

MUNICÍPIO DE
PENAMACOR

**PROGRAMA
ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO
URBANA DE
BENQUERENÇA**



MAIO 2018

Índice

Ficha técnica.....	3
Introdução.....	4
Abordagem metodológica.....	6
Enquadramento concelhio do território da ORU	9
Critérios de delimitação	11
Critérios subjacentes à delimitação do território da ORU	11
Planta de delimitação.....	13
Caraterização do território da ORU	14
Dinâmicas demográficas.....	14
Socio-economia	15
Dinâmica urbanística	17
Ativos culturais e patrimoniais.....	19
Grandes números da ORU.....	21
Estratégia de Reabilitação Urbana	22
Operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana	25
Prazo de execução	26
Modelo de gestão e execução.....	27
Quadro de apoios e incentivos fiscais.....	29
Benefícios fiscais	29
Programa de investimento.....	34
Quadro síntese	34
Descrição dos investimentos.....	35
Programa de financiamento	37
A Reabilitação Urbana no contexto do Portugal 2020.....	37
Outras fontes de financiamento	40

Ficha técnica

Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Benquerença

Promotor

Câmara Municipal de Penamacor

Com o apoio de



Equipa técnica

António Marques | Coordenação global

Ana Gomes

Filipe Araújo

Márcio Negreiro

Rui Guerreiro

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Penamacor

Introdução

Penamacor é um território do interior do país, detentor de um vasto, variado e rico património natural, arqueológico e arquitetónico. As dinâmicas territoriais mais recentes são muito marcadas pelo despovoamento e pelo envelhecimento populacional. Estes fenómenos têm tido consequências na degradação do suporte físico e natural, sob o qual se sustenta boa parte das vivências urbanas e que constitui um dos principais recursos na afirmação do concelho.

É neste quadro que a regeneração urbana tem vindo a assumir uma posição cada vez mais destacada no seio das políticas de desenvolvimento territorial. A entrada em vigor do mais recente Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) veio dar um novo impulso à revitalização social e económica dos centros urbanos degradados. Este novo enquadramento legal (Lei n.º 32/2012, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009), ao estruturar a reabilitação urbana em torno dos conceitos de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), veio conferir um uma dimensão local de intervenção, possibilitando ao município dispor dos mecanismos de intervenção fundamentais para operacionalização das opções públicas em matéria da reabilitação urbana.

O Município de Penamacor com aprovação desta ORU, através de instrumento próprio – O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Benquerença - procura fazer convergir para este território específico um conjunto de investimentos que, de forma integrada e articulada, materializam as grandes opções de desenvolvimento urbano do município, sobretudo no que respeita à valorização e salvaguarda do seu património contruído, encarando a reabilitação urbana como uma alavanca essencial para o desenvolvimento do território e da economia local.

Assim, o presente PERU surge, neste contexto, como instrumento empenhado em fornecer o devido enquadramento estratégico às operações de reabilitação, bem como em programar financeira e temporalmente a execução das mesmas, dando cumprimento aos pressupostos constantes no nº 2 artigo 33º do RJRU dos quais os seguintes se aplicam à ORU a aprovar:

- a) *Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;*
- b) *Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;*

- c) *Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*
- d) *Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;*
- e) *Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;*
- f) *Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*
- g) *Descrever um programa de investimento público onde e discriminem as ações de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação;*
- h) *Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.*

Abordagem metodológica

Considerando a magnitude dos problemas que Benquerença enfrenta, designadamente a no que diz respeito à degradação e obsolescência de uma grande parte seu tecido urbano, o município optou por promover para este espaço uma abordagem mais integrada, procedendo para o efeito ao desenvolvimento de uma ORU do tipo sistemática e à elaboração do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Este programa consiste no instrumento próprio de enquadramento da ORU sistemática, no qual se desenha a estratégia de intervenção e se define financeiramente e temporalmente a sua operacionalização.

Esta modalidade de ORU sistemática pressupõe uma abordagem integrada à reabilitação do centro urbano que procura tirar partido do efeito mobilizador que as ações públicas têm nas intenções de reabilitação privadas. O presente PERU procura criar um ambiente favorável à realização de intervenções articuladas e coerentes dirigidas à reabilitação do seu tecido urbano, que visam, não só a reabilitação do edificado, mas também à qualificação das infraestruturas e equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, dimensões consideradas essenciais à reativação das dinâmicas socioeconómicas do centro urbano.

Também a possibilidade de cofinanciar através de programas de nacionais e comunitários projetos públicos e privados em reabilitação urbana veio dar um importante incentivo à regeneração do tecido urbano do concelho.

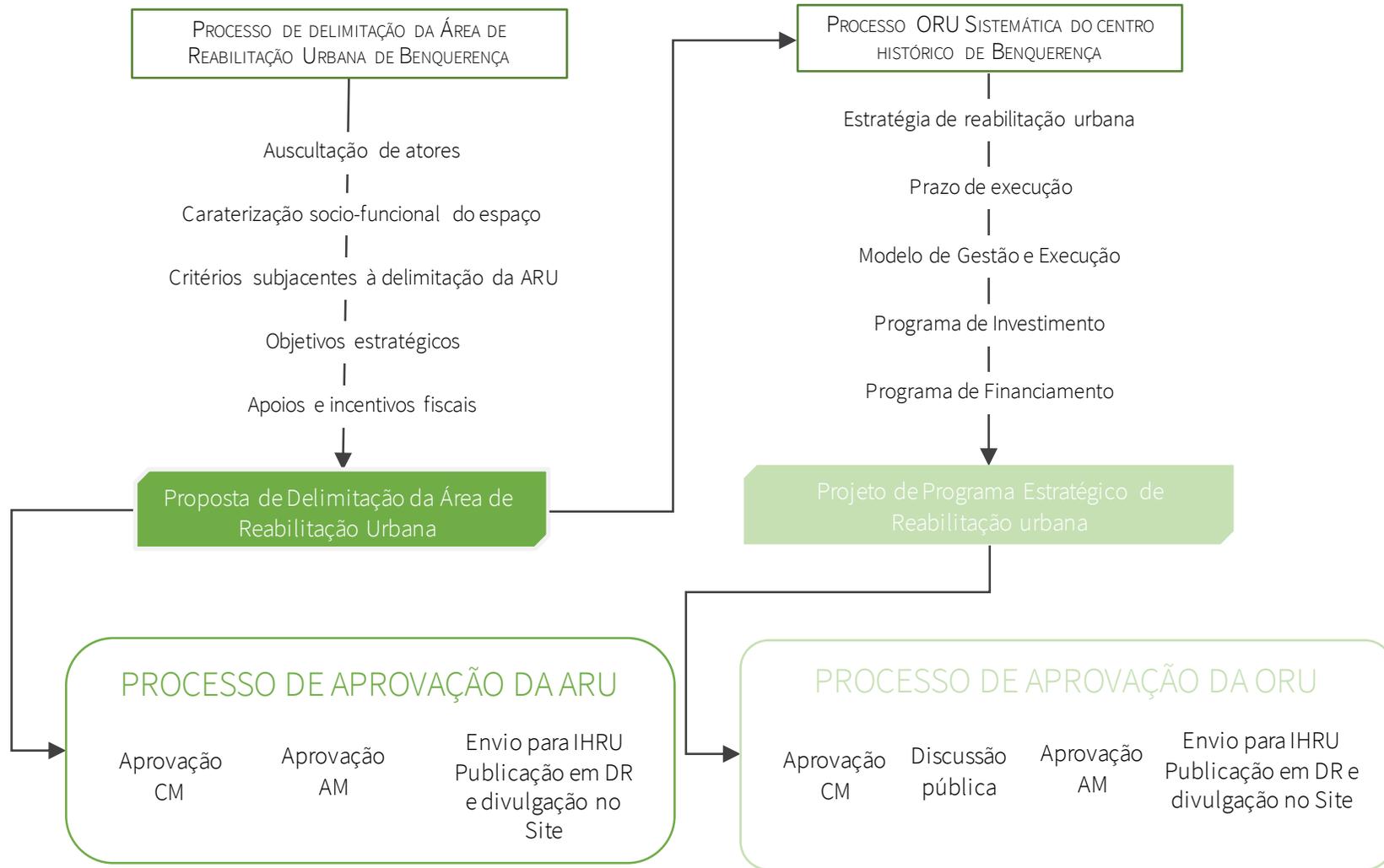
Neste quadro, após a aprovação em assembleia municipal de 25 de Abril de 2015 da proposta de delimitação da ARU de Benquerença, o Município de Penamacor dá continuidade ao processo, apresentando para o efeito o presente o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Benquerença (PERU) que, nos termos do artigo 16º do RJRU, enquadra a correspondente operação de reabilitação urbana (ORU).

O documento PERU foi estruturado por forma cumprir com pressupostos do artigo 33.º do RJRU e inclui, para além do presente capítulo de introdução e enquadramento, os seguintes elementos:

- o **Enquadramento concelho do território da ORU:** onde é feito um breve retrato da atual realidade concelhia, da sua inserção regional dos principais desafios que o território enfrenta, bem como do enquadramento do centro urbano no concelho;

- **Critérios de delimitação:** onde se apresentam os critérios subjacentes à sua delimitação da ORU e se identificam os limites do perímetro da área abrangida em questão;
- **Caracterização do território da ORU:** onde se analisa a evolução demográfica, o estado de conservação dos edifícios, com base em dados do INE, dos momentos censitários de 1991, 2001 e 2011. Neste ponto também se procede à caracterização dos principais ativos patrimoniais, o tecido económico local, as condições do espaço público e as condições de mobilidade e acessibilidade;
- **Estratégia de reabilitação e opções estratégicas:** onde se apresenta a estratégia de reabilitação urbana e os seus objetivos, descrevendo o processo que esteve na base de construção da mesma;
- **Prazo de execução:** onde é referido o âmbito temporal da ORU, conforme disposto no artigo 20º do RJRU;
- **Modelo de Gestão e de Execução:** onde se desenvolve o modelo de gestão a assumir pela Câmara Municipal, nos termos da alínea a) do nº do artigo 10ª do RJRU;
- **Quadro de apoios e incentivos fiscais:** onde se apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, e apresentam soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- **Programa de investimento:** onde se elencam e caracterizam as operações previstas nesta ORU;
- **Programa de financiamento:** onde se inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Figura 1 | Abordagem e processo metodológico



Enquadramento concelhio do território da ORU

A aldeia de Benquerença pertence ao concelho de Penamacor, que se localiza na região da Beira Baixa, distrito de Castelo Branco. O concelho de Penamacor enquadra-se na zona Centro (NUTS II), na Beira Interior Sul (NUTS III). O seu perímetro faz fronteira a Norte com o concelho de Sabugal, a Sul com o concelho de Idanha-a-Nova, a Este com a Estremadura Espanhola e a Oeste com o concelho de Fundão.

A vila de Penamacor, sede do concelho homónimo, dista 48 km da Covilhã, 50 km de Castelo Branco e 66 km da Guarda, os principais centros urbanos de maior dimensão, em proximidade imediata. Encontra-se ainda a 188 km de Coimbra, a 247 km de Lisboa, a 263 km do Porto e a 362 km de Madrid.

Em termos administrativos, o concelho encontra-se atualmente subdividido em 9 freguesias, após o processo de agregação de freguesias levado a cabo em Portugal em 2013 (antes subdividia-se em 12 freguesias). Assim sendo, o concelho é agora constituído pelas seguintes freguesias: Aranhas, Benquerença, Meimão, Meimosa, Penamacor, Salvador, Vale Sr.^a da Póvoa, União de freguesias de Aldeia do Bispo, Águas e Aldeia de João Pires e União de freguesias de Pedrógão de S. Pedro e Bemposta.

O território do concelho estende-se por uma área total de 564 km² e é marcado pela baixa densidade populacional. Segundo os dados censitários do INE, em 2011 a densidade populacional do concelho fixa-se em 10,1 habitantes/km², cerca de 93% inferior aos valores nacionais e 50% abaixo da Beira Interior Sul.

A população residente no concelho, em 2011, situa-se nos 5682 indivíduos e verificou-se um decréscimo populacional nas últimas décadas (entre 2001 e 2011 o concelho perdeu 14,7% dos residentes). Em 2011 Penamacor era o concelho com o índice de envelhecimento da população mais elevado do país (597,8, face a 127,8 verificado a nível nacional) e este índice aumentou 29,8% na última década.

A freguesia de Benquerença, com uma área total de cerca de 29 km², possuía (em 2011) 575 residentes, a que corresponde 10% da população total do concelho de Penamacor e uma densidade populacional de 20 residentes por km². Entre 2001 e 2011, a freguesia de Benquerença

registou um decréscimo populacional de cerca de 21% dos seus residentes, acompanhando a tendência de declínio populacional que marca o interior do país.

Com o objetivo fundamental de contrariar a dinâmica de despovoamento e de desertificação, que se constatou ao longo do último momento intercensitário (2011-2011), e tendo presente as características arquitetónicas e urbanas da aldeia de Benquerença, o Município de Penamacor iniciou, no ano de 2015, o processo de delimitação da ARU de Benquerença, o qual culmina com a aprovação, em sede própria, da ORU de Benquerença.

O topónimo Benquerença é justificado numa das mais belas lendas insertas no volume “Lendas de Portugal”, de Gentil Martins, segundo a qual uma bela rapariga, muito estimada pelas gentes do lugar onde morava, é salva de uma terrível enfermidade pelo amor de dois rapazes que a disputavam para casar, moradores cada qual em seu pequeno povoado, situados nas redondezas. Ao leito da pobre moribunda, põem de parte rivalidades: Guilherme, rapaz forte, doa o seu sangue; Simão, médico, procede à transfusão que devolve a saúde à Boa Rapariga, a qual, curada, propõe a junção dos três povoados como sinal da sua benquerença.

Lenda à parte, a designação de Benquerença aparece pela primeira vez em documentos do séc. XVII. Em 1758 contava com 149 vizinhos, registando daí até meados do séc. XX um dos mais fortes incrementos populacionais entre as freguesias do concelho.

A Igreja Matriz, a capela de Nossa Senhora da Quebrada, o Cruzeiro e as bem talhadas Fontes de Mergulho são alguns dos pontos de interesse patrimonial.

Critérios de delimitação

Critérios subjacentes à delimitação do território da ORU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece no Artigo 2º, alínea j), o conceito de Reabilitação Urbana. Por este, entende-se que *é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*

A delimitação da ORU surge da conjugação de diferentes métodos de análise do território, ponderados pela equipa da CMP, destacando-se o Plano Diretor Municipal de Penamacor e a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007).

Através da leitura da Memória Descritiva da Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007), que foi elaborada com base na COS'90, em imagens aéreas ortorretificadas que garantiram maior exatidão posicional e em *séries multi-temporais intra- anuais de imagens de satélite, que permitem uma melhor caracterização da fenologia da vegetação e conseqüentemente uma identificação mais correta de algumas classes de ocupação/uso do solo*, analisou-se cuidadosamente as áreas em causa.

Concluiu-se da análise às COS2007 que fazia sentido delimitar o perímetro da ORU em concordância com a classificação da zona que podemos definir como sendo a de construção mais densificada e em que os edifícios apresentam características e traças arquitetónicas mais homogéneas e tradicionais. Assim sendo, a mancha da COS2007 classificada como: 1. Territórios artificializados, 1.1 Tecido urbano, 1.1.1 Tecido Urbano Contínuo e, mais especificamente, 1.1.1.02 Tecido urbano contínuo predominantemente horizontal, foi o critério subjacente à delimitação da ORU de Benquerença.

A englobação no perímetro da ORU de todo tecido urbano classificado como contínuo predominantemente horizontal, permite abranger toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário do local e preservável pelas suas características patrimoniais.

Tendo em conta que a classificação da COS2007 foi elaborada em 2007, ressalva-se que em situações pontuais pode-se ter feito pequenos ajustes ao perímetro, de modo a afetar de forma mais eficiente, atual e com maior precisão o impacto da ORU. Estes ajustes foram cuidados e aprovados pela CMP de modo a que a área delimitada fosse completamente atual e ajustada às questões do urbanismo e da arquitetura do lugar.

Assim, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos da ORU. Para além disso, a ORU de Benquerença promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ORU.

Adicionalmente, a regeneração urbana de Benquerença, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da qualidade a vários níveis.

Numa localidade com a dimensão e as características de Benquerença, o principal objetivo será canalizar os investimentos para o melhoramento do edificado e incentivar a fixação dos cidadãos dentro da área consolidada da aldeia. Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial de Benquerença;
- 2) Preservar a identidade da aldeia e garantir a coerência tipológica do edificado;
- 3) Dinamizar e revitalizar a área urbana consolidada;
- 4) Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- 5) Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos – habitação, atividades económicas, cultura e lazer;
- 6) Fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente;
- 7) Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades;
- 8) Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

Planta de delimitação

Figura 2 | Planta de proposta de delimitação do território da ORU sobre o ortofotomapa



Caraterização do território da ORU

Dinâmicas demográficas

Com uma vocação claramente residencial o perímetro da ARU de Benquerença delimita a área mais densamente povoada da freguesia (), que, em 2011, contava com efetivo populacional de 515 habitantes repartidos por 254 famílias. A análise dos dados censitários traduz um progressivo esvaziamento deste aglomerado populacional (29,2 % entre 1991 e 2011), que acompanha a tendência de decréscimo verificada ao nível do concelho (29,9% entre 1991 e 2011) e da freguesia (21,2% entre 1991 e 2011). Também o quantitativo de famílias apresenta uma dinâmica de regressão semelhante (10,9% entre 1991 e 2011; 11%), replicando à escala da ARU a evolução negativa verificada no contexto da freguesia (9,5 % entre 1991 e 2011).

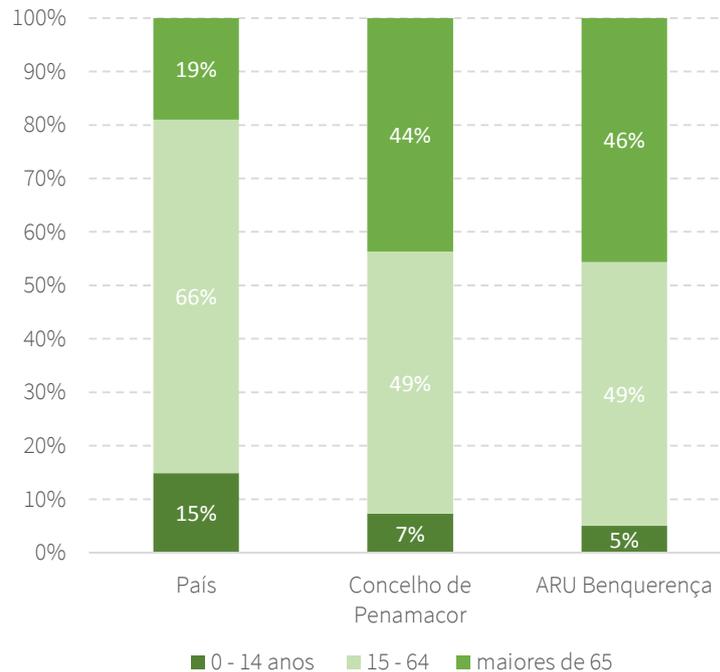
Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	População			Varição população (%)	Famílias			Varição famílias (%)	Densidade populacional (hab/km ²)
	1991	2001	2011	1991 - 2011	1991	2001	2011	1991 - 2011	2011
Concelho de Penamacor	8115	6658	5682	-29,9	3411	2936	2649	-22,3	10,08
Freguesia de Benquerença	836	695	575	31,2	350	315	285	-9,5	28,6
ARU de Benquerença	226	184	120	29,2	315	285	254	-10,9	-

Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

Consequência destas transformações demográficas, Benquerença é atualmente por uma população mais envelhecida e vulnerável. Os dados censitários evidenciam uma estrutura ligeiramente mais envelhecida na ARU por comparação à realidade concelhia, que por sua vez apresenta um perfil significativamente envelhecido face à realidade nacional. Em 2011, cerca de metade da população residente na ARU tinha idade superior a 65 anos, sendo que apenas 5% tinha idade inferior a 15 anos.

Gráfico 1 | Estrutura etária da população (%)



Este processo de transformação demográfica tem vindo a criar as condições para o agravamento de fenómenos de isolamento da população mais idosa, bem como dos seus índices de dependência. A inversão desta tendência representa um desafio à capacidade de resposta dos agentes locais, que se vêem na necessidade de readequar os espaços, equipamentos e serviços existentes, no sentido de, por um lado, assegurar a qualidade de vida e o envelhecimento ativo da sua população idosa e, por outro lado, criar as condições de atratividade para a fixação de jovens no concelho.

Socio-economia

A diminuição do número de postos de trabalho, no concelho, entre 2001 e 2011, foi transversal a todos os setores a todo o território. Só na agricultura, um setor de especialização do concelho, o emprego registou uma retração superior a 30%. Perante com a escassez de oportunidades económicas as camadas mais jovens da população partem em busca de novas oportunidades de emprego nos grandes centros urbanos e no litoral. Este fenómeno tem consequências que se manifestam, não só no plano demográfico, mas também no plano do económico e social.

O tecido empresarial da ARU apresenta uma reduzida dimensão, estando capacitado apenas para responder a uma procura de proximidade. É composto sobretudo por estabelecimentos de perfil terciário (cafés, restaurantes, agências bancárias) que se localizam nos espaços centrais da ARU e ao longo das principais artérias de circulação, beneficiando da dinâmica gerada pela atividade de importantes serviços de interesse geral à população, nomeadamente a junta de freguesia e o posto dos correios.

De acordo com dados censitários, de 2011, quase metade (49%) da população residente é pensionista ou reformada. Apenas 32% da população está empregada, desenvolvendo a sua atividade profissional maioritariamente no próprio concelho (75%). Cerca de metade da população (51%) empregada residente na ARU exerce a sua atividade de profissional no setor terciário, 32 % trabalha no setor secundário e o setor primário emprega os restantes 17% residentes empregados na ARU. Já a população desempregada correspondia, a 3% da população residente na ARU de Benquerença, situação que se encontra em linha com a realidade do concelho (4%).

Por outro lado, a população residente na ARU apresenta um perfil de habilitações que coloca desafios importantes para o desenvolvimento do território. Sensivelmente um quinto (21%) dos residentes da ARU de Benquerença não sabe ler nem escrever e 77% não possui mais que o 3º ciclo do ensino básico.

Este quadro constitui um dos principais problemas do território que tem consequências sobre a atratividade da ARU. Estabelecer as condições favoráveis para a regeneração urbana e a dinamização do tecido económico, social e cultural depende da capacidade de mobilização de todos os atores, da sua participação ativa nos processos de desenvolvimento urbano. Neste sentido, será fundamental conceber estratégias que permitam captar jovens para ARU, interessados em empreender novos negócios.

Tabela 2 | População residente empregada

	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Concelho de Penamacor	1531	181	421	929
Freguesia de Benquerença	182	36	56	90
ARU de Benquerença	163	28	52	83

Dinâmica urbanística

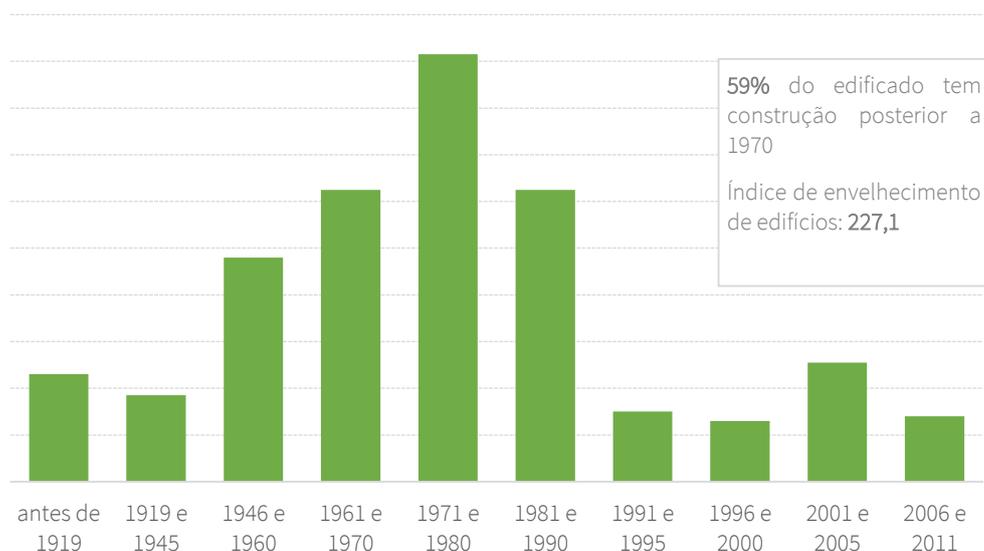
Atualmente (2011) a ARU conta com um parque habitacional composto por 747 edifícios e 748 alojamento, uma combinação que indicia o predomínio da tipologia de moradia unifamiliar. A evolução no parque edificado e dos alojamentos evidencia trajetórias divergentes entre as dinâmicas urbanísticas da ARU e a evolução dos seus quantitativos populacionais: na última década censitária, e num quadro de despovoamento, verificou-se um crescimento do parque habitacional (mais 19% de edifícios e alojamentos face a 2001) na ARU.

Tabela 3 | Grandes números do edificado

	Edifícios			Variação edifícios		Alojamentos			Variação Alojamentos	
	1991	2001	2011	1991-2011	2001-2011	1991	2001	2011	1991 - 2001	2001-2011
Concelho de Penamacor	6181	5755	6373	-7%	11%	6294	5885	6535	-6%	11%
Freguesia de Benquerença	707	691	819	-2%	19%	707	692	820	-2%	18%
ARU de Benquerença	645	626	747	-3%	19%	645	627	748	-3%	19%

Mais de metade dos edifícios atualmente existentes na ARU de Benquerença tem uma construção posterior à década de 70, situação indicativa de um cariz relativamente mais recente do tecido edificado deste aglomerado comparativamente à realidade verificada noutros núcleos urbanos do concelho.

Gráfico 2 | Caraterização geral dos edifícios



No que diz respeito ao estado de conservação do tecido edificado, os dados apontam para a presença de um tecido edificado que, na sua globalidade, se apresenta em bom estado, sobretudo quando comparado com a realidade de outros núcleos urbanos do concelho. Não obstante, a existência de 20% dos edifícios com necessidades de reparação justifica que se promovam para esta área iniciativas conducentes à reabilitação do edificado degradado.

Tabela 4 | Estado de conservação dos edifícios

	Edifícios				
	S/necessidade de reparação	Necessidade de pequenas reparações	Necessidade de médias reparações	Necessidade de grandes reparações	Muito degradados
Concelho de Penamacor	4577 (72 %)	1164 (18%)	432 (7%)	158 (3%)	42 (0,7%)
Freguesia de Benquerença	654 (80%)	122 (15%)	27 (3%)	15 (2%)	1 (0,1%)
ARU de Benquerença	611 (82%)	103 (14%)	21 (3%)	11 (1%)	1 (0,1%)

Relativamente à ocupação dos alojamentos familiares, os dados censitários são reveladores de um padrão de ocupação dos alojamentos marcado por baixas de taxas de ocupação permanente: De acordo com os Censos 2011 apenas um terço dos alojamentos eram utilizados com residência habitual., sendo de destacar igualmente o peso expressivo que o alojamento de utilização sazonal tem no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes na ARU, uma

característica que, aliás, é transversal ao concelho. Em 2011 os alojamentos de residência secundária correspondiam, grosso modo, aos restantes 2 terços de alojamentos existentes na ARU. Já os alojamentos vagos têm um peso pouco significativo na ARU, correspondendo a 1% dos alojamentos familiares clássicos recenseados.

	Alojamentos familiares clássicos		
	Residência habitual	Vagos	Utilização sazonal
Concelho de Penamacor	2633 (40%)	809 (12%)	3083 (47%)
Freguesia de Benquerença	275 (34%)	12 (1%)	533 (65%)
ARU de Benquerença	244 (33%)	11 (1%)	493 (66%)

Ativos culturais e patrimoniais

A dinamização e sustentabilidade dos núcleos urbanos passa, também, pela proteção, salvaguarda e valorização do património construído e pela afirmação das singularidades do território em termos de valores culturais e identitários.

A revisão do PDM apresenta como linha de atuação a Defesa do Património Natural e Construído e tem como objetivo específico: preservar, recuperar e proteger o património cultural. "(...) houve uma preocupação em salvaguardar os valores culturais existentes e de preservar os núcleos antigos, e embora em alguns deles esta tendência se tenha verificado, noutros surgiram intervenções que introduziram linguagens dissonantes ao contexto local." (1ª Revisão do PDM de Penamacor - Volume I - Análise e Diagnóstico - Adenda, pp 5).

Neste contexto, o processo de delimitação da ARU procurou enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Benquerença. Do património cultural existente na ARU de Benquerença, destaca-se a Igreja Matriz, a capela de Nossa Senhora da Quebrada, o Cruzeiro e as Fontes de Mergulho como principais pontos de interesse patrimonial.

Igreja Matriz de Benquerença



Fonte: <http://bogasdebaixo.blogspot.pt/2013/04/de-fundao-penamacor.html>

Capela da Nossa Senhora Quebrada



Fonte: <https://www.igogo.pt/capela-de-nossa-senhora-da-quebrada/>

Cruzeiro



Fonte: <https://www.igogo.pt/cruzeiro-dos-centenarios-em-benquerenca/>

Fontes de Mergulho



Fonte: <https://www.igogo.pt/fontes-de-mergulho-de-benquerenca/>

Grandes números da ORU



515 residentes
representa uma perda populacional superior a 29 % face a 1991



747 edifícios
representam 12 % dos edifícios do concelho



254 famílias
correspondem a 9,5 % das famílias que residem no concelho de Penamacor



748 alojamentos
representam 11 % dos alojamentos do concelho



Mais de 56% da população tem 65 ou mais anos



Mais de 77% da população residente não detém mais que o 3º ciclo do ensino básico



5% da população tem menos de 15 anos



51% da população residente empregada trabalha no setor



32 % da população residente está empregada
75 % trabalha no município

Estratégia de Reabilitação Urbana

A Câmara Municipal de Penamacor encarou o desenvolvimento da ORU de Benquerença como um processo dinâmico de planeamento estratégico de base territorial. Este processo procurou essencialmente responder a um conjunto de desafios que o território enfrenta, tais como: o despovoamento, a desertificação, a degradação do tecido edificado e do espaço público, a retração económica, a ausência de dinâmica funcional e o declínio dos seus ativos culturais e patrimoniais.

Com efeito, pretende-se dar uma nova dinâmica a este território, um novo sentido, partindo dos seus ativos fundamentais, que se afirmam como condição basilar para a geração de fluxos de novos residentes e visitantes. Para isso, é fundamental que o tecido urbano (do edificado, ao espaço público, até às infraestruturas) esteja reabilitado, requalificado e revitalizado, tornando este espaço vivo e dinâmico, captando novos moradores e investidores.

Neste sentido, contribuem para este objetivo o quadro de benefícios fiscais que esta ORU oferece, bem como os mecanismos de reabilitação existentes nos instrumentos de política pública direcionados para a reabilitação urbana, integrando o conjunto de atores públicos e privados, enquanto “parceiros” num processo de âmbito coletivo e de forte integração.

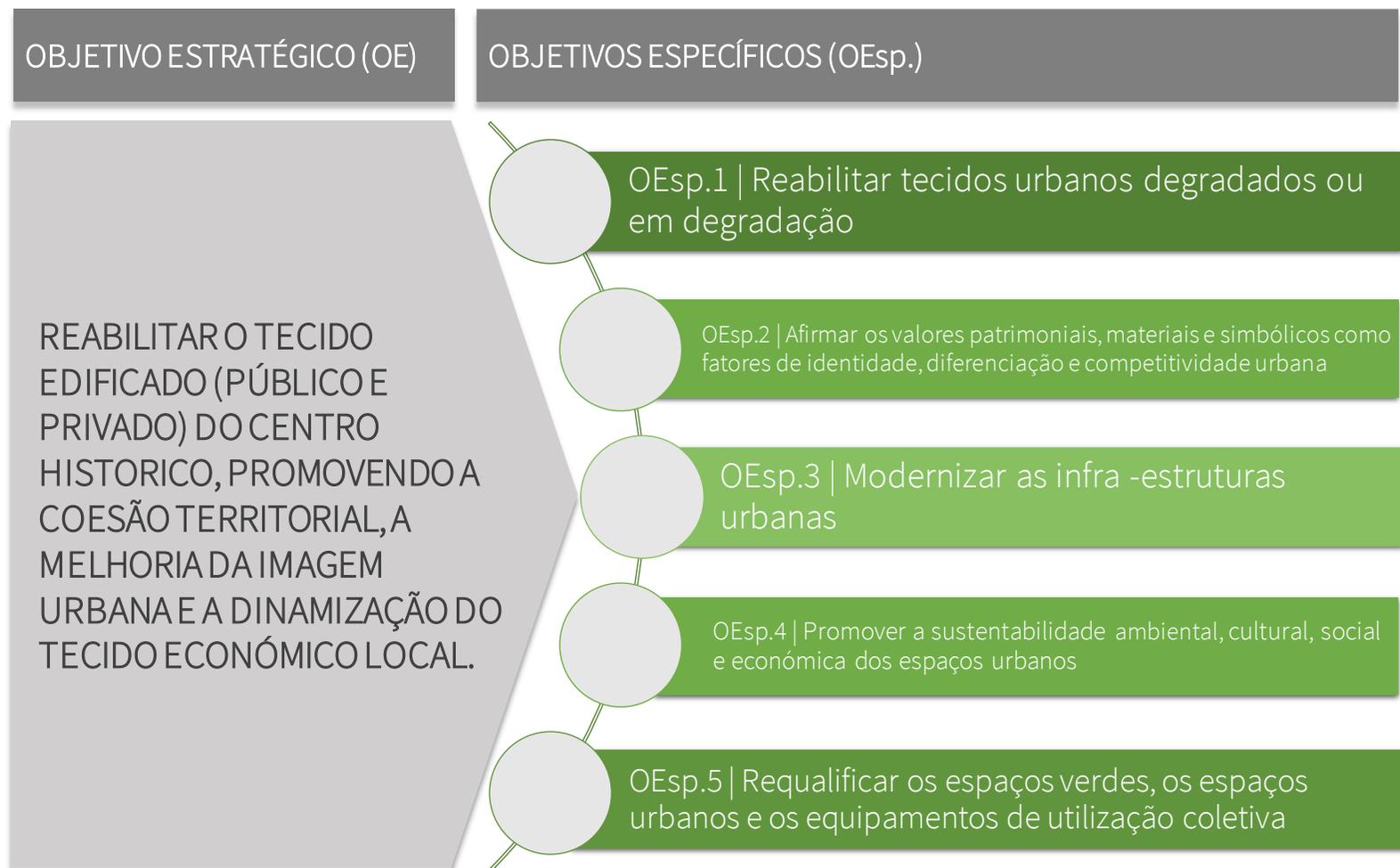
Perante este quadro prévio foi definido um objetivo estratégico (OE), o qual se desdobra em sete objetivos específicos (OEsp.). Este quadro estratégico, de âmbito alargado, procura definir e sustentar o conjunto de ações que a ORU promove para a reabilitação do tecido edificado existente.

Objetivo Estratégico (OE) | REABILITAR O TECIDO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO), PROMOVENDO A COESÃO TERRITORIAL, A MELHORIA DA IMAGEM URBANA E A DINAMIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO LOCAL.

No tocante aos objetivos específicos (OEsp.) foram definidos os seguintes:

- o OEsp.1 | Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- o OEsp.2 | Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- o OEsp.3 | Modernizar as infraestruturas urbanas;
- o OEsp.4 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- o OEsp.5 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

Figura 2 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ORU de Benquerença



Operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana

Com a implementação da ORU de Benquerença, instrumento que se baseia num processo de profunda relação entre o Município de Penamacor e os demais atores locais, pretende-se:

- o Reforçar a identidade local e preservar os valores culturais e arquitetónicos existentes;
- o Fomentar a reabilitação urbana do espaço público e do espaço edificado privado;
- o Estimular uma nova dinâmica de investimento que promova a atração e fixação de novos residentes;
- o Incentivar o setor do turismo, hoteleiro e do alojamento local;
- o Regenerar o património físico (público e privado) que se encontra em elevado estado de degradação;
- o Promover oportunidades de acesso aos meios financeiros existentes (fundos europeus, fundos de investimento e empréstimos);
- o Estimular o papel dos agentes privados na dinamização dos tecidos urbanos históricos;
- o Diversificar o tecido produtivo local.

Prazo de execução

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana de Benquerença é de 7 anos, de acordo com o definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção. Referir ainda que após a aprovação da ORU a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Penamacor, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (Acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- o Elabora anualmente um **relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso**, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- o A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um **relatório de avaliação da execução dessa operação**, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Todos estes elementos documentais serão objeto de divulgação pública e difundidos nos meios apropriados para ao efeito.

Modelo de gestão e execução

O conhecimento e a proximidade que a entidade Município possui juntos dos principais atores e agentes do território (públicos, privados e associativos), colocam o Município de Penamacor numa situação privilegiada para desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, o Município de Penamacor assume as funções de entidade gestora da ORU (n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências que se encontram ao seu dispor, estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

Destacar que a entidade gestora possui um papel importantíssimo em todo o processo da ORU em questão, acompanhado a sua evolução, operacionalização e realização, bem como identificando as lacunas existentes, podendo efetuar as devidas correções e ajustamentos quando necessário.

Referir que após a aprovação da ORU a entidade gestora (Câmara Municipal de Penamacor), passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (Acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- o Elabora anualmente um **relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso**, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- o A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um **relatório de avaliação da execução dessa operação**, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Todos estes elementos documentais serão objeto de divulgação pública e difundidos nos meios apropriados para ao efeito.

À entidade gestora são atribuídos, **segundo o artigo 44.º RJRU**, os seguintes poderes para o **controlo de operações urbanísticas**:

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;

- b) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas; Receção das cedências ou compensações devidas.

Esta pode também fazer uso, **segundo o disposto no artigo 54.º do RJRU, de instrumentos de execução**, nomeadamente:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: nos termos do artigo 55.º do RJRU;
- b) Empreitada única, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJRU;
- c) Demolição de edifícios: nos termos do disposto no artigo 57.º do RJRU;
- d) Direito de preferência: nos termos do disposto no artigo 58.º do RJRU;
- e) Arrendamento forçado: nos termos do disposto no artigo 59.º do RJRU;
- f) Servidões: nos termos do disposto no artigo 60.º do RJRU;
- g) Expropriação: nos termos do disposto no artigo 61.º do RJRU;
- h) Venda forçada: nos termos do disposto no artigo 62.º do RJRU;
- i) Reestruturação da propriedade: nos termos do disposto no artigo 64.º do RJRU.

Pode ainda recorrer, complementarmente, **segundo o artigo 65.º ao 68.º do RJRU, a instrumentos de política urbanística**:

- o Determinação do nível de conservação: nos termos do disposto no artigo 65.º do RJRU e nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro;
- o Identificação de prédios ou frações devolutas: nos termos do disposto no artigo 66.º do RJRU e para aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;
- o Taxas municipais e compensações: nos termos do disposto no artigo 67.º do RJRU e nos termos do disposto nos números 4.º e 5.º do artigo 44.º do RJUE, (DL 555/99, de 16 de Dezembro);
- o Fundo de compensação: nos termos do disposto no artigo 68.º do RJRU.

Quadro de apoios e incentivos fiscais

Benefícios fiscais

Nos termos da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projeto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa.

Ao aprovar a ORU de Benquerença, a CMP está ainda a habilitar os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e a simplificar o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cuja última atualização é a Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ORU de Benquerença.

Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado no Decreto-Lei nº 394-B/84 e alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ao qual corresponde o Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de novembro, alterado pela Lei nº 60-A/2011 e posteriormente alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro.

Deste modo, passa-se a sintetizar no quadro seguinte os incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ORU de Benquerença:

Tabela 5 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	nº 7, artigo 71º	“Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”
		nº 1, artigo 45º	“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária”
Isenção de IMT	EBF	nº 8, artigo 71º	“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente , na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.”
		nº 2, artigo 45º	“Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística , desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras .”
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	“São dedutíveis à coleta , em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”
		nº 17, artigo 71º	“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 municipal, consoante os casos.”
Mais-valias	EBF	nº 5, artigo 71º	“As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5% , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.”
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	“Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5% , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...)”.
Redução da taxa de IVA	CIVA	al. a), nº 1, artigo 18º	“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6% ”.
	CIVA	ponto 2.23 da Lista I	“ 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”.

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71º, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Tabela 6 | Estado de conservação dos edifícios

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

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano, 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).

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:250.000€.

- o Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- o Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios dos seguintes:

Tema I – Valorização Territorial

- o Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- o Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- o Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- o Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

Tema II – Valorização Energética e Ambiental

- o Certificação energética (mínimo de classe “B-” para edifícios reabilitados);
- o Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- o Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m³);
- o Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

- o Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o DL 163/2006, de 8 de agosto;
- o Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- o Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- o Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

Programa de investimento

Tendo por base a abordagem estratégica preconizada para o centro urbano de Benquerença, o município compromete-se com uma ação estruturante a realizar no período de vigência da respetiva ORU.

Esta ação está relacionada com a reabilitação do edificado público urbano e totaliza um investimento de cerca de 250.000€, conforme consta no quadro seguinte:

No ponto seguinte é apresentada uma descrição mais pormenorizada desta ação

Quadro síntese

Tabela 7 | Quadro de ações/ projetos públicos a desenvolver

Designação da ação/ projeto	Promotor	Investimento total (previsional)	Ano de conclusão (expectável)
Op.1_ Requalificação do edifício da Junta de Freguesia	CM Penamacor	250.000 €	2021

No ponto seguinte é apresentada uma descrição mais pormenorizada desta ação

Descrição dos investimentos

Passamos a apresentar, de forma pormenorizada, à ação que compõe o PERU de Benquerença.

A fichas em questão para além de apresentarem a designação do projeto e uma breve descrição do mesmo, fornece ainda informação quanto à sua (1) prioridade, (2) custo estimado, (3) fonte de financiamento, (4) data de conclusão, (5) contributo para a estratégia do PERU de Benquerença, (6) localização, (7) abrangência territorial e (8) promotor.

No tocante à (1) prioridade do projeto/ ação é definida uma escala que se deve considerar como:

- o GGG – a curto prazo (2017 - 2019);
- o GG – a médio prazo (2020 - 2022);
- o G – a longo prazo (2023 - 2026).

Já no que respeita ao contributo para a estratégia do PERU é igualmente definida uma escala que deve ser considerada como:

- o F – contributo reduzido;
- o FF – contributo médio;
- o FFF – contributo forte.

OP.1_ REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DA JUNTA DE FREGUESIA.

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
GG	250 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2021

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Pretende-se reabilitar integralmente o edifício, visando melhorar as condições de funcionamento para a valência do atendimento público à população e para fomentar o movimento associativo.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

OEsp.1 Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;	FFF
OEsp.2 Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;	F
OEsp.3 Modernizar as infraestruturas urbanas;	FFF
OEsp.4 Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;	FF
OEsp.5 Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;	FFF

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Benquerença	ORU de Benquerença	Município de Penamacor

Programa de financiamento

A Reabilitação Urbana no contexto do Portugal 2020

No contexto do Portugal 2020, nomeadamente do Acordo de Parceria (AP), a temática do desenvolvimento urbano e da regeneração/ reabilitação urbana é encarada como um vetor estratégico para o desenvolvimento territorial, tendo particularmente presente o vetor iii) “*A proteção do ambiente e promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano*”.

No seguimento das políticas definidas a nível nacional para a regeneração/ reabilitação urbana o Município de Penamacor promoveu a criação da Estratégia de Desenvolvimento Urbano (EDU) e do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Penamacor, este último que se dirigiu exclusivamente para o aglomerado urbano da sede de concelho (Vila de Penamacor), tendo por base as orientações da Autoridade de Gestão do POR Centro 2020.

O PARU de Penamacor foi submetido ao abrigo do Aviso de concurso CENTRO-16-2016-01, lançado pela AG do POR Centro 2020, para investimentos relacionados com a prioridade de intervenção 6.5 (6e) “*Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído*”.

No contexto desse Aviso de concurso foram consideradas elegíveis as seguintes tipologias de ação/ projetos:

- o Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano;
- o Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes;
- o Qualificação e modernização dos edifícios públicos, visando a dinamização de atividades económicas em meios urbanos através da adaptação de espaços para acolhimento de iniciativas produtivas (indústrias criativas, mostras de atividades e de

produtos, soluções de *co-work*, etc.), e da criação de ambientes urbanos dinamizadores da criatividade, do *networking* e da inovação social.

Neste Aviso de concurso eram também enquadráveis as intervenções em edifícios incluindo habitação ou edifícios para outros usos (exemplo: público, comércio, serviços), desde que a ação de reabilitação seja integral e que o edifício possua idade igual ou superior a 30 anos.

Referir ainda que no âmbito da temática do desenvolvimento urbano o município poderá aceder a fundos no âmbito de outras prioridades de intervenção que integram também o POR Centro 2020, a saber:

- 4.5 (4e) *“Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a descarbonização da economia e da sociedade e a redução de emissões de CO2 e de outros poluentes atmosféricos, apoiando o desenvolvimento de modelos e sistemas de transportes ecológicos com baixo teor de carbono, e novos padrões de consumo energético”*, que enquadra a proposta de Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) da Beira Baixa, promovido pela respetiva Comunidade Intermunicipal (CIM);
- 9.8 (9b) *“Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social”*, que enquadra a figura do Plano de Ação de Intervenção para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e que será operacionalizado através de Aviso autónomo do POR Centro 2020.

Por outro lado, no que respeita ao investimento privado foi criado o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** *“destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que cobre todo o território nacional. Para potenciar mais o investimento, 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”*.

Podem candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada (incluindo condomínios), com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Se o edifício se destinar a habitação: tem de estar localizado no território definido pelo Município no Plano de Ação de Regeneração Urbana. Se o edifício não se destinar a habitação, basta estar localizado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada pelo Município.

São cofinanciáveis as seguintes operações:

- o 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);
- o Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Destacar que a utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Neste âmbito é importante ainda referir a criação do Instrumento Financeiro para a Energia (IFE 2020), também no âmbito do Portugal 2020, cujos apoios têm como objetivo específico a diminuição do consumo de energia e redução da dependência energética através da diversificação de fontes energéticas.

Outras fontes de financiamento

Existem outras formas de apoio que podem ser mobilizadas para investimentos no âmbito da regeneração urbana, a saber:

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

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana: este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- o Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- o Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto;
- o Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- o Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

¹ www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html

² www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

