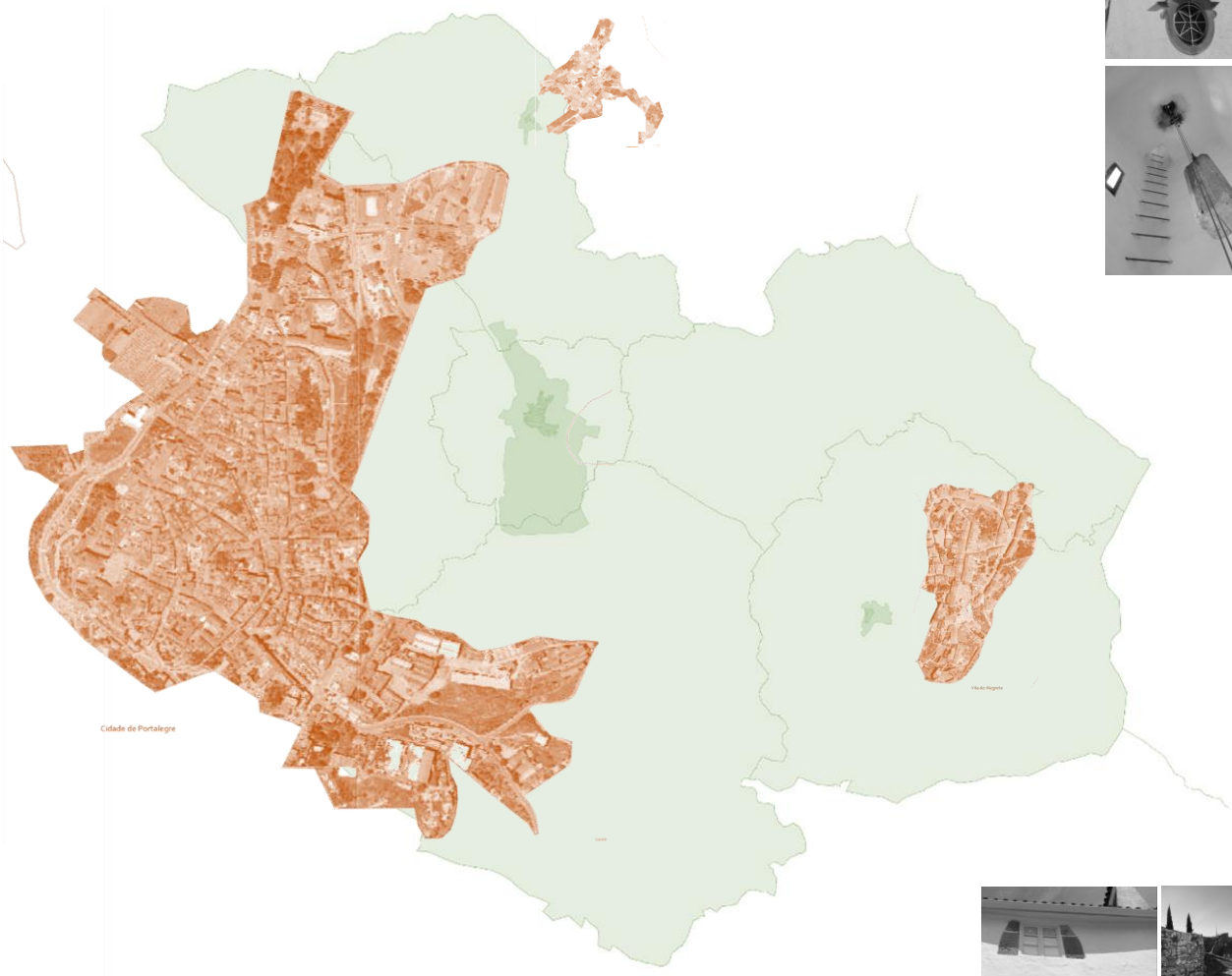

Cidade de Portalegre

1. Nota introdutória

Onze anos depois da Estratégia de Reabilitação Urbana e a Conversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Centro Histórico de Portalegre (ACRRU), o Município de Portalegre continua a implementar as medidas então preconizadas, replicadas posteriormente, com as devidas adaptações e atualizações face às realidades físicas e socioeconómicas de cada uma, a outras duas áreas de reabilitação urbana que, entretanto, se constituíram, a ARU de Alegrete e a ARU de Carreiras.

As três, localizadas em contextos geográficos distintos, tanto pela sua grandeza como pelo seu estatuto administrativo, ou seja, uma faz parte de uma cidade, outra de uma vila e a mais pequena e mais recente, insere-se numa aldeia, corporizam as opções estratégicas de reabilitação urbana com as opções de desenvolvimento municipal em termos de regeneração do tecido edificado e dos espaços públicos que o integram.

Neste seguimento, refira-se ainda que as opções de desenvolvimento municipal continuam a ter em linha de conta as orientações estratégicas para a regeneração/reabilitação/revitalização dos contextos urbanos que integram as três ARU´s objeto de análise no presente relatório de monitorização.

Importa relembrar que a elaboração de relatórios de monitorização de áreas de reabilitação urbana começou em 2014, pelo que e no que a Portalegre diz respeito, 2022 é o 9.º ano de implementação de operacionalização da estratégia em vigor desde 2011.

No que concerne a Alegrete, 2022 foi o 6.º ano de implementação das medidas definidas em 2016, bem como de monitorização da reabilitação do edificado que engloba a ARU em referência.

Quanto a Carreiras, 2022 foi o 1.º ano de monitorização da referida ARU. A "Estratégia de Reabilitação Urbana para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana – ORU Simples referente à ARU de Carreiras" aguarda aprovação pela Assembleia Municipal, tendo já sido aprovada pelo IHRU, a 20 de março do corrente ano.

Neste sentido, e pela segunda vez, o presente documento tem como principais objetivos continuar a inventariar e avaliar todas as ações relevantes que se concretizaram ao longo do ano de 2022, designadamente em termos de operações de recuperação de imóveis e de intenções de reabilitação do tecido edificado, de atribuição de benefícios fiscais e de isenções/reduções de taxas municipais, de apoio técnico aos munícipes que o solicitem, de observação do estado de conservação dos edifícios e do número de devolutos enquanto parte integrante dos contextos urbanos em estudo, da análise evolutiva da dinâmica imobiliária, de definição de medidas assertivas que contrariem a tendência negativa de esvaziamento populacional dos centros históricos em questão e da calendarização da sua implementação a curto e médio prazos.

Nas ARU's de Portalegre (62ha de área), Alegrete (6ha de área) e Carreiras (2,4ha de área), existem 1488, 252 e 117 imóveis, respetivamente.

Por conseguinte, foram observados 1857 edifícios e estudou-se uma área total de 70,4ha.

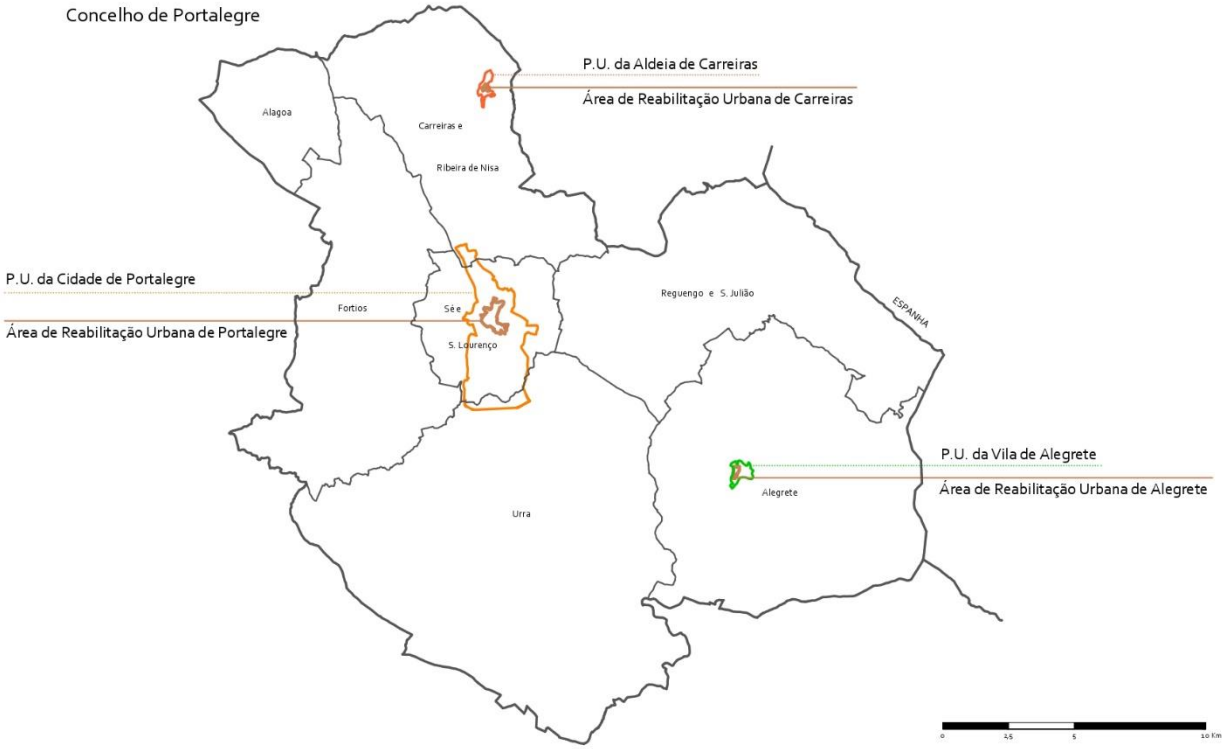


Figura 1 | Localização das ARU´S de Portalegre, Alegrete e Carreiras, delimitação das áreas objeto de monitorização no contexto do concelho

2. Enquadramento preliminar

2.1 ARU de Portalegre

Constituída em 2011 (declaração n.º 203/2011, de 8 de agosto), com 15 anos de prazo de execução da operação de reabilitação urbana – último ano de implementação – 2026, alterada em 2015 (Aviso n.º11757/2015, de 14 de outubro), período de vigência de cedência de benefícios e incentivos fiscais/municipais renovado (Aviso n.º13784/2021, DR n.º139, Série II, de 20 de julho), em vigor até 31 de dezembro de 2026.

A ARU de Portalegre tem sido alvo de observação evolutiva há já nove anos, designadamente na análise gradual do estado de conservação e ocupação de 448 edifícios e dos espaços públicos que os integram.

Ainda não se procedeu à efetiva "Readaptação da Estratégia de Reabilitação Urbana definida em 2011", mantendo-se por isso as premissas constantes no documento original.

Considera-se ser necessário atualizar-se e adaptar-se o conjunto de medidas então preconizadas face às alterações socioeconómicas e demográficas que se foram registando, de modo a se compatibilizar o estado atual do edificado com as propostas de atuação, a se dar resposta às pretensões dos requerentes tendo em atenção as problemáticas existentes tanto em termos de decréscimo demográfico registado nos últimos dez anos, conforme atestado pelos Censos de 2021, como das carências económicas que proprietários, arrendatários e concessionários têm vindo a sentir.

No sentido de se compatibilizar o estado de conservação e de ocupação do edificado, de se ter em linha de conta todos os condicionamentos, debilidades e oportunidades resultantes da conjuntura nacional/internacional em que se vive; de se dar resposta às diversas pretensões dos requerentes; de se conhecer e compreender o seu enquadramento na cidade de Portalegre, com enfoque nas suas problemáticas em termos de decréscimo demográfico registado nos últimos anos e nas carências económicas dos proprietários, arrendatários e concessionários de imóveis situados no centro histórico; as ações que se proporão no novo plano estratégico terão de ser desenvolvidas de modo a eliminar, minimizar ou, pelo menos, conter o aumento do número de imóveis devolutos e/ou degradados e, em última análise, que possibilitem a regeneração da malha urbana em apreço.

Figura 2 | Delimitação da ARU de Portalegre em base cartográfica e ortofotomapa

2.2 ARU de Alegrete

A ARU de Alegrete foi constituída há oito anos (Aviso n.º 5430/2014, de 29 de Abril, DR, 2.ª Série) e a operação de reabilitação urbana (ORU), simples, há seis anos (Aviso n.º 2351/2016, de 30 de Março, DR, 2.ª Série), e à semelhança do adotado para a ARU de Portalegre, foi renovado o período de vigência de cedência de benefícios e incentivos fiscais/municipais em 2021 (Aviso n.º 13784/2021, de 20 de julho, DR n.º139, 2.ª Série), em vigor até 31 de dezembro de 2026.

Figura 3 | Delimitação da ARU de Alegrete em base cartográfica e ortofotomapa

2.3 ARU de Carreiras

A ARU de Carreiras foi constituída em 2021 (Aviso n.º2402/2021, de 5 de fevereiro, DR, 2.ª Série), estando o processo da Estratégia de Reabilitação Urbana para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana – ORU Simples aprovada pelo IHRU em março d e 2023 e a aguardar aprovação por parte da Assembleia Municipal, tendo

sido delineada segundo princípios considerados nas estratégias seguidas para a ARU de Portalegre e de Alegrete e medidas de igual natureza e abrangência.

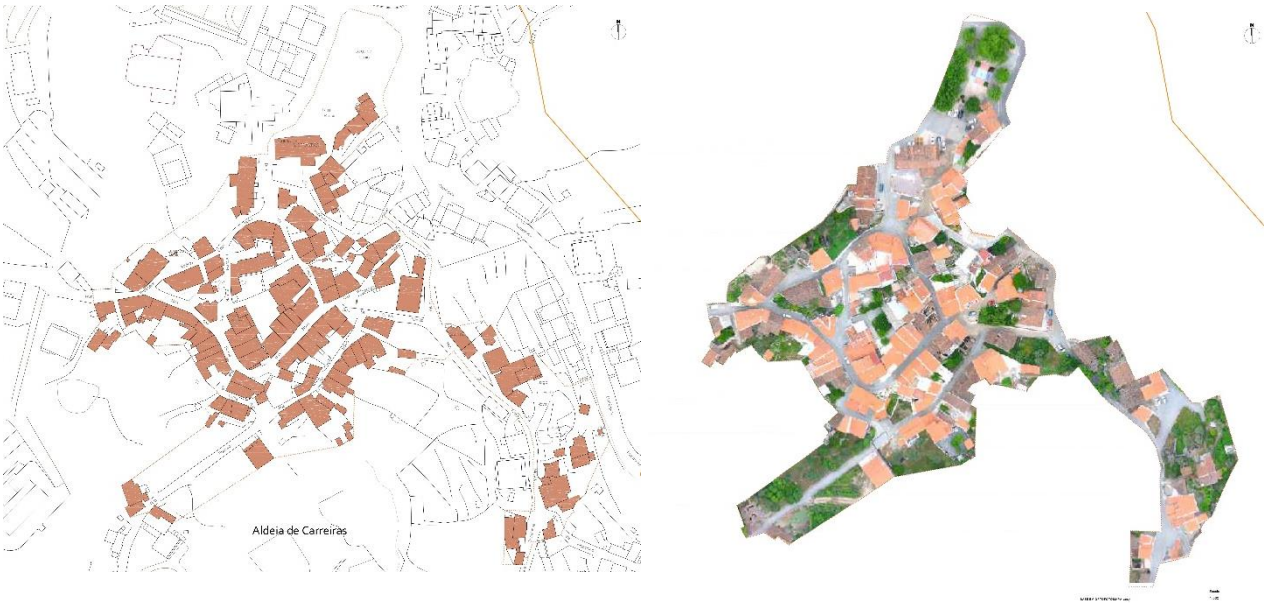


Figura 4 | Delimitação da ARU de Carreiras em base cartográfica e ortofotomapa

3. Análise estatística – taxas urbanísticas isentadas, pretensões analisadas, operações de reabilitação/recuperação e vistorias

3.1. Isenções de taxas urbanísticas

Isenções concedidas em 2022

Procedimento: **Licenciamento**

MORADA	REQUERENTE	ISENÇÃO DE TAXAS		
		ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO	TOTAL DO VALOR ISENTADO
Rua 31 de Janeiro, 26, Portalegre	Albergaria do Bonfim	683,43 €	1 253,82 €	1 937,25 €
Rua Heliodoro Salgado, 46, Portalegre	Joaninho Parreira Morgado	1 221,45 €	242,15 €	1 463,60 €
Rua 15 de maio, Portalegre	António Mourato	154,09 €	170,17 €	324,26 €
Parque Miguel Bombarda, Portalegre	Pedro Reia	162,90 €		162,90 €
Rua 1º Maio, 29, Portalegre	Sara Rolo	18 767,05 €	1 528,38 €	20 295,43 €

Rua 31 de janeiro, 60, Portalegre	Rogério Horta	617,53 €		617,53 €
Praça da República, 72, Portalegre	Carla Isidoro	6 668,30 €		6 668,30 €
Rua da Infantaria 22, n.º8, Portalegre	César Damião	1.514,40 €		1.514,40 €
Rua da Infantaria 22, n.º2, Portalegre	OHAYOU	4.619,00€		4.619,00€
Rua Cândido dos Reis, n.º64, Portalegre	Andreia Honório	2.992,20 €		2.992,20 €
Total de isenções				**40.594,87 €**

Procedimento: **Ocupação da Via Pública**

MORADA	REQUERENTE	**ISENÇÃO DE TAXAS**
Largo dos Silveiros, 3, Portalegre	José Maria Mendes Raimundo	100 €
Rua 31 de Janeiro, 39, Portalegre	Maria Teresa Barbas Nogueira	75 €
Rua dos Açougues, 53/55, Portalegre	Luísa Raimundo	25 €
Avenida da Liberdade,34, Portalegre	Novo Banco, SA	30 €
Rua 1º de Maio, Portalegre	Lusagrades Hottels	75 €
Largo de S. Lourenço, Portalegre	João Lourenço	225 €
Rua Mouzinho de Albuquerque,31, Portalegre	Hélder Silva	100 €
Rua Luís Barahona, 74, Portalegre	Jerónimo Temudo	30 €
Rua 1º de Maio,81 - Loja 0, Portalegre	Apametal - Aparelhagem Metálica, Lda	75 €
Rua 31 de Janeiro, 33, Portalegre	Carlos Guedelha	90 €
Rua dos Açougues, 2, Portalegre	João Ceia	35 €
Rua Heliodoro Salgado,42, Portalegre	Condomínio R. Heliodoro	75 €
Rua De Olivença,12, Portalegre	Centro Social 'O Girassol'	250 €
Rua 31 de Janeiro,66, 1º, Portalegre	António Alegre	55 €
Travessa da Rua de Elvas,7, Portalegre	António Pinto	25 €
Rua da Pracinha, 8, Portalegre	Cristóvão Belém	75 €
Praça da República, 44, Portalegre	José Trindade	30 €
Rua Dos Açougues, 53/55, Portalegre	Luísa Raimundo	33,75 €

Rua da Mouraria,40, Portalegre	José Conde	35 €
Praça da República, 54, Portalegre	Joaquim Lopes	52,50 €
Rua França Borges, 14, Portalegre	Filipa Guanilho	37,50 €
Rua Benvindo Ceia, 30, Portalegre	José Cordas	30 €
Rua 31 de Janeiro, 3, Portalegre	Administrador do Condomínio do Prédio Galerias	100 €
Rua 15 de Maio, Portalegre	António Mourato	60 €
Rua 31 de Janeiro, 102, Portalegre	Rui Canário	2 646 €
Rua da Saúde,8, Alegrete	Dora Assis	30,00 €
Rua Capitão Manuel Miranda Branco, 1, Alegrete	Luís Felix	75,00 €
Rua Cândido dos Reis, n.º64, Portalegre	Andreia Honório	420,00 €
Rua Marquês de Pombal, nº 35 a 41, Portalegre	Cidália Anacleto	82,50 €
Largo de São Lourenço, n.º6, Portalegre	Paula Leitão	92,50 €
Total de isenções		**5.065,00 €**

Valor total de Isenções concedidas – 45.659,87€

(Exclusivamente em intervenções localizadas essencialmente na ARU de Portalegre e com reduzida expressão, na ARU de Alegrete, não houve lugar a isenções na ARU de Carreiras)

Ano	N.º imóveis intervencionados	Taxas urbanísticas municipais não cobradas ARU Portalegre / ARU Alegrete / ARU Carreiras (a munícipes que executaram obras de recuperação/reabilitação em imóveis situados em ARU)
2013	65	63.753,91€
2014	30	64.165,02€
2015	51	21.587,01€
2016	26	**13.822,83€**
2017	30	14.184,84€

2018	35	38.870,10€
2019	26	40.822,06€
2020	56	**71.018,71€**
2021	48	48.793,99€
2022	**40**	**45.659,87€**
Total	**407**	**422.687,34€**

Desde que, há dez anos a esta parte começaram a ser monitorizadas as operações englobadas na dinâmica urbanística que tem vindo a acontecer nas áreas em referência, as consequentes receitas do município, não recebidas por estarem contempladas no âmbito da implementação da estratégia de reabilitação urbana relativa às três ARU's, continuam a registar uma ligeira flutuação com tendência para diminuir em valor absoluto, mantendo-se o ano de 2020, em termos de incentivos fiscais e de isenções de taxas municipais, como aquele que melhores resultados obteve a nível de aplicabilidade dos benefícios disponíveis em sede de reabilitação do tecido edificado.

Em igual diapasão, 2016 mantém-se como sendo o ano em que ocorreram menos intervenções e, por sua vez, com o valor de isenção de taxas municipais mais baixo.

No ano de 2022, com valores bastante mais baixos em comparação com o ano de 2020, fenómeno indubitavelmente associado à conjuntura desfavorável ocorrida face à guerra da Rússia contra e em território da Ucrânia e, como consequência, ao aumento do custo de vida, com enfoque para a aquisição/escassez de materiais e da prestação de serviços inerentes a obras de reabilitação, assim como à inflação, foram apenas atribuídas isenções de taxas urbanísticas a 40 imóveis (privados) situados predominantemente na ARU de Portalegre, verificando-se a inexistência de cedência de isenções de taxas urbanísticas na ARU de Carreiras.

Destes edifícios, refira-se que alguns foram alvo de reabilitação integral e outros tiveram simplesmente intervenções pontuais de recuperação de determinados elementos, nomeadamente a nível de caixilharias, coberturas ou fachadas.

No que se refere à execução de obras de reabilitação de imóveis municipais, importa destacar que só foram alvo de intervenção quatro edifícios, localizados na ARU de Portalegre designadamente o antigo edifício dos Paços do Concelho (Centro Documental de Património) que continua em execução, o antigo arquivo municipal (Incubadora de Empresas não tecnológicas – Largo Serpa Pinto), entretanto já concluído, e mais um que, para além de ter sido reabilitado, a sua utilização inicial foi alterada (Centro Cultural e Recreativo do Núcleo Histórico de Portalegre – Largo dos Silveiros), cuja obra de reconversão foi concluída.

Muito embora não seja um edifício público, dada a sua importância municipal e relevância patrimonial, e a par do anteriormente referido Antigo Paços do Concelho, cuja função será alterada para Centro Documental de Património (Reabilitação e Reconversão do edifício dos antigos Paços do Concelho para Centro Documental de Património, Praça do Município), importa destacar a intervenção na Catedral de Portalegre, concluída no corrente ano.

Na ARU de Alegrete a antiga Igreja do Espirito Santo foi intervencionada (Recuperação e Reconversão da Antiga Igreja do Espirito Santo para Centro Cultural e Social de Alegrete) e a obra concluída.

Na ARU de Carreiras não foi recuperado nenhum edifício municipal ou público.

3.2. Imóveis reabilitados, em reabilitação e com processo de licenciamento em curso ou concluído

Na ARU de Portalegre decorreram 13 processos de licenciamento de obras particulares sujeitas a aprovação de projetos de arquitetura e de especialidades e 7 empreitadas de reabilitação.

Em termos de obras municipais, executaram-se as empreitadas anteriormente mencionadas, designadamente o Centro Documental de Património (Antigo Paços do Concelho), a Incubadora de Empresas Não Tecnológicas (Antigo Arquivo Municipal) e Centro Cultural e Recreativo do Núcleo Histórico de Portalegre e, por último, a "Recuperação e Reconversão da Antiga Igreja do Espirito Santos de Alegrete para Centro Cultural e Social", tendo a mesma sido concluída em 2022.

O processo de concurso referente à substituição de cobertura e reparação de fachadas do Mercado Municipal foi concluído. No entanto, a obra foi apenas iniciada no corrente ano.

A obra de reabilitação da Catedral continuou e foi terminada em 2023.

Na ARU de Alegrete realizaram-se 3 intervenções de recuperação de imóveis.

Não foram registadas quaisquer intervenções de reabilitação de imóveis na ARU de Carreiras.

3.3. Pedidos analisados

ARU Portalegre		ARU Alegrete		ARU Carreiras	
Isenção de Controlo Prévio	18	Isenção de Controlo Prévio	1	Isenção de Controlo Prévio	2
Certidões	39	Isenção de Controlo Prévio	1	Isenção de Controlo Prévio	4
Vistorias	8	Vistorias	3	Vistorias	17
Licenciamentos/Comunicações Prévias - edificação	13	Licenciamentos/Comunicações Prévias - edificação	2	Licenciamentos/Comunicações Prévias - edificação	1

Autorização de Utilização	5	Autorização de Utilização	1	Autorização de Utilização	1
Petições, reclamações e sugestões	14	Petições, reclamações e sugestões	0	Petições, reclamações e sugestões	0
Ocupação da Via Pública - obras	35	Ocupação da Via Pública - obras	3	Ocupação da Via Pública - obras	0
Certidões – edifícios anteriores a 1951 e destinadas a outros fins	18	Certidões – edifícios anteriores a 1951 e destinadas a outros fins	3	Certidões – edifícios anteriores a 1951 e destinadas a outros fins	3
Direito à informação	28	Direito à informação	0	Direito à informação	0
Informação Prévia - Edificação	0	Informação Prévia - Edificação	0	Informação Prévia - Edificação	0
Ficha Técnica de Habitação	4	Ficha Técnica de Habitação	0	Ficha Técnica de Habitação	0
Avaliação do Estado de Conservação	10	Avaliação do Estado de Conservação	0	Avaliação do Estado de Conservação	0
Candidatura ao IFRRU 2020 (parecer vinculativo)	0	Candidatura ao IFRRU 2020 (parecer vinculativo)	0	Candidatura ao IFRRU 2020 (parecer vinculativo)	0
SIR – Licenciamento Industrial	0	SIR – Licenciamento Industrial	0	SIR – Licenciamento Industrial	0
Registo de Alojamento Local	2		0		0

Durante os doze meses de 2022, foram analisadas 204 pretensões no contexto das três ARU'S, sendo 162 referentes a Portalegre, 14 a Alegrete e 28 a Carreiras.

Comparando com o ano anterior, houve uma diminuição a nível de informações elaboradas no âmbito das três áreas de reabilitação urbana, tendo-se analisado menos 61 pretensões do que no ano de 2021. Porém, e no que se refere à ARU de Carreiras, tendo sido analisadas mais 24 pretensões em relação ao ano anterior.

3.4. Vistorias realizadas pela comissão designada

Da realização de vistorias aos imóveis privados com vista à avaliação do seu estado de conservação e tipo de ocupação, inseridos nas áreas de reabilitação urbana de Portalegre, Alegrete e Carreiras, verificaram-se as seguintes situações:

ARU de Portalegre		ARU de Alegrete		ARU de Carreiras	
Imóveis Devolutos	Sem registo	Imóveis Devolutos	Sem registo	Imóveis Devolutos	Sem registo

	Não foram vistoriados		Não foram vistoriados		Não foram vistoriados
Imóveis Degradados	39	Imóveis Degradados	12	Imóveis Degradados	21
Imóveis em Ruínas	24	Imóveis em Ruínas	1	Imóveis em Ruínas	5

Da análise comparativa com 2021, foram sinalizados pela comissão municipal de vistorias, vistoriaram-se mais imóveis, na sua maioria graças à inclusão de Carreiras, a saber, 102 no total das três ARU´s, tendo-se continuado a excluir, tal como no ano anterior, os edifícios que se encontram devolutos.

Assim sendo, procedeu-se à vistoria de mais 19 imóveis mas situados em três áreas de reabilitação urbana e não em duas como anteriormente.

Neste sentido e abrangendo as três ARU´s, 65 imóveis privados carecem de reabilitação e 30, estando arruinados, provavelmente terão de ser reconstruídos, a curto prazo.

Houve uma ligeira diminuição a nível de imóveis degradados (menos 6 do que em 2021), não obstante o mesmo número de ruínas na ARU de Portalegre.

3.4. Inventariação *in loco* de todos os edifícios em ARU – estado de conservação e ocupação

Comparando a inventariação feita aos edifícios situados nas três ARU´S, por mera observação visual do seu exterior, as listagens resultantes das vistorias realizadas pela comissão municipal designada, pode-se concluir que tal como em 2021, existem, como é habitual, diferenças significativas, de igual grandeza às do ano transato.

Estado de Conservação e Ocupação do Imóvel	ARU Portalegre	ARU Alegrete	ARU Carreiras
Imóveis Degradados Ocupados	118	1	1
Imóveis Degradados Devolutos	68	10	6
Imóveis em Ruínas	76	4	6
Imóveis Devolutos não Degradados	120	11	14
Imóveis à venda e/ou para arrendamento	70	9	11

Da análise do tecido edificado que integra as ARU´s de Portalegre, Alegrete e Carreiras, e no que diz respeito aos imóveis que revelam inúmeras patologias, tanto a nível das fachadas como das coberturas, sendo por isso considerados em mau estado de conservação, resultou a sinalização de 262 imóveis na cidade, 15 na vila e 13 na aldeia, que carecem de reabilitação.

Em termos comparativos, no caso, entre os imóveis identificados pela comissão designada e os analisados *in loco* (análise feita sem recurso a vistoria ao interior do edifício mas resultante de mera observação visual das fachadas e das coberturas) pelo serviço de reabilitação, importa informar que, mais uma vez, se destaca a diferença nos critérios aplicados entre ambos os grupos de trabalho.

A par da degradação natural causada pelo desgaste dos materiais existentes nos edifícios referenciados, com enfoque para as pinturas das fachadas, as coberturas e as caixilharias dos mesmos; da ausência prolongada de meros trabalhos de manutenção e/ou de reparações pontuais mais aprofundadas; a não ocupação de muitos imóveis configura-se como um dos principais obstáculos à regeneração urbana dos contextos físicos em questão.

A incapacidade, cada vez mais acentuada e agravada pela conjuntura económico financeira europeia negativa, sendo o principal responsável a guerra na Ucrânia, de muitos proprietários procederem à reabilitação dos seus prédios é uma realidade que, infelizmente, continua, em particular na ARU de Portalegre.

4. Estado de conservação/ ocupação/ dinâmica imobiliária

Quanto a Portalegre, importa referir que na antiga freguesia de São Lourenço existem mais imóveis em mau estado de conservação, isto é, degradados e em ruína (antiga freguesia de São Lourenço – 36 e antiga freguesia de Sé – 27).

As Ruas da Mouraria e 31 de Janeiro continuam a ser aquelas que apresentam um maior número de edifícios em mau estado de conservação.

A Rua 1.º de Maio em 2022 apresentava um maior número de imóveis em ruína.

A Rua da Mouraria foi a que mais imóveis devolutos continha.

A Rua 5 de Outubro, provavelmente por constitui o eixo de comércio tradicional de Portalegre, foi aquela em que a dinâmica imobiliária foi mais evidente.

Refira-se que a presença de tantos edifícios desabitados no centro histórico prejudica, de forma expressiva, a imagem global do tecido urbano, desvalorizando-o no seu todo, tanto em termos económicos como arquitetónicos e estéticos.

No que à ARU de Alegrete diz respeito, refira-se que a Rua do Forno foi a que registou um maior número de imóveis devolutos e degradados.

Segundo a equipa que vistoriou o tecido edificado da ARU de Alegrete, não foram encontrados quaisquer imóveis em ruína cujo proprietário tivesse sido identificado e os sinalizados como devolutos estão todos degradados.

Na ARU de Carreiras observaram-se alguns imóveis degradados e devolutos. Porém, estão isolados, não havendo por isso ruas com vários edifícios em mau estado, como sucede em Portalegre.

5. Aplicação das majorações e minorações ao imposto municipal sobre imóveis (IMI) em 2021

5.1. Imóveis Majorantes

(Não tendo sido alvo de vistorias para o efeito, não foram incluídos imóveis devolutos)

Majoração (imóveis degradados + 30%, e em ruínas + 200% sobre o IMI)					
ARU de Portalegre		ARU de Alegrete		ARU de Carreiras	
Imóveis Degradados	59	Imóveis Degradados	10	Imóveis Degradados	12
Imóveis em Ruínas	29	Imóveis em Ruínas	1	Imóveis em Ruínas	1
Total de imóveis majorantes	88	Total de imóveis majorantes	11	Total de imóveis majorantes	13
Total de imóveis majorantes nas três áreas de reabilitação urbana – **112**					

De acordo com informação da comissão de vistorias designada, como não se realizaram visitas técnicas aos edifícios devolutos, estes não foram incluídos na listagem com vista à sua majoração.

De 2021 para 2022, houve um aumento dos imóveis sujeitos a majoração, até porque se contabilizaram os incluídos na ARU de Carreiras. Assim sendo, registaram-se mais 6 imóveis majorantes, sendo menos 4 imóveis da ARU de Portalegre e menos 3 da ARU de Alegrete e majoraram-se 13 da ARU de Carreiras.

5.2. Imóveis Minorantes

Minoração (imóveis com 30% de minoração sobre o IMI)					
ARU de Portalegre		ARU de Alegrete		ARU de Carreiras	
Imóveis minorantes	944	Imóveis minorantes	136	Imóveis minorantes	-
Total de imóveis minorantes nas duas áreas de reabilitação urbana – 1080					

Da análise comparativa dos dados de 2021 com 2022 referentes à majoração e minoração sobre o IMI, e considerando os critérios aplicados para a sua atribuição, verifica-se uma ligeira diferença tendo havido um aumento de mais 6 majorantes e mais 33 minorantes.

Foram concedidas apenas 3 isenções de IMI sobre 2 imóveis situados na ARU de Portalegre e 1 na ARU de Alegrete.

Todavia, existiriam mais situações de atribuição de isenção de IMI mas que não foram requeridas ou processados durante o ano de 2º22.

Para efeitos de benefícios de redução do IVA para 6%, foram emitidas 4 certidões, todas referentes a reabilitações de imóveis da ARU de Portalegre.

6. Considerações gerais e modos de atuação

Infelizmente e tendo havido poucas alterações, as considerações a expor são semelhantes às explanadas em 2021.

Deste modo e em termos de atuação dos proprietários que há vários anos, por falta de capacidade financeira ou por outras razões que se desconhecem, não conseguem reabilitar os seus imóveis, importa referir que a não implementação das suas obrigações enquanto responsáveis por edifícios inseridos em contexto patrimonial de valor assinalável, resultando no agravamento, ano após ano, o mau estado de conservação dos mesmos, situação que faz com que os centros históricos integrados nas ARU´s se continuem a desvalorizar e as patologias no edificado a ficar cada vez mais difíceis de eliminar num contexto de trabalhos de reabilitação/recuperação.

Não obstante este cenário desfavorável que ainda persiste, em particular, de forma acentuada e generalizada, na ARU de Portalegre, as operações de recuperação/reabilitação continuam a ser levadas a cabo, a um ritmo parecido ao de anos anteriores.

Neste sentido, muitos dos edifícios sinalizados há vários anos como degradados e/ou devolutos, têm vindo a piorar o seu estado de conservação, tendo aumentado por esta razão, tanto o prejuízo para a imagem das ruas que os integram como o risco a nível da estabilidade e salubridade dos imóveis confinantes.

Esta situação, com enfoque para Portalegre, tem-se vindo a agravar ao longo dos anos e a degradação generalizada do tecido edificado ainda não desacelerou, facto que urge alterar.

Assim, configura-se como fundamental promover, divulgando ainda melhor as isenções/reduções de taxas municipais e os benefícios fiscais, disponibilizar, de forma efetiva, todo o apoio técnico, e agilizar/facilitar as várias etapas administrativas inerentes aos complexos e demorados processos de reabilitação de edifícios.

Quanto ao estado de conservação do tecido edificado, a realidade de Portalegre é muito distinta da de Alegrete e muito mais da de Carreiras.

Em Portalegre existem demasiados edifícios degradados e desocupados, com a agravante que muitos destes têm uma utilização diferente no piso térreo da dos restantes pisos. Por esse motivo é urgente implementar medidas que promovam a regeneração urbana do centro histórico/ da ARU.

Alegrete, apesar de ter alguns imóveis degradados, tem muitos edifícios em bom estado de conservação mas que são segundas habitações de férias ou de fins-de-semana, ou seja, na maior parte do tempo desocupados.

Carreiras tem ainda menos edifícios em mau estado de conservação e poucos estão devolutos comparativamente com a cidade ou até mesmo com a vila.

Em Portalegre, os edifícios devolutos encontram-se na sua maioria degradados ou em ruínas.

Em Alegrete, grande parte dos edifícios desocupados estão em razoável/bom estado de conservação.

Quanto aos edifícios das Carreiras, a maior parte está ocupado.

É crucial proceder à intervenção a curto prazo, de forma concertada, e em conformidade com o definido nas estratégias de reabilitação das três ARU´s, de modo a diminuir o n.º de edifícios degradados, devolutos ou ocupados, sendo por isso primordial continuar a facilitar o recurso aos meios disponíveis desde 2011 e, principalmente a divulgar, de forma correta e adequada a cada população alvo e área de intervenção, em todos os órgãos de comunicação do município.

Nos casos em que há muito estão identificados como imóveis cujo estado de conservação é mau ou péssimo, aplicar-se a majoração máxima do IMI será uma abordagem mais assertiva para aqueles proprietários que, mesmo não tendo dificuldades financeiras, não recuperam os seus imóveis, contribuindo assim para a desvalorização dos edifícios reabilitados e da estética dos lugares na medida em que provocam dissonâncias visuais, e também para a diminuição da apropriação dos espaços públicos que integram os contextos urbanos que os envolvem.

Neste sentido, para além de todas as ações estratégicas de reabilitação urbana que têm vindo a ser implementadas nos últimos anos nos contextos das ARU´s, importa criar novas dinâmicas capazes de promover a redução, efetiva, dos degradados e dos devolutos e que, ao mesmo tempo, sejam criadas as condições necessárias para a melhoria das condições de habitabilidade nos centros históricos da cidade e da vila em consideração.

A ocupação dos inúmeros fogos devolutos, destinados a habitação, comércio e serviços, terá de acontecer com a brevidade possível, na medida em que a verificação de uma maior vivência das áreas de reabilitação aqui monitorizadas, conseguida tanto pela valorização global da componente edificada como dos espaços públicos que as integram, irá ser favorável à regeneração urbana que se pretende implementar nos contextos em referência, ao fortalecimento do seu valor imobiliário (crescimento das dinâmicas imobiliárias associadas às vendas e ao arrendamento), e ao aparecimento de novas oportunidades de negócio.

No que diz respeito ao Plano de Pormenor de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana do Centro Histórico, importa referir que, este instrumento está a decorrer.

Nesse plano, e atendendo aos efeitos cada mais frequentes e severos resultantes das alterações climáticas, o *design* bioclimático dos edifícios (arquitetura bioclimática) com vista à sua melhoria da eficiência energética, sem descurar as necessidades socioeconómicas existentes, e a valorização da estrutura verde urbana de modo a potenciar a prestação de serviços ecológicos e climáticos na cidade, devem ser medidas prioritárias a considerar a curto prazo. Terminada a Fase I no dia 31 de dezembro de 2020, e em conformidade com o preconizado no cronograma da ERU, a "Readaptação da Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU de Portalegre" deverá ser elaborada tendo em atenção o novo diagnóstico do tecido edificado e do espaço público, bem como as novas variáveis que influenciarão as medidas a aplicar na Fase II, cuja principal missão é a concretização dos objetivos definidos em 2011, cenário complexo no contexto adverso, primeiro, por causa da pandemia COVID19, e depois, da atual guerra na Ucrânia, incindindo no aumento significativo dos custos dos materiais e mão-de-obra e, consequentemente, nos valores de mercado extremamente voláteis e pouco praticáveis face aos parcos recursos da maioria dos proprietários locais.

Não obstante o anteriormente referido, designadamente a não materialização de todas as operações determinadas em 2011, julga-se que o propósito da ERU já foi parcialmente realizado, muito embora persistam muitas das debilidades do tecido edificado e dos espaços públicos observados há onze anos.

Todavia, a interiorização da forma de pensar dos residentes e dos investidores sobre a necessidade vital de se regenerarem as áreas de reabilitação urbana de Portalegre, Alegrete e Carreiras, tem vindo a ser reforçada, também pela tendência que se tem verificado nestes últimos anos de monitorização da reabilitação do tecido edificado, a qual se tem expressado no sentido ascendente, ou seja, tem havido um aumento do número de intervenções em imóveis em mau estado de conservação.

No caso da ARU de Portalegre, e no que aos espaços públicos diz respeito será extremamente vantajoso proceder à requalificação e revitalização de algumas ruas e dos largos mais importantes em termos de vivências coletivas, destacando-se o eixo tradicional comercial que continua por reabilitar mas também alguns conjuntos arquitetónicos, como por exemplo, as antigas Fábricas da Robinson (devoluta e parcialmente em ruínas) e da

Lanifícios (também devoluta e em mau estado de conservação) e o mais velho convento de Portalegre (Convento de São Francisco (em ruínas e devoluto).

Destacam-se estes três casos preocupantes por, para além de todo o valor histórico e patrimonial que contêm em si mesmos, ocuparem áreas bastante grandes no contexto da ARU da cidade, o que torna o tecido edificado que os circunda cada vez mais desvalorizado. Por sua vez, esta situação confere uma imagem fortemente desfavorável em termos de valia imobiliária da malha urbana em questão.

É crucial criar todas as condições capazes de promover e atrair funções urbanas inovadoras e competitivas nos espaços públicos que vierem a ser intervencionados de modo a implementar a operacionalização delineada aquando da elaboração da ERU, mas com as devidas adaptações e atualizações à realidade de hoje.

7. Sugestões

De um modo geral, tanto em termos qualitativos como quantitativos, o número de processos relativos às operações urbanísticas para a reabilitação de edifícios em ARU, em particular em Portalegre, é menor do que o anterior, sendo que se reflete com maior expressão, nas obras isentas de controlo prévio, referentes à conservação dos edifícios.

Ao longo de 2022 e apesar da conjuntura europeia associada à guerra na Ucrânia, a preocupação com a reabilitação do edificado e com a regeneração da paisagem urbana continuou a fazer-se sentir na realidade concelhia e em moldes e proporções semelhantes a 2021.

Neste sentido, não se dissipou o interesse em intervir em velhos edifícios para fins que não os habitacionais, tanto por parte de residentes como de não residentes no concelho, nomeadamente investidores no ramo imobiliário "adquirir, reabilitar e arrendar", ou para recuperar e requalificar destinado ao alojamento local.

A atratividade dos benefícios fiscais, das isenções/reduções de taxas municipais, e o acesso a programas de financiamento com condições de acesso especiais, tornou mais apetecível a aquisição de imóveis para reabilitar, para uso habitacional, alojamento local, comércio e outros serviços.

No entanto, a escassez e o elevado custo da mão-de-obra em determinados casos afigurou-se como constrangimento para alguns proprietários que pretendiam recuperar as suas casas, sendo os preços proibitivos praticados em Portalegre (ascendendo em alguns casos os 1000€/m²) entraves para a materialização de algumas reabilitações.

Quanto ao IFRRU2020 importa reportar as inúmeras dificuldades relatadas pelos potenciais candidatos a este instrumento financeiro, acabando por desistirem e não recorrerem aos empréstimos bancários disponíveis por este

programa. Esta pode ter sido um dos motivos por não ter havido nenhuma candidatura ao referido instrumento financeiro.

Refira-se ainda que, tendo em atenção a relativa melhoria das dinâmicas imobiliárias e a indubitável necessidade de intervir numa grande parte dos edifícios de uso habitacional situados nas ARU´s, com enfoque para o centro histórico de Portalegre, será importante incrementar mais incentivos, de índole municipal, que promovam a diminuição ou até mesmo eliminação, do número de imóveis degradados, devolutos e em ruína.

Mais uma vez, importa salientar que, à semelhança do praticado em muitos outros municípios que, tal como em Portalegre, a interioridade geográfica também se reflete no abandono dos centros históricos e consequente degradação do edificado, é essencial implementar medidas proativas, eficientes, eficazes e capazes de fazer acontecer a regeneração das malhas urbanas em estudo, a criação de prémios que premeiem intervenções de qualidade, como por exemplo, "a casa melhor reabilitada", "a casa mais inovadora", "a casa mais sustentável", "a casa com mais arte", "a casa com mais história", "a casa mais *eco friendly*", entre muitas outras ideias distintivas e respeitadoras da identidade dos locais em que se inserem.

Nesta perspetiva, julga-se que materializar as propostas sugeridas anteriormente será uma medida estratégica capaz de incentivar proprietários e potenciais empreendedores a investir na recuperação de imóveis tanto em Portalegre como em Alegrete e Carreiras.

Refira-se, mais uma vez, que a constituição de um SIG onde se registem, todos os imóveis devolutos, degradados, em ruína, com processo de licenciamento, com processo de obras ou com obras isentas, bem como toda a dinâmica que aconteça tanto no tecido edificado como nos espaços públicos que integram as três ARU´s, é fundamental para melhorar o desempenho do serviço de reabilitação urbana e, em simultâneo, para estabelecer prioridades de atuação tendo em atenção a gravidade das patologias observadas tanto nos edifícios como nas ruas e demais espaços exteriores que os integram.

Em termos de operações contempladas no Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), as obras previstas tanto em alguns edifícios municipais como no espaço público, não foram concretizadas de acordo com o cronograma aprovado, destacando-se o caso do eixo comercial tradicional de Portalegre – "Rua do Comércio – Rua 5 de Outubro - Rossio".

8. Registo fotográfico

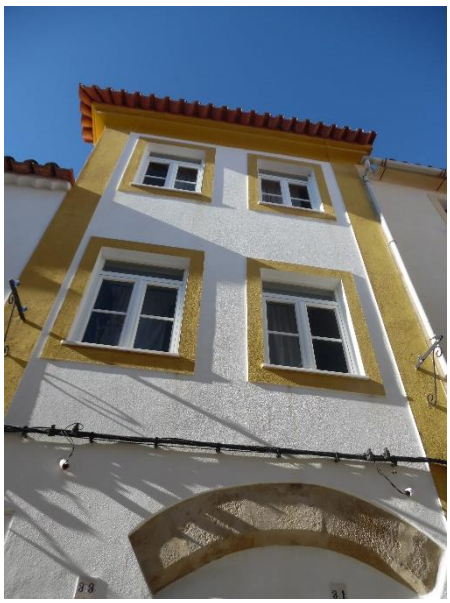
Imóveis devolutos, degradados, em fase de licenciamento, com obras em curso, com ocupação da via pública ou já reabilitados

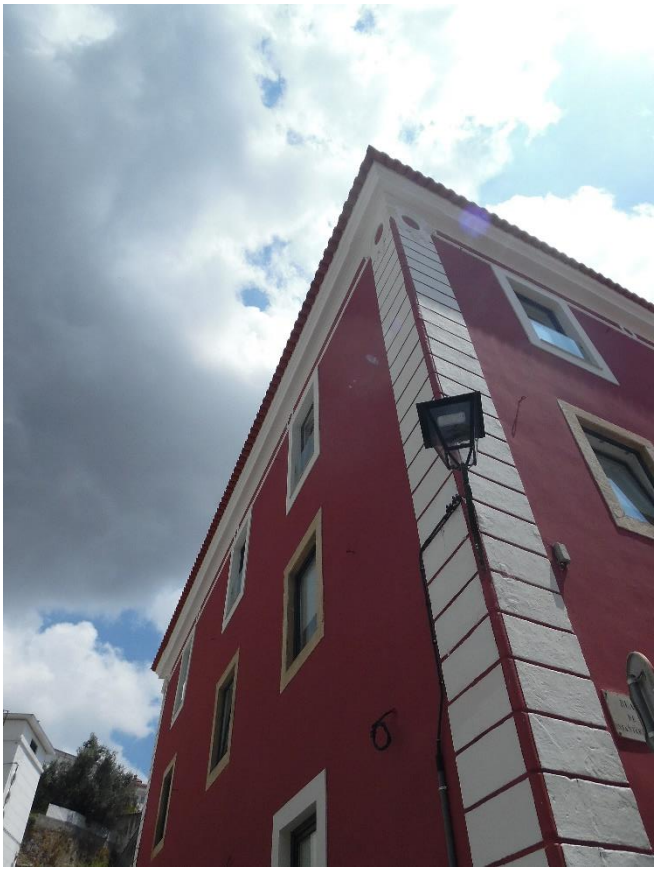
8.1. ARU de Portalegre

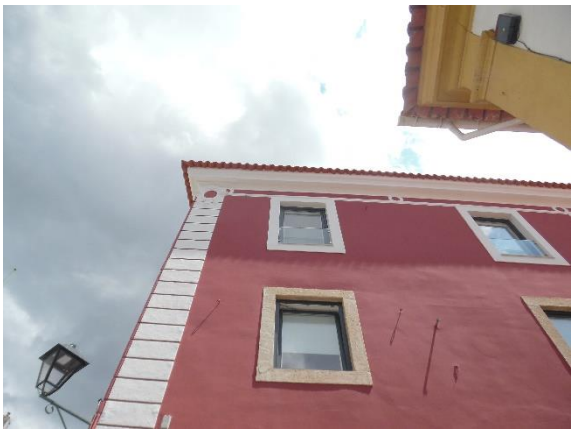
8.1.1. Imóveis Degradados e/ou Devolutos

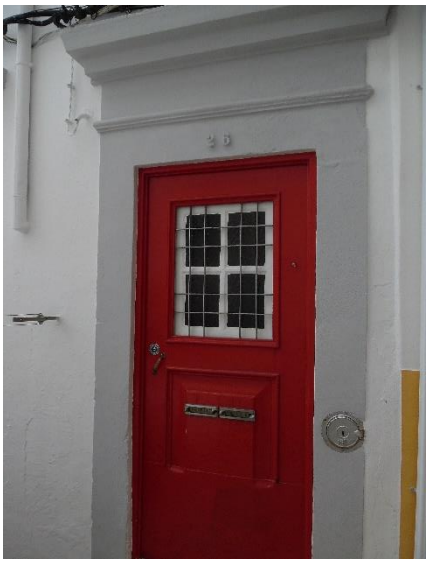
ROBINSON

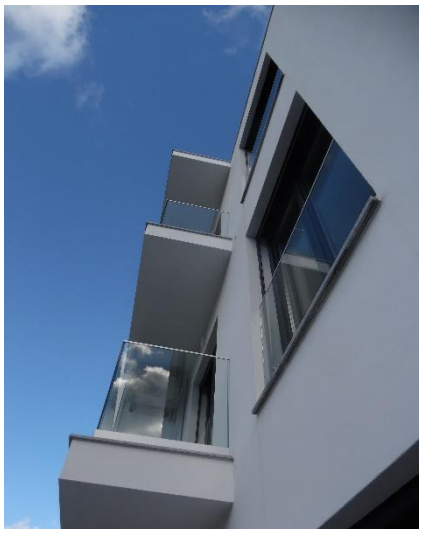
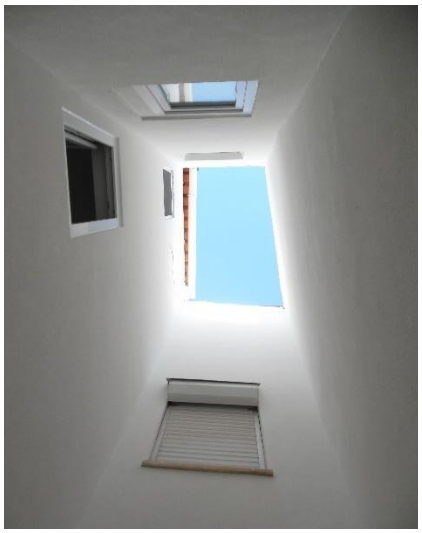
8.1.2. Imóveis Intervencionados/Reabilitados

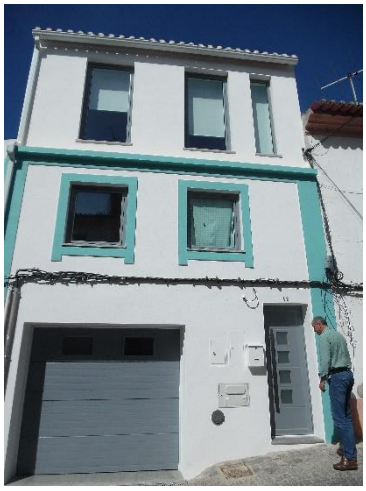










8.2. ARU de Alegrete

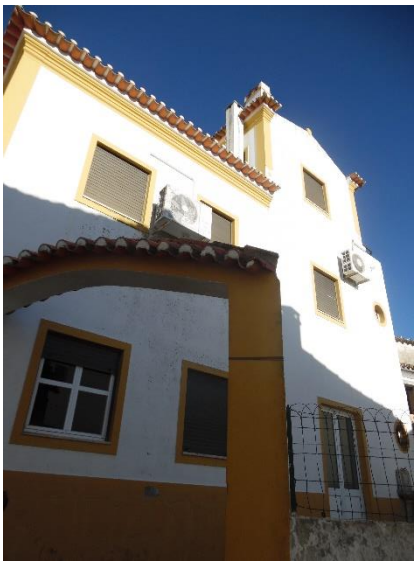
8.2.1. Imóveis Degradados e/ou Devolutos

8.2.2. Imóveis Intervencionados/Reabilitado

8.3. ARU de Carreiras

8.3.1. Imóveis Degradados e/ou Devolutos

8.3.2. Imóveis Intervencionados/Reabilitados



9. Incentivos e Programas de Apoio

No seguimento do disponibilizado em anos anteriores, existem alguns meios para o efeito, mas que ainda não são suficientemente conhecidos pelos potenciais interessados e que os podem auxiliar, financeiramente, na execução de obras de recuperação e de remodelação. A agilização dos procedimentos administrativos associados aos processos em referência, já está em prática desde 2014. Porém, carece de aferição e melhoramentos pontuais no sentido de se potenciarem as ferramentas e os passos administrativos associados aos diferentes procedimentos referentes a obras isentas e com obrigatoriedade de licenciamento municipal, em que estão incluídas as fases de apreciação e aprovação de projetos de arquitetura e especialidades. Esta medida poderá aumentar o interesse de proprietários/potenciais compradores em investirem na recuperação/reabilitação/requalificação das suas casas.

A divulgação dos programas de financiamento em vigor e disponíveis no portal da habitação (IHRU), deverá ser também reforçada junto dos proprietários, usufrutuários, arrendatários ou concessionários, dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou em ruína.

Programas de reabilitação urbana disponíveis (https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/)

- 1.ºDireito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
  https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.º-direito
- RpA – HA – Reabilitar para arrendar – habitação acessível
  https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha
- IFRRU 2020 – Instrumento financeiro para a reabilitação e a revitalização urbanas

https://ifrru.ihru.pt/

- Programa – Casa Eficiente 2020
  https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/casa-eficiente-2020
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)
  https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado

Não obstante todas as ações que têm vindo a ser desenvolvidas e implementadas, deverão ser promovidas ações de divulgação dos programas anteriormente elencados, dirigidas a públicos-alvo específicos, diferenciados conforme cada situação, por exemplo, para imobiliárias, para proprietários munícipes e não munícipes, para arrendatários, para investidores, entre outros.

Algumas ruas localizadas em zonas de grande relevância patrimonial, continuam a revelar quantidades preocupantes de imóveis abandonados/degradados, julgando-se ser importante preconizar, com a maior prioridade, medidas de sensibilização adicionais, concertadas junto dos proprietários e possíveis investidores/empreendedores dos edifícios que as constituem e com vista à sua reabilitação.

10. Conclusão

Apesar de haver sinais de melhoria na dinâmica imobiliária que tem acontecido, predominantemente na ARU da cidade, continuam a existir demasiados edifícios devolutos, degradados e em ruína na área de reabilitação urbana de Portalegre, sendo que em Alegrete e Carreiras a presença de imóveis 'abandonados ao seu destino´ é bastante menos evidente.

Ainda assim, registaram-se algumas intervenções relevantes de iniciativa privada e pública, destacando-se o caso do Antigo Paços do Concelho cuja obra ainda não está concluída, do antigo Arquivo Municipal e da Catedral, ambas terminadas.

Considera-se que o ano de 2022, muito embora a conjuntura europeia e nacional não tivesse sido a mais favorável, manteve a tendência de 2021, ou seja, registou-se um conjunto significativo de intervenções, tendo havido algumas reabilitações nas três áreas objeto de monitorização no relatório em referência.

De facto e na totalidade, os munícipes beneficiaram de um menor valor de isenções de taxas não cobradas em relação a 2020 (**71.018,71€**), o melhor período desde que se começaram a elaborar análises estatísticas sobre as intervenções ocorridas nas ARU´s, o qual correspondeu a quase metade do montante (**45.659,87€**).

Os tecidos edificados principalmente da ARU de Portalegre mas também de Alegrete, prosseguem com as suas inúmeras patologias e fragilidades, em certas artérias urbanas com uma expressão preocupante.

Quanto à ARU de Carreiras, o problema incide essencialmente na descaracterização do casario e em algumas intervenções incorretas em termos de reabilitação tendo em atenção a salvaguarda dos materiais e técnicas construtivas utilizadas, tendo frequentemente recorrido a modos não tradicionais e prejudiciais para a manutenção da imagem de rua.

A existência de um elevado número de edifícios devolutos contribui de forma negativa para o enfraquecimento da dinâmica imobiliária, tendo-se verificado que se encontram muitos imóveis à venda há vários anos, situação que se poderá justificar pela diminuição progressiva da atratividade destes contextos urbanos, continuando a não haver grande procura em adquirir tais edifícios, em virtude da enorme especulação e dos preços elevados da mão-de-obra que se praticam na região, ainda que muitos deles possam vir a ser bons investimentos, nomeadamente a nível da constituição de alojamento para estudantes e para fins turísticos, assim como da criação de unidades de comércio de proximidade.

Tal como já referido em anos anteriores, importa concluir a "Readaptação da Estratégia de Reabilitação Urbana" de Portalegre, no sentido de se atualizarem diagnósticos e se encontrarem as soluções capazes de regenerar os contextos urbanos em referência.

Essa readaptação terá de acompanhar as novas vicissitudes imobiliárias, a atual conjuntura socioeconómica, ter em atenção o agravamento do estado de conservação de muitos dos edifícios, muitos deles sinalizados desde 2011, sendo preferencial recorrer a soluções construtivas sustentáveis, segundo uma linha de pensamento baseada na doutrina da economia circular, recomendando-se que, sempre que possível sejam usados materiais reutilizados ou reutilizáveis, de qualidade e respeitando a identidade estética de cada lugar; promover a revitalização a curto prazo do conjunto edificado detentor de maior preocupação a nível de patologias antigas e de instabilidade estrutural; e, impulsionar a criação de parcerias com a Direção Regional de Cultura do Alentejo e com a Direção Geral de Património Cultural no sentido de se aceder a instrumentos financeiros e a candidaturas a fundos comunitários com vista à recuperação do património arquitetónico, seja ele público ou privado, classificado ou em áreas de servidão patrimonial.

Onze anos depois da constituição da ARU de Portalegre, faltando apenas três anos para a conclusão da operacionalização do previsto na ERU (vigência total – 15 anos – termo 2026), ainda muitas medidas estão por concretizar. Para se conseguir levar a bom porto o preconizado em 2011, o Município precisa da colaboração empenhada e continuada dos melhores parceiros que conseguir ter, os seus munícipes, em particular, os proprietários dos muitos imóveis degradados e/ou devolutos.

O terceiro terço do período terá de ser ainda mais proveitoso, sendo que o envolvimento dos privados é determinante na reabilitação e regeneração do centro histórico da cidade.

Quanto ao sexto ano de Alegrete, um período temporal mais curto mas quase metade da vigência da ORU constituída em 2016 (vigência total – 10 anos), e com problemas, ainda que de forma mais ténue, semelhantes à cidade, é de referir que o cenário é menos desanimador, encontrando-se a maioria dos devolutos em razoável estado de conservação, ao contrário de Portalegre.

A Estratégia de operacionalização da reabilitação urbana – ORU simples referente à ARU de Carreiras, constituída em 2021, apesar de aprovada pelo município e pelo IHRU aguarda ainda aprovação da Assembleia Municipal, a qual tem um período de 10 anos, estando a terminar o seu primeiro ano de existência.

Os fundamentos e propósitos seguem as premissas das adotadas para Portalegre e Alegrete, ou seja, as operações estratégicas a implementar na pequena aldeia histórica de Carreiras serão todas elas semelhantes, apesar das suas especificidades tendo em conta as diferenças de cada contexto urbano.

Importa assim tonificar, ainda mais, o mercado da procura de casas no mundo rural e a vertente turística associada ao turismo de natureza deverá ser promovida e apoiada, de forma sustentável e integrada, em todas as suas valências, sem nunca descurar o *genius loci* que caracteriza esta vila histórica.

Urge assim promover sessões de esclarecimentos, continuar o atendimento personalizado e facilitado, sinalizar aqueles proprietários e potenciais investidores que, com a ajuda do serviço de reabilitação do Município, manifestem potencial interesse na recuperação dos seus imóveis.

É fundamental estabelecer-se uma agenda de comunicação com todas as partes envolvidas, que contemplem profissionais do ramo imobiliário, projetistas, empreiteiros, empresários, inquilinos e senhorios, lojistas, entre outros grupos focais capazes de contribuir para o desenvolvimento local na área da regeneração/reabilitação do tecido edificado.

Auxiliar e facilitar os processos administrativos de quem ainda vive e trabalha nestas zonas, prestar um efetivo e célere apoio técnico quando necessário e tendo sempre em atenção uma abordagem de proximidade e uma linguagem acessível a todos de modo a se evitar a infoexclusão, praticar o "porta a porta", entre outras rotinas, devem ser condutas a ter presente, permanentemente, por parte dos colaboradores do serviço de reabilitação urbana e demais funcionários do Município.

Tornar estes três núcleos históricos melhores para quem vive, trabalha ou visita, tanto em termos de condições de habitabilidade como de valorização do tecido edificado e da imagem de rua, eliminar ou, pelo menos, reduzir, as dissonâncias e debilidades existentes, dignificar, de forma global, integrada e sustentável, tais contextos urbanos onde, o valor patrimonial é assinalável, são o propósito que se deseja alcançar com a brevidade possível, de modo

a se poder contribuir para o seu o repovoamento e, por conseguinte, criar condições que permitam, a curto e médio prazos, o aumento demográfico dos aglomerados populacionais de Portalegre, Alegrete e Carreiras.