

MUNICÍPIO DE
PENAMACOR

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PEDRÓGÃO



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
Planta de delimitação.....	12
Caraterização do território da ORU	15
Dinâmicas demográficas.....	15
Socioeconomia	16
Dinâmica urbanística	18
Ativos culturais e patrimoniais.....	22
Grandes números do território da ORU	24
Estratégia de Reabilitação Urbana	25
Operacionalização da estratégia de reabilitação urbana.....	28
Prazo de execução	29
Modelo de gestão e execução.....	30
Quadro de apoios e incentivos fiscais.....	32
Benefícios fiscais	32
Programa de investimento	37
Quadro síntese	37
Descrição dos investimentos.....	38
Programa de financiamento	42
A Reabilitação Urbana no contexto do Portugal 2020	42
Outras fontes de financiamento	45

Ficha técnica

Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Pedrógão

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 Pedrógão - 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 Pedrógão 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.

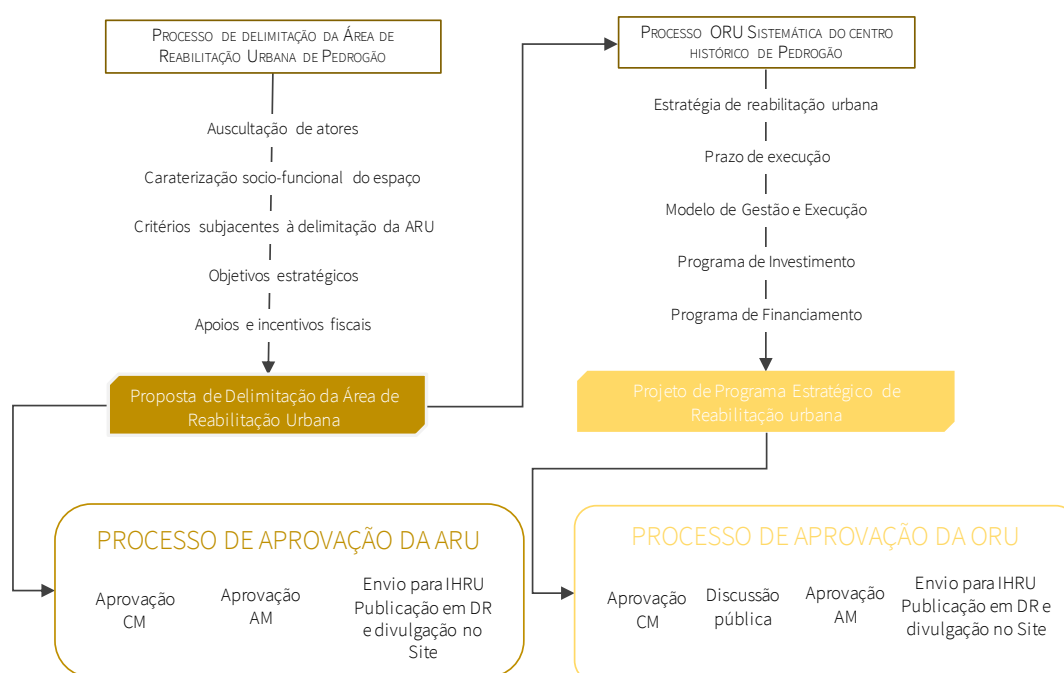
Também a possibilidade de cofinanciar através de programas de nacionais e comunitários projetos públicos e privados em reabilitação urbana veio dar um importante incentivo à regeneração do tecido urbano do concelho.

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 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 Pedrógão pertence ao concelho de Penamacor, que se localiza na região da Beira Baixa, distrito de Castelo Branco. Nas Unidades Territoriais Estatísticas, 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 a 48 km de 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 Pedrógão localiza-se a cerca de 12 km a Sul 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.^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, em 2011, situava-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 Pedrógão de São Pedro 500 habitantes, que perfaz uma densidade populacional de 23,0 habitantes/km². Nesta freguesia (os dados disponíveis são anteriores ao processo de União de Freguesias) as perdas populacionais situam-se nos 13,8%.

Esta situação demográfica coloca desafios, 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 9,7%. Na freguesia de Pedrógão de São Pedro, o parque edificado cresceu 1,8% na última década, contando em 2011 com 498 edifícios.

No entanto, apesar da tendência de crescimento do edificado do 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.

Em relação a Pedrógão de São Pedro, como indica o próprio topónimo da freguesia, esta terá seguramente derivado da antiga freguesia de S. Pedro, a qual integrava, juntamente com as freguesias de Santiago e Santa Maria, o quadro de divisão administrativa da vila de Penamacor, no século XVIII. Crê-se que Pedrógão tenha origem no nome latim Petrónius, talvez o verdadeiro fundador da atual freguesia, à semelhança do que se atribui para as localidades homónimas.

Durante o século XVIII, a freguesia de S. Pedro localizava-se na zona intramuros de Penamacor. Quando D. Sancho I reconstruiu e fundou de novo Penamacor, por volta de 1189, o orago da

freguesia, S. Pedro, o Príncipe dos Apóstolos e Cabeça da Igreja, foi revelador de um vínculo cristão fundamental para a construção de toda a cultura da freguesia.

Deste modo, chegou à atualidade uma freguesia com um compacto núcleo antigo de ruas e ruelas intrincadas e pitorescas, ladeadas de construções rústicas e graníticas e com um interessante património cultural.

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 consequentemente 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 Pedrógão.

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

Adicionalmente, a regeneração urbana de Pedrógão, 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.

O PDM de Penamacor afirma ainda em suporte da relevância desta ORU a classificação do Núcleo antigo de Pedrógão como um dos 6 conjuntos Edificados com interesse (C5) do plano.

Planta 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 Pedrógão apresenta uma área de 0,24 km², concentra um efetivo populacional de 474 residentes e 230 famílias e apresenta uma densidade populacional de 1 975 hab/km².

Esta ORU registou, nas últimas duas décadas, um decréscimo de cerca de um terço dos residentes, para o qual contribuiu, sobretudo, o período entre 1991 e 2001, onde se registou uma redução de 22%, valor apenas superado pela freguesia onde se insere. Na década seguinte manteve-se a tendência de decréscimo populacional, ainda que em valores inferiores (-14%). O número de famílias registou a mesma tendência de decréscimo (-26%), tal como a dimensão média da família, que passou de 2,26 pessoas por família em 1991, para 2,06 em 2011.

Esta tendência sugere uma degradação da atratividade da ORU, uma vez que não conseguiu manter os seus residentes, induzindo um processo de despovoamento, que se tem agravado.

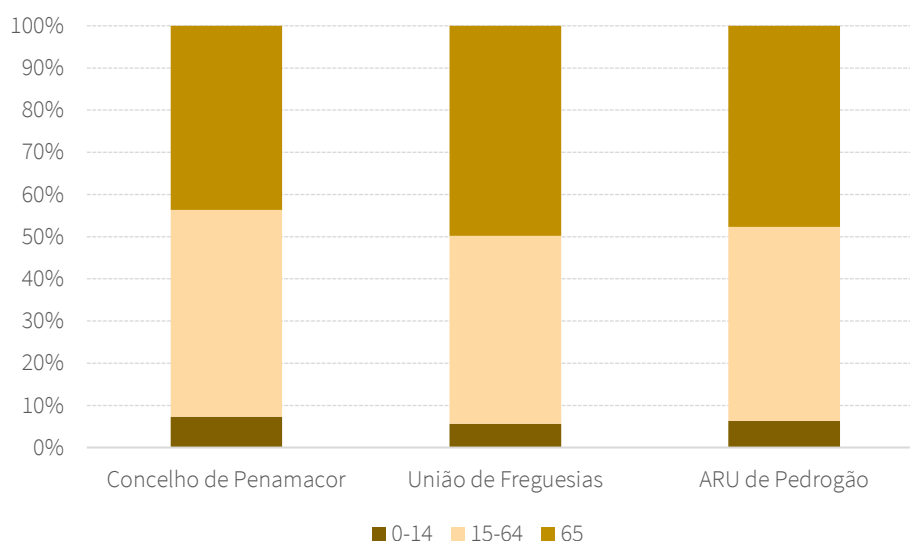
A reduzida taxa de natalidade, juntamente com o aumento da esperança média de vida, tem alterado progressivamente a estrutura demográfica deste território, onde a população idosa (48%) já é superior à população em idade ativa (46%) e muito superior à população jovem (6%). Uma estrutura idêntica à observada na freguesia e no concelho.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	População			Variação população (%)	Famílias			Variação famílias (%)	Densidade populacional (hab/km ²)
	1991	2001	2011	1991 - 2011	1991	2001	2011	1991 - 2011	2011
Concelho	8115	6658	5682	-29,98	3411	2936	2649	-22,34	10,8
U.F. Pedrógão S.P e Bemposta	952	764	620	-34,87	428	354	301	-29,67	19,55
ORU de Pedrógão	702	551	474	-32,5	311	250	230	-26,0	1 975

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Gráfico 1 | Estrutura etária da população (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Socioeconomia

Inserida num território de baixa densidade, situado no interior do país, com uma matriz rural bastante vincada que tem um contributo importante para a criação de emprego, a ORU de Pedrógão tem vindo a assistir a um severo despovoamento, traduzido no êxodo de população jovem e em idade ativa que, nas últimas décadas, se foi deslocalizando para o litoral, sobretudo por motivos laborais.

Com efeito, a diminuição do número de postos de trabalho no concelho entre 2001 e 2011 foi transversal a todos os setores. Na agricultura, um setor de especialização do concelho, a perda foi significativa, com o emprego a registar uma retração superior a 30%.

As dinâmicas económicas recentes tiveram repercussões sobre o tecido económico e social da ORU de Pedrógão. Em 2011, mais de quatro quintos da população residente na ORU de Pedrógão exercia a sua atividade profissional no concelho, sendo expetável que o posto de trabalho esteja localizado na sede de concelho. Com efeito, o tecido empresarial da ORU é reduzido – os Dados dos Quadros de Pessoal de 2013, embora possam ser sub-representativos, registam apenas três estabelecimentos.

Os serviços constituem-se como o maior empregador, acolhem mais de 60% da população residente empregada na ORU, seguindo a estrutura de emprego do concelho. Por outro lado, as indústrias transformadoras, sobretudo as indústrias alimentares, a indústria do vestuário e a

indústria da madeira, cortiça e mobiliário, empregam mais um terço dos trabalhadores da ORU, o que representa um peso cerca de três vezes superior à estrutura de emprego do concelho.

Com a concentração do emprego nos serviços e na indústria, a agricultura assume um peso menos expressivo face ao padrão concelhio. De facto, apenas 4% dos residentes na ORU trabalhavam, em 2011, no setor primário; no concelho o setor primário é responsável por cerca de 13% dos postos de trabalho.

A contração do emprego contribuiu também para acelerar o processo de despovoamento da ORU que, por sua vez, gerou um desequilíbrio na estrutura etária e no perfil de habilitações da população residente.

A ORU de Pedrógão apresenta assim uma população envelhecida e com um baixo perfil de habilitações. De facto, a saída de jovens e da população em idade ativa criou um desequilíbrio na estrutura de habilitações, uma vez que a população mais envelhecida tende a exibir níveis de habilitação mais baixos: mais de quatro quintos da população residente não detém mais do que o 3º ciclo do ensino básico. A aposta na melhoria dos níveis de qualificação da população residente é decisiva para que a ORU de Pedrógão possa estar melhor preparada para enfrentar os desafios que se colocam ao seu desenvolvimento, sobretudo num cenário em que mais de 30% da população residente não sabe ler nem escrever.

A mobilização e o profundo envolvimento dos atores no processo de desenvolvimento urbano da ORU de Pedrógão serão fundamentais para encetar um conjunto de intervenções coerentes que promovam a reabilitação do edificado, a requalificação do espaço público e a dinamização económica e cultural desta área.

Neste processo, importa também incluir a valorização do património e da identidade da ORU, no sentido de promover a visita, aproveitando os fluxos que são dirigidos ao território no seu conjunto. De facto, a projeção dos elementos patrimoniais da ORU – o núcleo urbano pitoresco e compacto, de ruelas estreitas e construções de granito, onde se localizam o Calvário e a Capela de Santo António e a Casa do Teatro (classificada como imóvel de interesse público) – pode ser alavanca por uma estratégia integrada, de âmbito municipal, que permita captar, de forma sustentada, visitantes para o território.

Tabela 2 | População residente empregada

	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Concelho	1531	181	421	929
U.F. Pedrógão S.P e Bemposta	171	12	54	105
ORU de Pedrógão	140	6	47	87

Fonte: INE, Censos 2011

Dinâmica urbanística

Segundo os Censos de 2011, a ORU de Pedrógão localiza no seu perímetro 475 edifícios e 475 alojamentos, concentrando uma parte significativa do parque habitacional existente nos limites da antiga freguesia de Pedrógão de São Pedro (95%), localizando igualmente uma parte substancial (68%) do edificado existente na nova unidade territorial resultante da reforma administrativa. A última década censitária é marcada por um quadro de relativa estabilidade ao nível das dinâmicas urbanísticas, comparativamente à década anterior na qual o parque habitacional presente na ORU sofreu uma redução nos seus quantitativos de edifícios (-83 edifícios) e de alojamentos (-80 alojamentos). Esta dinâmica ocorre em concordância com a evolução do parque habitacional à escala da freguesia ao longo dos dois períodos censitários (-109 edifícios; -108 alojamentos), mas contraria o aumento à escala do concelho (+192 edifícios; +241 alojamentos).

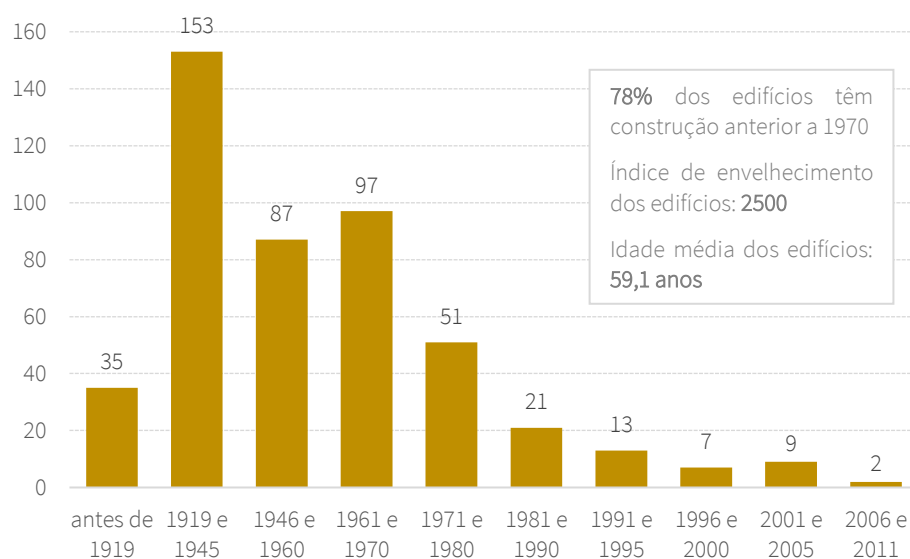
Tabela 3 | Grandes números e dinâmicas do edificado

	Edifícios			Variação edifícios		Alojamentos			Variação Alojamentos	
	1991	2001	2011	1991-2011	2001-2011	1991	2001	2011	1991 - 2001	2001-2011
Concelho	6181	5755	6373	-7%	11%	6294	5885	6535	-6%	11%
U. F. S. Pedrógão de São Pedro e Bemposta	804	680	695	-15%	2%	805	684	697	-15%	2%
Freguesia da Pedrógão de São Pedro	594	489	498	-18%	2%	595	493	498	-17%	1%
ORU de Pedrógão	554	471	475	-15%	1%	555	475	475	-14%	0%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

A ORU de Pedrogão apresenta um parque edificado de baixa volumetria (94% edifícios com altura até 2 pisos), sendo essencialmente composta por moradias unifamiliares (rácio alojamentos/edifícios igual a 1). Cerca de 78% do edificado existente na ORU tem uma construção anterior a 1970, indicativo da antiguidade do edificado presente no aglomerado urbano definido por este perímetro (índice de envelhecimento de edifícios 2500; idade média 59,1 anos), que supera a realidade, desde já, particularmente envelhecida do conjunto do edificado no concelho (índice de envelhecimento de edifícios de 274,7; idade média de 41,6 anos).

Gráfico 2 | Edifícios por época de construção



Fonte: INE, Censos 2011

O parque habitacional da ORU caracteriza-se ainda por apresentar alguns sinais de desqualificação que decorrem essencialmente da sua antiguidade e das necessidades de reparação evidenciadas por uma parte significativa dos seus edifícios: recorrendo novamente aos dados censitários (2011), verifica-se que 202 dos 475 edifícios (42,5%) necessitavam de 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%)
U. F. S. Pedrógão de São Pedro e Bemposta	382 (55,0%)	220 (31,7%)	78 (11,2%)	12 (1,7%)	4 (0,4%)
Freguesia da Pedrógão de São Pedro	290 (58,2%)	142 (28,2%)	56 (11,2%)	9 (1,8%)	1 (0,2%)
ORU de Pedrógão	273 (57,5%)	137 (28,8%)	55 (11,6%)	9 (1,9%)	1 (0,2%)

Fonte: INE, Censos 2011

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. O peso expressivo que o alojamento de utilização sazonal tem no conjunto dos alojamentos familiares clássicos existentes é uma característica transversal ao concelho e que se verifica também à escala da freguesia e da ORU. Em 2011, apenas 230 dos 475 alojamentos familiares clássicos existentes na ORU eram destinados a residência habitual, 230 tinham uma utilização sazonal e 16 encontravam-se vagos na altura do recenseamento.

Tabela 5 | Tipo de ocupação dos alojamentos familiares

	Alojamentos familiares clássicos		
	Residência habitual	Vagos	Utilização sazonal
Concelho	2633 (40,4%)	809 (12,4%)	3083 (47,2%)
U. F. S. Pedrógão de São Pedro e Bemposta	301 (43,2%)	21 (3,2%)	375 (53,8%)
Freguesia de Pedrógão de São Pedro	242 (48,6%)	16 (3,2%)	240 (48,2%)
ORU de Pedrógão	230 (48,4%)	16 (3,4%)	229 (48,2%)

Fonte: INE, Censos 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)

Figura 5 | Núcleo antigo de Pedrógão



Neste contexto, a delimitação da ORU foi refletida no sentido de enquadrar os principais ativos patrimoniais do núcleo urbano de Pedrogão. O próprio núcleo antigo da aldeia encontra-se classificado no PDM como conjunto com interesse. Os bens patrimoniais aqui presentes encontram-se identificados ao nível do PDM e são eles:

Monumento de Interesse Público:

Figura 6 | Casa do Teatro – Portaria n.º 106/2014, de 12 de fevereiro de 2014



Arquitetura Religiosa:

Figura 7 | Igreja Matriz de Pedrógão de São Pedro



Figura 8 | Cruzeiro



Arquitetura Civil Privada:

Figura 9 | Solar da Família Marrocos



Figura 10 | Solar da Família Franco Falcão



Arquitetura civil pública:

Figura 11 | Escola Primária Dr. Augusto Falcão



Grandes números do território da ORU



24 ha

Ocupa 0,8% da área
da União de Freguesias de
Pedrógão de São Pedro e Bemposta



474 residentes

representa uma perda populacional
superior a 32,5% face a 1991



475 edifícios

representam 7,5% dos
edifícios do concelho



230 famílias

correspondem a 8,7% das famílias
que residem no concelho de Penamacor



475 alojamentos

representam 7,3% dos
alojamentos do concelho



48%
da população tem
65 ou mais anos



Mais de 80% da população
residente não detém mais
que o 3º ciclo do ensino básico



6% da população
tem menos de 15 anos



60% da população
residente empregada
trabalha no setor terciário



80% da população residente
está empregada
81% trabalha no município

Estratégia de Reabilitação Urbana

A necessidade de afirmar um novo paradigma de desenvolvimento territorial, dirigido para o centro histórico de Pedrógão, levou a CMP a criar esta ORU, enquanto instrumento de ação. Os desafios que este território enfrenta, como o despovoamento, a desertificação, a degradação do tecido edificado (público e privado) e do espaço público urbano, a retração do tecido empresarial e a ausência de dinâmica funcional, exigem a definição de uma estratégia e de ações concretas que permitam inverter as tendências atuais.

Com efeito, é necessário promover a estruturação funcional deste centro histórico: integrar novos residentes, novos estabelecimentos comerciais, novos serviços e novos equipamentos de utilização coletiva, a par de uma política de desenvolvimento urbano que assenta em três R's: Reabilitar, Regenerar e Revitalizar - e que se integra com a componente social, económica, urbanística e ambiental do território. Pretende-se (re)criar um espaço onde as funções do residir, trabalhar e visitar se encontram presentes e se articulam entre si, afirmando um espaço vivo, coeso e atrativo.

Os efeitos reais da implementação desta nova “realidade” apenas serão visíveis a médio/ longo prazo, sendo necessário, para isso, que o conjunto dos atores envolvidos neste processo estejam comprometidos e que se articulem entre si: das entidades públicas, ao tecido empresarial local, à sociedade civil e tecido associativo. Assim, será possível aproveitar o quadro de benefícios que a ORU de Pedrógão oferece em articulação com os instrumentos de política pública existentes (dirigidos para a reabilitação e regeneração urbana), alavancando o desenvolvimento de iniciativas públicas e privadas.

Neste âmbito, é importante referir que a CMP tem vindo a implementar um conjunto de ações e esforços bastante expressivos em matéria de reabilitação urbana, considerando, desde logo, o número de ORU que, à data de hoje, se encontram aprovadas no concelho (Penamacor, Benquerença e Bemposta), facto que revela a pertinência destas ações para a afirmação de uma realidade urbana mais sustentável e atrativa, enquanto base de suporte para a afirmação de um concelho mais coeso, inclusivo e competitivo.

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 infra -estruturas 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 12 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ORU de Pedrógão



Operacionalização da estratégia de reabilitação urbana

Com a implementação da ORU de Pedrógão, 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 Pedrogão 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 Pedrógão, 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 Pedrógão.

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 Pedrógão:

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 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 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 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 na ORU de Pedrógão 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 3.600.000,00 €.

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)
Op.1_ REQUALIFICAÇÃO DA RUA PRINCIPALDA FREGUESIA	CM Penamacor	300.000,00 €	2021
Op.2_ REQUALIFICAÇÃO DA CASA DO TEATRO	CM Penamacor	300.000,00 €	2025
Op.3_ REQUALIFICAÇÃO DA CASA MARROCOS	CM Penamacor	3.000.000,00 €	2025

Descrição dos investimentos

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

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 Pedrógão, (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  – a curto prazo (2019 - 2021);
- o  – a médio prazo (2022 - 2025).

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

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

OP.1_ REQUALIFICAÇÃO DA RUA PRINCIPAL DA FREGUESIA

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

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação da Rua Principal da Freguesia, com substituição de condutas de água e saneamento, instalação de coletores pluviais e requalificação exterior.

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
Pedrógão S. Pedro – União Freguesias de Pedrógão S. Pedro e Bemposta	ORU de Pedrógão	Município de Penamacor

OP.2_ REQUALIFICAÇÃO DA CASA DO TEATRO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
	300.000,00 €	Comunitário + Municipal	2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação da antiga Casa do Teatro para fins culturais.

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
Pedrógão S. Pedro – União Freguesias de Pedrógão S. Pedro e Bemposta	ORU de Pedrógão	Município de Penamacor

OP.3_ REQUALIFICAÇÃO DA CASA MARROCOS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
	3.000.000,00 €	Comunitário + Municipal	2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação da Casa Marrocos, visando a instalação de um Hostel Rural.

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
Pedrógão S. Pedro – União Freguesias de Pedrógão S. Pedro e Bemposta	ORU de Pedrógão	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 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 Acessível¹: 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 Urbana²: este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

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

² 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, 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 comparticipada que é garantida por um empréstimo bonificado. A condições de financiamento varia em função do tipo beneficiário³:

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

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.

³ 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

⁴ Valor base por m² dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

⁵ Caso seja em Núcleos precários e Núcleos degradados

