“UMA CIDADE PARA AS PESSOAS” assenta numa estratégia de promoção da qualidade de vida e desenvolvimento do Entroncamento, estruturado em variados pilares de intervenção, dos quais se destaca o URBANISMO onde a reabilitação urbana se apresenta como uma ferramenta impar na prossecução dos objetivos inerentes a essa estratégia. Nesse enquadramento, elaborámos propostas de delimitação de áreas de intervenção programada, as quais foram aprovadas em Assembleia Municipal em 27 de novembro de 2015.

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional.

A Câmara Municipal do Entroncamento apresenta uma estratégia de promoção da qualidade de vida e desenvolvimento do Entroncamento, estruturado em variados pilares de intervenção, dos quais se destaca o urbanismo onde a reabilitação urbana se apresenta como uma ferramenta impar na prossecução dos objetivos inerentes. Nesse enquadramento, criamos áreas delimitadas:

Aviso - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana - ARU1 - Bairros Ferroviários

Poposta de delimitação da área de reabilitação

Publicação no Diário da República II Série do dia 21-12-2015

Aviso - Delimitação da Área de Reabiltação Urbana - ARU2 - Centro da Cidade

Aviso - Delimitação da "Área de Reabilitação Urbana - ARU 2 - Centro da Cidade (Rua Latino Coelho/Vaginhas/Rua 5 de Outubro) - alteração"

Poposta de delimitação da área de reabilitação

Publicação no Diário da República II Série do dia 21-12-2015

Aviso - Delimitação da Área de Reabilitação Urban - ARU3 - Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial desativada

Poposta de delimitação da área de reabilitação

Publicação no Diário da República II Série do dia 21-12-2015

Aviso - Delimitação da "Área de Reabilitação Urbana - ARU 4 - Área Central - S. João Baptista"

Poposta de delimitação da área de reabilitação

Publicação no Diário da República II Série do dia 22-05-2018

Aviso - Delimitação da "Área de Reabilitação Urbana - ARU 5 - Área Central - Nossa Senhora de Fátima"

Poposta de delimitação da área de reabilitação

Publicação no Diário da República II Série do dia 22-05-2018

Incentivos fiscais associados aos Impostos Municipais

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) com última atualização pela Lei n.º 64/2015, de 1 de julho, em particular, artigo 45º, na (Redação do artigo 9.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) e o art 71º (na redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).

(não dispensa a leitura dos diplomas legais, recomendando-se o site da Autoridade Tributária).

Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU)

DL 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação (- 5ª versão - a mais recente (DL n.º 66/2019, de 21/05

(não dispensa a leitura dos diplomas legais)

Site geográfico das áreas de Reabitição Urbana

O Município definiu benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património que confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

As operações aplicáveis aos prédios urbanos em obras de reabilitação, podem concretizar-se:

Na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
Na isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT);
Na dedução/tributação/retenção de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares/Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRS/IRC);
Na taxa reduzida de 6% de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).
Pode encontrar mais informação sobre os incentivos à reabilitação urbana aqui.

Existem ainda vários de instrumentos, nomeadamente financeiros, para apoiar a reabilitação do seu imóvel.

IFRRU 2020 -Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana. O IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.
Num único pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia, em condições mais favoráveis, o investimento na reabilitação urbana e na eficiência energética do imóvel a reabilitar.

Não existem restrições na natureza da entidade que solicita o financiamento.

1- Pedido de Parecer de Enquadramento à Câmara Municipal
Cabe ao Município dar parecer obrigatório e vinculativo sobre o enquadramento da operação de reabilitação em ARU / PARU (Área de Reabilitação Urbana / Plano de Ação de Reabilitação Urbana) ou PAICD (Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas), para que possa aceder ao IFRRU2020.
A submissão do pedido do parecer prévio vinculativo do Município poderá ser feita de duas formas:
- Preenchendo o formulário disponível em www.cm-entroncamento.pt > Investir > Reabilitação Urbana e remetendo-o para investimentos@cm-entroncamento.pt
- Presencialmente no Gabinete de Investimentos, no Edifício dos Paços do Concelho, Largo José Duarte Coelho, 2330-078 Entroncamento, nos dias úteis, nos períodos 09:30-13:00 e as 14:30-17:00

2 – Obtenção de Certificado Energético do Imóvel antes da intervenção elaborado por perito qualificado pela ADENE.
Caso o imóvel ainda não possua Certificado Energético, poderá encontrar um Perito Qualificado aqui

3 - Pedido de financiamento junto da entidade financeira
O pedido de financiamento poderá ser apresentado junto das entidades gestoras financeiras apuradas em concurso público – Banco Santander Totta, Banco BPI e Banco Comercial Português (Millennium BCP) -, e em qualquer momento, isto é, sem fases prévias para apresentação dos pedidos de financiamento, e sem limites ao número de pedidos que pretenda realizar.

Reabilitação integral de edifícios com 30 ou mais anos, ou com nível de conservação inferior a 2 aferida nos termos do DL 266-B/2012;
Reabilitação e reconversão de espaços e unidades industriais abandonadas;
Reabilitação de frações privadas integradas em edifícios de habitação social com 30 ou mais anos, conservação inferior a 2 aferida nos termos do DL 266-B/2012, que sejam alvo de reabilitação integral.
Poderão ser apoiadas complementarmente ações de eficiência energética na habitação que decorram de auditoria energética prévia, da qual resulte num aumento de pelo menos 2 níveis na classe energética, nomeadamente:
- Envolvente opaca – isolamento térmico
- Envolvente envidraçada;
- Sistemas técnicos – como sistema águas quentes e climatização;
- Iluminação interior;
- Sistemas de gestão consumo energético;
- Sistemas de produção de energias renováveis para autoconsumo (no caso de sistemas de produção de energia elétrica, limitado a 30% do investimento elegível na componente de Eficiência Energética);
- Auditorias energéticas.

O edificado reabilitado pode destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades

económicas e equipamentos de utilização coletiva.

São elegíveis as despesas diretamente associadas à operação, nomeadamente:
- Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- Estudos, planos, projetos, atividades preparatórias, testes, ensaios e assessorias diretamente ligados à operação;
- Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- Aquisição imóveis – elegível até ao máximo de 10% do investimento total elegível.
- Trabalhos preparatórios e aquisição do imóvel mesmo que realizados antes do pedido de financiamento.

- Despesas com funcionamento, manutenção ou reparação ligadas à exploração de infraestruturas ou equipamentos;
- Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas, ou de equipamentos financiados há menos de 10 anos;
- Custos relativos a amortização de imóveis ou de equipamentos.

Pode consultar o Guia do Beneficiário ou colocar questões através de e-mail para investimentos@cm-entroncamento.pt

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessivel

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento até 90% e com maturidades até 15 anos de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.

Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada, sendo a gestão do Programa do IHRU.

Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretende reabilitar.

1- Pré-candidatura – Preenchimento do formulário próprio disponível no Portal da Habitação são recolhidos um conjunto de dados e documentos, para aferição da elegibilidade e viabilidade da intervenção pelo IHRU;

2- Após aprovação da pré-candidatura, receberá uma ligação que lhe permitirá aceder ao restante formulário e preenchimento da candidatura para a análise da operação de crédito, nomeadamente para determinar o montante e condições desse mesmo empréstimo.
Cada candidatura apenas pode ter por objeto uma operação de reabilitação.

Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas, que estejam livres de ónus e encargos cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis.

O edificado reabilitado destinar-se-á exclusivamente a habitação.

São elegíveis as despesas diretamente associadas à operação, nomeadamente:
- Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada, incluindo sondagens, fiscalização, assistência técnica e gestão de projetos;
- Introdução de soluções de eficiência energética no edifício, incluindo respetivas certificações e estudos;
- Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;
- Obras nas partes comuns do edifício, nomeadamente ao nível dos elementos estruturais, coberturas, fachadas, fenestrações, redes comuns de água, eletricidade e gás, caixas de escadas e elevadores;
- Obras no interior das frações que cumpram o disposto na alínea e) do n.º 1 do Artigo 4º, incluindo a instalação ou remodelação de instalações sanitárias e de cozinhas;
- Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- O IVA não recuperável.

São ainda elegíveis para financiamento as obras de restauro em edifícios classificados.

Pode consultar o Guia no Portal da Habitação ou colocar questões através de e-mail para obras@cm-entroncamento.pt

Casa Eficiente 2020

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

sistemas.

O Programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário.
O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos (BEI) e pelos Bancos Comerciais aderentes (Caixa Geral de Depósitos, Banco Millennium BCP, Novo Banco).

Pode candidatar-se:
- Qualquer pessoa, singular ou coletiva de direito privado, proprietária de prédio ou fração autónoma destinado a habitação
Podem também candidatar-se:
- O arrendatário do prédio ou fração autónoma a reabilitar, desde que devidamente autorizado pelo proprietário;
- Os condóminos de edifício em propriedade horizontal, isolados ou conjuntamente, no que respeita à execução de obras nas partes comuns devidamente autorizadas pela assembleia de condóminos;
- O titular de outro direito real que lhe permita promover a execução das intervenções.

1- Aceder ao simulador em https://casaeficiente2020.pt/simulador/ , caraterizando a habitação e selecionando as intervenções que se pretende realizar.
Obtendo-se como resultado:
Uma estimativa das poupanças ambientais e financeiras das intervenções;
Um orçamento modelo, pré-preenchido, com a lista de intervenções elegíveis que pretende realizar;
A lista dos restantes elementos a reunir para a candidatura.
E-mail com o código de acesso para retomar a simulação;

2- Retomar a simulação com o código de acesso recebido por e-mail. Será solicitada a confirmação das intervenções que se pretende realizar e a inserção de alguns dados complementares.
O portal emite a Declaração “Casa Eficiente 2020”, se toda a informação estiver correta. Para validar a Declaração o candidato assina-a sob o termo de aceitação.

3- Apresentar candidatura junto de entidade bancária, com os seguintes documentos:
- Declaração “Casa Eficiente 2020”
- Orçamento de empresa(s) inscrita(s) no Diretório de Empresas Qualificadas, que serão responsáveis pela execução da obra
- Documentos relativos ao candidato e ao imóvel
- Outros elementos exigidos pelo Banco e a indicar pelo mesmo
Não há fases pré-determinadas para a apresentação de candidaturas nem para a decisão sobre as mesmas. Também não existe limite ao número de pedidos de financiamento.

São apoiadas operações que visem a melhoria da eficiência energética, a utilização de energias renováveis, o aumento da eficiência hídrica, a melhoria do desempenho ambiental em várias vertentes, a gestão de resíduos sólidos urbanos.
Pode obter mais detalhes aqui.

O edificado reabilitado destinar-se-á exclusivamente a habitação.

São elegíveis as despesas diretamente associadas à operação, nomeadamente:
- Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- Aquisição de equipamentos, sistemas de gestão e monitorização, tecnologias, materiais e software;
- Substituição de eletrodomésticos existentes, por modelos mais eficientes, desde que a respetiva despesa não seja superior a 15% do montante de investimento total elegível da operação.

Pode consultar o Guia no Portal Casa Eficiente 2020 ou colocar questões através de e-mail para obras@cm-entroncamento.pt

Caras e Caros Munícipes

Em 6 de setembro de 2021 a Câmara Municipal, por unanimidade, aprovou a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** do Entroncamento e em janeiro de 2022 foi assinado o acordo de colaboração entre a Câmara Municipal do Entroncamento e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (http://www.ihru.pt/), homologado em fevereiro deste ano, pelo Secretário de Estado da Descentralização e da Administração Local e pela Secretária de Estado da Habitação, que define a programação estratégica das soluções habitacionais para apoiar 184 agregados (444 pessoas) que vivem em condições habitacionais indignas no Município.

O que é a Estratégia Local de Habitação? (*)

A elaboração da ELH do Entroncamento iniciou-se em outubro de 2020 e nela estão sinalizadas as situações de carência habitacional existentes e definidas as soluções habitacionais para *estimular* e promover a reabilitação do edificado público e privado, de acordo com as melhores práticas conhecidas, num total de investimento previsto de 12,1 milhões de Euros.

A ELH do Entroncamento constitui um instrumento de planeamento que pretende garantir uma

resposta aos problemas de habitação do município e à reabilitação do património edificado com base nos objetivos dos instrumentos existentes, PDM, PEDU e ARU's (separador lateral - Áreas de Reabilitação Urbana) anteriormente aprovados.

Com a concretização da ELH do Entroncamento pretende-se garantir uma resposta concreta, não só às famílias que vivem em condições indignas no concelho, mas também às famílias com rendimentos intermédios que, nos últimos anos, por via do crescimento sistemático dos preços no mercado de habitação têm mais dificuldade de acesso.

Em resultado dos diagnósticos foi aprovado o seguinte plano de ação pública:

Origem	Famílias	Solução Habitacional	Fogos	Investimento	Ano Final	Observações
Bº Fred. Ulrich	86	Construção Nova	86	8,0 milhões €	2025	Após a construção as casas do bairro serão demolidas
Outras	34	Construção Nova	34	3,2 milhões €	2025	
Bº Gen. H. Delgado	64	Reabilitação interior	64	0,96 milhões €	2025	
Total				12,1 milhões €		

A EHL do Entroncamento enquadra igualmente a reabilitação dos Bairros Ferroviários enquanto acervo patrimonial com uma inegável importância para o desenvolvimento do Entroncamento.

Bairro Frederico Ulrich

O Bairro F. Ulrich, foi construído em 1952 e era composto por 120 habitações. As habitações apresentam áreas bastante reduzidas e apesar das intervenções de melhoria que temos vindo a fazer, continuam a registar sinais evidentes de degradação, insalubridade e insegurança.

Já foram demolidas 18, restam 102 habitações, destas, 12 estão desocupadas, 3 estão cedidas a associações do nosso concelho e as restantes 87 estão habitadas por famílias (em 2013, 116 casas do bairro estavam ocupadas por famílias), num total de 230 pessoas. Do total das famílias que vivem no Bairro F. Ulrich, 26 são de etnia cigana.

Desde o primeiro dia em que lideramos a Câmara Municipal, assumimos que este bairro constituía um problema – talvez um dos maiores problemas da nossa cidade e, definimos uma estratégia para a sua resolução. Teria sido mais cómodo fazer de conta que o problema não existia, mas nós estamos na Câmara para procurar resolver os ploblemas da cidade.

Esta estratégia assente na ideia que todos temos direitos e deveres envolve intervenções ao nível da inclusão social, cidadania, emprego, educação e saúde com resultados muito

satisfatórios devido à intervenção conjunta dos vários parceiros sociais, de que destaco, a criação do CLDS Contrato Local de Desenvolvimento Social, no terreno desde 2015 e a criação de equipas multidisciplinares no Agrupamento de Escolas Cidade do Entroncamento, desde 2017. Como é do vosso conhecimento, também tivemos que proceder ao despejo de algumas famílias que não cumpriam as regras legais aplicáveis.

As intervenções também têm sido ao nível do espaço urbano, a construção da ciclovia que atravessa o bairro e a demolição da faixa de casas entre as ruas Alexandre Herculano e Coronel Joaquim Estrela Teriaga são disso exemplo. Foi já concluída a requalificação desta área com a criação de um novo espaço de lazer, melhoria dos acessos ao Pavilhão Municipal e a erradicação de fenómenos de guetização.

Com a assinatura do acordo de cooperação com o IHRU e com a saída do Aviso nº1/CO2-i01/2021, novembro de 2021 (https://recuperarportugal.gov.pt/wp-content/uploads/2021/11/IHRU.pdf) estão criadas as condições para que o Município do Entroncamento possa implementar a ELH, beneficiando de apoios a fundo perdido de 100% do investimento realizado na habitação.

A construção das novas habitações vai ser desenvolvida em dois núcleos habitacionais em terrenos propriedade do município.

Um núcleo com um total de 64 apartamentos, para realojar igual número de famílias do Bº F. Ulrich, no loteamento que está a ser desenvolvido entre as Ruas Estrela Triaga e das Gouveias.

Um segundo núcleo de habitações nos terrenos onde estava instalada a antiga ETAR, no topo da Av. Amílcar Cabral, em que serão construídos os fogos para acolher os restantes moradores do Bº F. Ulrich e para fazer face a novas necessidades.

A construção destes fogos será financiada a fundo perdido e a 100% no âmbito do PRR (https://recuperarportugal.gov.pt/) , ficando o Município, após estas obras, a deter um parque habitacional novo e de grande qualidade e, contará igualmente com um novo espaço urbano com cerca de 3ha, em resultado da demolição do Bº F. Ulrich, para o que os decisores futuros melhor entenderem.

Não temos dúvidas que, após esta importante operação urbanística, será dado um importante passo para o aumento da coesão social e da melhoria da vida das pessoas da nossa cidade.

Juntos fazemos a diferença. Juntos construiremos uma cidade melhor. Contamos consigo.

Jorge Faria
Presidente da Câmara Municipal do Entroncamento

EHL - Estratégia Local de Habitação | Documentos Complementares

- Estratégia Local de Habitação Social – ELH

- Deliberação de Câmara – Aprovação da ELH;

- Acordo de Colaboração para a Estratégia Local de Habitação para o Concelho do Entroncamento;

- Deliberação Câmara - Conhecimento da aprovação e Homologação da ELH pelo Secretário de Estado da Descentralização e da Administração Local e pela Secretária de Estado da Habitação;

- Aviso nº1/CO2-i01/2021, novembro de 2021 – Habitação Programa de Apoio ao Acesso à Habitação