

MUNICÍPIO DE  
PENAMACOR

# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MEIMOA



VERSÃO FINAL  
ABRIL 2019

# Índice

Ficha técnica.....	3
Introdução e objetivos .....	4
Abordagem metodológica.....	5
Enquadramento concelhio do território da ORU .....	7
Critérios de delimitação .....	10
Critérios subjacentes à delimitação do território da ORU .....	10
Plantas de delimitação.....	12
Caraterização do território da ORU .....	15
Dinâmicas demográficas.....	15
Socioeconomia .....	16
Dinâmica urbanística .....	18
Ativos culturais e patrimoniais.....	20
Grandes números do território da ORU .....	22
Estratégia de Reabilitação Urbana.....	23
Operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana .....	26
Prazo de execução .....	27
Modelo de gestão e execução.....	28
Quadro de apoios e incentivos fiscais.....	30
Benefícios fiscais.....	30
Programa de investimento.....	35
Quadro síntese .....	35
Descrição dos investimentos.....	36
Programa de financiamento .....	40
A Reabilitação Urbana no contexto do Portugal 2020.....	40
Outras fontes de financiamento.....	43

# Ficha técnica

## Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Meimoa

## 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 e objetivos

O Município de Penamacor com aprovação desta ORU, através de instrumento próprio – O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Meimoa - 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 um vetor 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

Atendendo a multiplicidade dos desafios e a magnitude dos problemas que Meimoa enfrenta, designadamente a degradação de algum tecido edificado, 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 Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que 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 seu papel polarizador no contexto concelhio. Assim o PERU prevê um conjunto de intervenções articuladas e coerentes dirigidas à reabilitação do seu tecido urbano, que contempla 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.

Sem prejuízo das intervenções de requalificação que o município tem promovido, este novo ciclo de reabilitação urbana tem como ponto de partida o mais recente enquadramento legal que consagra na esfera das competências municipais um conjunto de poderes que permitem uma agilização das operações de requalificação de edifícios, espaços públicos e equipamentos.

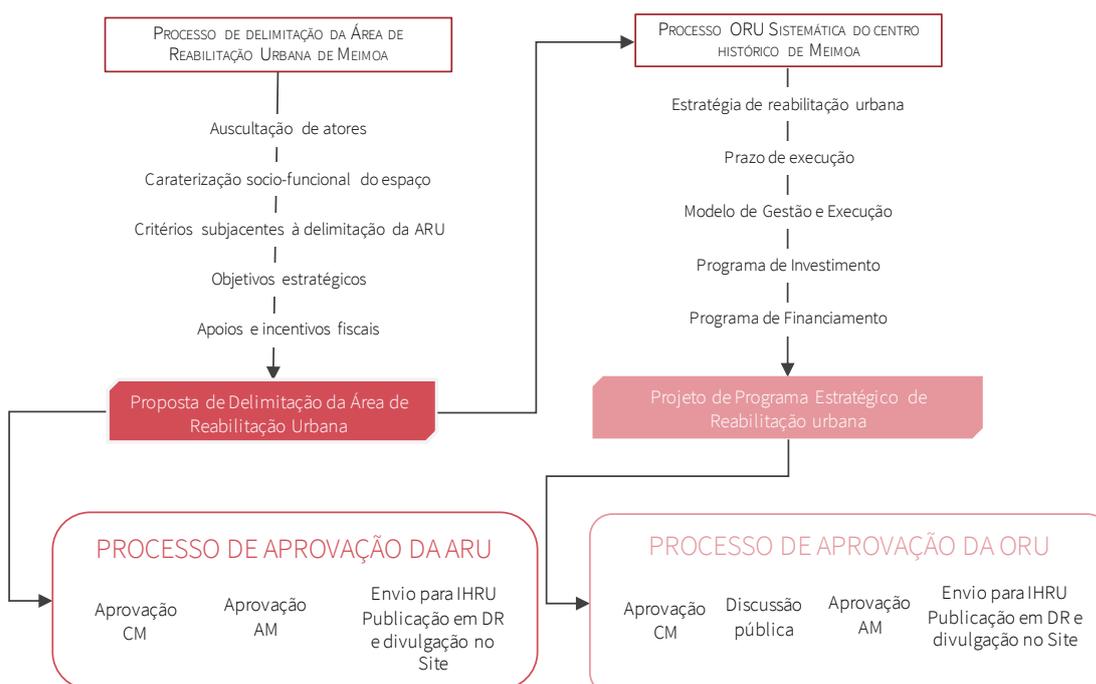
Também a possibilidade de cofinanciar através de programas de nacionais e comunitários projetos públicos e privados em reabilitação urbana veio dar um importante incentivo à regeneração do tecido urbano do concelho.

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 concelhio 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;
- o **Critérios de delimitação:** onde se apresentam os critérios subjacentes à 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 Meimoa 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. A aldeia de Meimoa localiza-se a cerca de 12 km a Norte da sede concelhia.

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, Meimoa, Penamacor, Salvador, Vale Sr.<sup>a</sup> 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 km<sup>2</sup> 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/km<sup>2</sup>, cerca de 93% inferior aos valores nacionais e 50% abaixo da Beira Interior Sul.

A população residente 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.

Em 2011 residiam em Meimoa 373 habitantes, que perfaz uma densidade populacional de 13,0 habitantes/km<sup>2</sup>. Nesta freguesia as perdas populacionais da última década situam-se nos 18%.

Esta situação demográfica coloca desafios particulares sobre o território, à semelhança de outros concelhos localizados no interior do país. As intervenções propostas exigem respostas que visam incidir na atenuação e inversão das tendências recessivas e no incremento de fatores de atratividade e competitividade que promovam o desenvolvimento urbano.

Ao contrário das tendências demográficas, no parque edificado concelhio tem havido uma evolução positiva na última década, sendo que se registaram mais 618 edifícios, totalizando um crescimento de 10%. Na freguesia de Meimoa, o parque edificado cresceu 12% na última década, contando, em 2011, com 415 edifícios. No entanto, apesar da tendência de crescimento do edificado no concelho, verifica-se que este tem, na sua grande maioria, mais de 25 anos (77%) e que as épocas de construção mais frequentes no concelho são a década de 70 (21%), seguida da década de 60 (15%) e dos edifícios construídos entre 1919 e 1945 (13%).

Na componente histórica, a ocupação concelhia de Penamacor remonta, segundo os vestígios arqueológicos encontrados à pré-história, no final do período neolítico (IV-III milénios a.C.). Desde a remota ocupação até à Primeira Guerra Mundial, Penamacor foi sempre um território de particular importância em termos geoestratégicos e militares. A população tinha como principais atividades a pastorícia, a agricultura e a mineração. No entanto, nos períodos bélicos mais conturbados verificou-se diversas vezes a escassez de bens e de homens.

A partir do século XX, com a decrescente importância militar, Penamacor reassumiu-se como local de concentração de serviços à população, bem dotada de infraestruturas e diversos equipamentos, até à segunda metade do século, quando surgiu e se acentuou o êxodo rural, devido à fraca oferta de emprego e à centralização de serviços que despojou Penamacor de muitas das suas principais funções.

Desconhecem-se factos históricos mais precisamente fundamentados em relação à Meimoa. O topónimo Meimoa, além da associação que se poderá fazer ao de Meimão (freguesia vizinha), aventa-se ainda a possibilidade de se relacionar com os termos mamoa ou mammula, o primeiro aplicado a estruturas funerárias proto-históricas, semienterradas e de aspeto exterior arredondado, o segundo significando mama, em latim.

A personagem de destaque associada a Meimoa é o Dr. Mário Bento, cujos pais foram ali nascidos e por isso teve sempre uma ligação especial à aldeia. A sua curiosidade e o interesse pelo colecionismo levaram-no a recolher ao longo da vida um significativo número de objetos etnográficos e arqueológicos e a participar em diversas sondagens arqueológicas de sítios

romanos, com caráter de investigação. O seu espólio foi reunido e exposto na aldeia, num museu com o seu nome.

# 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 12 de agosto, 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 infraestruturas 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 Meimoa.

A integração 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 Meimoa promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ORU.

Adicionalmente, a regeneração urbana de Meimoa, 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.

De referir ainda que a promoção e dinamização desta ORU deve ser feita em estreita coordenação com a implementação do plano de Ordenamento da Albufeira da Meimoa (PDM – U1).

## Plantas de delimitação

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



Figura 3 | Planta de proposta de delimitação do território da ORU sobre o ortofotomapa



Figura 4 | Planta de proposta de delimitação do território da ORU sobre o cadastro e o ortofotomapa



# Caraterização do território da ORU

## Dinâmicas demográficas

A ORU de Meimoa abrange uma área total de 0,15 km<sup>2</sup>, concentra um total de 307 residentes e 150 famílias e regista uma densidade populacional de 2 046,67 habitantes por km<sup>2</sup>.

Nas últimas duas décadas observou-se uma perda populacional significativa (-39%), que resulta de uma redução de 12%, entre 1991 e 2001, e que se acentuou na década seguinte (30%), o que revela uma tendência mais regressiva face ao concelho e à freguesia onde a ORU se insere.

Também os núcleos familiares registaram um comportamento semelhante, com um decréscimo considerável (-27%) entre 1991 e 2011, para o qual contribuiu, maioritariamente, a segunda década (-19,80%). A dimensão média das famílias sofreu, também, uma redução: de 2,44 pessoas por família em 1991, para 2,05 em 2011.

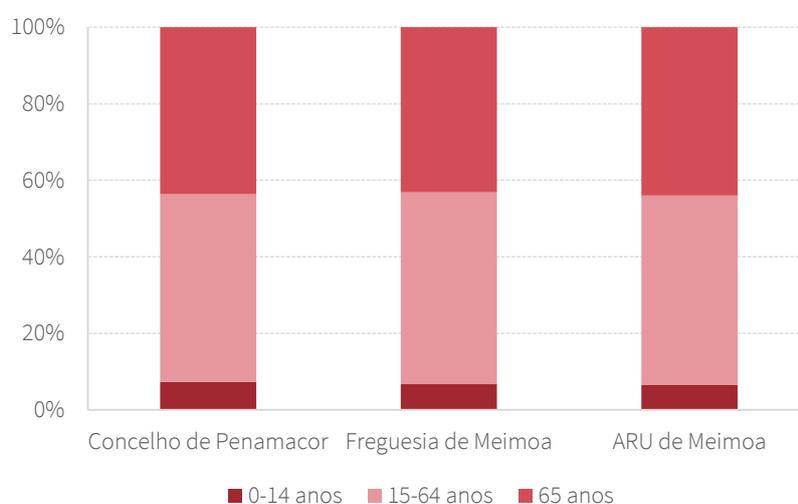
A baixa natalidade, combinada com a saída de residentes tem alterado a estrutura demográfica da ORU, que se reflete, sobretudo no envelhecimento: mais de 40% da população tem 65 ou mais anos, ao passo que a população jovem representa apenas 7% da população residente na ORU. Esta estrutura etária é, também, acompanhada pela freguesia de Meimoa e pelo concelho de Penamacor.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	População			Varição população (%)	Famílias			Varição famílias (%)	Densidade populacional (hab/km <sup>2</sup> )
	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 Meimoa	533	456	373	-30	215	193	178	-17,2	12,95
ORU de Meimoa	502	441	307	-38,8	206	187	150	-27,2	2 046,7

Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

Gráfico 1 | Estrutura etária da população (%)



Fonte: INE, Censos 2011

## Socioeconomia

O aglomerado de Meimoa apresenta um tecido empresarial com pouca representatividade – apenas dois estabelecimentos, pertencentes ao setor da “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca”, de acordo com dados dos Quadros de Pessoal (Ministério da Economia – 2014).

Esta dinâmica encontra-se ligada, por um lado, com a matriz rural que o território possui e a baixa densidade populacional; por outro, com a polarização funcional que é exercida pela sede de concelho, que capta e atrai a esmagadora maioria dos estabelecimentos que compõem o tecido comercial e empresarial do concelho, gerando, neste sentido, fatores de dependência funcional na rede urbana em seu redor.

De facto, a maioria (88%) da população residente empregada da ORU exerce a sua atividade profissional no concelho, sendo expetável que a sede concelhia polarize as dinâmicas de emprego.

Os serviços são o principal setor empregador da mão-de-obra da ORU – empregam 56% dos trabalhadores residentes –, mas o seu peso no emprego é inferior ao registado no concelho (62%). Assumem particular relevância, neste contexto, as indústrias transformadoras, que acolhem mais de um terço dos trabalhadores que residem na ORU. Por outro lado, o peso do emprego no setor primário (9%) surge diminuído face ao padrão do concelho.

A tendência de esvaziamento populacional e a retração do emprego, que ocorreu nas últimas décadas, tem contribuído para um desequilíbrio estrutural, com consequências sobre o tecido social e económico. Cerca de metade da população residente na ORU é constituída por indivíduos pensionistas ou reformados, ao passo que a população empregada representa apenas um quinto da população residente.

Por outro lado, a ORU evidencia um défice de habilitações que importa corrigir: mais de três quartos da população residente não detém mais que o terceiro ciclo do ensino básico e 16% não sabe ler nem escrever. De facto, em 2011, apenas 30 indivíduos residentes na ORU tinham concluído o ensino secundário.

Se as tendências demográficas e económicas recentes não forem travadas, é exetável que o processo de envelhecimento e de saída de população jovem e em idade ativa acelere este desequilíbrio e coloque um sério desafio à sustentabilidade da ORU. É neste quadro que a estratégia de reabilitação do núcleo urbano de Meimoa será decisiva para mobilizar e envolver os vários atores no combate aos problemas que a ORU exhibe e que extravasam a reabilitação do edificado.

Não obstante, considera-se que Meimoa possui um conjunto de ativos culturais, patrimoniais e associados ao lazer e visitação que se afirmam como elementos importantes para a valorização e projeção do aglomerado urbano e da freguesia. A Casa do Comendador (ou Casa do Governador), a Ponte da Ribeira de Meimoa, o Museu Doutor Mário Bento e a praia fluvial de Meimoa são elementos essenciais para travar as dinâmicas tendencialmente negativas (p.e. despovoamento, desertificação, fraca iniciativa empresarial) e afirmar um novo paradigma de desenvolvimento local, particularmente relacionado com o domínio do turismo/ lazer, aproveitando as relações transfronteiriças e os fluxos de visitantes que procuram a Serra da Malcata, os eventos e a gastronomia local.

Tabela 2 | População residente empregada

	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Concelho de Penamacor	1531	181	421	929
Freguesia de Meimoa	84	11	25	48
ORU de Meimoa	64	6	22	36

Fonte: INE, Censos 2011

### Dinâmica urbanística

De acordo com dados censitários, em 2011, o parque habitacional da ORU de Meimoa era composto por 370 edifícios e 372 alojamentos, que correspondem a cerca de 90% do total de edifícios e alojamentos existentes na freguesia. Os dados indicam, ainda, que a última década censitária foi marcada por uma evolução positiva dos quantitativos de edifícios (+ 13 edifícios) e de alojamentos (+13 alojamentos), que contraria a tendência de diminuição verificada na década anterior (-37 edifícios; -38 alojamentos). Ainda assim é possível constatar que, não obstante a ligeira retoma da dinâmica urbanística na última década, a ORU de Meimoa perde 24 edifícios e 25 alojamentos face ao ano censitário de 1991. Esta dinâmica contraria o aumento agregado do parque habitacional verificado, quer à escala da freguesia (+13 edifícios; + 11 alojamentos), quer à escala do concelho (+192 edifícios; +241 alojamentos).

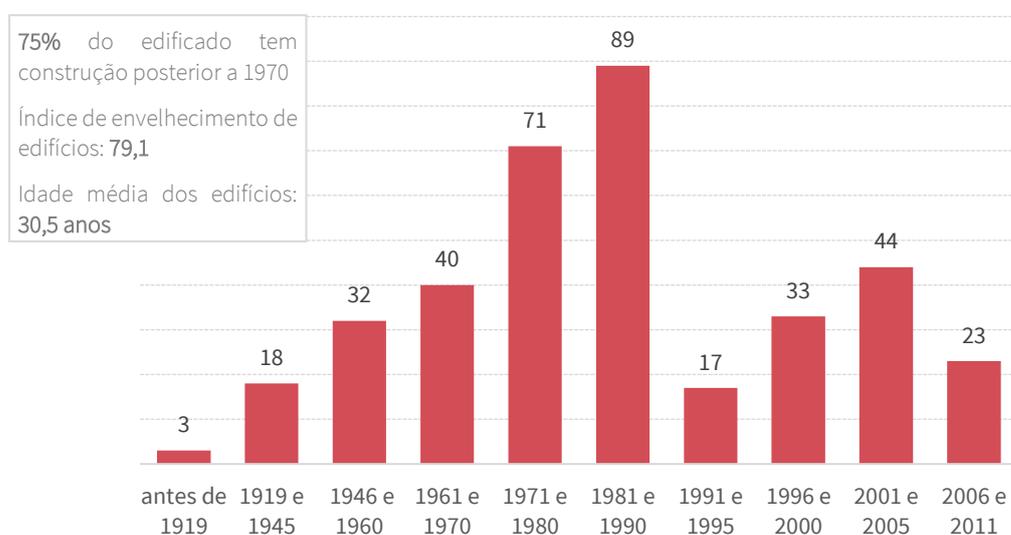
Tabela 3 | Grandes números do edificado

	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 da Meimoa	402	366	415	-9%	13%	406	368	417	-9%	13%
ORU de Meimoa	394	357	370	-9%	4%	397	359	372	-10%	4%

Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

A ORU de Aldeia de Meimoa concentra um tecido urbano relativamente densificado (2.666 edifícios/km<sup>2</sup>) de baixa volumetria (90% dos edifícios com menos de 2 pisos), composto sobretudo por moradias unifamiliares. Cerca de 75% do edificado da ORU tem construção posterior a 1970, o que traduz a génese mais recente do aglomerado definido por este perímetro (índice de envelhecimento de edifícios 79,1; idade média 30,5 anos), relativamente à natureza tendencialmente mais envelhecida do conjunto do edificado no concelho (índice de envelhecimento de edifícios de 274,7; idade média 41,6 anos).

Gráfico 2 | Caraterização geral dos edifícios



Fonte: INE, Censos 2011

O edificado existente na ORU de Meimoa encontra-se na sua generalidade em bom estado de conservação, pese embora persistam ainda em alguns edifícios casos de degradação que importa solucionar: 25 edifícios, em 2011, exibiam necessidades de reparação, dos quais 3 denotavam mesmo necessidades de médias reparações.

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	4577 (71,8%)	1164 (18,3%)	432 (6,8%)	158 (2,5%)	42 (0,7%)
Freguesia da Meimoa	388 (93,5%)	23 (5,5%)	4 (1,0%)	0(0,0%)	0 (0,0%)
ORU de Meimoa	345 (57,5%)	22 (5,9%)	3 (0,8%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)

Fonte: INE, Censos 2011

No que concerne à ocupação do alojamento, os dados censitários são reveladores do peso expressivo que o alojamento de utilização sazonal tem no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes na ORU: em 2011, mais de metade dos alojamentos familiares clássicos eram ocupados sazonalmente. Esta distribuição no padrão de ocupação de alojamentos, caracterizada por baixas taxas de ocupação permanente, não é, porém, exclusiva da ORU, sendo uma realidade transversal a todo o parque habitacional do concelho.

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

	Alojamentos familiares clássicos		
	Residência habitual	Vagos	Utilização sazonal
Concelho de Penamacor	2633 (40,4%)	809 (12,4%)	3083 (47,2%)
Freguesia de Meimoa	177 (42,4%)	23 (5,5%)	217 (52,0%)
ORU de Meimoa	150 (40,3%)	22 (5,9%)	200 (53,8%)

Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

## 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, a delimitação da ORU foi refletida no sentido de enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Meimoa. Os bens patrimoniais aqui presentes encontram-se identificados ao nível do PDM e são eles:

Arquitetura Civil Pública:

Figura 5 | Casa do Comendador/Casa do Governador



Património Arqueológico:

- o Inscrições da Meimoa / Inscrição Romana – CNS: 26314

## Grandes números do território da ORU



15 ha

Ocupa 0,5% da área da freguesia de Meimoa



307 residentes

representa uma perda populacional superior a 39% face a 1991



370 edifícios

representam 5,8% dos edifícios do concelho



150 famílias

correspondem a 5,7% das famílias que residem no concelho de Penamacor



372 alojamentos

representam 5,6% dos alojamentos do concelho



Mais de 40% da população tem 65 ou mais anos



Mais de 75% da população residente não detém mais que o 3º ciclo do ensino básico



7% da população tem menos de 15 anos



56% da população residente empregada trabalha no setor terciário



21% da população residente está empregada

88% trabalha no município

# Estratégia de Reabilitação Urbana

Ciente dos constrangimentos que o concelho atravessa, em particular os centros históricos da sua rede urbana, a Câmara Municipal Penamacor (CMP) promoveu a criação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Meimoa, tendo em vista responder a um conjunto de desafios, 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.

Pretende-se reavivar a utilização deste espaço, trazendo-lhe vida e movimento, dando-lhe a dinâmica do passado. Para isso, é essencial que o tecido edificado deste centro histórico (público e privado) esteja regenerado e qualificado urbanisticamente, sendo, deste modo, possível passar à fase da revitalização funcional: integrar novos residentes, novos estabelecimentos comerciais, novos serviços e novos equipamentos de utilização coletiva. É este ciclo de desenvolvimento do espaço urbano que se almeja: um centro histórico vivo, dinâmico e atrativo.

A visão que se pretende implementar não é imediata, mas claramente possível. Atualmente, com o novo RJRU, a par dos incentivos existentes, ao nível de instrumento de política pública, é possível promover, num quadro seguro e ágil, um conjunto de intervenções com impacto direto na qualificação da imagem urbana dos aglomerados urbanos, o qual se dirige não apenas para os municípios, mas também para os seus residentes, tecido associativo e comunitário e empresarial, lógica que permite afirmar um projeto urbano com forte integração e articulação, entre os principais *stakeholders* do território.

Com a aprovação desta ORU, a CMP está em condições responder às exigências necessárias para maximizar a captação de fundos e de mecanismos financeiros que contribuam para qualificar e revitalizar o tecido urbano da sua rede de centros históricos.

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) E O ESPAÇO PÚBLICO DO CENTRO HISTÓRICO, 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 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- o OEsp.3 | Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- o OEsp.4 | Modernizar as infraestruturas urbanas;
- o OEsp.5 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- o OEsp.6 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- o OEsp.7 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Figura 6 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ORU de Meimoa



## Operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana

Com a implementação da ORU de Meimoa, 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 Meimoa é de 10 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

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 Meimoa, 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 Meimoa.

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 Meimoa:

Tabela 6 | 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 <b>isenção de imposto municipal sobre imóveis</b> 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 <b>isentos de imposto municipal sobre imóveis</b> 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 <b>isentas do IMT</b> as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano <b>destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.</b> ”
		nº 2, artigo 45º	“Ficam <b>isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis</b> as aquisições de prédios urbanos <b>destinados a reabilitação urbanística, desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.</b> ”
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	“São <b>dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos</b> 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 <b>mais-valias</b> auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são <b>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.</b> ”
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	“Os <b>rendimentos prediais</b> auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são <b>tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...).</b> ”
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 <b>taxa de 6%</b> ”.
	CIVA	ponto 2.23 da Lista I	“ <b>Empreitadas de reabilitação urbana</b> , tal como definida em diploma específico, realizadas <b>em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana</b> (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 7 | 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:

- 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 m<sup>3</sup>);
- 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 na ORU de Meimoa foram identificadas um conjunto de ações/ projetos considerados prioritários.

Estas três ações/ projetos, relacionados com a reabilitação do edificado e do espaço público urbano, totalizam um investimento de cerca de 800.000,00 €.

De seguida, apresentamos o quadro resumo com a identificação das ações/ projetos públicos e o valor de investimento total (valor previsional).

No ponto seguinte é apresentada uma descrição pormenorizada das ações/ projetos públicos.

## Quadro síntese

Tabela 8 | Quadro de ações/ projetos públicos a desenvolver

Designação da ação/ projeto	Promotor	Investimento total (previsional)	Ano de conclusão (expectável)
<b>Op.1_</b> REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DA MEIMOA	CM Penamacor	300.000,00 €	2020
<b>Op.2_</b> REQUALIFICAÇÃO DA EX-ESCOLA PRIMÁRIA DA MEIMOA – INSTALAÇÃO DE UM ALBERGUE JUNIOR	CM Penamacor	300.000,00 €	2021
<b>Op.3_</b> REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DA JUNTA DE FREGUESIA	CM Penamacor	200.000,00 €	2021

## Descrição dos investimentos

Passamos a apresentar, de forma pormenorizada, as ações/ projetos que compõem o PERU de Meimoa.

As fichas em questão para além de apresentarem a designação do projeto e uma breve descrição do mesmo, fornecem 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 Meimoa, (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:

- \*\*\* – a curto prazo (2019 - 2021).

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

- + – contributo reduzido;
- ++ – contributo médio;
- +++ – contributo forte.

## OP.1\_ REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DA MEIMOA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
***	300.000,00 €	Comunitário + Municipal	2020

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do Centro da Meimoa, com substituição de infraestruturas de água, instalação de redes pluviais e requalificação de pavimentos.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Específico (OEsp) 1	+++
Objetivo Específico (OEsp) 2	+++
Objetivo Específico (OE) 3	++
Objetivo Específico (OEsp) 4	+++
Objetivo Específico (OEsp) 5	++
Objetivo Específico (OEsp) 6	+++
Objetivo Específico (OEsp) 7	++

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Freguesia de Meimoa	ORU de Meimoa	Município de Penamacor

## OP.2\_ REQUALIFICAÇÃO DA EX-ESCOLA PRIMÁRIA DA MEIMOA – INSTALAÇÃO DE UM ALBERGUE JUNIOR

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
***	300.000,00 €	Comunitário + Municipal	2021

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação da Ex-Escola Primária da Meimoa, visando a instalação de um Albergue Júnior, potenciando a prática de desportos de natureza e a participação de grupos em atividades locais, aproveitando as áreas fluviais já existentes.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Específico (OEsp) 1	+++
Objetivo Específico (OEsp) 2	++
Objetivo Específico (OE) 3	+++
Objetivo Específico (OEsp) 4	++
Objetivo Específico (OEsp) 5	+++
Objetivo Específico (OEsp) 6	++
Objetivo Específico (OEsp) 7	+

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Freguesia de Meimoa	ORU de Meimoa	Município de Penamacor

### OP.3\_ REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DA JUNTA DE FREGUESIA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
***	200.000,00 €	Comunitário + Municipal	2021

#### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do Edifício da Junta de Freguesia, com melhoria de acessibilidades, e diversos melhoramentos internos.

#### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Específico (OEsp) 1	+++
Objetivo Específico (OEsp) 2	+
Objetivo Específico (OE) 3	++
Objetivo Específico (OEsp) 4	++
Objetivo Específico (OEsp) 5	++
Objetivo Específico (OEsp) 6	+++
Objetivo Específico (OEsp) 7	+

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Freguesia de Meimoa	ORU de Meimoa	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:

**Programa Valorizar** é um programa do Turismo de Portugal de apoio ao investimento na promoção da qualificação do destino turístico Portugal cujo objetivo se pauta por dotar os agentes públicos e privados que atuam na área do turismo de um instrumento financeiro que permita potenciar e melhorar a experiência turística. Este programa contempla 5 linhas de financiamento específicas (Linha de apoio à valorização turística do interior; Linha de apoio à sustentabilidade; Programa de apoio financeiro à realização e captação de congressos e eventos; Linha de apoio ao turismo acessível; Linha de apoio à disponibilização de redes wi-fi) e prevê concessão de apoios financeiros a projetos de investimento e a iniciativas que tenham em vista:

- o A regeneração e reabilitação dos espaços públicos com interesse para o turismo;
- o A valorização turística do património cultural e natural do país, promovendo condições para a desconcentração da procura;
- o A redução da sazonalidade;
- o A criação de valor.

**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível<sup>1</sup>**: 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<sup>2</sup>**: este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

---

<sup>1</sup> [www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar\\_ha/reabilitarparaarrendar\\_habitacao\\_acessivel.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html)

<sup>2</sup> [www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html)

- 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 trate de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

**Programa Casa Eficiente 2020:** resulta da ambição do Governo Português de criar um sistema de incentivos à dinamização das obras de reabilitação e de melhoria de eficiência energética do parque habitacional nacional.

Este Programa consubstancia um importante instrumento de política pública enquadrada no âmbito do Programa Nacional de Reformas e dos compromissos assumidos por este Governo na promoção da habitação, da eficiência energética e ambiental do parque habitacional, e da dinamização do setor da reabilitação.

Através do Programa Casa Eficiente 2020, qualquer entidade (seja singular ou coletiva) poderá ter acesso a empréstimos com taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos que beneficiem o desempenho ambiental dos edifícios habitacionais, incluindo intervenções que visem o aumento da eficiência energética e da utilização de energias renováveis para autoconsumo, a eficiência hídrica e a gestão de resíduos.

Vai estar disponível um montante global de 200 milhões de euros, dos quais 100 milhões são assegurados pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), sendo os restantes 50% assegurados por bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao Programa.

De acordo com o site do BEI, a aprovação da comparticipação do BEI ocorreu em outubro de 2017, tendo sido contratualizada, em dezembro, a primeira operação de financiamento com a

Caixa Geral de Depósitos (CGD), enquanto primeiro intermediário financeiro aderente ao Programa. Encontram-se, assim, já disponíveis 60M€ dos 200M€ previstos para o Programa. A contratualização com os restantes parceiros ocorrerá nas próximas semanas.

Toda a informação de suporte ao Programa, incluindo um simulador e um módulo de suporte aos pedidos de financiamento que os beneficiários finais terão de formalizar junto da banca comercial aderente ao Programa, está disponível no Portal Casa Eficiente, disponibilizado pelo Governo, em parceria com a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, a partir do final do 1º trimestre deste ano de 2018.

O Portal Casa Eficiente funcionará como um balcão virtual em [www.casaeficiente.com](http://www.casaeficiente.com), no qual serão disponibilizadas informações como o tipo de obras financiadas, as poupanças estimadas ou as empresas habilitadas para os trabalhos.

**Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)** A reabilitação urbana constitui importante domínio de atuação no quadro da Nova Geração de Políticas para a Habitação, aprovada em Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018. Este novo enquadramento tem como finalidade:

- o Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- o Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Com efeito a regeneração urbana adquire aqui um novo impulso, aparecendo integrada uma estratégia nacional para a habitação. A reabilitação física e funcional das habitações degradadas constitui uma despesa elegível ao abrigo do 1º Direito, que é um programa que visa promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Por forma a efetivar estes apoios, o município de Penamacor terá de desenvolver uma Estratégia Local de Habitação (ELH), na qual identifica agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no território. A ELH deve enquadrar os pedidos a candidatar a financiamento ao abrigo do programa

1.º Direito, independentemente de quem partir a iniciativa da candidatura: beneficiários diretos (famílias carenciadas), municípios, proprietários ou entidades do 3º setor.

A apoio financeiro previsto para a reabilitação divide-se uma componente não reembolsável e numa e parte não participada que é garantida por um empréstimo bonificado. A condições de financiamento varia em função do tipo beneficiário<sup>3</sup>:

	Entidade beneficiárias (município)	Beneficiário Diretos
Montante de financiamento	Até 90% do Valor de Referência <sup>4</sup>	Até 100% do Valor de Referência
Comparticipação não reembolsável	40% <sup>5</sup>	Valor total das despesas elegíveis deduzido de 180 x 25% RMM do agregado
Empréstimo Bonificado	Valor não participado	Valor não participado

**Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE):** fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares. O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

<sup>3</sup> Beneficiários Diretos - Apoio direto a pessoas para acesso a uma habitação adequada; Entidades Beneficiárias Apoio a entidades para a promoção de soluções habitacionais, onde se incluem os municípios

<sup>4</sup> Valor base por m<sup>2</sup> dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

<sup>5</sup> Caso seja em Núcleos precários e Núcleos degradados

