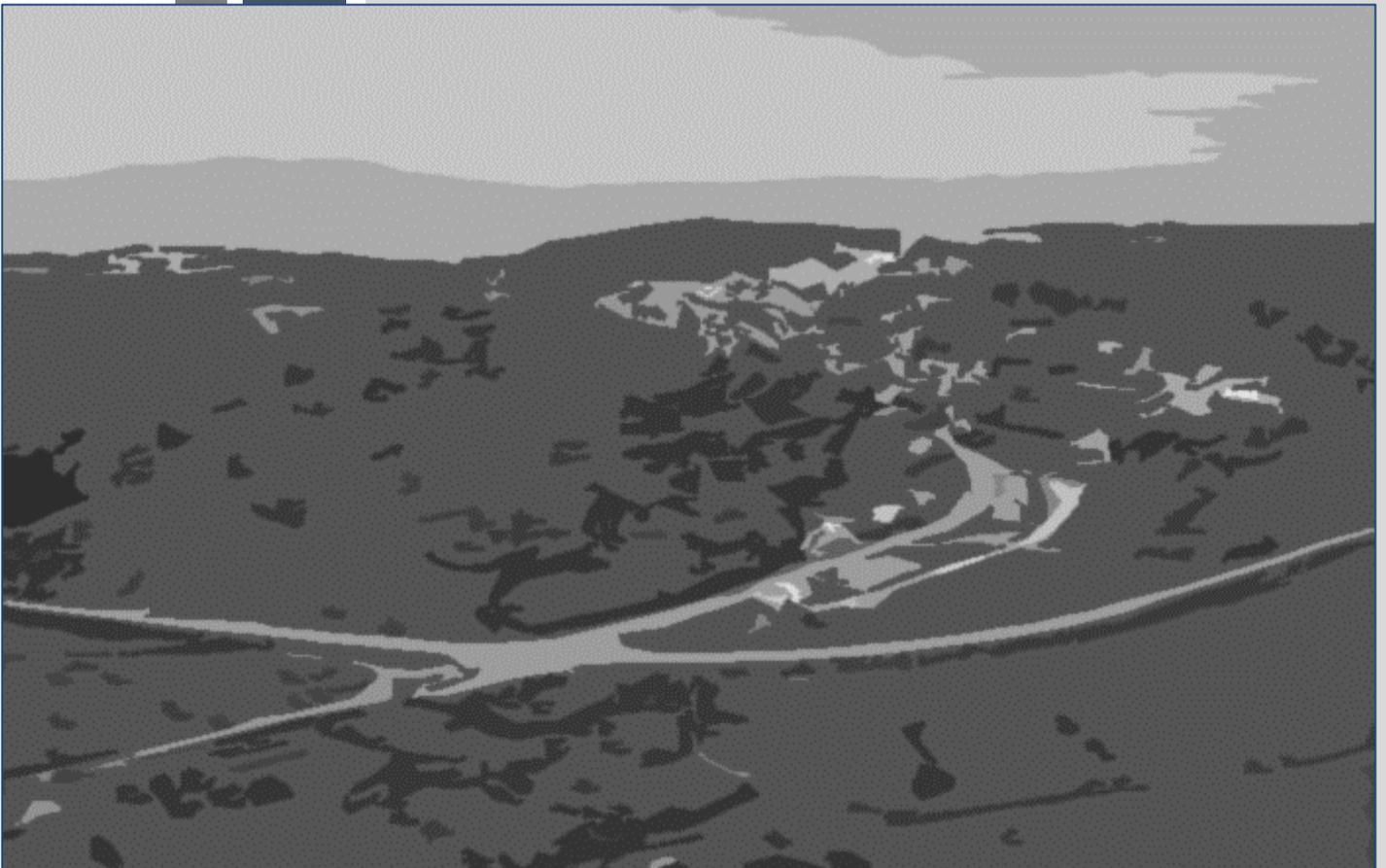


MUNICÍPIO DE
PENAMACOR

**PROGRAMA
ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO
URBANA DE
PENAMACOR**



MAIO 2018

Índice

Ficha técnica.....	3
Introdução.....	4
Abordagem metodológica.....	6
Enquadramento concelhio do território da ORU	9
Critérios de delimitação.....	11
Critérios subjacentes à delimitação do território da ORU	11
Plantas de delimitação.....	14
Caraterização do território da ORU	15
Dinâmicas demográficas.....	15
Socioeconomia	17
Dinâmica urbanística	19
Ativos culturais e patrimoniais.....	22
Grandes números do território da ORU	26
Estratégia de Reabilitação Urbana	27
Enquadramento	27
Ambição e objetivo estratégico	29
Operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana	32
Prazo de execução	33
Modelo de gestão e execução.....	34
Quadro de apoios e incentivos fiscais.....	36
Benefícios fiscais	36
Programa de investimento.....	41
Quadro síntese	41
Descrição dos investimentos.....	43
Programa de financiamento	56
A Reabilitação Urbana no contexto do Portugal 2020.....	56
Outras fontes de financiamento.....	59

Ficha técnica

Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Penamacor

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

O Centro Urbano de Penamacor é possuidor de um conjunto de desafios prospetivos particularmente ligados com a sua qualificação urbanística e funcional, facto que conduziu a Câmara Municipal de Penamacor (CMP) a desenvolver o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Penamacor.

A reabilitação urbana é um dos pilares essenciais para o desenvolvimento social, económico, urbanístico e ambiental dos territórios, em particular, daqueles que enfrentam fenómenos ligados ao despovoamento, desertificação, envelhecimento, retração do tecido produtivo e perda de funções urbanas. É necessário tirar partido dos valores e dos ativos (humanos e físicos) que estes territórios possuem, promovendo a sua base endógena, tendo em vista a captação de fluxos de residentes, visitantes e investimento estruturante que permita desenvolver novas dinâmicas geradoras de emprego e de riqueza.

O Município de Penamacor com aprovação desta ORU, através de instrumento próprio – O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Penamacor - 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 o centro histórico de Penamacor enfrenta, designadamente a degradação e obsolescência dos seus espaços públicos e equipamentos, o município optou por promover para este espaço uma abordagem 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 tecido urbano da ARU. Estas intervenções contemplam, para além a reabilitação do edificado, também a 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 no centro histórico ao longo dos últimos anos, este novo ciclo de reabilitação urbana tem como ponto de partida o mais recente enquadramento legal. Este 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. Para o caso específico do território da ARU/ORU de Penamacor destacam-se os apoios disponíveis no âmbito da Prioridade “6.5 – *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 de ruído*”.

A mobilização destas verbas pressupõe a aprovação de um Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) no qual a delimitação de uma ARU constitui-se com um requisito obrigatório.

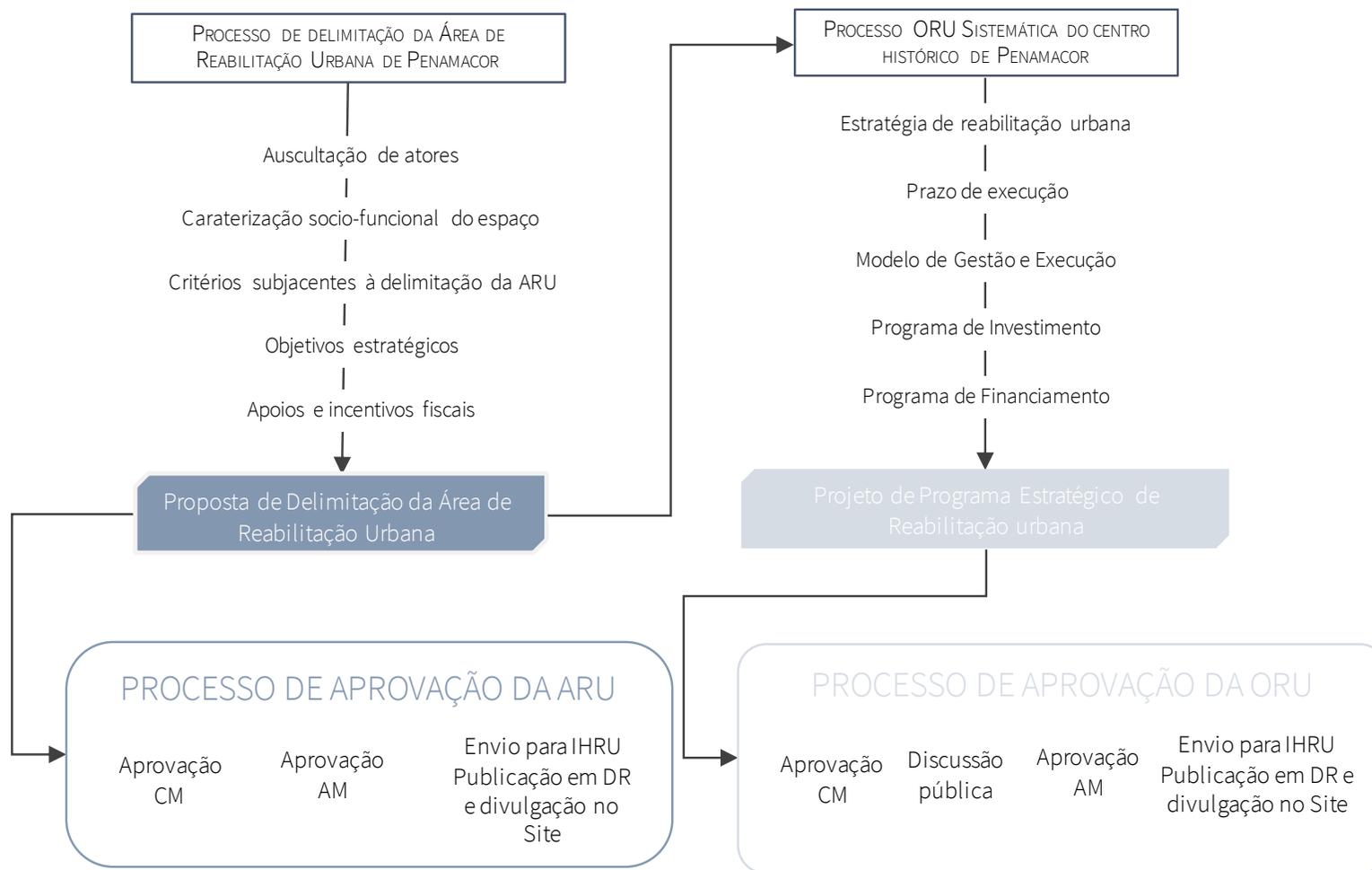
Assim, por forma a cumprir dentro dos prazos exigidos pelo aviso de concurso, o município decidiu antecipar o processo de delimitação da ARU relativamente ao processo da ORU.

É neste contexto que, na qualidade de entidade gestora, o município de Penamacor dá, nesta fase, cumprimento ao disposto no 15º do RJRU, que obriga a aprovação da ORU no prazo máximo de 3 anos, após a aprovação da ARU respetiva.

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

- **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 de Penamacor no concelho;
- **Critérios de delimitação:** onde se apresentam os critérios subjacentes à sua delimitação da ORU do centro urbano de Penamacor 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 de a assumir pela Camara 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 ORU de Penamacor localiza-se no concelho de Penamacor, situado na região Centro (NUTS II) e na sub-região da Beira Baixa (NUTS III). 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 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.

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 fixava-se em 10,1 habitantes/km², cerca de 93% inferior aos valores nacionais e cerca de 50% abaixo da Beira Baixa.

A população residente, em 2011, situava-se nos 5682 indivíduos, tendo se verificado 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 mais elevado

do país (597,8, face a 127,8 verificado a nível nacional) e este índice aumentou 29,8% na última década. No que diz respeito à dinâmica urbanística verificou-se um crescimento de parque habitacional do concelho. Em 2011 os dados censitários indicavam a um total de 6373 e 6535 alojamentos, valores que representam um aumento face a 2001 de 10,7% e 11,0 %, respetivamente.

A vila de Penamacor, sede do concelho, situa-se na parte central do concelho e configura o principal aglomerado urbano do município, concentrando a maior parte da população, serviços e atividades económicas. Dista 48 km da Covilhã, 50 km de Castelo Branco e 66 km da Guarda, os centros urbanos de maior dimensão, em proximidade imediata. Encontra-se ainda a 188 km de Coimbra, a 247 km de Lisboa, a 263 km do Porto e a 362 km de Madrid

Em 2011, residiam nesta freguesia 1 577 habitantes, o que corresponde a uma densidade populacional de 4,2 habitantes/km². Nas últimas duas décadas as perdas populacionais foram significativas, tendo o território perdido cerca de 20 % da sua população residente face ao ano de 1991 (-11,7% entre 1991 e 2001; -9,1% entre 2001 e 2011).

A dinâmica urbanística da freguesia de Penamacor acompanhou tendência de crescimento verificada a nível concelhio. De acordo com os dados censitários, em 2011, foram contabilizados neste território 1272 edifícios e 1442 alojamentos, valores que representam um aumento de 3% e de 25% respetivamente, face a 2001, e traduzem inversão da tendência de retração do parque habitacional verificada no período censitário anterior (entre 1991 e 2001 o parque habitacional do concelho perdeu 6% dos edifícios e 5% dos alojamentos).

Critérios de delimitação

Critérios subjacentes à delimitação do território da ORU

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece no Artigo 2º, alínea j), o conceito de Reabilitação Urbana. Por este entende-se que é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de 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.

O primeiro esforço de valorização e salvaguarda do núcleo antigo da vila de Penamacor traduziu-se na constituição de um Gabinete Técnico Local (GTL), que trabalhou em colaboração com a CMP para que em 1997 fosse publicado em Diário da República o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Penamacor, com a Declaração nº 107/97 de 12 de julho (IIª série). Na base de elaboração do mesmo plano esteve, para além da definição das diretrizes das boas práticas de manutenção e conservação do espaço arquitetónico construído, a consciencialização da população em geral, dos técnicos e das entidades, para as questões da salvaguarda e valorização do património.

A ORU de Penamacor surge numa lógica em que apresenta alguns pontos comuns com os objetivos do GTL, no entanto é um programa ou uma ferramenta operativa que permite facilitar, simplificar ou beneficiar os investimentos na vila de Penamacor. A delimitação do território da ORU surge da conjugação de diferentes métodos de análise do território, ponderados pela equipa da CMP, destacando-se o Plano de Pormenor do GTL e a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007).

Através da leitura da Memória Descritiva da COS2007, que foi elaborada com base na COS'90, em imagens aéreas ortorrectificadas que garantiram maior exatidão posicional e em séries multi-temporais intra-aneais 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 arquitetônicas mais homogêneas 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 principal critério subjacente à delimitação da ORU de Penamacor. O englobamento 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 foram feitos 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, englobando a área considerada mais pertinente de regenerar e reabilitar para que, no seu conjunto, o tecido urbano de Penamacor tenha um discurso coerente e consistente.

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

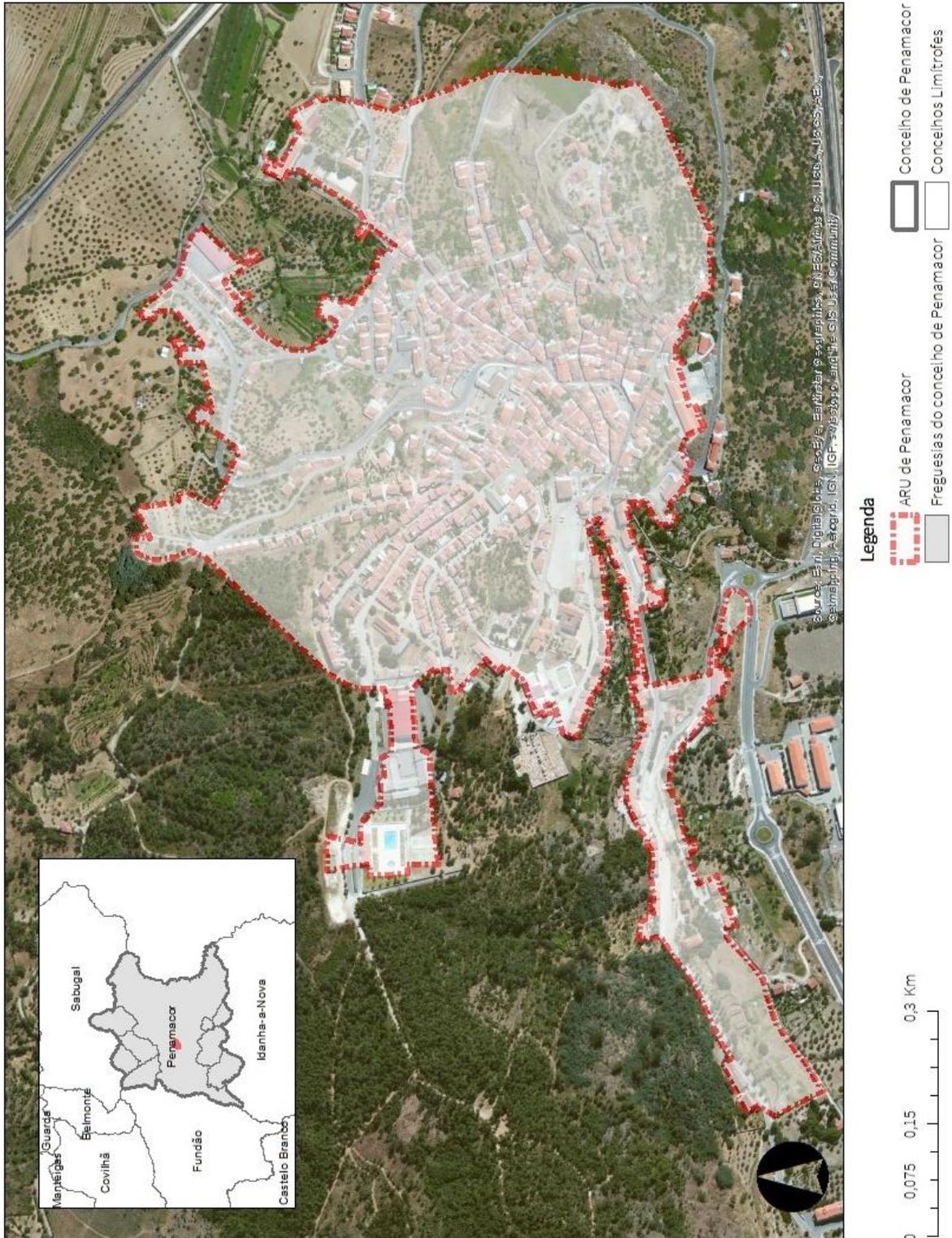
Adicionalmente, a regeneração urbana de Penamacor, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da qualidade a vários níveis. Numa localidade com a dimensão e as características de Penamacor, o principal objetivo será o de canalizar os investimentos para o melhoramento do edificado e incentivar a fixação dos cidadãos dentro da área consolidada da vila. Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

1. Promover a unificação e a coesão territorial de Penamacor
2. Preservar a identidade da vila e garantir a coerência tipológica do edificado;

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

Plantas de delimitação

Figura 2 | Planta de delimitação do território da ORU



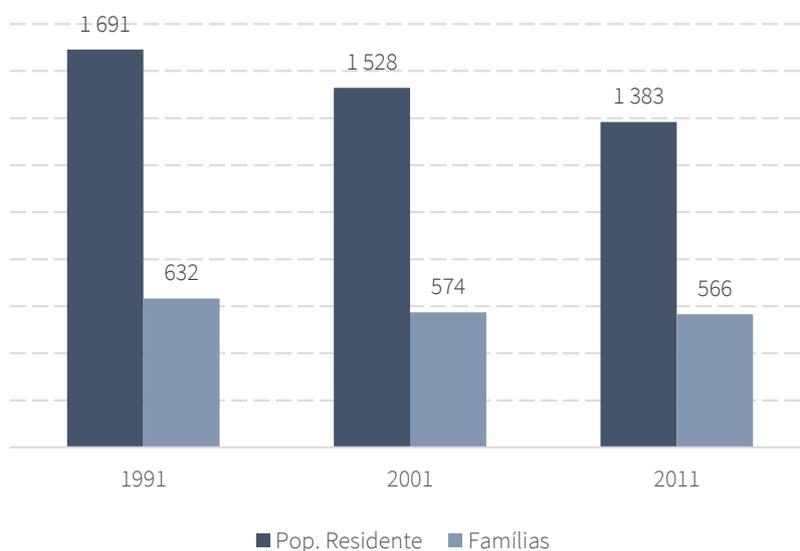
Caraterização do território da ORU

Dinâmicas demográficas

O território da ORU de Penamacor estende-se por 50,42 ha (cerca de 0,50 km²), delimitando uma das áreas mais densamente povoadas do concelho (2766 hab./km²) e que concentra a maior parte da população da freguesia de Penamacor (88%). De acordo com os dados censitários, em 2011, habitavam 1 383 pessoas e 566 famílias no território da ORU de Penamacor, o que corresponde a uma dimensão média de família de 2,4 indivíduos.

A Área de intervenção perdeu, em duas décadas, cerca de um quinto da sua população residente, dinâmica que acompanha a tendência da freguesia (19,8%) e do município, sendo que este último sofreu um decréscimo superior a um quarto dos residentes (30%). Também evolução do número de famílias acompanha a tendência verificada ao nível da população residente, ainda que de forma menos acentuada. Assim, para mesmo período temporal, o território da ORU perdeu 10,4% dos seus núcleos familiares, a freguesia 13,0% e o concelho 22,3%.

Gráfico 1 | Evolução demográfica no território da ORU de Penamacor



Com efeito, a baixa natalidade, combinada com a saída de residentes tem alterado a estrutura demográfica do território da ORU, o que se reflete sobretudo ao nível do envelhecimento populacional. Na área de intervenção, o índice de envelhecimento aumentou 29,8% entre 2001 e 2011, sendo que Penamacor é atualmente o concelho do país com a população mais

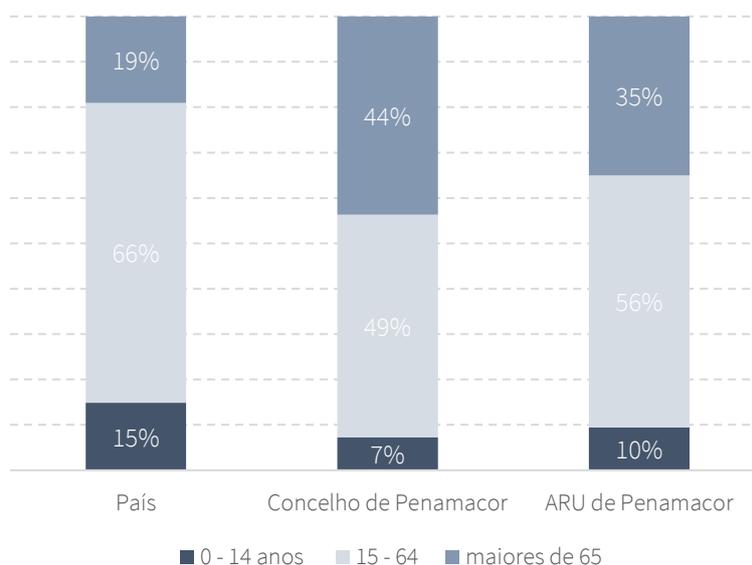
envelhecida (existem 597,8 idosos por cada 100 jovens) e o terceiro com o maior índice de dependência de idosos. Esta realidade é particularmente evidente no território da ORU, onde a população jovem com idade inferior a 14 anos representa apenas 9,5% da população residente, sendo que a população com idade superior a 65 anos situa-se nos 35%.

Tabela 1 | Grandes números e tendências demográficas recentes

	População			Varição população (%)	Famílias			Varição famílias (%)	Densidade populacional (hab/km ²)
	1991	2001	2011	1991-2011	1991	2001	2011	1991-2011	2011
Concelho de Penamacor	8115	6658	5682	-29,9	3411	2936	2649	-22,3	10,1
Freguesia de Penamacor	1966	1735	1577	-9,1	742	642	630	-1,9	4,2
ORU de Penamacor	1691	1528	1383	-18,2	632	574	566	-10,4	2766

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Gráfico 2 | Estrutura etária da população residente



Fonte: INE, Censos 2011

Socioeconomia

O concelho de Penamacor é um território de baixa densidade, predominantemente rural, com fortes relações funcionais e económicas com centros urbanos de grande/média dimensão na sua envolvente, casos de Castelo Branco, Covilhã, Fundão e Guarda. Também o posicionamento transfronteiriço e a sua proximidade com Espanha representam um fator de grande importância para dinamização da economia Penamacorense, sobretudo ao nível das atividades turísticas, hoteleiras e recreativas que animam todo o comércio local, especialmente nos períodos estivais.

Naturalmente, o território de intervenção deste PERU, situado em plena sede do concelho, é, em virtude da sua centralidade funcional, um território chave para afirmação económica de Penamacor no contexto regional e nacional. É no território da ORU de Penamacor que se concentram a maioria dos estabelecimentos que compõem o tecido comercial e empresarial do concelho, constituindo-se como o principal ponto emissor dos principais fluxos e transações económicas do concelho, o que confere a este espaço uma importância estratégica acrescida, na medida em que gera fatores de dependência funcional na rede urbana em seu redor.

Para além das atividades de comércio é no território da ORU que localizam os serviços de proximidade que servem os habitantes. O território da ORU possui um tecido empresarial com cariz predominantemente terciário e vocacionado para oferecer de atividades e serviços para o setor primário, com muitas empresas dedicadas à vertente florestal e à fileira das atividades cinegéticas e seu repovoamento.

Apesar da progressiva perda de protagonismo dos centros urbanos de pequena/ média dimensão, o centro histórico de Penamacor continua a desempenhar um papel essencial na dinâmica económica de todo o concelho, que depende dos fluxos económicos gerados a partir da sua sede.

Assim, considera-se que um elemento chave para a revitalização empresarial e económica do concelho passa pelo estímulo do comércio tradicional e de proximidade, através da sua adaptação às novas necessidades e exigências da procura atual e potencial, não só na ORU de Penamacor, como também nos outros centros urbanos.

Todas estas atividades carecem de espaços (físicos) que respondam de forma eficiente aos atuais requisitos estéticos e funcionais, daí que se encontre subjacente e transversal aos critérios de delimitação do território da ARU, e da conseqüente ORU, do concelho de Penamacor

“melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos – habitação, atividades económicas, cultura e lazer” e “fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente”

No que diz respeito ao emprego, os dados censitários são reveladores de que, não obstante o pendor rural do território alargado, a tendência para terciarização da estrutura económica do concelho manifesta-se de forma particular uma tradução no território da ORU. Os serviços são o principal setor empregador da mão-de-obra da ORU – empregam 73% dos trabalhadores residentes –, sendo de destacar que o seu peso no emprego é superior ao registado no concelho (60,7%). O setor secundário, que absorve cerca de 20% dos trabalhadores que residem no território da ORU, assume particular relevância. Por outro lado, o peso do emprego no setor primário (7,5%) surge diminuído comparativamente com a realidade concelhia.

Por outro lado, este território evidencia um défice de habilitações que importa corrigir: mais de metade da população residente não detém mais que o terceiro ciclo do ensino básico e cerca de 12% não sabe ler nem escrever. De facto, em 2011, apenas 3% indivíduos residentes no território da ORU tinham concluído o ensino secundário.

Tabela 2 | População residente empregada

	População residente empregada			
	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Concelho de Penamacor	1531	181	421	929
Freguesia de Penamacor	537	47	103	387
ORU de Penamacor	482	36	94	352

Fonte: INE, Censos 2011

Dinâmica urbanística

De acordo com dados censitários, em 2011, o parque habitacional do território da ORU de Penamacor era composto por 1066 edifícios e 1213 alojamentos, e corresponde a cerca de 80 % 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 (+104 edifícios) e de alojamentos (+ 152 alojamentos), reforçando a tendência de aumento verificada na década anterior (+3 edifícios; +6 alojamentos). A dinâmica urbanística do território da ORU, não só acompanha, como foi principal responsável pelo crescimento do parque habitacional no concelho. Mais de metade dos edifícios contruídos e dos alojamentos criados no concelho, entre 1991 e 2011, localizam-se na área de intervenção,

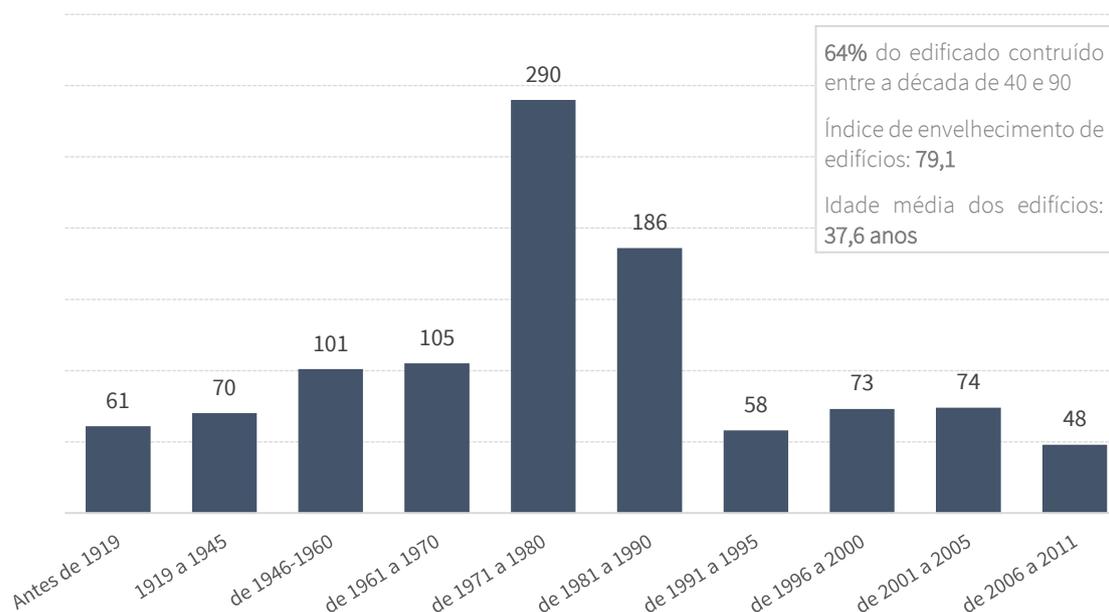
Tabela 3 | Grandes números do edificado

	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 Penamacor	1097	1031	1272	-6%	23,3%	1197	1140	1422	-5%	25%
ORU de Penamacor	959	962	1066	0,3%	11%	1055	1061	1213	1%	14 %

Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

O território da ORU do centro urbano de Penamacor concentra um tecido urbano relativamente densificado (2.666 edifícios/km²). A maior parte dos 1066 edifícios localizados na neste território (64,0%) foram construídos entre os anos 40 e 90, o que atesta a antiguidade do centro urbano. O pico da construção ocorreu principalmente entre os anos 70 e 80, sendo que os edifícios dessa época representam 27,2% do total de edifícios existente. A partir da década de 90 verifica-se um abrandamento da dinâmica construtiva, sendo que o período com menos edifícios construídos é precisamente entre 2006 e 2011 (4,5%). O parque habitacional atual do território da ORU representa 16,7% dos edifícios do concelho e 18,6% dos alojamentos.

Gráfico 3 | Caracterização geral dos edifícios no território da ORU



Fonte: INE, Censos 2011

Importa referir que o estado de conservação dos edifícios alterou-se alternadamente na última década. Em 2001 poucos edifícios da freguesia (0,6%) necessitavam de grandes reparações ou estavam em estado muito degradado e em 2011, o valor subiu consideravelmente (passou para 2,7%). No concelho, a tendência foi inversa, se em 2001 2,9% necessitavam de grandes reparações ou estavam em estado muito degradado, em 2011 o valor desceu (para 2,4%). Os edifícios sem necessidade de reparação representavam 50,8% em 2001 (na freguesia) e em 2011 65,7%

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 Penamacor	1001 (79%)	155 (12%)	74 (6%)	22 (2%)	20 (2%)
ORU de Penamacor	989 (81,6%)	143 (11,8%)	62 (5,1%)	10 (0,8%)	8 (0,7%)

Fonte: INE, Censos 2011

A maioria dos alojamentos destinam-se a residência habitual (46,7%) e estes são ocupados principalmente pelos seus proprietários (83,9%). A totalidade destas residências estão providas de abastecimento de água e ligação à rede de esgotos.

Os alojamentos de residência habitual têm áreas que variam entre os 50m² e os 100m² (41,9%), seguidos dos que variam entre os 100m² e os 200m² (36,9%).

Verifica-se que 17,5% dos alojamentos estão vagos, um valor ligeiramente superior ao verificado no concelho (12,4%). A existência de um número significativo de alojamentos familiares vagos, não deixa de ser sugestiva de um mercado de habitação, que parece não estar a conseguir captar para o território da ORU (e para o concelho) novos residentes, embora tenha capacidade de os acolher. Os novos potenciais residentes a captar são um elemento chave para revigorar a vitalidade do centro urbano

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 Penamacor	630 (44,6%)	249 (17,9%)	533 (37,7%)
ORU de Penamacor	566 (46,7%)	213 (17,6%)	434 (35,8%)

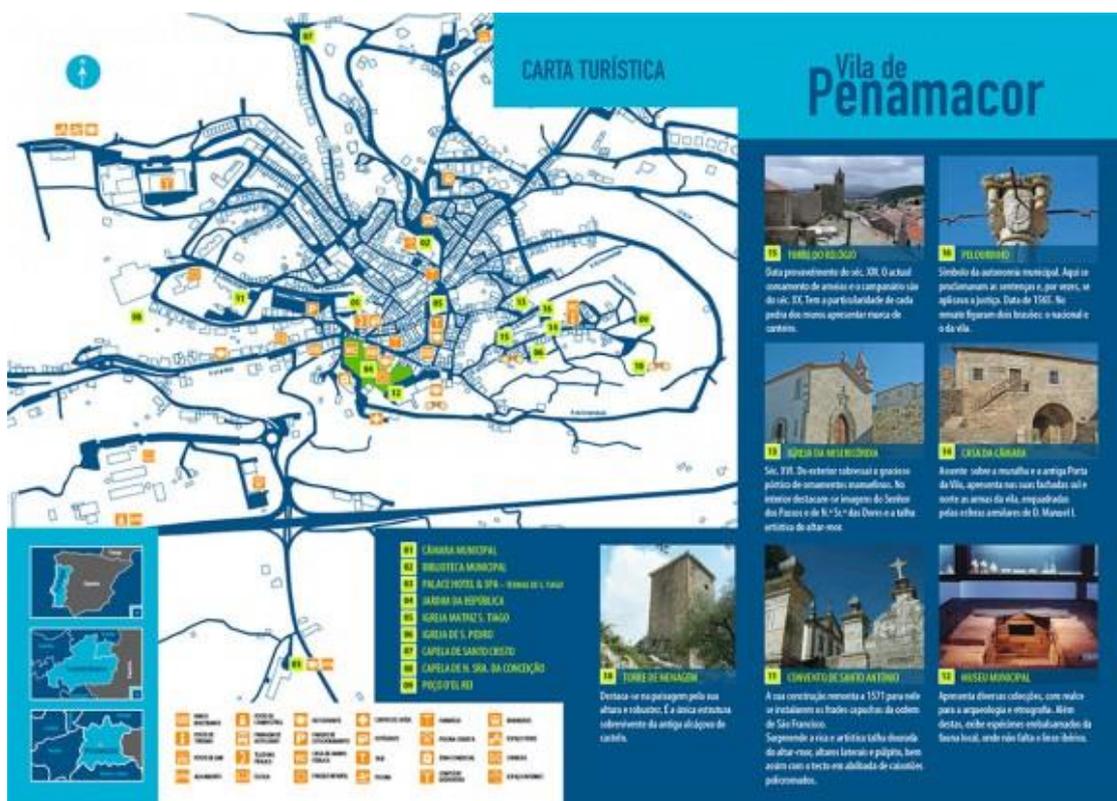
Fonte: INE, Censos 1991,2001 e 2011

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)

Figura 3 | Carta Turística da Vila de Penamacor



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

O património classificado pela DGPC, ou identificado pelo Município devido ao seu particular interesse, localizado dentro da área de intervenção, é vasto e alguns dos imóveis obedecem, para

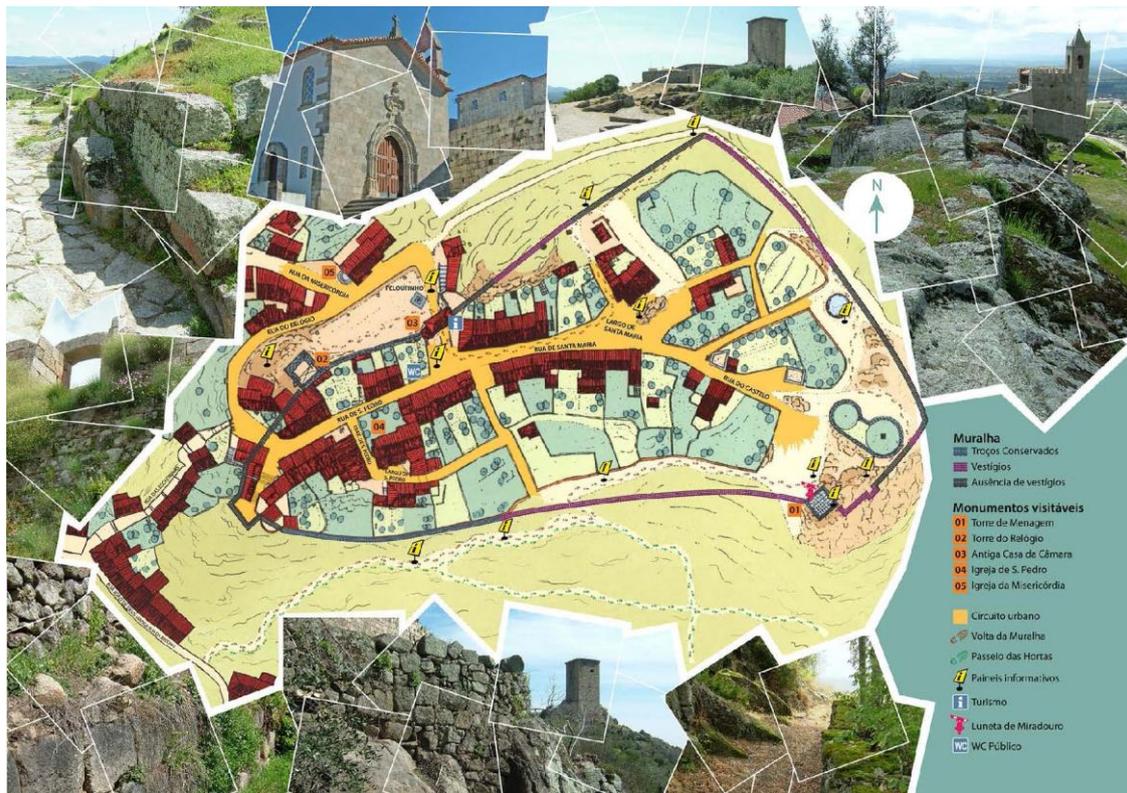
além das regras e critérios gerais supra-referidos, a zonas especiais ou gerais de proteção (ZEP ou ZGP), ou outras situações particulares, discriminadas em cada um dos casos.

Seguidamente lista-se esse mesmo património e, quando existirem, as regras particulares de salvaguarda e valorização:

- **Monumentos Nacionais:** Castelo de Penamacor, também denominado Fortaleza de Penamacor (Decreto n.º 14/2013, de 24 de junho 2013);
- **Imóveis de Interesse Público:** Pelourinho de Penamacor (Decreto n.º 23 122, DG n.º 231, de 11 de outubro de 1933);
- **Património em vias de classificação:** Igreja e Claustro do Convento de Santo António (com Despacho de Abertura e ZEP no Anúncio n.º 256/2015, DR, 2.ª série, n.º 217, de 5-11-2015);
- **Outros imóveis com interesse de Arquitetura Religiosa:** Igreja de S. Tiago (Igreja Matriz de Penamacor), Igreja de S. Pedro, Igreja da Misericórdia, Capela de Santo Cristo e Oratório de Nossa Senhora da Conceição;
- **Outros imóveis com interesse de Arquitetura Civil Privada:** Casa Elvas Leitão, Casa Galhardo, Casa Jacinto Cândido, Casa Osório e Casa Pina Ferraz;

Outros imóveis com interesse de Arquitetura Civil Pública: Casa do Teatro, Edifício de Santo Estevão, Hospital da Misericórdia, Instituto Pina Ferraz, Paços do Concelho e Edifício do Centro de Saúde.

Figura 4 | Carta Turística do Cimo da Vila



Outros imóveis com interesse de Estruturas de Apoio: Estão identificadas na área de intervenção três Fontes/Fontes de Mergulho/Chafarizes/Poços (F);

Património Arqueológico: Castelo de Penamacor/ Cimo de Vila (Código Nacional de Sítio: 20212) e Largo de St.ª Maria – Cimo de Vila (Carta Arqueológica de Penamacor – 36);

Sítios e Conjuntos com Interesse: Conjunto C5 – Núcleo Antigo de Penamacor.

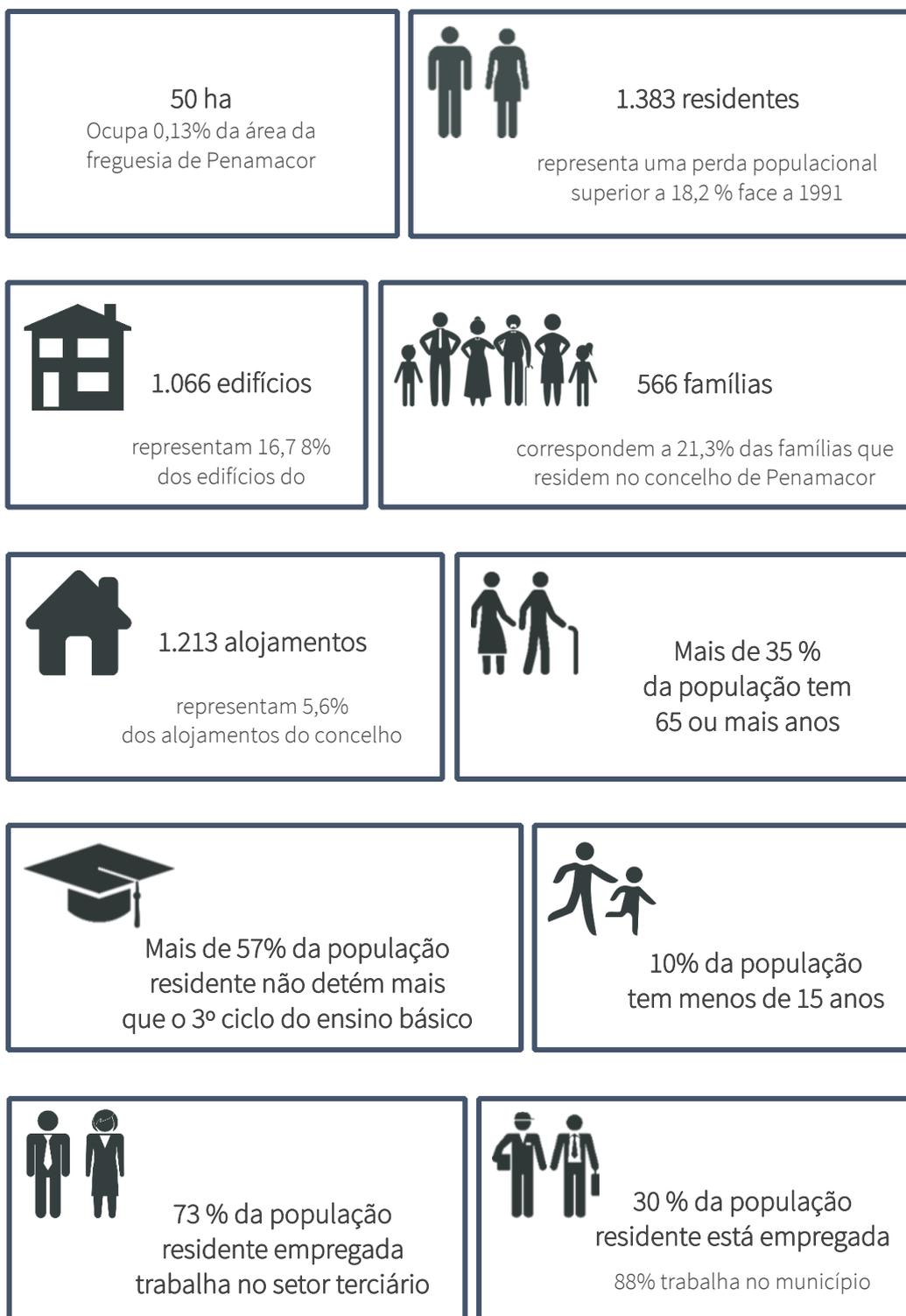
Os imóveis identificados ao nível do município, não abrangidos ou classificados pela DGPC (ou seja, os “outros imóveis com interesse” e os “sítios e conjuntos com interesse”), localizados na área de intervenção, encontram-se regulamentados no novo PDM, capítulo VII – Valores Culturais e identificados na Planta de Ordenamento, na Planta de Condicionantes e no Anexo 1 do Regulamento da 1ª revisão do PDM.

“Os bens identificados como outro património arquitetónico, embora não estando classificados, assumem importância no âmbito do património concelhio a nível histórico, cultural e arquitetónico” (Regulamento da 1ª revisão do PDM, artigo 64.º, nº 1), assim como “Os Conjuntos urbanos com interesse correspondem a áreas urbanas que a Câmara Municipal entendeu

destacar pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico.” (Regulamento da 1ª revisão do PDM, artigo 65.º, nº 1).

O regime específico e regulamentação das intervenções a realizar nestes imóveis encontra-se nos artigos 64.º e 65.º do Regulamento da 1ª revisão do PDM.

Grandes números do território da ORU



Estratégia de Reabilitação Urbana

Enquadramento

O processo de construção da estratégia de reabilitação urbana de Penamacor privilegiou a participação dos principais atores territoriais (públicos, privado e associativos). Os contributos recolhidos nos diversos workshops e *focus groups* realizados permitiram uma identificação mais sustentada dos desafios e oportunidades territoriais, possibilitando igualmente consolidar uma visão partilhada dos objetivos e metas que se colocam aos centros urbanos de Penamacor.

A definição das opções de reabilitação não pode deixar de ser entendida no quadro dos vários instrumentos de planeamento e ordenamento do território, nomeadamente a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Centro, PROT CENTRO, o PDM de Penamacor e a EDU. Neste sentido, o PERU define, para centro urbano de Penamacor, uma matriz estratégica alinhada (com as devidas adaptações às especificidades locais) com os princípios orientadores que, em matéria de regeneração urbana, se encontram fixados para contextos territoriais mais alargados: (NUTSII, NUTSIII, escala concelhia) e/ou com precedência legal e programática. (ver tabela 1):

Importa destacar que subjacente a todo este processo esteve também presente a preocupação de articular a ORU com a programação estratégica e as prioridades de investimento do Portugal 2020. Assim, para além da prioridade de investimento 6.5, já mobilizada no âmbito do PARU, o PERU procura proporcionar um enquadramento estratégico, ao qual se poderá associar um programa de financiamento capaz de aproveitar as oportunidades de financiamento que surgem no contexto de outras prioridades de investimento, bem como no contexto do Instrumento Financeiro para a Reabilitação Urbana (IFRU), cuja mobilização pode vir a revelar-se fulcral para a concretização dos objetivos fixados para a ARU/ ORU, designadamente nos domínios social ambiental, cultural.

Por fim, e garantida a coerência e alinhamento da estratégia formulada no PERU com os diversos instrumentos, prioridades e objetivos definidos a nível macro, define-se um conjunto de ações, selecionadas de acordo com a sua capacidade de contribuir e concretizar a estratégia delineada e que, simultaneamente, convirjam com os objetivos de reabilitação Urbana definidos no RJRU

INSTRUMENTO	ESTRATÉGIAS
Cidades Sustentáveis 2020	<p>Eixo Sustentabilidade e Eficiência: promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado e a qualificação do espaço público; fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental.</p>
PROT Centro	<p>Eixo estratégico: concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana, expressando um dos seus objetivos estratégicos a essência do PARU – “Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos centros históricos, de modo a melhorar a sua atratividade”.</p>
EIDT Centro	<p>Prioridade Transversal a Sustentabilidade Urbana e Rural, com o Objetivo Estratégico 6: requalificar e revitalizar o sistema regional garantindo a complementaridade funcional dos diferentes aglomerados urbanos e rurais e a qualidade de vida da população, aborda as questões da valorização da complementaridade urbano-rural e a regeneração destes espaços “com intervenções públicas e privadas complementares”, da promoção do comércio e consumo de proximidade e da melhoria da eficiência energética, da educação para a sustentabilidade .</p>
PDM Penamacor	<p>Garantir um desenvolvimento municipal equilibrado e sustentável, centrado na atração e fixação de população, através da promoção da atividade económica e também da valorização do património natural e paisagístico existente, visando assegurar uma maior coesão territorial, económica e social</p>
EDU PARU	<p>A visão preconizada neste instrumento assenta em três princípios: Pessoas, Território e Investimento. Entre outros, estabelece o seguinte Objetivo estratégico: OE1 qualificar e reabilitar o tecido urbano contruído e estimular as dinâmicas do imobiliário</p>



Ambição e objetivo estratégico

O PERU parte da reflexão estratégica iniciada com elaboração da **Estratégia de Desenvolvimento Urbano e da Estratégia25 (Plano Estratégico para Penamacor)**. Nestes instrumentos o território é perspetivado enquanto realidade económica, social e institucional com fortes relações funcionais (efetivas e potenciais) com sua envolvente regional, e onde se estabelece, para o horizonte de médio prazo (2020/2025), uma ambição para o concelho, claramente marcada pelos princípios da sustentabilidade ambiental, desenvolvimento económico e defesa da sua identidade cultural e patrimonial.

AMBIÇÕES PARA PENAMACOR NO MÉDIO PRAZO

Penamacor 2020, um concelho sustentável, ambientalmente responsável, com elevado padrão competitivo e com uma oferta turística qualificada. (Estratégia de Desenvolvimento Urbano -EDU)

Ao longo destes trabalhos foi possível consolidar uma leitura comum dos desafios e oportunidades do território e, em particular, do papel decisivo que os centros urbanos de Penamacor desempenham na estratégia de afirmação do concelho no contexto nacional e internacional. Deste modo, por traduzir a ambição daqueles que trabalham, vivem e investem no concelho, as linhas orientadoras presentes nos referidos instrumentos não podem deixar de estar refletidas nas opções estratégicas da ORU.

A estratégia de reabilitação parte do reconhecimento do efeito polarizador que o centro urbano de Penamacor tem nas dinâmicas do concelho e da necessidade de promover os equilíbrios indispensáveis para corrigir as carências do seu tecido urbano e social. Efetivamente, a boa articulação entre a sede de concelho, os restantes aglomerados e as áreas rurais assume uma importância acrescida na inversão das tendências de despovoamento, desertificação, degradação do tecido edificado e do espaço público, retração económica e de declínio dos seus ativos culturais e patrimoniais

Deste modo, as operações reabilitação urbana ficarão, necessariamente, subordinadas a uma abordagem estratégica que procura incidir em duas dimensões fundamentais:

- Uma dimensão interna, privilegiando uma atuação de proximidade, empenhada em mobilizar proprietários de edifícios, comerciantes, etc., que atuam no espaço físico

delimitado pela ARU, no sentido de melhorar a qualidade de vida de quem ali reside e trabalha.

- Uma dimensão externa, compreendendo o papel que a área de reabilitação urbana desempenha no sistema urbano, sublinhando os efeitos alargados que o reforço das suas funções urbanas e económicas tem na consolidação de um sistema urbano coeso e articulado, capaz de gerar benefícios mútuos e tornar o território mais atrativo e equilibrado a nível social, económico e ambiental.

Para tal é necessário que a estratégia de reabilitação urbana seja capaz de criar um ambiente favorável à **superação dos constrangimentos que se colocam à regeneração urbana e que estão identificados no RJRU, a saber;**

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados **com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas a reabilitar;**
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, **concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”**, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que **permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.**

Torna-se, portanto, crítico desenvolver uma abordagem à reabilitação urbana que, ao mesmo tempo, estabeleça um quadro de incentivos favoráveis mobilização dos agentes privados e privilegie um racional de complementaridade entre as iniciativas privadas e públicas. A ORU deve também ser capaz de articular um conjunto de intervenções de cariz material e imaterial, capazes de promover a consolidação de ambiente urbano mais qualificado e competitivo, apostando num paradigma de reabilitação que assenta na valorização dos ativos naturais e culturais e na utilização sustentável dos recursos.

Reconhecendo os atuais constrangimentos e encarando os principais desafios que se colocam ao centro urbano ARU de Penamacor no quadro contexto territorial onde se insere, foi definido um objetivo estratégico (OE), que se desdobra num conjunto de opções estratégicas (Ope), para a reabilitação do Centro Urbano de Penamacor.

OBJETIVO ESTRATÉGICO

Consolidar a centralidade funcional da vila de Penamacor, envolvendo os atores locais no sentido da melhoria da atratividade e do reforço os níveis de coesão territorial.

Este objetivo estratégico desdobra-se em 4 opções estratégicas que estruturam as apostas públicas e privadas de reabilitação, conferindo à ORU uma abordagem multifacetada que permite uma resposta mais efetiva aos desafios associados a este espaço, associando à intervenção física tecido urbano degradadas ações nos domínios económico, social e ambiental. Nesse sentido estabeleceram-se as seguintes opções estratégicas:

- **Opção Estratégica 1** | **Regenerar o património contruído e paisagem urbana**
- **Opção estratégica 2** | Dinamizar a atividade económica e modernizar os serviços à população;
- **Opção estratégica 3** | Melhorar os níveis de coesão e inclusão social
- **Opção estratégica 4** | Promover um utilização sustentável dos recursos

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

- OEsp.1 | **Requalificar os espaço tecidos urbanos** degradados ou em degradação;
- OEsp.2 | **Melhorar as condições de habitabilidade** do parque habitacional e dos espaços não edificados;
- OEsp.3 | **Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos** como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- OEsp.4 | Modernizar as infraestruturas urbanas;
- OEsp.5 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- OEsp.6 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- OEsp.7 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação

Operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana

Com a implementação da ORU de Penamacor, 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 do centro urbano de Penamacor é de 7 anos, em conformidade com o definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

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);

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 ARU de Penamacor, 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 Penamacor.

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 Penamacor:

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 Penamacor foram identificadas um conjunto de ações/ projetos considerados prioritários.

Estas doze ações/ projetos, relacionados com a reabilitação do edificado e do espaço público urbano, totalizam um investimento de cerca de 5.665.000,00 €

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 urbana do Eixo Norte de Penamacor	CM Penamacor	225.000,00 €	2019
Op.2_ Reabilitação do ex-edifício do externato da Nossa Senhora do Incenso	CM Penamacor	450.000,00 €	2020
Op.3_ Criação do Centro Interpretativo Domus Natura – “Porta de Entrada na Malcata”	CM Penamacor	250.000,00 €	2019
Op.4_ Criação do Centro Tecnológico	CM Penamacor	200.000,00 €	2019
Op.5_ Reabilitação do Teatro Clube de Penamacor	CM Penamacor	1.700.000,00 €	2020
Op.6_ Reabilitação do ex-edifício da Guarda Nacional Republicana	CM Penamacor	250.000,00 €	2021
Op.7_ Reabilitação do Edifício da Praça/ Mercado Municipal	CM Penamacor	250.000,00 €	2021

Designação da ação/ projeto	Promotor	Investimento total (previsional)	Ano de conclusão (expectável)
Op.8_ Construção de Habitação Social	CM Penamacor	450.000,00 €	2021
Op.9_ Requalificação de imóveis degradados para Habitação no Centro Histórico de Penamacor	CM Penamacor	450.000,00 €	2021
Op.10_ Requalificação urbana da Avenida das Tílias	CM Penamacor	115.000,00 €	2023
Op.11_ Requalificação urbana da entrada norte de Penamacor	CM Penamacor	325.000,00 €	2024
Op.12_ Construção de um Novo Bairro Habitacional	CM Penamacor	1.000.000,00 €	2022

Descrição dos investimentos

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

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 Penamacor, (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);
- o ●● – a médio prazo (2020-2022).
- o ● – a longo prazo (2023- 2026).

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

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

OP.1_ REQUALIFICAÇÃO URBANA DO EIXO NORTE DE PENAMACOR

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○○	225.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2019

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação urbana das ruas de acesso ao Bairro 1º de Maio, Largo do Sumagral e Rua de S. Domingos, desde a área central de Penamacor já requalificada.

Pretende-se a requalificação urbana, com intervenção nos pavimentos, nas infraestruturas básicas de água, saneamento, águas pluviais e requalificação dos passeios.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○
Opção Estratégica (OE) 3	○
Opção Estratégica (OE) 4	○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.2_ REABILITAÇÃO DO EX-EDIFÍCIO DO EXTERNATO DE NOSSA SENHORA DO INCENSO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
00	450.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2020

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

A presente intervenção pretende reabilitar estruturalmente o edifício do antigo Externato de Nossa Senhora do Incenso, visando a implementação/ consolidação do projeto da Escola Internacional de Penamacor, com a complementaridade de áreas tecnológicas e de lazer. O Edifício localiza-se junto ao Pavilhão Gimnodesportivo, ao complexo das piscinas descobertas, ao complexo dos campos de ténis e à Mata Municipal e visa reforçar o potencial educativo, tecnológico e de lazer para toda a população.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	000
Opção Estratégica (OE) 2	000
Opção Estratégica (OE) 3	00
Opção Estratégica (OE) 4	00

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.3_ CRIAÇÃO DO CENTRO INTERPRETATIVO DOMUS NATURA – “PORTA DE ENTRADA NA MALCATA”

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○○	250.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2019

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação de 2 imóveis para criação do Dómus Natura – Centro interpretativo da Natureza. Pretende-se com esta estrutura, situada o Castelo/Fortaleza de Penamacor a criação de um Centro interpretativo associado á natureza para potenciação do enorme potencial da Reserva Natural da Serra da Malcata, com alusão á flora e á fauna.

De realçar a alocação deste investimento ao projeto que se pretende implementar para a criação de condições naturais para a reintrodução do Lince Ibérico novamente na Serra da Malcata.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○○

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

OP.4_ CRIAÇÃO DO CENTRO TECNOLÓGICO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○○	200.000,00 €	Municipal	2019

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do antigo celeiro de Penamacor para um centro tecnológico com espaços de acolhimento de iniciativas produtivas e tecnológicas, nomeadamente com salas de trabalho em coworking valorizando o potencial tecnológico.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.5_ REABILITAÇÃO DO TEATRO CLUBE DE PENAMACOR

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○	1.700.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2020

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Penamacor é um concelho fortemente marcado pelo associativismo que dura já há várias décadas. O Município de Penamacor encontra na reabilitação do edifício do Teatro Clube de Penamacor a forma mais adequada de ajudar as associações do concelho, preservando algumas das características deste edifício, que apesar de não se encontrar classificado pela DGPC, data de 1911 e é muito importante para os penamacorenses. Assim, aliam-se duas identidades locais: o associativismo e a reabilitação do edifício do Teatro Clube.

Esta intenção do Município não é nova. Há alguns anos o edifício esteve ocupado para servir este mesmo fim, mas dada a sua degradação e a ameaça à segurança que apresentava devido às grandes necessidades de reparação e manutenção, voltou a ser encerrado.

Pretende-se agora reabilitar integralmente o edifício para que possa novamente ser devolvido à população local e às associações ou grupos de cidadãos que se mobilizem em torno de causas sócio-culturais (sempre que dele necessitem), para que estas encontrem aqui um local de união, trabalho, tradição e convívio, tão relevante para a reavivar quer os residentes, quer a relação do edifício com o Jardim da República, reabilitado recentemente.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.6_ REABILITAÇÃO DO EX-EDIFÍCIO DA GUARDA NACIONAL REPUBLICANA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○	250.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2021

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

A presente intervenção pretende reabilitar o antigo posto da GNR para o adaptar no sentido de criar o Centro de Atividades Recreativas e de Lazer de Penamacor. Complementar às áreas desportivas e de lazer já existentes, o Edifício localiza-se junto ao Pavilhão Gimnodesportivo, ao complexo das piscinas descobertas, ao complexo dos campos de ténis e à Mata Municipal e visa aumentar a oferta de atividades lúdicas para a comunidade em geral e para os visitantes.

O espaço será dotado de salas de leitura e jogos, espaços expositivos e de apresentação e salas multiusos onde crianças e jovens podem adquirir novos conhecimentos e experienciar diversas atividades que promovam o desenvolvimento de competências pessoais, sociais e coletivas.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.7_ REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA PRAÇA/ MERCADO MUNICIPAL

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○	250.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2021

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

A requalificação do edifício do Mercado/Praça Municipal pretende ser uma intervenção estrutural do atual edifício, visando a reabilitação do imóvel para a continuação do Mercado Municipal para a promoção dos produtos alimentares, e também para um espaço de coworking, com a pretensão de o colocar apto para servir a população e atrair novos residentes. Esse espaço será dotado de espaços de acolhimento de iniciativas produtivas, nomeadamente com salas de trabalho em coworking. Será um espaço que aposta fortemente no estímulo de (re)inventar os produtos endógenos e desenhar novos negócios através destes, valorizando a terra, as competências da sua gente e o potencial tecnológico.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.8_ CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○	450.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2021

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Criação de 6 fogos de habitação junto à rotunda da água férrea visando dar resposta à população e atrair novos residentes.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.9_ REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS DEGRADADOS PARA HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE PENAMACOR

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
00	450.000,00 €	Municipal	2021

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação de imóveis degradados para habitação no Centro Histórico de Penamacor, visando dar resposta à população e atrair novos residentes.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	000
Opção Estratégica (OE) 2	00
Opção Estratégica (OE) 3	000
Opção Estratégica (OE) 4	00

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

OP.10_ REQUALIFICAÇÃO URBANA DA AVENIDA DAS TÍLIAS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○○	115.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2023

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação urbana da Avenida das Tílias desde a rotunda do lar até ao Largo do Município já requalificado.

Pretende-se a requalificação urbana, com intervenção nos pavimentos, nas infraestruturas básicas de água e águas pluviais e requalificação dos passeios.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.11_ REQUALIFICAÇÃO URBANA DA ENTRADA NORTE DE PENAMACOR

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
○○○	325.000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2024

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação urbana da via de acesso norte á vila de Penamacor desde a entrada norte até á paragem dos autocarros entroncando com o Centro de Penamacor já requalificado.

Pretende-se a requalificação urbana, com intervenção nos pavimentos, nas infraestruturas básicas de água e águas pluviais e criação de passeio pedonal ao longo da via.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	○○○
Opção Estratégica (OE) 2	○○
Opção Estratégica (OE) 3	○○
Opção Estratégica (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Urbano de Penamacor	ORU de Penamacor	Município de Penamacor

OP.12_ CONSTRUÇÃO DE UM NOVO BAIRRO HABITACIONAL

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
∞∞	1.000.000,00 €	Municipal	2022

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Construção de um novo bairro habitacional, visando dar resposta à população e atrair novos residentes.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Opção Estratégica (OE) 1	∞∞∞
Opção Estratégica (OE) 2	∞
Opção Estratégica (OE) 3	∞∞∞
Opção Estratégica (OE) 4	∞

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Penamacor	ORU de Penamacor	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:

- o 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);
- o 9.8 (9b) **“Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social”**, que enquadra a figura do Plano de Ação de Intervenção para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e que será operacionalizado através de Aviso autónomo do POR Centro 2020.

Por outro lado, no que respeita ao investimento privado foi criado o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** *“destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que cobre todo o território nacional. Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial”*.

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

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

São cofinanciáveis as seguintes operações:

- o Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- o Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

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

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

Outras fontes de financiamento

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

Reabilitar para Arrendar - Habitação 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:

- 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;
- 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;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

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

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

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

