responsabilidade, portanto, a coordenação e execução da mesma.

A ORU do Colmeal terá um sistema de execução misto:

- Por iniciativa dos particulares, podendo aqui desenvolver-se com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta; e
- Por iniciativa da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo enquanto entidade gestora, podendo esta entidade assumir uma execução direta, através de administração conjunta ou de parcerias com entidades privadas.

Tal como referido no nº 1 do artigo 39º do RJRU, é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na componente da reabilitação do edificado. Não obstante, pode haver aqui uma

administração conjunta, nos termos da lei, entre estes e a Câmara Municipal, enquanto entidade gestora.

De acordo com a lei (artigos 11º e 41º do RJRU) a execução das ORU por iniciativa dos municípios pode também assumir a forma de parceria entre a Câmara Municipal e entidades privadas, sendo obrigatório, neste caso, a delimitação de unidades de intervenção. No entanto, no caso da ORU do Colmeal, não se revela a necessidade de delimitação de unidades de intervenção, uma vez que não se prevê parcerias entre o Município e entidades privadas, antes situações em que a Câmara apoia financeiramente as intervenções de iniciativa privada, quando e se estas ocorrerem.

#### 6.7.1 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA ORU

A lei prevê vários instrumentos de execução da ORU, conforme se trate de operações urbanísticas sujeitas ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) ou se verifique a necessidade de mobilizar instrumentos de política dos solos.

O primeiro caso considera que a Operação de Reabilitação Urbana (seja sistemática, como é o caso, ou não) se concretiza, naturalmente, em várias operações urbanísticas. Falamos, assim, de licenciamento e admissão de comunicação prévia, autorizações de utilização, inspeções e vistorias, adoção de medidas de tutela de legalidade urbanística, cobrança de taxas, receção de cedências e de compensações devidas e consulta a entidades externas. Estas operações, no âmbito da ORU, devem cumprir o disposto no RJUE, embora com as especificidades explicáveis pelos objetivos da ORU, devendo assim cumprir o disposto nos artigos 44º e seguintes do RJRU.

Não obstante a execução em várias operações urbanísticas, a delimitação de Ações Estruturantes que englobam ruas e praças, por exemplo, procura que a intervenção a levar a cabo seja uma intervenção integrada e coerente, sobretudo ao nível do espaço público. Procura-se, assim, de uma forma ajustada a disponibilidade financeira atual, a criação de projetos integrados e de intervenções de conjunto, que assegurem um desenvolvimento harmonioso.

No que diz respeito aos instrumentos de execução de política urbanística, a entidade gestora (município de Figueira de Castelo Rodrigo) pode utilizar os instrumentos definidos nos artigos 54º e seguintes do RJRU, e seguidamente enumerados e sucintamente apresentados:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: a entidade gestora da ORU pode impor ao proprietário a obrigação de reabilitação do edifício ou fração (caso na avaliação lhe seja atribuído um nível de conservação de 1 ou 2), impondo um prazo para a conclusão dos trabalhos; em caso de incumprimento, pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações; em alternativa, pode a entidade gestora recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada;
- Empreitada única: a entidade gestora pode contactar e gerir uma empreitada única, em representação dos proprietários, se estes estiverem de acordo; a empreitada única pretende promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, e pode incluir o projeto e a sua execução;
- Demolição de edifícios: a entidade gestora pode ordenar a demolição dos edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável; estando em causa património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é necessária a prévia autorização da administração do património cultural competente;
- Direito de preferência: a entidade gestora tem o direito de preferências nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de imóveis situados na ARU que devam ser objeto de intervenção no âmbito da ORU; na declaração de preferência deve ser discriminado a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual se pretende executá-la;
- Arrendamento forçado: após a conclusão das obras pela entidade gestora, nos casos de incumprimento das obras impostas coercivamente ao proprietário (referidas no primeiro ponto), se este último não proceder, no prazo de 4 meses, ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração, pode a entidade gestora arrendá-lo por um prazo mínimo de 5 anos, mediante concurso público;

- Servidões: podem ser constituídas servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas na área de intervenção;
- Expropriação: a expropriação dos edifícios e frações pode ser desencadeada quando estes sejam necessários para operações de reabilitação urbana, por incumprimento pelos proprietários dos seus deveres de reabilitação, a requerimento do proprietário no caso de se opor ao arrendamento forçado; aplica-se o disposto no Código das Expropriações, com as especificações do RJRU;
- Venda forçada: os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados, podem ser obrigados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros com disponibilidade para tal;
- Reestruturação da propriedade: a entidade gestora pode proceder à reestruturação da propriedade, expropriando por utilidade pública.

Refira-se que os quatro últimos instrumentos apenas podem ser mobilizados dado tratar-se aqui de uma ORU sistemática.

## 6.8 PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

A Operação de Reabilitação Urbana tem um âmbito temporal de 15 anos, a contar da data da sua aprovação. Findo esse período, pode ser aprovada nova ORU para a mesma Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com o definido pelo artigo 20º-A do RJRU, na sua atual redação, a entidade gestora da ORU deverá elaborar, anualmente, um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Do mesmo modo, a cada 5 anos, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da AM um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do PERU.

Os referidos relatórios e os termos da sua apreciação deverão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

## 7 BIBLIOGRAFIA

---

- COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DAS BEIRAS E SERRA DA ESTRELA - Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial Intermunicipal. Guarda: CIM-BSE, 2015

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, IP - Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Lisboa: IHRU, 2013

- OLIVEIRA, Fernanda Paula - Novas Tendências do Direito do Urbanismo. Coimbra: Almedina, 2011

- TARQ.URB, CÂMARA MUNICIPAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO - PDM de Figueira de Castelo Rodrigo – Relatório de Caracterização e Diagnóstico. Figueira de Castelo Rodrigo, 2015

- TARQ.URB, CÂMARA MUNICIPAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO - Revisão do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo – Programa Base Preliminar. Figueira de Castelo Rodrigo, 2015

[www.cimbse.pt](http://www.cimbse.pt)

[www.cm-fcr.pt](http://www.cm-fcr.pt)

[www.dgterritorio.pt](http://www.dgterritorio.pt)

[www.dre.pt](http://www.dre.pt)

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)

[www.monumentos.pt](http://www.monumentos.pt)

[www.patrimoniocultural.pt](http://www.patrimoniocultural.pt)

[www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/)

## 8 ANEXOS

---

## ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

---



## ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

---

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA							
Quarteirão	ID Edifício	Número de Pisos			Uso Específico	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
EQ.01	Igreja Paroquial do Colmeal / Igreja de São Miguel				Cultural		
	e01.01	1	0	-		Sem anomalias	Significativo
EQ.02	Colmeal Countryside Hotel				Turismo		
	e02.01	1	1	Não	Volume principal	Sem anomalias	Significativo
	e02.02	2	0	Não	UA Casa do Largo	Sem anomalias	Significativo
	e02.03	2	0	Não	UA Casa da Arminda	Sem anomalias	Significativo
	e02.04	-	-	-	ruína	N1	Significativo
	e02.05	-	-	-	ruína	N1	Significativo
	e02.06	1	0	Não	UA Casa do Caseiro	Sem anomalias	Inexistente
	e02.07	-	-	-	ruína	N1	Significativo
	e02.08	-	-	-	ruína	N1	Significativo
	e02.09	-	-	-	Piscina	Sem anomalias	Inexistente
	e02.10	-	-	-	Parque infantil	Sem anomalias	Inexistente

ANEXO III – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES  
ESTRUTURANTES

---



## ANEXO IV – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

---

### CÓDIGO DO IVA (CIVA)

(na sua redacção à data de elaboração do presente documento)

#### **LISTA I – BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA**

- 2.19** - As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro. *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*
- 2.23** - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)*
- 2.24** - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P. *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

Nota: Não confundir com o ponto 2.27, que se refere a empreitadas fora de ARU:

- 2.27** - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

**ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)**

(na sua redação à data de elaboração do presente documento)

**ARTIGO 45º – PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO**

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excepcional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. *(Redacção da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

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

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

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

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

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

#### **ARTIGO 71º – INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA E AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESSÍVEIS (\*)**

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

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

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

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

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

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

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

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

8 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16)*

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

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

20 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

22 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

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

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
  - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
  - ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*
- b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

25 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

26 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.ºs 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

30 - A isenção prevista nos n.ºs 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

*(\*) Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro*



---

**Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo**  
Largo Dr. Vilhena n.º1  
6440-100 Figueira de Castelo Rodrigo  
cm-fcr@cm-fcr.pt  
<http://cm-fcr.pt>

**DWN Lda.**  
Av. Calouste Gulbenkian, lote 7 – S1  
3000-090 Coimbra  
geral@dwn.pt  
[www.dwn.pt](http://www.dwn.pt)